

21 世纪

★★★★★ 高等院校系列教材

Z ICHAN
PINGGU

资产评估

方法与实务

王伟 编著

Wang Wei
Bianzhu

西南财经大学出版社

SOUTHWESTERN UNIVERSITY OF FINANCE & ECONOMICS PRESS

21 世 纪



高 等 院 校 系 列 教 材

ZI CHAN
PING GU

资 产 评 估

方 法 与 实 务

王 伟 编 著

Wang Wei
Bianzhu

05
10

西南财经大学出版社

SOUTHWESTERN UNIVERSITY OF FINANCE & ECONOMICS PRESS

-51

图书在版编目(CIP)数据

资产评估:方法与实务/王伟编著. —成都:

西南财经大学出版社, 2003.3

ISBN 7-81088-067-5

I. 资... II. 王... III. 资产评估 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 007053 号

资产评估——方法与实务

王伟 编著

责任编辑:张锦波 段智玲

封面设计:大涛视觉传播设计事务所

出版发行:	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街 55 号)
网 址:	http://www.xcpress.com/
电子邮件:	xcpress@mail.sc.cninfo.net
邮政编码:	610074
电 话:	028-87353785 87352368
印 刷:	郫县科技书刊印刷厂
开 本:	880mm×1230mm 1/32
印 张:	15.375
字 数:	386 千字
版 次:	2003 年 3 月第 1 版
印 次:	2003 年 3 月第 1 次印刷
书 号:	ISBN 7-81088-067-5/F·061
定 价:	26.00 元

1. 如有印刷、装订等差错,可向本社发行部调换。
2. 版权所有,翻印必究。
3. 本书封底无防伪标志不得销售。

前 言

近年来,随着社会主义市场经济的深入发展和中国加入 WTO,我国的资产评估业发展迅速,在产权转让、企业重组、资产流动、维护社会主义市场经济秩序、保障各类产权主体合法权益等方面发挥了不可替代的重要作用,已经成为我国经济发展中不可缺少的基础性中介服务行业。

为了适应这种新形势的要求,满足高等财经类专业教学的需要和有关人员从事资产评估具体实务操作的需要,作者编著了本书。本书主要阐述了资产评估的基本原理、基本方法,针对不同的资产,详细说明了其评估特点、评估要领、注意事项。本书内容广泛详尽,包括了各类资产的评估及某类资产评估中不同方法的应用。本书特别注重理论与实际操作的联系,书中列举了大量的例题和评估实例,以利于读者对资产评估方法的掌握与运用。本书可作为高等财经类专业的教学用书,更适合准备从事资产评估的相关人员和其他需要了解资产评估基本知识的人士自学之用。

本书在编写过程中,得到西南财经大学财税学院全体教授和老师的鼎力支持,在此,谨向他们表示衷心的感谢。

2 资产评估——方法与实务

感谢。

资产评估是一门新兴学科，有许多理论和实际应用问题尚处在不断探索和发展中，且限于编著者的水平，书中难免存在不当之处，敬请广大读者批评指正。

编 者

2002 年 11 月

目 录

第一章 资产评估概论	(1)
第一节 资产评估	(1)
第二节 资产评估与会计计价和清产核资	(4)
第三节 资产评估的特点	(7)
第四节 资产评估的目的	(10)
第五节 资产评估的对象	(14)
第六节 资产评估的标准	(20)
第七节 资产评估的原则和依据	(25)
思考题	(28)
第二章 资产评估的基本方法	(29)
第一节 成本法	(29)
第二节 市场法	(43)
第三节 收益现值法	(48)
第四节 清算价格法	(58)
第五节 资产评估方法的选择	(62)
思考与分析	(64)
第三章 机器设备价值评估	(66)
第一节 机器设备及其评估特点	(66)
第二节 机器设备评估的工作程序及注意事项	(69)

2 资产评估——方法与实务

第三节	机器设备重置成本的估算	(74)
第四节	机器设备各种贬值的估算	(82)
第五节	机器设备评估的其他方法	(92)
第六节	机器设备评估实例	(94)
	思考与分析	(103)
第四章	房地产评估概论	(105)
第一节	房地产概述	(105)
第二节	影响房地产价值的因素	(112)
第三节	房地产评估的原则	(120)
第四节	房地产评估的工作程序和注意事项	(123)
	思考题	(127)
第五章	土地使用权评估	(129)
第一节	土地评估特点与地价种类	(129)
第二节	土地评估的成本法	(132)
第三节	土地评估的市场法	(137)
第四节	土地评估的收益法	(145)
第五节	土地评估的假设开发法	(153)
第六节	土地评估的路线价法	(162)
第七节	土地评估的基准地价修正法	(171)
	思考与分析	(176)
第六章	房屋建筑物评估	(179)
第一节	房屋建筑物的重置成本	(179)
第二节	建筑物重置成本的估算法	(193)
第三节	建筑物成新率的测算	(196)
第四节	建筑物功能性贬值和经济性贬值的分析	(205)
第五节	建筑物评估的其他方法	(206)
第六节	建筑物评估实例	(208)
第七节	在建工程评估	(220)

