



世纪重点大学精品教材

主编 于艳芳 副主编 宋凤轩 张 维

资产评估

21 世纪重点大学精品教材

资 产 评 估

主 编 于艳芳

副主编 宋凤轩 张 维

经济管理出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估/于艳芳主编. —北京:经济管理出版社,
2008. 4

ISBN 978-7-5096-0211-9

I. 资… II. 于… III. 资产评估 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 039486 号

出版发行:经济管理出版社

北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 11 层

电话:(010)51915602

邮编:100038

印刷:北京晨旭印刷厂

经销:新华书店

组稿编辑:常亚波

责任编辑:常亚波

技术编辑:蒋 方

责任校对:超凡

787mm×960mm/16

21 印张

373 千字

2008 年 4 月第 1 版

2008 年 4 月第 1 次印刷

印数:1-6000 册

定价:35.00 元

书号:ISBN 978-7-5096-0211-9/F·207

· 版权所有 翻印必究 ·

凡购本社图书,如有印装错误,由本社读者服务部

负责调换。联系地址:北京阜外月坛北小街 2 号

电话:(010)68022974

邮编:100836

前 言

我国资产评估行业经过十几年的迅速发展，已经深入到市场经济的诸多领域，在国民经济中的服务范围逐步拓展，服务对象包括各种经济成分的各类资产。在我国经济改革和对外开放、证券市场发育、保障有关各方利益、维护市场经济秩序等方面发挥了重要作用，已经成为与注册会计师和律师并列的三大中介服务行业之一，成为我国市场经济体系的重要组成部分。但是，在目前的资产评估实践中还存在着很多问题，这一现状和资产评估理论研究相对落后是息息相关的。为此，我们组织出版了《资产评估》一书，希望能为开设本课程的财政学专业、会计学专业、财务管理专业和工商管理专业的学生提供一些指导，使其初步了解资产评估的基本理论、基本思路和基本方法，为其今后继续研究资产评估理论或参加资产评估实践打下良好的基础。

本书坚持理论联系实际的原则，力求全面、系统、实用。在详细介绍资产评估基本理论的基础上，更为详细地介绍了各类具体资产的评估方法。本书共十二章内容。资产评估理论部分共四章，分别介绍了资产评估基本知识、资产评估准则、资产评估程序和资产评估基本方法；资产评估实务部分共八章，分别介绍了机器设备评估、房地产评估、资源资产评估、无形资产评估、流动资产评估、长期投资评估、企业价值评估以及资产评估报告的撰写。

本书的编写分工为：于艳芳老师编写第一章、第四章、第八章

和第十一章；宋凤轩老师编写第二章、第五章和第六章；杨文杰老师、杨勇刚老师编写第三章和第六章；铃青莲老师、康绍娟老师编写第九章和第十章；姜杰凡老师、谷彦芳老师编写第七章和第十二章。

本书在编写过程中参考了注册资产评估师考试用书和国内专家的优秀研究成果；本教材的顺利出版得到了经济管理出版社各位员工的支持和帮助；武琼、张娜、谢胜男、赵志伟、熊伟为教材的编写付出了辛勤的劳动。在此一并表示衷心的感谢。

由于时间和水平有限，本书的缺点和不足之处在所难免，真诚欢迎广大读者给予批评指正。

编 者

2008年1月

目 录

第一章 资产评估概论	(1)
第一节 资产评估的含义及特点	(1)
第二节 资产价值形成原理	(11)
第三节 资产评估的主体和依据	(13)
第四节 资产评估的目的和价值类型	(16)
第五节 资产评估的假设和原则	(19)
第六节 资产评估的产生与发展	(24)
第二章 资产评估准则	(29)
第一节 资产评估准则概述	(29)
第二节 我国资产评估准则	(31)
第三节 国际评估准则	(33)
第四节 美国和欧洲评估准则	(39)
第三章 资产评估程序	(43)
第一节 资产评估程序概述	(43)
第二节 资产评估具体程序	(45)
第四章 资产评估基本方法	(51)
第一节 市场法	(51)
第二节 成本法	(59)
第三节 收益法	(69)
第四节 评估方法的选择	(73)

