



普通高等教育“十二五”规划教材
会计类应用型创新教材系列

资产评估学

ZICHANPINGGUXUE

于翠芳 ■ 主编



科学出版社

普通高等教育“十二五”规划教材

会计类应用型创新教材系列

资产评估学

于翠芳 主编

黄琼 李楠 副主编

科学出版社

北京

内 容 简 介

本书系统地阐述了资产评估的基本理论、方法及具体的操作实务。全书共分为 11 章,内容包括总论、资产评估的基本方法、资产评估程序、机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、长期投资评估、流动资产评估、企业价值评估、资产评估报告和我国资产评估行业发展状况及其管理等。在编写体例方面,为使读者更好地把握各章要点,每章除正文外,由知识目标、能力目标、关键术语、导入案例、小结、复习题、阅读拓展等构成,为读者设计了一个较为科学的知识体系。

本书适用于经济管理类专业的本科生教育和研究生教育,也可供各级管理部门、社会中介机构等从事资产评估理论研究、管理工作和实务工作的人员参考。

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学/于翠芳主编. —北京:科学出版社,2012
(普通高等教育“十二五”规划教材·会计类应用型创新教材系列)
ISBN 978-7-03-035368-9

I. ①资… II. ①于… III. ①资产评估—高等学校—教材 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 193379 号

责任编辑:王彦刚 / 责任校对:刘玉靖
责任印制:吕春珉 / 封面设计:海马书装

科 学 出 版 社 出 版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码: 100717

<http://www.sciencep.com>

新科印刷有限公司 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2012 年 10 月第 一 版 开本: 787 × 1092 1/16

2012 年 10 月第一次印刷 印张: 21 1/4

字数: 477 000

定价: 36.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换<新科>)

销售部电话 010-62136131 编辑部电话 010-62135517-8305(HF02)

版权所有,侵权必究

举报电话:010-64030229;010-64034315;13501151303

经济管理类专业基础课教材系列
编 委 会

顾 问 樊 千

主 任 吕广仁

委 员 (按姓名拼音排序)

丁 波 李爱华 米 娟 谭旭红

许淑琴 于向慧 周 丹 周 静

序

目前,我国高等教育特别是本科层次的教育已经进入一个新的发展时期,面临着新的挑战。分类发展,是满足不断发展的社会对人才多样化的客观需要。对于分类发展,目前根据社会人才结构和中国高等教育进入大众化阶段的实际情况,参照联合国教科文组织《国际教育标准分类》的框架,高等学校分学术性研究型大学、专业性应用型的多科性或单科性的大学或学院、职业性技能型院校。其中,学术型人才培养在精英教育阶段已经积累了一定经验,技能型人才培养在近几年的政策推动下也取得了一定成果,唯有应用型人才的培养方式还显得不够成熟与完善,尤其是应用型教材的开发显得相对落后。

基于应用型本科人才培养目标和培养规格,应用型本科教育应面向行业和区域经济发展的需要设置专业,以适应行业和区域经济发展需要为目标组织教学,以“理论应用”为主旨构建课程和教学内容体系。教材作为教学内容体系的直接体现者,是专业人才培养的蓝本,是实现人才培养目标的载体之一,教材建设已成为应用型本科专业建设的重要组成部分。在应用型人才培养功能导向下,我们结合我国会计改革和会计教育发展变化的要求,在会计学系列教材建设方面做了大量的理论探讨和实践探索,取得了具有创新意义的阶段性成果,本次我们集中了多家优势院校的优势资源,进行了广泛深入的调研,力求摸清应用型本科教育的真实需求,开发了一套面向行业、面向应用、面向实际的应用型会计系列教材,以能力培养的系统化取代知识培养的系统化,以求全面提升人才培养质量。在编写过程中我们突出以下几方面特点:

第一,体现时代精神和社会发展的需要。

经济管理类学科的一个显著特点是知识更新快。面对时代进步与社会发展,本套教材力求体现新形势下社会对会计专业人才的新要求;面向行业需求构建知识体系、能力体系,注重内容更新。因而,本套教材能促进具有较强社会适应能力和竞争能力的高素质应用型人才的培养。

