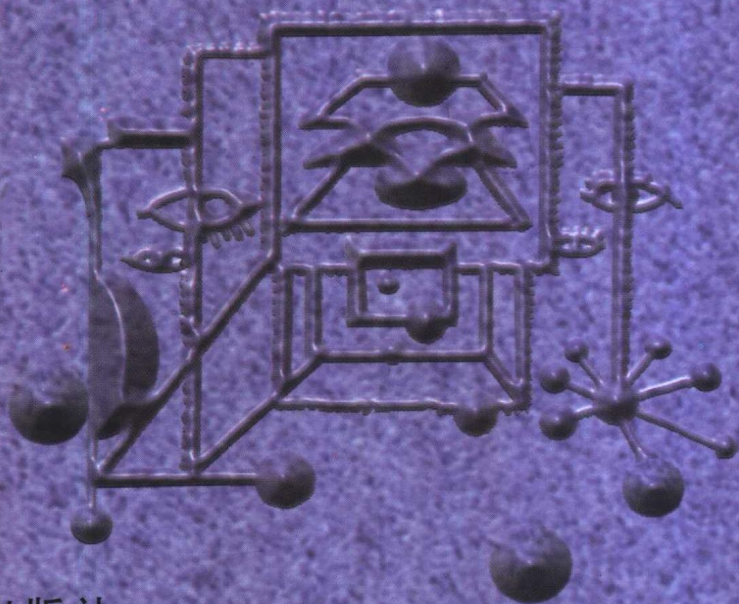


ZICHAN
PINGGU XUE

资产评估学

刘桂良 张彪 编著



湖南人民出版社

资产评估学

刘桂良 张 彪 编著

湖南人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学/刘桂良,张彪编著.—长沙:湖南人民出版社,
2002.8

ISBN 7-5438-3048-5

I.资... II.①刘...②张... III.资产评估
IV.F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 062234 号

责任编辑:车戈平

装帧设计:尹文君

资产评估学

刘桂良 张彪 编著

*

湖南人民出版社出版、发行

(长沙市展览馆路 66 号 邮编:410005)

湖南省新华书店经销 湖南省出版发行学校印刷厂印刷

2002 年 8 月第 1 版第 1 次印刷

开本:850×1168 1/32 印张:14

字数:354,000 印数:1-7,000

ISBN7-5438-3048-5

F·493 定价:24.00 元

前 言

作为一种新兴的鉴证性社会中介服务行业的资产评估，在我国尽管只有十多年的历史，然而它却肩负了维护社会主义市场经济秩序、保障各类产权主体的合法权益的历史重任。资产评估为资产权利交易提供公允的市场价格。无论是资产拍卖或转让、资产抵押及其担保、财产保险、股份经营、中外合资或合作，还是企业租赁、企业联营、企业兼并、企业清算，都需要进行资产评估。随着我国经济改革的不断深入和社会主义市场经济体制的不断完善，资产评估在市场经济中的地位和作用越来越重要，对资产评估的理论研究不断深化。随之，资产评估学也被列为高等学校经济与管理类专业的专业课程。为了适应教学的需要，我们在多年资产评估教学实践的基础上，编著了这本《资产评估学》。

本书兼顾资产评估理论和资产评估实务，力求反映资产评估的理论研究成果和实践经验。全书共分十一章，前五章主要介绍资产评估的基本理论与方法，具体包括资产评估理论结构、资产评估职业风险与法律责任、资产评估职业管理机制、资产评估方法、资产评估过程；后六章主要介绍资产评估实务，具体包括流动资产的评估、机械设备的评估、建筑物与在建工程的评估、投资的评估、无形资产评估、企业价值评估。本书主要适用于高等学校经济与管理类专业（如财政、会计、财务管理、企业管理、投资经济等专业）作为教学用书，也可作为从事资产评估管理与

资产评估实际工作的有关人员参考用书。

本书由刘桂良、张彪负责了全书的总体设计与修改定稿，参加本书编著的有：刘桂良、张彪、周婷、柳阳。

本书的编著参考了注册资产评估师考试大纲以及诸多资产评估学著作，本书的出版得到了先麟财经文化工作室的真诚策划以及湖南人民出版社的大力支持，谨在此一并表示衷心的感谢！由于作者经验和水平有限，书中疏漏和不当之处在所难免，敬请读者批评指正。