第五章 机器设备评估	(76)
第一节 机器设备评估概述	(76)
第二节 成本法在机器设备评估中的应用	(82)
第三节 市场法和收益法在机器设备评估中的应用	(101)
第六章 房地产评估	(105)
第一节 房地产评估概述	(105)
第二节 房地产价格的影响因素	(115)
第三节 收益法在房地产评估中的应用	(121)
第四节 市场法在房地产评估中的应用	(129)
第五节 成本法在房地产评估中的应用	(135)
第六节 剩余法在房地产评估中的应用	(143)
第七节 基准地价修正法在房地产评估中的应用	(148)
第八节 路线价法在房地产评估中的应用	(151)
第九节 在建工程评估	(156)
第七章 资源资产评估	(159)
第一节 资源资产评估概述	(159)
第二节 森林资源资产评估	(163)
第三节 矿产资源资产评估	(168)
第八章 无形资产评估	(174)
第一节 无形资产评估概述	(174)
第二节 收益法在无形资产评估中的应用	(184)
第三节 成本法和市场法在无形资产评估中的应用	(193)
第四节 知识型无形资产的评估	(198)
第五节 权利型无形资产的评估	(211)
第六节 商誉的评估	(223)
第九章 流动资产评估	(228)
第一节 流动资产评估概述	(228)
第二节 实物类流动资产评估	(232)

第三节	货币类和债权类流动资产评估.....	(239)
第十章	长期投资及其他资产评估	(243)
第一节	长期投资评估概述.....	(243)
第二节	长期债权投资的评估.....	(244)
第三节	长期股权投资的评估.....	(247)
第四节	其他资产的评估.....	(253)
第十一章	企业价值评估	(256)
第一节	企业价值评估概述.....	(256)
第二节	收益法在企业价值评估中的应用.....	(264)
第三节	市场法和成本法在企业价值评估中的应用.....	(282)
第四节	加和法在企业价值评估中的应用.....	(285)
第十二章	资产评估报告	(290)
第一节	资产评估报告概述.....	(290)
第二节	资产评估报告的基本内容.....	(294)
第三节	资产评估报告的制作.....	(300)
第四节	资产评估报告的应用.....	(312)
附录		(315)
参考文献		(327)

第一章 资产评估概论

教学目的与要求：通过本章的学习，使学生了解资产评估的含义和特点、资产价值形成原理、资产评估的主体和依据、资产评估的目的、资产评估的价值类型、资产评估假设、资产评估原则以及资产评估的产生与发展。

第一节 资产评估的含义及特点

一、资产评估的含义

（一）资产的特点和分类

资产是个多角度、多层面的概念，既有经济学中资产的概念，也有其他学科，如会计学中资产的概念。经济学中的资产是指特定经济主体拥有或控制的，能够给特定经济主体带来经济利益的经济资源；会计学中的资产是指过去的交易或事项形成的并由企业拥有或控制的资源，该资源预期会给企业带来经济利益；资产评估学中的资产概念在全国注册资产评估师考试辅导教材《资产评估》中则表述为：“经济主体拥有或控制的、能以货币计量的、能够给经济主体带来经济效益的经济资源。”可见，资产评估学中的资产概念更接近于经济学中的资产概念。

1. 资产的特点

（1）资产必须由经济主体拥有或控制。通常情况下，企业对其资产拥有所

有权,企业可以按照自己的意愿使用或处置该项资产,其他企业或个人未经同意,不能擅自使用。但在某些情况下,对于一些特殊方式形成的资产,如融资租入固定资产、土地使用权等,企业虽然对其不拥有所有权,但实际上能够对其实施控制,按照实质重于形式的原则,也应当确认为经济主体的资产。