思考与分析	(226)
第七章 无形资产评估	(228)
第一节 无形资产评估概述	(228)
第二节 无形资产评估的成本法	(234)
第三节 无形资产评估的收益法	(240)
第四节 无形资产评估方法的选择及评估操作程序	(251)
第五节 专利权评估	(254)
第六节 专有技术评估	(261)
第七节 商标权评估	(268)
第八节 商誉评估	(275)
第九节 无形资产评估实例	(284)
思考与分析	(289)
第八章 投资价值评估	(291)
第一节 债券评估	(291)
第二节 股票评估	(294)
第三节 长期投资及评估特点	(300)
第四节 长期投资评估实例	(305)
思考与分析	(308)
第九章 流动资产评估	(310)
第一节 流动资产评估概述	(310)
第二节 存货价值评估	(321)
第三节 应收项目和预付费用评估	(339)
第四节 流动资产评估实例	(346)
思考与分析	(350)
第十章 资源资产评估	(351)
第一节 资源资产及资源资产评估概述	(351)
第二节 矿产资源评估	(364)

第三节	森林资源性资产评估	(368)
第十一章	整体企业资产评估	(372)
第一节	整体企业资产评估概述	(372)
第二节	收益法评估整体资产概述	(379)
第三节	收益法评估整体资产的准备工作	(382)
第四节	整体资产未来收益的预测	(390)
第五节	整体资产评估中折现率的确定原则	(402)
第六节	整体资产评估中风险报酬率的测算	(405)
第七节	收益法评估整体资产的计算和验证	(414)
第八节	收益法评估整体企业资产实例	(419)
第九节	企业价值评估中的加和法和市盈率倍数法	(423)
第十节	整体企业资产评估负债审核及注意事项	(426)
	思考与分析	(428)
第十二章	资产评估报告书	(430)
第一节	资产评估报告书概述	(430)
第二节	资产评估报告书的基本内容和格式	(436)
第三节	资产评估报告书的编制要点	(444)
第四节	资产评估报告实例	(448)
	思考与分析	(464)
附 录		(465)
一、	国有资产评估管理办法	(465)
二、	国有资产评估管理办法施行细则	(471)

第一章 资产评估概论

第一节 资产评估

一、资产及其特性

1. 资产的定义

资产，是企业或经济组织拥有或控制的、能以货币计量并能为企业或经济组织提供未来经济利益的经济资源。它由财产、债权和其他各种权利构成。资产可分为固定资产、流动资产、无形资产、长期投资和其他资产等。

2. 资产的特性

(1) 获利性。企业是盈利性的经济组织，企业的盈利过程是以资产的价值量的形成和实现为前提的。

(2) 有效性。就资产的性质来讲，它应具有有效性。一种资产如果丧失了使用价值，也就没有价值，它的获利性也必然丧失，也就不成其为资产了。

(3) 变现性。从市场经济角度考察，任何资产都是可以变现的。虽然不同的资产，由于其参与生产的周期的长短不同，变现

的方式也不同，但都应该受制于价值规律，都应具有变现的能力。即便是破了产的企业，其剩余资产的清理固然一般不能按账面价值变现，但只要还具有一定的有效性，就应当是可以变现的。

(4) 可比性。就某项具有专门有效性的资产来说，同其他不同有效性的资产似乎是无法可比的，但就资产的价值分析，资产的功能同成本有着内在的联系。所以，资产的合理价值应体现在功能重要性系数同成本系数的一致性上。因此，在资产评估中，可以通过资产的功能的对比，评估资产的成本价值。

总而言之，资产的本质特征在于将来能为企业带来经济利益流入。因此，凡是不能为企业带来未来经济利益流入的项目就不再是企业的资产。如收不回来的应收款项、已陈旧过时售不出去的商品、已淘汰报废的固定资产等，尽管它们由于账务处理程序等原因还挂在资产负债表的资产方，似乎是企业的资产，但其实已不能算是企业的真正资产。

二、资产评估

资产评估，是指专业机构的评估人员，依据国家有关规定，根据特定的目的，遵循适用的原则，按照法定程序，选择适当的价值标准，运用科学的方法，对资产某一时点的价值进行评定和估算的行为。

