

ZICHAN PINGGU
JIAOCHENG

资产评估教程

宗 刚 编著

中国物资出版社

资产评估教程

宗 刚 编著

中国物资出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估教程/宗刚编著. -北京:中国物资出版社,
1998. 11
ISBN 7-5047-1243-4

I. 资… I. 宗… III. 资产评估-教材 N. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 07273 号

中国物资出版社出版发行

(北京市西城区月坛北街 25 号 邮编 100834)

新华书店经销

北京市白河印刷厂印刷

开本:850×1168 毫米 1/32 印张:14.875 字数 380 千字

1998 年 11 月第 1 版 1998 年 11 月第 1 次印刷

ISBN 7-5047-1243-4/F·0524

印数:0001-3000 册

定价:22.00 元

前 言

资产评估行业是市场经济的中介服务行业,资产评估业务服务于资产市场和产权市场的交易活动。世界各国经济发展的历史证明,市场经济越发达,对中介服务的需求就越扩大,资产评估业务的开展也就越普遍。我国经济改革正在不断深化,社会主义市场经济正在迅速发育成长,这就要求资产评估的理论与实践必须能够适应经济蓬勃发展的形势。为了系统地阐述资产评估的基本理论与方法,分类别地介绍各种资产评估操作程序和工作特点,以使更多的人能够掌握资产评估基本理论,了解资产评估工作的基本内容,特编写本书。

本书作为一种专业教材编写。全书包括十二章,内容按三部分安排:第一、二、三章阐述了第一部分内容——资产评估的基本理论和方法;第四章至第十三章介绍了不同方面资产评估实务操作所应用的理论与方法,以及资产评估报告的撰写要求,体现了第二部分内容——资产评估理论与方法的具体运用;第十四章则表达了第三部分内容——资产评估的管理。教学时可酌情取舍。

本书编写特点是:

第一,求全。内容追求全面系统,对各个业务方面的主要内容均作出介绍,尽可能覆盖现行常用的资产评估业务内容,同时,兼顾理论与实务,分析与操作。

第二,求新。对资产概念、评估价值、价值计量、评估行为和无形资产等方面都作出了较新的解释,提出了一些新的观点,吸收了一些新的方法。尽量将近年来研究的新进展介绍出来,使教材内容与实践发展同步。

第三,求深。表述上要求有理论深度,方法上讲究探讨原理和应用范围。希望在一定程度上解决一般评估书籍侧重应用程序和制度规定,理论表述薄弱的问题,以适应教材要求。为适应已列作单独考试的“房地产评估师资格证书考试”的学习需要,本书亦对房地产评估作了较为深入的介绍。对近年内发展迅速的无形资产评估也作了较大篇幅的表述和较为深入的介绍。

第四,求精。内容尽量简明,语言努力精炼,力求以相对小的篇幅容纳较多的信息。要求内容的相对稳定性,故侧重理论规范、方法模型,对于特别具体的操作规定减少了介绍篇幅。

本书的内容是在作者相当一段时间的学习研究中形成的。其间曾出版相关内容的专著、译著、教材等六部,且将相当一部分内容在课堂上讲授,并修改成型。本书的形成除自己的研究努力外,还颇多受益于评估界研究前辈和同仁的教益,王子林、安心正、刘玉平、陈涛涛、姜楠等人的研究成果很有启发、借鉴意义。尤其值得一提的是我的朋友和研究伙伴,中咨资产评估事务所的首席评估师崔劲先生,多年来一直对我友善地提供着许多专业研究上的帮助,并为我创造了许多了解实际操作情况的机会。

我的研究生韩庆敏、李远慧、高东、王斌录、金黎明、高宇等在本书的资料收集、录入、校对方面提供了很多帮助,并在一些内容的表达上提出了很好的意见。中国物资出版社的李宝江先生对本书的写作给予了大量的支持和鼓励,并对一些具体修改提出了非常宝贵的意见。本书编著者愿在此向他们和其他提供过关怀、帮助,使得本书得以顺利写作和出版的各方人士表示衷心感谢。由于成书时间较短,限于作者水平,本书存有诸多不足之处,敬请本教材的使用者和其他读者批评指正。