第二,突出与办学定位的一致性和适应性。

本系列教材的编写既严格遵照教材编写的一般规律,体现学科的理论知识体系,同时满足应用型本科人才培养目标的教学特点,科学安排内容,精心设计能力应用类题型,通过案例分析、实务展示,满足教师、学生对应用型教学资料的需要。

第三,强化理论基础,突出应用能力。

针对应用型本科教学的特点,基础理论阐述深入浅出、循序渐进;对实践教学注重培养学生的应用能力。本套教材在章前均设有知识目标与能力目标,帮助学生在开始就明确知识点与能力点;章尾安排了练习帮助学生提高综合分析问题和解决问题的能力。

第四，突出案例教学与实务展示。

本套教材突出案例教学与实务展示，通过适当的案例和相应的问题，以激发学生的学习兴趣，引导学生在“角色”、“情景”中思考和分析，既深化对理论知识的理解，又开阔学生的视野。

本套教材能够顺利出版，要感谢来自十余所高校的领导和教师们的辛勤付出，感谢科学出版社的大力配合，感谢所有参与编写、搜集整理资料人员的通力协作。

我们希望通过这套教材的编写，为应用型本科会计专业的教材建设做一次探索，起到抛砖引玉的作用。尽管编写人员在编写过程中付出大量艰辛的劳动，但教材中难免有疏漏甚至差错之处，恳请读者批评指正。

会计类应用型创新教材系列编委会
2012年5月

前 言

资产评估作为现代市场经济中的基础性专业服务活动,在我国经济体制改革和对外开放的历史进程中发挥着十分重要的作用,已成为社会主义市场经济不可或缺的重要组成部分。随着市场在资源配置中的基础性作用进一步加强,各经济主体的行为日趋理性化,资产价值成为经济行为可行性的基本评价标准,资产评估作为确定资产价值的专业服务成为促进资产顺畅流转和市场经济健康运行的重要专业工具,在服务经济建设和对外开放、促进经济科学发展、构建和谐社会中发挥了积极作用。

为了适应我国市场经济的发展,需要培养一批高素质的资产评估人员,同时也需要大批了解资产评估理论和法规知识的其他相关专业人员。因此,资产评估学已成为经济管理类及相关专业学生的必修课程。

作为以培养应用型本科人才为目标的教材,本书是由具有较为丰富资产评估经验并多年从事资产评估教学的教师编写的。在编写中本着务实、求新、继承与开拓的原则,强调以应用为主线构建结构和内容,跟踪学科最新发展动态,做到理论与实务有机融合,注重加强学生应用能力的培养,充分体现应用型本科教学的特点。

于翠芳负责大纲的编写、结构设计,并对全书进行了修改、总纂及定稿。具体分工如下:第1、2、3、10、11章由黑龙江科技学院于翠芳编写;第5、6、9章由哈尔滨学院黄琼编写;第4、7、8章由黑龙江工程学院李楠编写。

本书在编写过程中参阅了许多有关资产评估方面的教材和文献,在此特向相关学者表示衷心感谢。尽管编者尽了很大努力,并试图在某些方面有所创新,但由于自身水平有限,不足之处在所难免,恳请读者不吝赐教。

目 录

前言

第1章 总论	1
1.1 资产评估概述	3
1.1.1 资产评估的概念	3
1.1.2 资产的特点和种类	4
1.1.3 资产评估的种类	5
1.1.4 资产评估的特点	6
1.1.5 资产评估的作用	6
1.1.6 资产评估与会计和审计的关系	7
1.2 资产评估的理论基础	9
1.2.1 劳动价值论	9
1.2.2 效用价值论	9
1.2.3 新古典经济学的价值论	10
1.3 资产评估的目的和价值类型	11
1.3.1 资产评估的目的	11
1.3.2 资产评估的价值类型	11
1.4 资产评估的假设	13
1.4.1 交易假设	13
1.4.2 公开市场假设	13
1.4.3 持续使用假设	14
1.4.4 清算（清偿）假设	14
1.5 资产评估的原则	15
1.5.1 资产评估的工作原则	15
1.5.2 资产评估的经济技术原则	15
小结	16
复习题	16
第2章 资产评估的基本方法	19
2.1 市场法	20
2.1.1 市场法的基本概念	20
2.1.2 市场法的基本前提	20
2.1.3 决定现行市价的基本因素	20