资产评估有六大要素：即资产评估的主体、客体、目的、程序、标准和方法。

1. 资产评估的主体

资产评估的主体，是指从事资产评估的机构和人员，也就是具有资产评估资格的中介机构和注册资产评估师。

《国有资产评估管理办法》规定：持有国务院或者省、自治区、直辖市人民政府国有资产管理行政主管部门颁发的国有资产

评估资格证书的资产评估公司、会计师事务所、审计师事务所、财务咨询公司，或经国务院或者省、自治区、直辖市人民政府国有资产管理部门认可的临时评估机构，可以接受资产占有单位的委托，从事资产评估业务。

注册资产评估师，是指具备资产评估、经济管理和财务会计等专业知识并通过考试或认定，取得资产评估师资格，并依法向评估管理部门注册，从事资产评估业务的人员。资产评估报告应由至少两名注册资产评估师签字。注册资产评估师的执业行为应遵循有关的法律和行政法规。注册资产评估师只能在一个资产评估机构执业并独立行使签字权利，不得允许他人以本人的名义签字。注册资产评估师对签署的资产评估报告书的真实性、客观性、公正性负责，并承担相应的法律责任。

2. 资产评估的客体

资产评估的客体，是指被评估的资产。它是评估工作的具体对象，包括国家、企业、事业或其他单位所拥有或长期控制的各种财产、债权及其他权利。

3. 资产评估的目的

资产评估的目的，是指为什么要进行资产评估。资产评估的职能是为特定资产业务提供公平的价格尺度，因而特定的资产业务，就是资产评估的特定目的。不同的评估目的决定了采用不同的评估标准、评估程序和评估方法。

4. 资产评估的程序

资产评估的程序，是指评估工作的各个具体步骤及具有逻辑关系所决定的排列顺序。严格按照科学的程序进行评估，是减少误差，防止主观臆断，确保评估质量的基本条件。有了统一而明确的程序，才能使评估工作有计划、有步骤地进行，从而提高评估工作的效率。资产评估的程序包括申报立项、资产清查、评定估算、验证确认等。

5. 资产评估的标准

资产评估的标准,是指资产计价所运用的价格标准。我国资产评估的计价标准有重置成本、现行市价、收益现值、清算价格等。具体评估工作中,要根据资产业务的性质,确定资产评估所适用的标准,在成本、费用、税金、利润等各项价格构成要素的取舍上,服从于资产评估的目的。

6. 资产评估的方法

资产评估的方法,是指遵循着一定的评估思路,完成评估任务的技术性手段,通过它去体现评估思路,最终完成评估任务。评估方法不仅因价格标准不同,也因评估对象的状态及可利用的资料不同而不同。资产评估方法主要有:重置成本法、现行市价法、收益现值法和清算价格法。评估方法选用是否合理,会直接影响资产评估的结果。

由于资产评估工作是按一定程序、系统进行的,所以,资产评估的要素是一个有机整体,它们之间相互依托、相辅相成、缺一不可。同时,这六大要素也是保证资产评估价值的准确性、合理性和科学性的重要前提。

第二节 资产评估与会计计价和清产核资

一、资产评估与会计计价

资产评估离不开会计计价,两者既有联系又有区别。资产评估与会计计价的区别主要表现在以下方面:

1. 发生的前提条件不同

会计学中的资产计价严格遵循历史成本原则,同时又是以企业会计主体的持续经营为假设前提的。而资产评估则是用于发生

产权变动、会计主体变动或会计主体的企业生产经营活动中断,以持续经营为前提的资产计价无法反映企业资产价值时的估价行为。这一不同在于说明资产评估并不采用,也不能够否定会计计价的历史成本原则;同时也说明,在企业持续经营条件下,随意对企业资产进行评估,以资产评估价值替代资产历史成本计价的做法,是缺乏理论依据的。如果随意进行资产评估,不仅会破坏会计计价的严肃性,违背历史成本原则,还会对企业的成本和收益计算产生不利的影响。当然,资产计价有时也需要根据物价变动情况进行估价,但这种估价要严格按照会计政策的统一规定,并且只是账面价值的调整,并不是资产评估。

2. 目的不同

会计学中的资产计价是就资产论资产,是对财务报表上的资产项目所进行的价值量的计算,是一种使用会计技术方法的技术性计量行为,其目的是为企业管理者、投资者及债权人等提供资产及其变动信息。资产评估则是就资产论权益,是在对企业资产进行定量、定性分析的基础上,对资产的价值和预期收益,所做出的公允的、综合的评价与估价。资产评估价值则是为资产的交易和投资提供公平的价值尺度。

3. 方法不同

资产的会计计价是由会计人员运用会计计价模式(计量属性和计量单位相结合后选定,主要包括原始成本/名义货币模式(历史成本模式)、原始成本/稳定币值模式、现行成本/名义货币模式、现行成本/稳定币值单位模式对资产及其变动所进行的价值记录、计算和确认过程。其特点是严格按固定模式和操作程序重复地、按部就班地进行数字加工处理,计价结果中主观成分很少。资产评估虽也必须考虑资产计价所运用的会计模式,并以其提供的价值量信息为依据,但它不仅要运用与会计计价相同的一些方法,同时还要运用本身所特有的一些方法,如成本法、收益