作者

1998年7月

目 录

第一章 资产评估概述	(1)
第一节 资产评估的概念.....	(1)
第二节 资产评估的目的和对象	(19)
第三节 资产评估的基本假设	(28)
第四节 资产评估的计价标准	(33)
第五节 资产评估的原则	(38)
第六节 资产评估的数据资料	(44)
第二章 资产评估的基本方法	(50)
第一节 资产评估方法的选择与配合	(50)
第二节 重置成本法	(56)
第三节 收益现值法	(76)
第四节 现行市价法	(85)
第五节 资产评估基本方法的应用匹配	(92)
第三章 资产评估中的价值计量	(98)
第一节 资产计价中的价值理论	(98)
第二节 会计理论中的资产计价.....	(107)
第三节 资产计价与资产评估.....	(113)
第四章 房地产评估的基本理论	(119)
第一节 房地产评估的基本概念.....	(119)
第二节 房地产评估的理论基础.....	(127)
第三节 房地产评估的基本原则.....	(131)
第四节 房地产价格.....	(137)

第五章 房地产评估的主要方法	(149)
第一节 收益还原法.....	(149)
第二节 成本估价法.....	(158)
第三节 市场比较法.....	(166)
第四节 城市土地评估的路线价法.....	(172)
第五节 土地使用权租赁价格的评估.....	(188)
第六章 机器设备的评估	(194)
第一节 机器设备评估概述.....	(194)
第二节 机器设备评估的重置成本法.....	(202)
第三节 机器设备评估的现行市价法.....	(217)
第七章 流动资产的评估	(223)
第一节 流动资产评估概述	(223)
第二节 材料、商品的评估	(232)
第三节 在产品、自制半成品及产成品的评估	(236)
第四节 应收项目、待摊费用和预付帐款的评估	(239)
第五节 低值易耗品、包装物和短期投资的评估	(242)
第八章 长期投资和递延资产的评估	(247)
第一节 长期投资评估及其特点	(247)
第二节 债券的评估	(249)
第三节 股票的评估	(253)
第四节 实物资产长期投资的评估	(260)
第五节 递延资产的评估	(261)
第九章 无形资产评估的基本理论	(265)
第一节 无形资产的概念和特征.....	(265)
第二节 无形资产价值的判定.....	(272)
第三节 无形资产评估的特点和评估标准.....	(279)
第十章 无形资产评估的应用方法	(288)
第一节 技术商品的评估.....	(288)

第二节	专利和专有技术的评估·····	(298)
第三节	版权的评估·····	(307)
第四节	计算机软件的评估·····	(327)
第五节	商标的评估·····	(350)
第十一章	企业整体资产的评估·····	(359)
第一节	整体资产评估的概念和特点·····	(359)
第二节	整体资产评估的收益现值法·····	(367)
第三节	整体资产评估的市场法·····	(383)
第四节	企业价值评估方法之间的相互检验·····	(387)
第五节	企业商誉的评估·····	(393)
第十二章	资源性资产的评估·····	(401)
第一节	资源性资产的价值认识·····	(401)
第二节	资源性资产的价格构成·····	(413)
第三节	资源性资产的评估方法·····	(418)
第十三章	资产评估报告·····	(424)
第一节	资产评估报告的编制要求·····	(424)
第二节	资产评估报告的基本内容·····	(428)
第三节	资产评估报告的分析利用·····	(431)
第四节	资产评估报告案例·····	(434)
第十四章	资产评估的管理·····	(446)
第一节	资产评估管理概述·····	(446)
第二节	资产评估机构和人员管理·····	(449)
第三节	资产评估的法制管理·····	(456)
第四节	资产评估的数据资料管理·····	(460)