(2) 资产必须能够用货币计量。即资产价值必须能够用货币进行计量,否则就不能确认为资产。

(3) 资产必须能够给经济主体带来未来经济利益。这是资产最重要的特征。所谓给经济主体带来未来经济利益,是指直接或间接地增加流入经济主体的现金或现金等价物的潜力,这种潜力可以单独或与其他资产结合起来产生净现金流入。预期不能带来经济利益的,就不能作为经济主体的资产。同样,对于经济主体已经取得的某项资产,如果其内涵的未来经济利益已经不复存在,就应该将其剔除,不能再作为经济主体的资产。否则,将会虚增经济主体的资产。

2. 资产的分类

资产的种类多种多样,为了便于评估的操作和进行科学的评估,需要对资产按照不同的标准进行分类。

(1) 按被评估资产是否具有综合获利能力分类,可分为单项资产和整体资产。单项资产是指单台、单件的资产,如一台设备、一栋房屋、一种材料等。整体资产是指由一组单项资产组成的具有整体获利能力的资产综合体,如一个具有正常经营活动能力的企业、一个独立的部门或车间等。在一些情况下,企业各单项资产之和并不一定等于企业的整体资产,也就是说,在企业整体资产中,有一部分资产无法以单项资产的形式存在。

(2) 按被评估资产的存在形态分类,可分为有形资产和无形资产。有形资产是指那些具有实体形态的资产,如机器设备、房屋建筑物、库存商品等。无形资产是指那些没有实物形态,但在很大程度上制约着企业物质产品生产能力和生产质量,直接影响企业经济效益的资产,主要包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、特许权、商誉等。无形资产通常具有较强的综合性,影响因素较为复杂,评估难度也较大。

(3) 按被评估资产能否独立存在分类,可分为可确指的资产和不可确指的资产。可确指的资产是指能独立存在的资产,除商誉以外的有形资产和无形资产,都是可确指的资产。不可确指的资产是指不能脱离企业有形资产而单独存在的资产,如商誉。商誉是指企业基于地理位置优越、信誉卓著、生产经营出色、劳动效率高、历史悠久、经验丰富、技术先进等原因,所获得的投资收益

率高于一般正常投资收益率所形成的超额收益资本化的结果。商誉是一种特殊的无形资产，它不能以独立的形式存在，通常表现为企业整体资产与各单项资产之和的差额。

(4) 按被评估资产与生产经营过程的关系分类，可分为经营性资产和非经营性资产。经营性资产是指处于生产经营过程中的资产，如企业中的机器设备、厂房、运输工具等。经营性资产又可按其是否对盈利产生贡献分为有效资产和无效资产。区分有效资产和无效资产是开展资产评估工作的一项重要内容。非经营性资产是指处于生产经营过程以外的资产，如政府机关用房、办公设备等。

(5) 按会计报表项目分类，可分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产及其他资产。目前我国资产评估实务中，企业资产评估项目通常情况下是与企业会计报表项目相联系的，了解这些不同类型的资产，有利于合理地组织和顺利地完成企业整体资产评估项目。同时，也便于被评估单位在评估对象发生产权变动后根据评估结果进行账务处理。

(6) 按资产的法律意义不同分类，可分为不动产、动产和合法权利。不动产是指不能离开原有固定位置而存在的资产，如自然资源、房地产等。动产是指能脱离原有位置而存在的资产，如各种流动资产、长期资产。合法权利是指受国家法律保护并能取得预期收益的特权，如专利权、商标权、特许经营权等无形资产。

(二) 资产的价格和价值

资产的价格是历史数据或事实，是特定交易行为中，特定买方和卖方对资产实际支付或收到的货币数额。资产的价值是一个交换价值范畴，不是历史数据或事实，只是专业人士根据特定的价值定义在特定时间内对资产价值的估计。

至于是评估资产的价值还是评估资产的价格，资产评估理论界的争论由来已久，《国际评估准则》避开了不必要的争论，指出价格是事实，而价值是对资产在一定条件下应当进行交易的价格的估计额，认为评估的是资产的价值。本书也认为，评估的是资产的价值而不是资产的实际成交价格。