2.1.4 市场法的评估程序	21
2.1.5 市场法的具体评估方法	22
2.2 成本法	28
2.2.1 成本法的基本概念	28
2.2.2 成本法的基本前提	28
2.2.3 成本法中的基本要素	29
2.2.4 成本法的估算	29
2.3 收益法	36
2.3.1 收益法的基本概念	36
2.3.2 收益法的基本前提	37
2.3.3 收益法的评估程序	37
2.3.4 收益法的基本参数	37
2.3.5 收益法中的具体方法	38
2.4 资产评估方法的选择	41
2.4.1 资产评估方法的比较	41
2.4.2 资产评估方法的选择	43
小结	44
复习题	44
第3章 资产评估程序	47
3.1 资产评估程序概述	48
3.1.1 资产评估程序的概念	48
3.1.2 资产评估程序的重要意义	49
3.2 资产评估的具体程序 and 基本要求	50
3.2.1 资产评估的具体程序	50
3.2.2 执行资产评估程序的基本要求	55
3.3 资产评估中信息收集与分析方法	56
3.3.1 执行资产评估业务过程中需要收集的信息	56
3.3.2 执行资产评估业务过程中信息的来源	57
3.3.3 资产评估过程中信息的初步处理	58
3.3.4 评估过程中常用的逻辑分析方法	59
小结	61
复习题	62
第4章 机器设备评估	64
4.1 机器设备评估概述	66
4.1.1 机器设备的含义	66
4.1.2 机器设备的分类	66

4.1.3 机器设备的技术经济特点及其对评估的影响	67
4.1.4 机器设备评估程序	67
4.2 机器设备评估的成本法	68
4.2.1 重置成本的测算	68
4.2.2 实体性贬值	75
4.2.3 功能性贬值	80
4.2.4 经济性贬值	82
4.3 机器设备评估的现行市价法	84
4.3.1 运用现行市价法的基本步骤	85
4.3.2 运用现行市价法的具体方法	86
4.4 机器设备评估的收益法	88
4.4.1 运用收益法的前提条件	89
4.4.2 运用收益法的具体方法	89
4.5 机器设备评估案例	90
小结	92
复习题	92
第5章 房地产评估	96
5.1 房地产评估概述	97
5.1.1 房地产的概念与特性	97
5.1.2 房地产评估的概念	100
5.1.3 房地产评估的原则	101
5.2 房地产价格及其影响因素	102
5.2.1 房地产价格的特性	102
5.2.2 房地产价格的种类	103
5.2.3 房地产价格的影响因素	104
5.3 房地产评估的收益法	107
5.3.1 收益法的基本原理	107
5.3.2 实务中的计算公式	108
5.3.3 净收益	109
5.3.4 折现率及资本化率	111
5.3.5 收益期限	112
5.3.6 应用举例	113
5.4 房地产评估的现行市价法	115
5.4.1 现行市价法的含义	115
5.4.2 现行市价法的适用范围	115
5.4.3 计算公式	115
5.4.4 操作步骤	116