法、市场法以及其他数学方法。其特点是没有一套固定的模式，遇到复杂问题，就需要评估人员进行调查、分析、判断和协商，所以人为或主观因素相对较多。

4. 执行操作者不同

会计计价是由本单位的财会人员完成的，而且只要涉及到与财产有关的经济业务均需计价，所以会计计价是一项经常、大量、反复进行的工作。资产评估则是由独立于企业以外的具有资产评估资格的社会中介机构完成的，而且资产评估工作除涉及资产评估学、财务会计知识以外，还涉及到工程技术、经济法律等多方面的知识，工作的难度和复杂程度远远超过了会计计价。

二、资产评估与清产核资的联系与区别

资产评估与清产核资的联系主要表现在：二者都需要对资产进行清查，并重新确定资产的价值，它们同属资产管理范畴。在资产评估时，清查资产是其价值评估的基础和前期工作。但资产评估与清产核资又有区别，主要表现在：

1. 目的不同

资产评估的主要目的是为了适应产权变动和产权交易的需要，正确评定估算产权价值，以利于维护各有关方面的合法权益。而清产核资的目的则在于摸清“家底”，办理资产盘盈、盘亏、调拨、报废等清理转账手续，以便加强企业管理和企业经济核算。

2. 范围不同

资产评估不仅要具体核实和评估实物，各种款项和债权、债务，而且还要对可确指和不可确指的无形资产进行评定估价。而清产核资主要是摸清“家底”，清查企业的资产实物和各项债权、债务，办理报废资产销账等工作。它一般只对实物资产，各种款项和债权、债务进行清理核实，其范围比资产评估窄得多。

3. 主体与效用不同

资产评估是由具有执业资格的评估机构和注册资产评估师来进行,并遵循严格的法定程序和科学方法来进行评定估算,其评估结果具有客观的公正性。清产核资工作则是在上级有关部门的指导下由企业自身进行的,其结果具有较大的随意性,一般情况下只能作为自身经济核算和向上级反映企业经营情况的资料,其效用要比资产评估结果的效用小得多。

4. 方法与价值尺度不同

资产评估针对不同评估对象和特定目的,选择不同的计价标准和科学方法,合理、准确地确定资产的价值。而清产核资则主要应做到账物相符、账账相符,对资产及其债权、债务的真实性负责。另外,资产评估主要考虑资产的使用收益,以确定一个资产公平交易的尺度。而清产核资则只考虑资产本身的价值,按资产的历史成本计价。

第三节 资产评估的特点

一、现实性

现实性是指以评估基准日为时间依据,按照这一时点的资产实际状况对资产进行评价。所谓资产评估基准日,是指确认资产评估价格的具体时间。资产评估的现实性表现在:①是以现实存在的资产作为确认、估价和报告的依据,没有与过去业务及其记录进行衔接、均衡、达成一致等约束;②是以资产的现实状态为基础反映未来;③现实性强调客观存在,形式上存在而实际已消失者,或形式不存在而事实上存在者,都应以实质上的客观存在为依据来校正。

二、综合性

资产价值评估工作是一项十分复杂而细致的工作，这就要求评估人员的知识和经验必须具有综合性。一项资产的价值评估，不仅需要了解它的使用价值，而且还需要了解它的社会属性，还要了解被评估资产同外界的联系，并预测它日后的效能。在评估中，对资产的诸多因素大部分要用确切的数据进行计算、分析和综合。在确定评估值时，首先要对数据资料进行整理、分析、鉴别，然后运用科学的技术方法（有时要同时采用好几种方法），对确切的数据进行详细的计算。资产价值评估工作的综合性要求评估人员要具有认真细致、一丝不苟、精益求精的工作作风，要求评估人员应具备多方面的知识、丰富的经验和较强的工作能力。

三、专业性

所谓专业性，首先要求评估机构的专业性，评估机构必须是具有一定条件并经注册登记和通过资格审查，并取得资产评估资格的机构；其次还要求参与资产评估的人员应该具有一定的专业技术知识和丰富的财务会计、统计、审计方面的实践经验。

四、预测性

资产价值评估不同于会计核算，评估本身就含有评判、估计、推测的意思。尽管评估人员依据真实的数据、资料和相关的法规政策，运用自己所掌握的知识、智慧、经验、能力，科学地进行分析、判断，但最后评估的结论，总是会带有一定的主观预测性质。无论采用哪一种科学方法、公式，其所计算出的数值，都不能说是绝对正确的。因此，我们应通过不同的方法计算，对得出的不同数值，应仔细地相互对比、验证、参照，然后再谨慎