(三) 资产评估的定义

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，运用科学的方

法，对资产价值进行评定和估算的行为。

资产评估作为一种评价程序，会涉及资产评估的基本要素。主要包括：

(1) 评估主体，即从事资产评估的机构和人员，他们是资产评估工作的主导者。

(2) 评估客体，即被评估的资产，它是资产评估的具体对象，也称为评估对象。

(3) 评估依据，也就是资产评估工作所遵循的法律法规、文件、重大合同和协议以及收费标准和其他参考依据。

(4) 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。它直接或间接地决定和制约资产评估价值类型和方法的选择。

(5) 评估价值类型，即对评估价值的质的规定，它对资产评估参数的选择具有约束性。

(6) 评估假设，即资产评估行为的基本前提，是建立资产评估理论体系和方法体系的基础。

(7) 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。

(8) 评估准则，即资产评估执业的标准规范，是实行资产评估行业自律管理的重要依据。

(9) 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。

(10) 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。

二、资产评估的种类和特点

(一) 资产评估的种类

资产种类的多样化和资产业务的多样性，决定了资产评估也相应有多种类型。

1. 按工作内容分类

可分为一般评估、评估复核和评估咨询。一般评估是指正常情况下的资产评估，通常以资产发生产权变动、产权交易以及投保、纳税或其他经济行为为前提，包括市场价值评估和市场价值以外的价值评估。评估复核是指在对被评

估的资产已经出具评估报告的基础上,由其他评估机构和评估人员对同一被评估资产独立地进行评定和估算并出具报告的行为和过程。评估咨询是一个较为宽泛的术语。确切地讲,评估咨询主要不是对评估标的物价值的估计和判断,它更侧重于评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的分析和研究,以及与此相关的市场分析、可行性研究等。

2. 按资产评估与准则的关系分类

可分为完全评估和限制评估。完全评估一般是指完全按照评估准则的要求进行资产评估,未适用准则中的背离条款。完全评估中的被评估资产通常不受某些方面的限制,评估人员可以按照评估准则和有关规定搜集评估资料并对被评估资产的价值做出判断。限制评估一般是指根据背离条款,或在允许的前提下未完全按照评估准则或规定进行的资产评估,评估结果受到某些特殊因素的影响。

3. 按评估对象与适用原则分类

可分为单项资产评估和整体资产评估。单项资产评估是指评估对象为单项可确指资产的评估。整体资产评估是指以若干单项资产组成的资产综合体所具有的整体生产能力或获利能力为评估对象的资产评估。企业价值评估是整体资产评估最常见的形式。整体资产评估不同于单项资产评估的关键之处就在于,在整体资产评估工作中要以贡献原则为中心,考虑不同资产的相互作用以及它们对企业整体生产能力或总体获利能力的影响。

(二) 资产评估的特点

充分理解和把握资产评估的特点,有利于进一步理解资产评估的实质,提高资产评估工作的质量。

1. 现实性

资产评估是以一定的时点,即资产评估基准日为基础进行的活动,被评估资产是现实的、客观存在的。在进行资产的评定和估算时,仅以资产的现实状态为基础,而不考虑其过去的状况和现实状况的形成过程,而且,资产评估值不是永远都对,具有一定的时效性。

2. 市场性

资产评估是适应市场经济要求的专业中介服务活动,其基本目标就是根据资产业务的不同性质,通过模拟市场条件对资产价值做出经得起市场检验的评定估算和报告。

3. 预测性

预测性是指以资产未来的潜能反映现实的价值。现实的评估值必须反映资产未来的潜能，未来没有潜能和效用的资产，现实的评估值是不存在的。

4. 公正性

公正性是指资产评估行为服务于资产业务的需要，而不是服务于资产业务当事人的任何一方的需要。公正性的表现有两点：①资产评估按公允、法定的准则和规程进行，公允的行为规范和业务规范是公正性的技术基础。②评估人员是与资产业务没有利害关系的第三者，这是公正性的组织基础。

5. 咨询性

咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估师只对结论本身合乎职业规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。评估结果只是为资产业务提供一个参考价值，最终的成交价格取决于交易双方在交易过程中的讨价还价能力。