编著者

2002年7月28日

于湖南大学会计学院

目 录

1

第一节	资产评估一般过程的描述·····	(148)
第二节	资产评估过程的实证分析·····	(157)
第六章	流动资产的评估 ·····	(197)
第一节	流动资产评估的特点与程序·····	(197)
第二节	流动资产评估的方法·····	(202)
第三节	存货资产的评估·····	(208)
第七章	机械设备的评估 ·····	(222)
第一节	机械设备评估的程序与特点·····	(222)
第二节	运用重置成本法对机械设备的评估·····	(230)
第三节	运用市场法对机械设备的评估·····	(248)
第八章	建筑物与在建工程的评估 ·····	(251)
第一节	建筑物评估的特点与原则·····	(251)
第二节	运用重置成本法对建筑物的评估·····	(258)
第三节	运用市场法对建筑物的评估·····	(273)
第四节	在建工程评估·····	(283)
第九章	投资的评估 ·····	(287)
第一节	长期投资·····	(287)
第二节	股权投资的评估·····	(290)
第三节	有价证券投资的评估·····	(292)
第十章	无形资产评估 ·····	(303)
第一节	土地使用权评估的原则与程序·····	(303)
第二节	运用路线价估价法对土地使用权的评估·····	(308)
第三节	运用假设开发法对土地的评估·····	(317)
第四节	土地使用权评估的市场法·····	(323)
第五节	运用其他方法对土地使用权的评估·····	(333)
第六节	商誉评估的特点与评估方法·····	(335)
第七节	其他无形资产的评估·····	(341)
第十一章	企业价值评估 ·····	(355)
第一节	企业整体评估的特点与内容·····	(355)

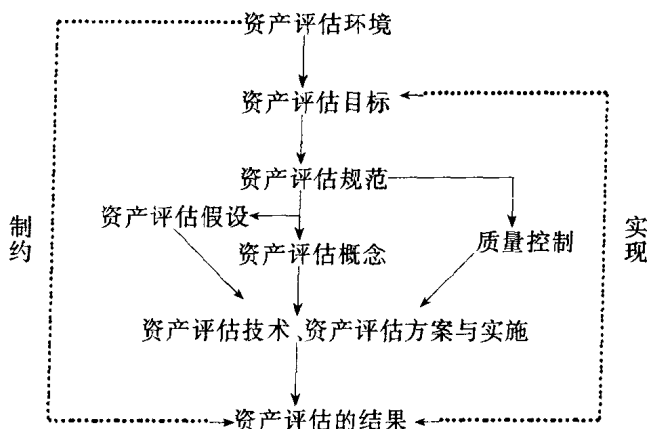
第二节	收益现值法在企业整体评估中的应用·····	(359)
第三节	加和法与市盈率法在企业整体评估中的应用 ·····	(379)
第十二章	期权定价方法在资产评估中的应用·····	(383)
第一节	期权定价的基本原理·····	(383)
第二节	期权定价理论在资产评估中的运用·····	(386)
附录	·····	(401)
一、	民用建筑和商用建筑调整系数的经验数据表·····	(401)
二、	建筑物造价的影响参数表·····	(403)
三、	地价调整因素修正系数的测定·····	(404)
四、	住宅用地区域因素和个别因素的参考修正率·····	(405)
五、	资产评估中成新率的常用参数·····	(411)

第一章 资产评估理论概述

第一节 资产评估理论结构

在《现代汉语词典》中，对结构的解释是“结构是各个组成部分的搭配和排列”，借此解释，资产评估理论结构，是指资产评估理论各组成要素以及这些要素之间的排列关系。这种排列具有“有序性”“层次性”“整体性”，即：资产评估各要素之间的相关性有一定的规则，有一定的层次。这就构成了资产评估理论研究的起点和资产评估的基本理论和应用理论；同时资产评估各要素构成资产评估理论有机整体。

从资产评估产生与发展分析，她是市场经济发展的客观需求，资产评估的目的就是为满足市场经济发展的需要，而这种“需要”是随市场经济发展的不同程度而改变的，所以，我们认为资产评估理论是“以资产评估目的为起点，以资产评估环境为前提，以资产评估基本理论和应用理论为核心，构成资产评估理论体系”。具体包括：资产评估环境、资产评估目标、资产评估规范、资产评估概念、资产评估假设、资产评估技术、资产评估方案与实施、资产评估的结果与质量，其结构图为：



这一结构形式强调资产评估是市场经济发展到一定阶段的产物，强调资产评估理论是从实践中提炼又高于实践并指导实践的评估理论。

一、资产评估的前提

资产评估的前提是资产评估环境。资产评估环境是指资产评估行为受到政治和经济体制、法律和文化模式、企业管理和会计行为、科学技术水平和市场发育程度多因素的影响。业内人士都清楚地认识到不同的政治体制和经济体制，对资产评估行业的设立和管理均不相同，赋予它的地位、作用也不相同；不同的法律模式直接影响资产评估的法律体系，也影响评估的规范的制定；不同的文化模式将制约资产评估的行为，影响资产评估的社会地位和声誉；企业管理行为将直接决定资产评估的目的，企业会计行为将直接影响被估资产的相关信息；科学技术的发展决定被估资产的技术性能、功能贬值、获利能力，计算技术也影响被估资产的经济贬值和获利能力的计算；市场的发育程度制约资产评估信息的收集、评估价值标准的选择，影响资产评估行业的发展速度。