第一章 资产评估概述

本章内容提要：作为一个独立的学科门类，资产评估学科有其自身的研究对象、范围、目的和方法，有其独特的基本假设前提和所应遵循的科学原则，有其不同于会计学科和经济学科的价值标准和计量原则。资产评估是一门新兴的学科和一项应用面较为广泛的工作。本章作为资产评估学科的入门章节，详细介绍了有关的基本概念、基本前提、基本准则和基本原则。

第一节 资产评估的概念

资产评估是市场经济条件下的一种重要的中介性服务活动。其本质是对评估对象的价值进行估测和推算。因而，资产评估的关键性基础概念是：资产、价值和评估。

一、资产评估中的资产概念

资产的概念从不同的角度可得出不同的定义方法。在会计学中资产被表述为以货币计量，能为企业提供经济效益的经济资源；在经济学中资产被表述为资本或财富；在法学中则将资产表述为财产权利。作为资产评估对象的资产概念有其特定内容和界定方式。

（一）资产评估中的资产与其会计学概念的区别

会计学将资产作为负债和所有者权益的对称。会计恒等式表述为： $\text{资产} = \text{负债} + \text{所有者权益}$ 。实际上在会计学中资产被认为是以各种形态被占用或运用的资金的存在形态，但是从资产评估

的角度讲，资产即资金运用的概念是有明显局限性的。首先，资产评估中的资产概念比会计学的定义范围宽。会计学强调的是资金的实际投入和运用，没有资金的投入和运用就没有资产。因而把一部分实际经济生活中确实存在的没有占用或耗费资金，或者资金耗费无法估量的资产排除在核算内容之外。而资产评估强调的是现实存在的资产均可纳入评估对象范围。其次，会计学强调的是单项资产，忽视了作为若干单项资产组合在一起的整体资产的价值。而资产评估的一个重要方面就是整体资产价值的评估。最后，会计学对资产的计价强调历史成本原则，因而对资产的实际价值不能完全有效地反映。而资产评估则强调资产的当前价值，能准确地反映资产的价值特征。基于上述分析，可以说资产评估中的资产概念与会计学概念并不完全一致，在资产评估中要借助和重视会计学中的资产概念，但不能完全套用这一概念。

（二）资产评估中的资产与其经济学概念的区别

资产评估中的资产涉及经济学的主要对应概念是财产、效用和稀缺性。

1. 资产和财产的关系。资产概念有广义和狭义之分。经济学中的资产概念是广义资产的概念，泛指一切财产，即一定时点的财富存量，由一定数量的物质资料和权利构成。资产就是财产的同义语。资产评估中的资产概念是狭义的资产概念，即被用于经营并能在经营中增值的财产。这种资产的显著特征是能保值增值。当把它作为生产资料同劳动力相结合时，就能转移旧价值并且形成新价值；当把它作为生活资料用于人们的生活消费时，就能实现劳动力的再生产。显然，并不是所有的财产都具有这些功能。

2. 资产与效用和稀缺性的关系。资产必须具有能为控制主体带来效益的效用，才能成为资产评估对象意义上的资产。也就是说，资产必须具有效用，但不是所有具有效用的东西都能成为资产。只要是具有效用的经济资源，无论其存在形式如何，是有形

的，还是无形的；无论其构成方式如何，是单项的，还是整体的；无论其来源如何，是投资的、借贷的，还是接受馈赠的，都具有作为资产的前提。效用是经济资源成为资产在自然属性上的必要条件。

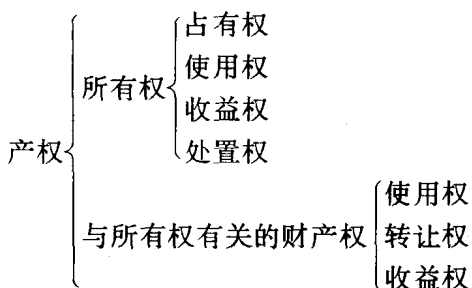
效用物并非就是资产，要成为资产还必须在社会属性上存在着稀缺性。道路交通对于企业是有效用的，但由于各个其它企业也拥有道路交通权，因而，道路这种效用物对企业来说不是资产。稀缺性意味着获得经济资源要付出代价，这与该项经济资源最初形成和控制是否具有代价没有本质的联系。在国家无偿授予企业土地使用权，并且企业间土地转让实行无偿划转时，土地使用权并不能成为企业的资产。而当国家对土地使用实行收费制度时，土地使用权也随之成为企业的资产。可见，稀缺性是经济资源成为资产在社会属性上的充分条件。

