

21世纪财政税务
本科
新概念教材

资产评估

姜楠 王景升 编著

Zichan Pinggu



东北财经大学出版社

21 世纪财政税收本科新概念教材

资 产 评 估

姜 楠 王景升 编著

东北财经大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估/姜楠, 王景升编著. —2 版. —大连: 东北财经大学出版社, 2001.3

21 世纪财政税收本科新概念教材

ISBN 7-81005-632-8

I. 资… II. ①姜…②王… III. 国家预算-高等学校-教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 58826 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

总编室: (0411) 4710523

营销部: (0411) 4710525

网 址: <http://www.dufep.com.cn>

读者信箱: dufep@mail.dlptt.ln.cn

沈阳市第二印刷厂印刷 东北财经大学出版社发行

开本: 850 毫米 × 1168 毫米 1/32 字数: 342 千字 印张: 13 5/8

印数: 19 001—25 000 册

1994 年 10 月第 1 版

2001 年 3 月第 2 版

2001 年 3 月第 4 次印刷

全程策划: 林 波

责任编辑: 林 波

责任校对: 戴 求

封面设计: 冀贵收

版式设计: 单振敏

定价: 19.00 元

21 世纪财政税收本科新概念教材

编审委员会

主 任：马国强

委 员：（以姓氏笔划为序）

于庆学 王佩苓 孙文学

孙 开 刘明远 李松森

寇铁军

总 序

东北财经大学财政学专业始建于1952年，是我国高等财经院校建立较早的专业之一，是我国财政理论、政策和制度的研究和财政、税务、国有资产管理人才培养的重要基地。经过几代学人的共同努力，东北财经大学财政学科已经形成了独具特色的研究方向，师资力量雄厚，整体实力和学术水平在国内同类高校中处于领先地位，已被批准为国家财政部和辽宁省首批部、省级重点学科。本学科具有硕士学位和博士学位授予权，现有博士生导师4人，硕士生导师18人。其中，有一些学者在本学科领域中具有较高的学术造诣，他们富有创造性的研究成果在财政理论界产生了广泛而深远的影响。本系列教材就是在导师们多年教学实践和科学研究基础上

形成的。

在市场经济条件下，财政是政府的经济行为，税收是政府收入的主要形式，国有资产是社会主义制度的物质基础。财政、税收和国有资产是政府优化资源配置、促进财富公平分配、保持国民经济稳定增长的重要手段。随着我国社会主义市场经济体制的建立，作为国家宏观经济调控的主要手段，财政职能日益强化，财政作用的范围日益扩大。建立适应市场经济发展要求的财政机制、税收机制和国有资产管理机制，已成为财政理论研究和改革实践的一个重要课题。

为了进一步促进对财政、税收和国有资产管理理论的研究，更好地为我国财政改革和财政工作服务，同时，也为了更新教学内容、完善教材体系，全面反映理论研究的成果，东北财经大学财税学院组织编写了“21世纪财政税收本科新概念教材”。该系列教材得到辽宁省有关部门的高度重视，是辽宁省教育委员会和东北财经大学重点学科建设资助项目。本系列教材包括《财政学》、《政府预算》、《国家信用》、《社会保障》、《税收原理》、《税收制度》、《国际税收》、《税务检查》、《税务管理》、《国有资产管理》和《资产评估》共11种，主要面向财经类院校研究生、本科生，也可作为各级政府财政、税务和国有资产管理部门以及其他经济管理部门、企业事业单位、科研院所从事社会科学研究的同志进一步研究有关问题的参考书。

与其他同类教材相比较，本系列教材具有以下特点：

第一，以社会主义市场经济为基础，以分析市场失灵为前提，以公共产品理论为主线，阐述现代财政税收和国有资产管理的基本理论；

第二，紧密联系我国经济体制改革实际，力求全面系统地介绍财政税收和国有资产管理的基本知识、基本方法和我国现行的政策与制度；

第三，努力反映我国经济体制改革以来的最新理论研究成果和国内外财政税收、国有资产管理的实践经验，注重基本制度的系统分析；

第四，既有较深入的理论分析又有较全面的实务介绍，是全国高等财经院校财政学科独立编著的一套体系完整、内容全面、适用范围广、可读性强的系列教材。

在当前加快建立社会主义市场经济体制，转换政府职能，加强政府对国民经济运行宏观调控的形势下，按照现代财政学的体系和思路，总结我国财政理论发展和制度建设的最新成果，借鉴国际的成功经验，为我国财政改革提供参考，具有十分重要的理论意义和现实意义。