二、资产评估理论研究的起点

资产评估目的是资产评估理论研究的出发点，因为：

1. 资产评估目的是连接资产评估系统与资产评估环境的桥梁。因为资产评估目的的概念就是指被评估资产的某种权利在特定经济行为中（或发生变更或管理的需要等）价值的评定与估算。这样，即使同一资产，在不同的经济行为下，将可能采用不同的评估方法、评估依据、评估价值标准，也就获得不同的评估结果（即评估价值取值区间），而各种经济行为取决于资产评估环境，所以，资产评估目的是资产评估环境对资产评估系统要求的反映，也是资产评估系统满足资产评估环境的要求的结果。正因为资产评估能获得不同经济行为下，同一资产的各种价值评定结果，这证明了资产评估目的是连接资产评估系统与资产评估环境的桥梁。

2. 资产评估目的是联系资产评估理论与资产评估实践的纽带。资产评估目的在理论上决定了资产评估行为，是为实现被评估资产价值的评定和估算的要求。因为要获取被评估资产的评估值，则必须有一系列的评估假设、评估原则、评估组织工作、评估程序和方法与资产评估行为规范。评估者也相信只有这样，才能给客户或潜在的资产评估结果使用者提供一个公正、客观、可信的资产的评估价值（这也是资产评估的本质所在），由此可见，在资产评估领域里，一切资产评估行为，均是围绕实现资产评估目的而进行的，资产评估目的也是依赖资产评估行为来实现的，所以，资产评估目的引导了资产评估系统的建立与运行，资产评估目的是联系资产评估理论与实践的纽带。

3. 资产评估目的能推理、论证其他抽象范畴。资产评估目的能推理论证其他所有抽象范畴，因为，要实现资产评估目的就应有一个公开市场假设、继续使用假设、评估时点假设等等，才能获得适当的评估值；又由于要实现资产评估目的并使评估值可

信，当然少不了完整的资产评估原则、资产评估方法和程序；资产评估目的本身就是对资产评估客体价值进行客观、公正的评定，这也是资产评估本质的体现。

4. 资产评估目的具有可知性。虽然不同的经济行为构成不同的资产评估目的，但是资产评估目的是客观需要在人们主观上的反映，人们能认识且可以据客观需要决定资产评估目的，它还能满足社会各投资者和企业管理的需要。

三、资产评估理论的核心

资产评估规范即是资产评估的基本理论，又是资产评估应用理论。它来源于实践，又服务于实践，它是衡量和考核资产评估质量的依据，也是提高资产评估执业素质和质量的保证，是评估者的行为指南。具体包括：资产评估准则、资产评估质量控制准则、资产评估职业道德准则、资产评估继续教育准则。

1. 资产评估准则。资产评估准则是资产评估执业规范体系中的重要组成部分，是注册评估师执行资产评估业务的权威性标准，是规范注册评估师的执业行为规范，迫使资产评估师保持独立、客观、公正的态度。主要包括按资产要素和资产评估过程制定的资产评估具体准则和具有指导作用的不同资产评估方法、技术应用规范和常用参数。

2. 资产评估质量控制准则。资产评估质量控制标准是围绕资产评估质量的特征与要求，为确保资产评估质量，并要求资产评估工作符合资产评估职业标准和工作规范而建立的制度、政策和程序的总称。其结构是：以资产评估项目质量控制为基础，以资产评估机构全面质量管理为核心，以资产评估协会的监督、考核为补充的资产评估质量控制系统。

3. 资产评估职业道德准则。资产评估职业道德准则是为规范注册资产评估师的职业道德行为，维护资产评估崇高的职业形象，保证资产评估质量的规范。它主要包括：以执业品德、执业

纪律、专业胜任能力为核心的资产评估的职业道德基本准则，以及对违反职业道德行为的裁决指南。

4. 资产评估继续教育准则。资产评估继续教育准则是为提高注册评估师的执业素质和资产评估的质量而制定的规范。主要包括继续教育的内容与形式、组织与实施、检查与考核准则。