资产评估中所说的资产，是那些既具有自然属性上的效用性，又有社会属性上的稀缺性的经济资源。

（三）资产评估中的资产与其法学概念的区别

资产在法学意义上是一组权益。资产评估中的资产涉及的法学相关概念是产权、所有权、控制权等。

1. 产权和所有权的关系。法学中的产权概念是：产权即财产所有权以及和财产所有权相关的财产权。财产所有权是产权的主体，其他形式的产权是由所有权派生的。产权经济理论表述的产权概念是：资产需经过一定方式归属于特定所有者和经营者支配、控制、使用。资产所有者对其资产，或受托人、代理人因经营使用其资产而依法享有的权力和利益称之为产权。产权是一种权益，可分解为如下形式的一组权益集合：



区分所有权和与所有权联系的财产权，对于资产评估中资产概念的直接意义在于：不应以所有权来作为界定企业资产的依据。

2. 资产与所有权和控制权的关系。资产评估中的资产概念，是与所有权和控制权都直接相关的概念。应该强调的是，从资产评估角度而言，一切财产物资、债权和其他各种权利，只要归企业所控制就是企业资产，而不论企业是否对其拥有所有权。企业作为一个法人，从组织生产经营，创造价值和使用价值的角度来看，资产是企业所控制的一切经济资源。企业的资产从其来源渠道可分为两大部分：一是所有权对应的部分，二是外部债权对应的部分。资产的价格是按其价值属性来评估的，无论是拥有所有权的资产，还是外部债权形成的资产，对企业来说经营作用是一样的。等量资产具有等量效用。企业经营中运用的所有资产是一个整体，其整体性不会因资金来源的不同而改变。因而，不应因资产所有权和控制权的区别改变企业资产的定义边界，资产评估中的资产边界应以经济资源的控制权为依据，不应以所有权划定资产边界。因为：（1）企业拥有所有权的经济资源无疑同时具有控制权；（2）企业经营中还存在一些直接影响企业产出能力和收益水平的，只有控制权而无所有权的财产；（3）企业经营中还控制、使用了一些诸如开采权、经营特许权等本身就不具有所有权性质的权利。

（四）资产确认的基本准则

为了在资产评估中正确地确认作为评估对象的资产，可以概括如下五项基本准则。任何一项经济资源必须同时具备五项条件，才能确认为资产评估对象意义上的资产。

1. 现实性。被评估的经济资源必须是现实的，在评估前业已存在的。现实性的含义是：（1）经济资源的存在是业已发生的经济活动的结果，其实在性只有在当前和今后能够被证实的，才能进行评估。（2）曾经确实存在过的经济资源，如果现在已经消失，就不再具备现实性，因而不能成为评估对象。（3）现已存在，将来继续发挥作用，并可能改变存在状况的经济资源，也不具备现实性，不能作为现实状态的资产加以评估。

2. 控制性。经济资源的控制权归属于特定行为主体；控制权意味着对资产的支配、使用权和收益分享权。经济资源的控制权表明了资产评估对象的概念边界。但控制权是受到严格界定的，控制权要强调其实际意义。诸如企业的代销商品、代管物资、受托加工材料等，尽管企业负有管理责任，并且可能因之受益，但只要企业没有获得对这类资产的实际控制权，就不能作为资产评估的对象。

3. 有效性。对被评估资产自然属性的判别视其是否具有有效性，没有效用的不能列为评估对象，有效用的才可列为评估对象。资产的有效性是指经济资源服务于特定行为主体的经济过程的自然属性，即服务于其价值形成和使用价值形成的过程。有效性与盈利性不是一个概念。盈利性并不是有效性的前提，有效性也不意味着一定能盈利。虽有效用但由于各种原因暂时闲置，或虽使用但暂时不能形成盈利的生产设备，依然是资产，依然能够作为资产评估的对象。