6. 专业性

资产评估是一种专业人员的活动，从事资产评估业务的机构应由一定数量和不同类型的专家及专业人士组成。资产评估的专业性体现在：①资产评估机构形成专业化分工，使得评估活动专业化。②评估机构及其评估人员对资产价值的估计判断都是建立在专业技术知识和经验的基础之上的。

三、资产评估的功能

资产评估在市场经济中发挥着重要的社会中介服务的作用，具体可以概括为：评价和评值功能、管理功能和公证功能。

（一）评价和评值功能

资产评估的评价和评值功能是指资产评估具有评定和估算资产价值的内在功效和能力，它包括对资产的性质和价值量的评价和估计。评价和评值功能是资产评估的基本职能和首要职能。随着人们在各种条件下了解资产价值的需求的不断增加，资产评估也不断地发展，在评价和评值功能的基础上，又增加了一些辅助功能，如管理功能和公证功能等。

（二）管理功能

资产评估的管理功能是指在以公有制为基础的社会主义市场经济初级阶段

中，国家赋予资产评估的特殊的功能。在社会主义市场经济初级阶段的某一历史时期，作为国有资产所有者代表的国家，不仅把资产评估视为提供专业服务的中介行业，而且将其作为维护国有资产，促使国有资产保值增值的工具和手段。国家通过制定申请立项、资产清查、评定估算和验证确认的国有资产评估管理程序，使得资产评估具有了管理功能。但是，资产评估的管理职能并不是与资产评估同时产生的，它只是国有资产评估在特定历史时期的特定职能，会随着国家在国有资产评估管理体制方面的变化而加强或弱化。从目前我国的情况来看，2001年12月21日，国务院办公厅转发的《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》提出，取消政府部门对国有资产评估项目的立项确认审批制度，实行核准制和备案制。这说明，随着国有资产评估项目的立项确认审批制度的取消及核准制和备案制的确立，资产评估的管理职能将随之弱化。

（三）公证功能

资产评估的公证功能是指资产业务、评估对象和评估报告的使用者的特殊性要求资产评估发挥的公证作用的职能。随着抵押贷款、财产担保等经济活动的日益频繁，资产评估经常被用于证明资产的存在以及价值量，以满足银行及有关部门发放贷款以及其他形式融资的需要。资产评估的公证功能是派生出来的辅助性功能，将会发挥越来越重要的作用。

四、资产评估与会计、审计和清产核资的关系

（一）资产评估与会计的关系

由于资产评估产生于对资产价值进行估算的客观需要，资产评估所需要的数据资料有相当一部分是来源于企业的财务会计数据，而会计也涉及对资产的价值进行计量的问题。因此，会计与资产评估二者之间有许多联系，但它们之间也存在着根本的区别，只有科学地认识它们之间的联系与区别，才能充分发挥资产评估和会计在社会经济中的不同作用。

1. 资产评估与会计的联系

（1）资产评估的结论为会计计价提供依据。《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）及相关法律法规规定，当投资方以非货币资产投资时，应当对非货币资产进行资产评估，以资产评估结果为依据，确定投资数额，并以

此作为公司会计入账的重要依据；当企业进行联合、兼并、重组等产权变动经济行为时，也需要对拟发生产权变动的资产进行评估，评估结果可以作为产权变动后企业重新建账、调账的重要依据。此外，为了消除通货膨胀等因素的影响，使财务报表使用者正确理解和使用财务报表数据，《国际会计准则》及许多国家的会计制度中，也提倡或允许同时使用历史成本和现行公允价值对有关资产进行记账和披露，而公允价值一般可通过资产评估得到。可见，特定条件下，会计计价和财务报告需要利用资产评估的结论。

(2) 资产评估结论的形成依赖于会计提供的有关数据资料。资产评估结论的形成需要大量的数据支持，评估中所依据的许多数据资料都来源于企业的会计资料和财务数据，特别是续用前提下的资产评估。如企业会计账簿中记录的取得资产的原始凭证是资产评估工作中确定资产产权和原始价值构成的重要证明资料；对固定资产修理和损耗情况的记录，是资产评估工作中判断其实际贬值、确定成新率指标的重要参考；资产评估工作中对资产的预期收益、预期风险的测算都离不开企业的财务会计数据。另外，由于资产评估结论的形成依赖于会计提供的有关数据资料，这些数据资料的准确程度在一定程度上也会对资产评估结果的质量产生影响。