四、资产评估概念的前提

资产评估假设是构成资产评估理论的一部分，也是建立资产评估概念的前提条件，以及实现资产评估目的、降低资产评估风险的必要条件。如果：没有“继续使用假设”，则被评估资产就不可能有价值，就没有了评估客体，也就失去了资产评估的意义；没有“公开市场假设”，就无法确定被评估资产在即将发生的经济行为时的市场价值，就不可能获取被评估资产的市价，不可能有商品等价交换评估原则；没有“可预测性假设”，就无法计算未来经济效益，无法使用合理的资产评估方法和程序来获取资产的获利能力；没有“可替代性假设”，就不能对被评估资产价值进行恰当的评定与估算，就没必要索取参照物和其他市场信息，没法确定那些具有惟一性资产的评估值；没有“不确定性假设”，就造成资产评估值在社会经济环境发生变化时的失真，而导致资产评估风险等等。

五、资产评估的结果

上述因素共同作用资产评估过程，而获得理想的资产评估结果。资产评估结果是资产评估的最终产品，体现资产评估的整体质量。对这一结果要求具有公允性。公允性是指资产评估过程合法、评估计算科学合理、按评估准则实施了必要的程序，而获得资产评估结果（包括评估报告的合法性和评估结果适当性）。

第二节 资产评估概念

资产评估是市场经济的产物，特别是在我国，资产评估理论主要是基于国有资产产权变动而建立和发展的，在目前已经成为资产交易公允价值获得的主要的、合法的手段和途径，资产评估已成为社会主义市场经济发展中不可缺少的行业。

通常资产评估是指通过对资产某一时点价值的估算，从而确定其价值的经济活动。具体地说，资产评估是指通过专职的评估者，为实现某一特定的目标，依据评估法规与规范，运用科学的方法和适当的程序，对评估客体在某一时点的价值进行评定与估算的经济鉴证活动。现就资产评估概念的各组成要素进行分析。

一、资产评估者的内涵

资产评估者是指资产评估主体，即资产评估由谁来承担。它包括两层内容：评估机构和评估人员。

1. 评估机构的性质。我国已结束了对资产评估机构（包括专营机构和兼营机构）的脱钩改制、重新注册登记，并将资产评估行业归属到中介服务行业。作为中介服务行业的主体，他们首先应具备独立性、客观性、公正性，然后具备专业化、职业化。所以，我国资产评估机构的设置，应是独立于任何行政事业单位或企业之外，经行业管理部门批准、工商部门注册，由注册资产评估师或注册会计师（自然人）组成的，自负盈亏、独立核算，对自己的工作成果承担法律责任的中介服务机构。这一机构具有其特殊的性质，她不是以赢利为目的，不只是为客户服务，也不是靠降低工作成本参与市场竞争。而是以高质量服务为目的，在不伤害社会公众利益的前提下竭诚为客户服务，以资产评估高质量参与市场竞争。她不允许法人参股或投资，也不允许非注册资产评估师（或非注册会计师）投资、参股。她的组织结构在我国

主要有有限责任公司制和合伙有限责任公司两种形式。

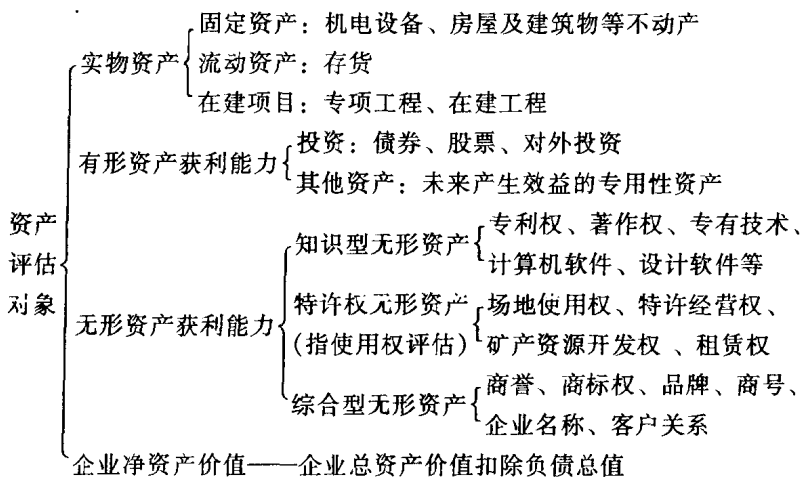
2. 注册资产评估师素质要求。作为称职的资产评估师，要求知识广、能力强、职业道德水平高；作为评估小组还必须是：评估人员的知识结构合理、整体文化素质高。表 1-1 是对资产评估师素质要求的一览表：