4. 稀缺性。被评估资产的社会属性是稀缺性。市场经济中的经济资源具有商品化的意味，经济资源无论是否存在于商品形态，无论是否具有价值，在其配置过程中都采用着价格形式。稀缺性

本身并不存在和产生价值，但由于稀缺，经济主体要获得其控制权必须付出代价，因为付出代价才具有价格形式，经济资源才能成为资产。

5. 合法性。被评估资产的法律属性是受经济主体控制的，受法律保护的，能合法受益的经济资源。凡是不能受到法律保护的经济资源，尽管是被现实控制的，也不能作为资产评估对象加以确认。

二、资产评估中的价值概念

资产评估中的价值与价格，从现在的研究水平和应用状况上看，远不及经济学中所定义的那样严格。资产评估的目标是价值还是价格？这是评估理论中至关重要的问题。我国资产评估行业管理机构的规定：“对委托单位被评估资产的价值进行评定和估算”；“评定重估价值”。然而当前在学术界和实务工作中都存在着不同看法，如有的观点认为，资产评估是“对被评估资产的现时价格进行评定和估算”；有的观点认为：“西方评估理论中价值和价格不加区别”，“我国实行社会主义市场经济是以马克思主义经济理论为指导，……因而资产评估是对资产价格的评估”。

据有关辞书介绍价值的含义，有两种解释：（1）指事物的用途或积极作用；（2）凝集在商品中的一般的、无差别的一般劳动（《辞海》上海辞书出版社）。西方国家资产评估实务主要是：（1）确定财产的价值；（2）预测财产的盈利能力；（3）评估成本（生产成本、重置成本、复制成本）；（4）确定财产的非货币性效益或定其价值的性能（《美国评估师协会的评估实务原则和道德规范》）。这四个方面的内涵，就是评估财产自身所存在的积极作用（包括生产能力和创利能力），也就是上述辞书解释的第一种，“指事物的用途或积极作用”，这与马克思主义经济理论所指的价值有所区别。资产评估的目标按理来说应该是评估资产的价值，也

就是评估资产在现有状态下的积极作用，评估这些资产对社会贡献的尺度，而不是按马克思主义经济理论的思想去评估资产的内涵劳动量。资产评估的结果只能估量它的价值，无法评定它的价格，因为价格是通过交换过程来达成的，只有当所评估的资产在生产条件市场上得到成交，才能以价格来证实价值的实现。

一般地讲，资产评估的目标可以理解为交换价值或市场价格的概念。资产评估是对资产在价值形态上的评估。严格地说，应是对资产价值的货币表现，即资产的现时价格的评估，是评估主体按照特定目的，遵循法定的标准和程序，运用科学的方法，以统一的货币为单位，对被评估对象的现时价格进行的评定和估算。为了便于对评估价值的理解，可以从下述方面对评估价值加以认识。

（一）评估的价值是交易价值

从某种意义上讲，被评估的资产价值是效用价值，是从“有用即值钱”角度去探究资产值多少钱。评估价值从表面上看是评估机构的从业人员判定、估算的价值，但资产价值的真实体现是产权交易发生时的交易价值，而交易价值的最终判定者是交易双方当事人。成功和正确的资产价值估定是交易双方当事人都认为合理并被认同的价值，因而资产评估人员也应从交易双方当事人角度考虑资产价值问题。交易双方当事人面对被交易资产，大体上是从三个方面来判定其价值的：（1）从收益角度来判断，考虑被交易资产能为购买者创造多少未来的收益；（2）从成本角度来判断，考虑重新购置该项资产需要支付多大金额的费用；（3）从市场角度来判断，考虑从市场上获得同类资产所需支付的价格。如果交易双方基于上述考虑而得到的资产价值认识一致时，直接的交易即可达成；如果交易双方有交易的愿望，但限于双方不同的立场，或因不具备专业知识，不了解足够的信息等原因，而对被交易资产的价值认识不一致时，即会聘请作为中介服务行业的资