5.4.5 应用举例	119
5.5 房地产评估的成本法	121
5.5.1 成本法概述	121
5.5.2 土地价格评估的成本法	122
5.5.3 新建房地产评估的成本法操作步骤	125
5.5.4 旧建筑物评估的成本法操作步骤	127
5.5.5 应用举例	129
5.6 房地产评估的剩余法	129
5.6.1 剩余法的原理及适用范围	129
5.6.2 计算公式	130
5.6.3 操作步骤	131
5.6.4 应用举例	134
5.7 房地产评估的路线价估价法	134
5.7.1 路线价估价法的基本原理	134
5.7.2 路线价估价法的适用范围	135
5.7.3 路线价估价法的程序	136
5.7.4 深度百分率表	138
5.7.5 路线价估价法的计算公式	139
5.7.6 应用举例	140
5.8 在建工程评估	141
5.8.1 在建工程及其特点	141
5.8.2 在建工程评估的操作步骤	142
5.8.3 在建工程评估的方法	142
5.9 房地产评估案例	143
小结	147
复习题	148
第6章 无形资产评估	152
6.1 无形资产概述	154
6.1.1 无形资产的概念与特征	154
6.1.2 无形资产的范围及分类	156
6.1.3 无形资产评估的特点	158
6.1.4 影响无形资产评估价值的因素	159
6.1.5 无形资产评估的程序	161
6.2 无形资产评估的收益法	163
6.2.1 收益法评估无形资产价值的过程分析	163
6.2.2 收益法评估中收益的预测	165
6.2.3 预期收益的预测期间分析	168

6.2.4 资本化率的确定	169
6.3 无形资产评估的成本法	169
6.3.1 无形资产成本特性	169
6.3.2 成本法评估思路	170
6.4 无形资产评估的市场法	172
6.4.1 运用市场法评估无形资产的概述	172
6.4.2 运用市场法评估无形资产价值中应注意的问题	172
6.5 技术型无形资产的评估	173
6.5.1 专利权的评估	173
6.5.2 专有技术的评估	180
6.6 非技术型无形资产的评估	183
6.6.1 商标权评估	183
6.6.2 商誉的评估	187
6.7 无形资产评估案例	192
小结	196
复习题	196
第7章 长期投资评估	199
7.1 长期投资评估概述	201
7.1.1 长期投资的概念	201
7.1.2 长期投资评估的特点	201
7.1.3 长期投资评估的程序	201
7.2 债权投资评估	202
7.2.1 长期债权投资概述	202
7.2.2 长期债权投资的评估	202
7.3 长期股权投资评估	204
7.3.1 股票投资评估概述	204
7.3.2 股票投资的评估	205
7.3.3 直接投资的评估	209
7.4 其他长期投资评估	210
7.4.1 其他长期投资的内容	210
7.4.2 其他长期投资的评估	211
7.5 长期投资评估案例	211
小结	215
复习题	215
第8章 流动资产评估	218
8.1 流动资产评估概述	219
8.1.1 流动资产的含义及其分类	220

8.1.2 流动资产评估的特点	220
8.1.3 流动资产评估中应注意的问题	221
8.1.4 流动资产评估的程序	222
8.2 实物类流动资产评估	222
8.2.1 材料的评估	222
8.2.2 低值易耗品和包装物的评估	226
8.2.3 在产品的评估	227
8.2.4 产成品和库存商品的评估	230
8.3 货币类流动资产及债权类流动资产评估	233
8.3.1 货币类流动资产评估	233
8.3.2 债权类流动资产评估	233
8.3.3 待摊费用、预付费用和短期投资的评估	236
8.4 流动资产评估案例	237
小结	239
复习题	239
第9章 企业价值评估	242
9.1 企业价值评估概述	243
9.1.1 企业及企业价值	243
9.1.2 企业价值评估	245
9.1.3 企业价值评估的范围	246
9.2 收益法及其在企业价值评估中的应用	248
9.2.1 收益法评估企业价值概述	248
9.2.2 收益法评估企业价值的计算方法	249
9.2.3 采用收益法进行评估时企业收益的确定	251
9.2.4 采用收益法进行评估时折现率的确定	256
9.2.5 运用收益法评估企业价值的案例	260
9.3 市场法在企业价值评估中的应用	265
9.3.1 市场法概述	265
9.3.2 运用市场法进行企业价值评估的步骤	266
9.3.3 市场法评估企业价值的具体方法	269
9.4 成本法在企业价值评估中的应用	270
9.4.1 成本法评估企业价值的思路	270
9.4.2 成本法评估企业价值的程序	272
小结	274
复习题	275
第10章 资产评估报告	278
10.1 资产评估报告概述	279