希望这一系列教材的出版问世，能够为促进财政理论和制度研究的繁荣发展，做出应有的贡献。

马国强
2000年5月

前 言

资产评估作为一种新兴的行业，是随着我国改革开放和社会主义市场经济体制的建立产生和发展起来的。从它诞生之日起，就肩负着维护社会主义市场经济秩序，保障各类产权主体合法权益的历史重任，在我国社会主义市场经济中发挥越来越重要的作用。资产评估也是一门边缘学科，既具有特定的理论体系，又具有较强的实践性。为了便于资产评估管理机构、经济理论界、科学研究单位和高等财经院校的教师、研究生深入研究资产评估问题，也为了使本科生进一步学习和掌握资产评估的原理和实务，我们编写了这本《资产评估》教材。

本教材坚持理论联系实际的原则，力求比较全面系统地阐述资产评估的原理，并着重突出资产评估实

务及实用性和可操作性，努力反映国内外资产评估理论研究的成果和我国资产评估的实践经验。

本书大体上按资产评估原理、资产评估实务的体系安排，以便客观全面地介绍资产评估的基本原理和操作实务，同时也便于读者由浅入深、循序渐进地学习。全书共分十二章。前三章主要介绍资产评估的基本原理，具体包括总论、资产评估基础理论、资产评估途径与方法等内容；后九章主要介绍资产评估实务，具体包括资产评估前期工作、各种类型资产评估、资产评估报告等内容。撰写分工如下：

姜楠：第一、二、三、四、十、十一章、附录；

王景升：前言、第五、六、七、八章；

陈艳丽：第九、十二章。

全书由王景升负责总纂，李松森博士主审。

本书作为东北财经大学财政税收系列教材和财政学专业方向课教材，适用于财经类院校研究生、本科生，也可以作为各级政府经济管理部门、企事业单位、社会中介机构等从事资产评估管理和实际工作人员的学习参考书。

本书在编写过程中，参考并吸收了中外有关资产评估的教材、专著、国内报刊、杂志发表的研究成果，同时，结合我们资产评估教学和实际操作中的一些体会写作而成。我们十分感谢在本书编写过程中给予我们帮助和指导的各位老师以及有关参考文献的作者。

限于作者的理论水平和实践经验，书中错谬之处在所难免，恳请读者批评指正。

编者

1999年6月

目 录

第一章 总论	1
第一节 我国资产评估实践及其发展.....	1
第二节 我国资产评估的特点.....	3
第三节 资产评估主体与对象.....	6
第四节 资产评估执业规范	11
第二章 资产评估基础理论	16
第一节 资产评估目的与假设	16
第二节 资产评估的价值类型与价值基础	29
第三章 资产评估途径与方法	40
第一节 市场途径	40
第二节 收益途径	48
第三节 成本途径	55
第四节 评估途径和评估方法的选择	63
第四章 资产评估的前期工作	67
第一节 资产评估的立项和业务受理	67
第二节 委托方的评估准备工作	74
第三节 评估机构评估准备工作	76
第五章 土地使用权评估	85

第一节	土地使用权及其评估特点	85
第二节	地产评估的基本步骤	94
第三节	地产评估中的市场法	96
第四节	地产评估中的收益法	106
第五节	地产评估中的剩余法	112
第六节	地产评估中的路线价估价法	116
第七节	地产评估中的成本法	120
第六章	建筑物评估	124
第一节	建筑物评估及其特点	124
第二节	建筑物评估中的成本法	127
第三节	建筑物评估中的残余估价法	149
第四节	在建工程评估	153
第七章	机器设备评估	159
第一节	机器设备评估及其特点	159
第二节	机器设备评估的基本步骤	163
第三节	机器设备评估中的成本法	166
第四节	机器设备评估的其他方法	193
第八章	流动资产评估	200
第一节	流动资产评估及其特点	200
第二节	流动资产评估步骤	202
第三节	实物类流动资产评估	205
第四节	债权类及货币类流动资产评估	214
第九章	长期投资及递延资产评估	222
第一节	长期投资评估概述	222
第二节	债券的评估	224
第三节	股权投资的评估	229
第四节	递延资产的评估	239
第十章	无形资产评估	242