产评估机构为其提供一种估价意见。此时，资产评估人员对待被交易资产的估价实际上也是从上述三种角度，或者说三种途径来进行的。

概括地说，资产评估价值是评估中介机构依据可资利用的有关资产市场价值资料所作的资产市场价值的推断。资产市场的交易价格是指资产在交易过程中，由买卖双方所确定的资产的成交价格。资产评估的目的是为评估委托方提供资产的底价，具体资产市场交易价格是多少，最终由买卖双方经过讨价还价来确定。资产评估价值准确与否要由市场交易价来评价，资产评估价值与资产市场交易价值完全相同，是对资产评估质量的最高肯定；实际上这种相同是很少见的，评估中介机构要做的是如何使资产评估价值与其市场交易价格更接近，或者努力将它们之间的差异控制在一个比较合理的可以允许的范围内。

（二）评估的价值是市场价格

从某种意义上说，被评估的资产价值的真正意义是其作为市场价值的货币表现。因为：（1）资产价值评估的依据来源于市场，具有现实的或潜在的接受市场检验的特征。对进入市场交易的资产，其评估价值的验证是直接的，只有把被评估的资产置于特定的客观市场状态下，才能考虑调整出较为正确、适用的评估价值。对未进入市场交易的资产进行评估，也要确定其市场价值，才较为合理、可信。这时的评估可以称之为“模拟市场条件的评估”。（2）市场价值是指被评估资产的公允的内在价值，而不是某种特定的成交价格；是得到普遍认同，具有较多合理成份的价格，而不是由于成交方特殊亲密或利害关系所形成的大大低于或高于客观市场价值的，容易引起争议的价格。（3）评估价值是指评估基准日的市场价值。资产的价值是个动态的概念，因而资产评估中的价值是指特定时间、地点和市场条件下的价值，具有很强的时效性。人们对于资产评估价值之所以存在不同的认识，其主要原

因也是因为对资产评估中价值的时空特定性认识不充分的缘故。

（三）资产价值评估时应考虑的主要因素

影响被评估资产价值的因素多不胜数，除物理因素外，还有心理因素、社会因素、环境因素等诸多因素，在此只讨论几个在价格估定时特别要注意的经济因素。

1. 效用。资产评估中的资产有典型的效用特征。效用是指资产满足人的欲望或需要的能力。一项资产是否有效用或效用的大小，以它能否满足和在多大程度上满足人的欲望或需要为条件。效用是被评估资产价值评定的前提。效用又因人、因时、因地而异。评估人员在评估时最首要的是了解资产对交易双方的真正效用，籍此才能确定价值基点和估价调整方向。

2. 供求关系。经济学研究的主要内容之一是资源配置中的供求关系，及不同条件下的供求平衡点。根据供给和需求曲线的关系，如果供给量是既定的，需求增加，商品价格就会上升；如果供给量既定，需求减少，商品价格就会降低。需求有两个条件：一是购买者的意愿；二是购买者的支付能力。这两个条件对价格的评估十分重要。仅有第一个条件，严格地说并不是需求，而是需要或欲望，但这种需要或欲望对市场影响较大，因而会影响着交易市场的资产价格走势。有实际支付能力的需求是同时满足两个条件的真正的需求，对资产价格评估结论的影响更大。这种影响只能通过被评估资产与其潜在购买者之间的关系才能体现出来。资产评估中注意供给与需求的关系，需要认识到：资产价格与需求成正比，但未必按固定比例变化；与供给成反比，也未必按固定比例变化。

3. 有效购买力。资产评估既然服务于资产和产权市场的交易行为，有效购买力就是指人们参与市场交易，满足自己需求的能力。资产只有在具有有效购买力的条件下才具有评估的价值。超过有效购买力的评估价值，几乎是没有什么意义的，最多作为名义价