表 1-1 资产评估师素质基本要求表

内容	专业知识	专业技能	专业经验	职业道德
第一层 即资格要求	熟悉资产评估、会计、经济法规、机电与房屋建筑等学科基本理论与实务，资格考试合格，系统接受过经济管理、工程管理、机电设备管理等相关的基础理论教育。	能理解资产评估案例分析的精华，可以进行简单的评估业务，在某一专业里具有分析判断能力，有一般的组织协调能力。	协助完成 3 个以上的评估项目，参与过整体资产评估，从事资产评估工作或相关工作 5 年。	具有独立、客观、公正的原则，具备胜任能力，遵循评估技术规范，对客户负责，对同行负责，维护职业形象。
第二层 即执业要求	熟悉各项资产的特性与评估方法，精通资产评估业务，熟练运用资产评估的理论开展资产评估业务并能解决资产评估过程中存在的一般问题，及时接受岗位培训。	能独立完成所有的资产评估业务，具有资产评估的综合分析能力，能恰当选择评估方法与原则，有一定的组织协调能力。	主持 2 个或 2 个以上的简单评估业务，参与 2 个以上的整体资产评估，从事评估工作 6 年以上。	
第三层 即发展要求	全面、熟练的掌握资产评估方法的运用，精通资产评估理论与实务，能解决资产评估过程中出现的重大问题，自觉接受后续教育和掌握最新评估动态与法规。	能编制与审核评估工作计划，能撰写资产评估报告，能恰当分析、利用他人的工作结果，具有较强的综合能力。能为企业资本经营提出良方。	有执业经验 2 年以上，主持过 2 个以上的整体评估业务。	

二、资产评估客体

这里所指的资产评估客体是对资产评估内容上的界定，是指资产评估的对象和内容，也就是指对什么进行评估？评估的具体对象，在过去我国定为国有资产，但随着市场经济的发展，资本市场的繁荣，资产评估成为市场经济中不可缺少的经济行为，资产评估机构成为社会中介服务机构，它所评估的对象就不仅限于国有资产，可以是民营企业资产，也可以是股份公司等混合型经济实体的资产；可以是有形资产，也可以是无形资产；可以是单项资产，也可以是若干项资产的组合体；可以是某一资产的所有权；也可以是资产的使用权；可以是企业全部资产；也可以是净资产。所以资产评估对象应该是：



* 除存货以外的流动资产价值由 CPA 审核结果确定。

三、资产评估依据

资产评估依据是指资产评估行为是依什么进行评估。一般来说，评估依据有三层内容，第一层，资产评估理论依据；第二层，资产评估的法律依据；第三层，资产评估的行为规范。

1. 资产评估的理论依据是马克思主义经济学中的价值理论、商品等价交换理论和再生产理论。在《资本论》里可获得：价值是由生产商品的现有的社会必要劳动时间决定的，而不是由过去的社会必要劳动时间来决定。社会必要劳动时间的可变性，对价值决定置于动态系统中。价值的可变性，决定了资产价格时刻处于变化之中。因此，相对某一时点静态的实物来说，其现时价值也处于相对变动之中，客观上要求进行资产评估。同时马克思主义经济学中论述了，等价交换是商品交换顺利进行的基本原则和条件。资产作为一种商品，在交换过程中也须遵循这一原则。由于社会必要劳动时间的变化及通货膨胀价值规律作用等因素的影响，资产的原有价值很难决定这些因素的变化，因此，有必要根据这些变化及变化幅度，来重新确定资产的现时价格，以维护资产所有者及相关方面的经济利益。同时，从马克思的再生产理论学说中，可知虽然资产存在实体贬值和功能贬值及经济贬值，但通过对这些资产的价值补偿和实物补偿，资产仍然继续使用，并影响着现时资产价值，所以决定要对资产进行评估。

2. 作为资产评估的法律依据。我国目前主要针对国有资产评估制定的有关法律有《国有资产评估管理办法》、《国有资产管理办法施行细则》、《资产评估机构管理暂行办法》、《关于从事证券业务的资产评估机构资格确认的规定》等直接与资产评估有关的评估法规。还有一些相关的法规，如《企业破产法》、《国有产权界定和产权纠纷处理暂行办法》、《集体企业产权界定办法》等等。但其结构零乱，且层次不分明，应建立起以资产评估法规为基础，以其他相关法规为补充的完整法规体系，不只是对国有资产评估而言，更不是对某一行业而言。

3. 作为资产评估行为规范的依据还很不完整，现在已有《资产评估操作规范意见（试行）》、《森林资源资产评估技术规范（试行）》、《关于化工资源资产评估有关问题通知》、《关于有色金属矿产资源资产评估问题通知》、《关于煤炭资源资产评估问题的