10.1.1 资产评估报告的概念	279
10.1.2 资产评估报告的作用	279
10.1.3 资产评估报告的种类	280
10.1.4 资产评估报告的基本要素	281
10.2 资产评估报告的基本内容	282
10.2.1 标题、文号、声明、摘要	283
10.2.2 正文	283
10.2.3 附件	287
10.2.4 评估明细表	287
10.2.5 评估说明	287
10.3 资产评估报告的编制及要求	288
10.3.1 资产评估报告的编制步骤	288
10.3.2 资产评估报告编制的技能要求	289
10.3.3 企业国有资产评估报告实例	290
10.4 资产评估报告的使用	295
10.4.1 委托方对资产评估报告的使用	295
10.4.2 资产评估管理机构对资产评估报告的使用	296
10.4.3 其他有关部门对资产评估报告的使用	296
小结	297
复习题	297
第11章 我国资产评估行业发展状况及其管理	299
11.1 我国资产评估行业发展概况	300
11.2 我国资产评估准则体系	302
11.2.1 中国资产评估准则体系的构成	302
11.2.2 中国资产评估准则建设的发展	303
11.3 注册资产评估师职业道德与法律规范	305
11.3.1 注册资产评估师职业道德概述	305
11.3.2 资产评估的法律规范	310
小结	311
复习题	312
参考文献	313
附录 货币时间价值计算系数表	314

第1章

总 论

知识目标

1. 掌握资产评估的概念、特点及资产评估的要素
2. 掌握资产评估的目的、理解资产评估的价值类型
3. 理解资产评估的假设及评估原则

能力目标

初步建立资产评估的概念与思维方式，能根据企业资产评估的业务资料，明确企业资产评估的目的，并确定资产评估的价值类型。能够理解和掌握资产评估假设的内涵和实质，能够理解资产评估的原则对实际评估工作的指导意义

关键术语

资产评估、资产评估的要素、资产评估的目的、资产评估的价值类型、资产评估假设

导入案例

据国家国有资产管理局资料，1995 年国有经营性和非经营性资产总额约 3.5 万亿元，从 20 世纪 80 年代至 90 年代中期，平均每年造成的流失高达 500 多亿元，国有信贷资产总额 3.4 万亿元，流失 3000 多亿元。这里所谓的国有资产流失，是指国有产权非法转变为非国有产权，国有资产闲置浪费，脱离国家监控，人为造成非正常灭失以

及国有产权应得收益转化为部门、单位和个人的利润。当前,国家所有权受到空前损害,大量的固定资产投资、企业资产存量、金融性资产、资源性资产构成了流失的主要部分,产权交易和中外合资中的流失现象更暴露出了我国在国有资产管理上还难以适应市场经济的需要。

1. 国有资产黑洞的主要成因

(1) 企业转制和生产经营过程中的流失

随着企业经营机制的转变,旧的体制被打破了,新的体制和法规还不健全,一些企业对国有资产保值增值意识不强,形成了许多国有资产流失的漏洞。据测算,因企业自身原因造成的国有资产流失占流失总量的70%~80%。其主要手段有以下几种:

1) 化大公为小公,化公有为私有。擅自把国有资产化为集体所有,化预算内管理为预算外管理;无偿运用国有资产进行合资、联营、兴办“三产”,但资产收益不上缴国家,甚至变为私有;偷漏国家税收和私设“小金库”;趁新旧会计制度转轨和产权变动之机,有意少计国家资本金,低估国有资产或低价出售国有土地使用权和房产等。

2) 国有企业在股份制改造中,对国有资产入股低估或不估,国家股与其他股同股不同权、同股不同利,造成国有股比例下降。对国家股不分红、不送股、不配股,对个人股既保息又分红,甚至股息加红利远远高出企业资金利润率,一些企业将应属国家所有的企业留利甚至国有资产的折旧基金作为企业职工集体所有的股份,资产收益也从国家转到集体手里。