因此，不管是特定条件下会计计价利用资产评估的结果，还是资产评估需要参考会计数据资料，都说明资产评估与会计有着一定的联系，而且这种联系会随着投资者对企业披露资产现值要求的不断提高而更加广泛。

2. 资产评估与会计的区别

(1) 性质和基本职能不同。会计是一项以记账、算账和报账为基本手段，连续地、系统地反映和监督企业生产经营、财务收支及其成果的一种社会活动，其基本职能是对会计主体经济活动的反映和监督。而资产评估则是一种以提供资产价值判断为主要内容的社会中介服务活动，评值和评价是基本职能。

(2) 确定资产价值的依据不同。会计账簿中为了能够清楚地反映资产的取得成本，主要是以历史成本为依据记录资产的价值，对于没有发生实际耗费取得的资产，通常情况下不予确认。而在资产评估中，判断一项资产是否有价值以及价值的大小，不能简单地以是否发生历史成本为标准，而必须以资产的效用和市场价值为依据，对于那些虽有历史成本，但在评估基准日及其以后不能再给企业创造收益的资产，或没有市场需求的资产，从资产评估的角度来看没有价值；而对于那些虽没有发生实际支出，但能给企业带来预期收益的资产，仍然可以对其价值进行评估。

(3) 计价方法不同。现代会计为了解决通货膨胀因素的影响，更好地反映

资产的现时价值,资产计价方法在历史成本计价的基础上,又提出了重置成本、变现价值、收入现值和清算价值等多种新的会计计量标准。但到目前为止,世界各国普遍采用的资产计价方法仍然是以历史成本为主。而资产评估中的资产价值评估除了可以利用会计核算方法外,还可以广泛应用收益法、市场法等多种技术方法。

(4) 计价目的不同。会计与资产评估虽都要对资产的价值进行确认和计量,但二者的计价目的却不同。会计计价的总体目标是全面反映企业的历史和现实资产状况,为企业管理服务。而资产评估的总体目标则是为资产交易提供估值服务。

(二) 资产评估与审计的关系

资产评估与审计都通过专业机构和人员为社会提供中介服务,二者在业务上有着广泛的联系。同时,二者虽然都是专业服务,但却有着本质的区别。

1. 资产评估与审计的联系

(1) 使用的方法相同。审计的主要工作之一是对反映企事业单位经济活动的财务资料及其相关资料的真实性、公允性、合理性等方面做出判断,属于“事实判断”的范畴,因此审计中主要运用的方法是分析和证实法,如对期初余额的分析性复核、对应收账款的函审、对存货的监盘等。资产评估虽然是对被评估资产的价值做出判断,具有“价值判断”的性质,但在资产评估工作中也会广泛运用分析和证实法,如在资产评估中的资产清查阶段,对委托方申报的评估对象进行核实和界定就要用到证实的方法,对应收账款价值的判断通常也会向债务人发询证函,对存货的数量和价值的判断必须依赖于评估人员对存货的检测和盘点等。可以说,资产评估中很多方法借鉴了审计的方法,特别是流动资产的评估。

(2) 资产评估与审计相互配合开展工作。在实际工作中,资产评估与审计通常情况下是相互配合的。企业经过审计后,剔除了财务资料中的虚假成分,使其公允性得到证实,在此基础上开展资产评估工作,可以大大减少资产评估的工作量,如评估前期的财产清查、企业整体资产评估中的流动资产评估等,审计结果已经为评估提供了基础数据。企业经过资产评估后,对资产的现存数量及其产权进行了核实,对资产的现实价值进行了估算,这些资料也为审计提供了重要参考。

2. 资产评估与审计的区别

(1) 产生的社会条件和活动的本质不同。审计是在现代企业两权分离的背