第一节	无形资产评估概述	242
第二节	无形资产评估对象的把握	246
第三节	无形资产评估应考虑的因素	248
第四节	无形资产评估的方法	250
第五节	技术类无形资产评估	261
第六节	商标权的评估	266
第十一章	企业价值评估	270
第一节	企业价值评估及其特点	270
第二节	企业评估的范围界定	274
第三节	企业价值评估的收益现值法	276
第四节	企业价值评估中的加和法和市盈率倍数法	298
第五节	关于负债的评估与审核	301
第十二章	资产评估报告	304
第一节	资产评估报告概述	304
第二节	资产评估报告的基本制度	307
第三节	资产评估报告书的编制	318
第四节	资产评估报告书的分析和利用	340
附录：	复利系数公式和复利系数表	347
主要参考文献		421

第一章 总 论

第一节

我国资产评估实践及其发展

资产评估是一项国际性的社会经济活动，它是伴随着社会发展和进步，尤其是社会化大生产和商品交换的迅速发展而出现的一种社会经济活动。作为一种自发的社会经济活动，它的产生可以追溯到一百年以前，而作为一种有组织、有理论指导的社会经济活动应该是从 20 世纪 40 年代开始。到了 20 世纪 80 年代以后，世界各国的资产评估活动便开始趋于规范化和国际化。中国的资产评估是在改革开放和建设社会主义市场经济的过程中兴起的。它首先是从维护国有资产，加强国有资产管理起步的。改革开放以后，国有企业对外合资合作、承包租赁、兼并破产等产权变动行为日益增多，确定合理的产权转让价格，维护所有者的合法权益、防止国有资产流失，在 80 年代末期出现了国有资产评估活动。1989 年，国家国有资产管理局颁发了《关于国有资产产权变化时必须进行资产评估的若干暂行规定》。1990 年，国家国有资产管理局批准组建了资产评估中心，负责全国的国有资产评估工作。1991 年 11 月，国务院颁布了国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》。借此，我国的国有资产评估制度基本建立。在以后若干年间中国的资产评估事业得到了迅速的发展，无论是从

业人员，还是评估项目，评估范围都迅速扩大。1993年12月，中国资产评估协会正式成立，它标志着中国资产评估行业已逐步从政府直接管理向行业自律性管理过渡，评估对象从仅仅是国有资产向各类所有制性质的资产扩展。1995年3月中国资产评估协会代表中国资产评估界加入了国际资产评估准则委员会，标志着中国资产评估活动汇入了国际资产评估活动之中，中国的资产评估行业管理组织已经与国际评估组织接轨。1995年5月我国建立了注册资产评估师制度，经1996年、1997年、1999年和2000年四次注册评估师全国统一考试，全国现已有注册资产评估师两万多人，从业人员五万多人，仅1996年，我国确认的国有资产评估项目就达39 904项，评估资产价值7 700多亿元，中国资产评估行业已初具规模。中国资产评估行业虽然起步较晚，但发展速度是空前的。高速发展的资产评估事业，一方面大大推动了国家改革开放的力度和步伐，维护了包括国有资产产权主体在内的各产权主体的利益，促进了我国市场经济的建设和发展。另一方面，资产评估活动和资产评估行业规模的迅速膨胀也出现了诸如资产评估理论滞后，资产评估执业标准不统一，资产评估行业市场不规范，资产评估从业人员水平参差不齐等现象。当然，在资产评估发展的初始阶段，由于行业发展速度过快带来的一些问题仍然属于行业发展过程中的问题。只要大家充分认识到了这些问题，并采取积极措施改变这种情况，我国的资产评估必将会对我国社会主义建设事业做出应有的贡献。

现代意义上的资产评估活动在我国虽然只有10年的历史，但它已经是蓬勃发展中的社会主义市场经济不可或缺的组成部分。同时它也起着推动我国社会主义市场经济发展的作用。从国有企业改革改制，国有资源优化配置，国有资产流动重组，到进一步对外开放，引进外资，引进技术，资产评估起到了不可替代的作用。无论是从维护国有资产及其权益，以及产权变动涉及到

的各权益主体的合法利益，还是在维护等价交换、公平交易这个市场经济运行的基本规则方面，资产评估起到了巨大的作用。随着社会的进一步发展和市场规模的进一步扩大，个人、家庭、民营企业、乡镇企业、集体企业、三资企业等所拥有的资产也正在以更大的规模汇入到产权流动的洪流中。资产抵押、财产保险、担保、财产纳税、财产分割、财产活动都离不开资产评估。资产评估活动及其行业已经成为我国发展社会主义市场经济、实现改革开放不可缺少的组成部分，扮演着推动经济发展和社会进步的角色。