3) 在企业承包经营中吃国有资产“老本”,短期行为严重。在通货膨胀情况下,按原值提取的折旧基金尚难满足固定资产更新的需要,但一些企业仍通过不提折旧和大修理基金以及费用支出挂账等方法,搞虚盈实亏,或是通过虚列、多列成本,截留转移收入,搞虚亏实盈,导致国有资产大量流失。据典型调查推算,企业现有固定资产重置价值比原始价值至少增加50%以上,有的达1~2倍,如仅按50%计算,全国预算内国有企业一年就少提折旧约250亿元。

(2) 中外合资和产权交易中的流失

在中外合资中,对中方资产不按规定进行资产评估、低估甚至不估中方资产,按账面净值入股,或只评估有形资产,对无形资产和土地不计价,使中方资产比例下降,国有产权益受到损害。据统计,仅1992年全国8550多家进行中外合资的国有企业中,约有500家未经评估就与外商合资,中方出资额为675亿元。根据已评估项目增值幅度计算,仅此一项,一年就造成国有资产流失约460亿元。

2. 国有资产流失治理政策

防止国有资产流失的治本之道是从体制上确立企业的产权主体,而不是停止产权交易。当前国有产权转让的原则应当是“依法评估,有偿转让,公开竞争,收入再投”。国有产权转让之前必须经过评估,转让必须是有偿的,不准将国有和集体资产无偿量化给职工个人,转让过程应本着公正、公平、公开的原则,通过市场竞争确定转让价格,转让收益除经批准可安排一部分作为企业职工保险基金外,主要用于国有资

产的再投入。

(资料来源:范必.1995.国有资产流失的现状与对策.瞭望,48.)

请思考:资产评估的目的是什么?为什么资产评估可以防止国有资产流失?在什么情况下需要对资产进行评估?资产评估计价与会计计价有什么区别与联系?

1.1 资产评估概述

1.1.1 资产评估的概念

资产评估是专业机构和人员,按照国家法律、法规和资产评估准则,根据特定目的,遵循评估原则,依照相关程序,选择适当的价值类型,运用科学方法,对资产价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

资产评估作为一种评价过程,要经历若干评估步骤和程序,同时也会涉及以下基本评估要素:一是评估主体,即从事资产评估的机构和人员,是资产评估工作的主导者;二是评估客体,即被评估的资产,是资产评估的具体对象,也称为评估对象;三是评估依据,即资产评估工作所遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议以及取费标准和其他参考依据;四是评估目的,即资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求,或资产评估结果的具体用途,是直接或间接地决定和制约资产评估的条件,以及价值类型的选择;五是评估原则,即资产评估的行为规范,是调节评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则;六是评估程序,即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序;七是评估价值类型,即对评估价值质的规定,对资产评估参数的选择具有约束性;八是评估方法,即资产评估所运用的特定技术,是分析和判断资产评估价值的手段和途径。以上要素构成了资产评估活动的有机整体。

对资产评估概念的掌握,要理解资产评估到底评估的是资产的价格还是价值,如果是价值,那么又与马克思经济学中的价值概念有什么区别?

价格通常是指一商品标价或已完成交易成交价的事实。马克思《资本论》中的价值是指由社会必要劳动时间决定的商品内在价值,它是由消耗决定的,一经形成就具有确定性。对资产评估价值要作为独立的概念来进行理解,评估价值说明的是资产在不同的评估目的、不同条件下的价值,不同的经济行为下的同一资产,其评估价值是不一样的。明确这一差异,一方面说明资产评估并不是对马克思价值理论的否定;另一方面更有利于科学合理地评估资产价值。同时资产评估价值又不能等同于价格,因为实际价格形成是在具体的条件下,如市场条件、供求关系等实际形成的结果,资产评估价值则是模拟市场过程所形成的结果,而不是实际发生的结果,更合理地说资产评估价值应该是模拟价格。澳大利亚学者彼得·斯图尔特认为,估价永远是对一种价值的估计,不是确凿的价格和成本。