第二节

我国资产评估的特点

一、资产评估的特点

从最本质的意义上讲，资产评估是一种对资产价值的估计和判断的社会中介活动。它是评估者根据掌握的数据资料，运用公众认可的评估技术，模拟市场对资产所具有的价值进行评定估算，并对其价值量做出说明。资产评估作为一种社会经济活动具有以下明显特征：

（一）市场性

资产评估是商品经济发展到一定阶段，特别是进入了市场经济阶段的产物。在市场经济条件下，产权变动、产权交易也要按照市场经济的价值规律和市场规律进行流通。资产及产权的商品化和市场化既是市场经济发展的结果，同时也是现代资产评估产生和得以进行的条件。从这个意义上讲，资产评估是市场经济的产物。

资产评估通常是在资产产权发生变动之前，由专门的人员对资产的价值进行估价和判断。事实上，被评估的资产并未真正进入流通过程，而是评估人员模拟市场对其价值进行估价和判断。从这个角度看，资产评估的运作是评估人员通过一系列合理的假设并采取一系列技术手段模拟市场完成的。

资产评估从其本质上讲并不是为资产确定价值或价格。但是，资产评估也决不是一种可以随意给出评估意见的不负责任的活动。资产评估结果或意见最终要能经得起市场的检验，要符合市场规律和市场要求。资产评估结果要能经得起市场的检验也是资产评估内在的本质要求。

（二）公正性

资产评估是为产权变动、资产交易及其他涉及到资产产权主体利益的经济活动服务的社会活动。资产评估的性质要求其必须保证公正性，公正性是资产评估存在和立足的根本。失去了公正性就失去资产评估存在的价值和意义了。资产评估的公正性是指资产评估行为对于评估当事人具有独立性，资产评估过程及其结果只服从于资产评估对象及评估时的各种主客观条件，而不倾向于各当事人的任何一方。要保证资产评估的公正性，需要有资产评估的组织基础和技术基础作依托。所谓资产评估的组织基础，实际是要求从事资产评估的人员和机构在利益及利害关系上与资产交易各当事人保持超然独立的地位。资产评估的技术基础，实际上是要求资产评估必须按统一的公允的准则和技术规范执业，必须遵守公认的行为规范和技术规范。

（三）专家咨询性

资产评估本身是对资产在特定时点的价值所作的估计和判断。资产评估结果既不是客观事实，也不是为资产确定成交价格。资产评估是对资产特定时点及特定市场条件下的客观价值的估计值。它是为产权变动及资产业务提供的专业化或专家意见，

这个意见本身并无强制执行的效力，资产评估结论本身并不一定直接等于资产交易的价格，资产评估与资产交易中的资产交易价格决策和决定是分属于两个不同的过程，是由不同主体做出的。从资产评估自身来讲，资产评估属于一种专业技术咨询活动。当然，资产评估这种专业咨询活动也不是什么样的人都可以从事的。它应该由具有资产评估及其相关知识的专业人士或专家，以及由这些专业人士及专家组成的机构完成，资产评估结论应该是这些专家的专业判断和专家意见，具有令人信服的权威性。

以上是资产评估所具有的基本特点。我国的资产评估除基本具备上述特点之外，还存在着一些具有中国特色的特点。

二、我国资产评估的特点

中国资产评估的特殊性是与我国资产评估产生的特定历史条件，以及特殊的国情相联系的。众所周知，中国的资产评估是伴随着我国改革开放的大潮兴起的。严格地讲，当时我国不论在理论上或是实践上都尚未进入社会主义市场经济的运行轨道。社会经济运行对于资产评估的需要主要来源于国有资产的所有者，即国家。从国家角度，国家是想利用资产评估来控制 and 堵塞在国有资产产权变动过程中的资产流失漏洞，以维护国有资产权益主体的正当权益。用资产评估来弥补国有企业从旧的产权关系向现代企业制度过渡过程中的产权制度缺陷和市场机制缺陷。因此，中国的资产评估并不完全是市场经济的自然产物，它带有明显的行政色彩。中国的资产评估是国家根据我国社会经济发展的需要，通过行政手段强制推行的。资产评估一经产生就带有浓重的行政色彩和管理色彩，是国家在社会主义市场经济条件下管理国有资产运行的重要工具。通过行政立法强制对产权变动中的国有资产实施评估是我国资产评估的一大特色。与此相适应的资产评估管