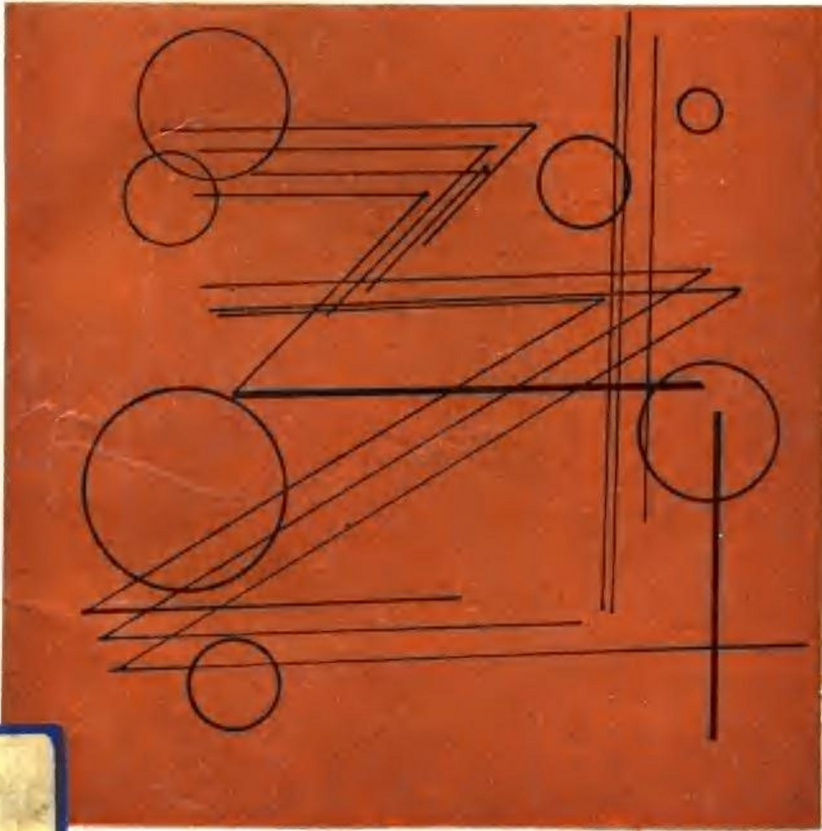


姜楠

ZICHAN PINGGU JICHU JIAOCHENG

# 资产评估基础教程



17

东北财经大学出版社

94  
F123.17  
14  
2

# 资产评估基础教程

姜 楠

东北财经大学出版社

**(辽) 新登字10号**

**资产评估基础教程**

姜楠 编

---

东北财经大学出版社出版发行 (大连黑石礁)

大连印刷工业总厂印刷

---

开本: 787×1092 1/32 印张: 10 1/4 字数: 213 000

1992年8月第1版

1992年8月第1次印刷

---

责任编辑: 李春明

责任校对: 纪 兰

---

印数: 1—3 000

ISBN 7-81005-632-8/F·478

定价: 6.80元

# 前 言

资产评估作为一项由专业人员从事的社会经济活动已有上百年的历史了。在商品经济发达的西方国家已经建立起较为完整的资产评估理论体系和方法体系，并形成了一些普遍适用的国际惯例。但是，在我国，资产评估却是一门新兴的学科和一项全新的工作，适合我国国情的资产评估理论和方法尚在探索和完善之中。为了适应教学、科研和实际工作需要，受国家国有资产管理局教育处委托编写了这本《资产评估基础教程》。

《资产评估基础教程》正是笔者广泛吸收了国内外资产评估理论和实践中的有益经验，结合我国的具体国情，总结几年来个人在资产评估教学、科研和实践中的体会而写就的面向教学，服务实践，探索具有中国特色的资产评估理论和方法的一本书。

本书本着理论源于实践，也旨在指导实践，服务于实践的宗旨，力求在内容和结构上较为系统准确地阐述资产评估的基本理论和方法，以及在我国评估实践中的应用。并在文字和表述方面尽可能做到通俗易懂，由浅入深，以满足各个层次的读者学习的要求。

由于我国资产评估实践开展的程度及笔者本人水平所

限，书中难免有疏漏之处，欢迎读者批评指正。

在本书的编写过程中得到了各方人士的大力支持和关注，并参考引用了许多文献资料，在此一并致谢。

**笔 者**

1992年2月于大连

# 目 录

<b>第一章 总论</b> .....	1
第一节 资产评估概述 .....	1
第二节 资产评估的对象和范围 .....	4
第三节 资产评估的作用和任务 .....	7
<b>第二章 资产评估主体</b> .....	12
第一节 资产评估机构及其工作原则 .....	12
第二节 资产评估机构的职责和权利 .....	15
第三节 资产评估人员 .....	17
<b>第三章 资产评估的依据、原则和程序</b> .....	22
第一节 资产评估的依据 .....	22
第二节 资产评估的原则 .....	28
第三节 资产评估的程序 .....	31
<b>第四章 资产评估的基本假设、特定目的和     计价标准</b> .....	36
第一节 资产评估的基本假设 .....	36
第二节 资产评估的特定目的 .....	39
第三节 资产评估的计价标准 .....	41
第四节 资产评估的基本假设、特定目的、 计价标准之间的关系及作用 .....	43
<b>第五章 资产评估的基本途径和方法</b> .....	46

第一节	资产评估的成本途径	46
第二节	资产评估的市场途径	54
第三节	资产评估的收益途径	57
第四节	资产评估的基本方法	63
<b>第六章</b>	<b>资产评估的准备工作</b>	<b>65</b>
第一节	数据资料的搜集与管理	65
第二节	资产评估各类表格的设计	71
第三节	评估前的资产核查	73
<b>第七章</b>	<b>房地产评估</b>	<b>84</b>
第一节	房地产评估的特点	84
第二节	土地评估	87
第三节	房产的评估	95
<b>第八章</b>	<b>机器设备评估</b>	<b>107</b>
第一节	机器设备的评估特点及评估步骤	107
第二节	机器设备的评估途径和方法	111
<b>第九章</b>	<b>流动资产评估</b>	<b>126</b>
第一节	流动资产评估的特点及评估程序	126
第二节	流动资产评估的方法	129
<b>第十章</b>	<b>长期投资及其他资产的评估</b>	<b>143</b>
第一节	长期投资评估	143
第二节	在建工程资产的评估	155
<b>第十一章</b>	<b>无形资产评估</b>	<b>164</b>
第一节	无形资产及其评估特点	164
第二节	评估无形资产时需考虑的基本因素	168
第三节	无形资产评估	171
<b>第十二章</b>	<b>整体资产评估</b>	<b>186</b>

第一节	整体资产评估及其特点·····	186
第二节	企业整体评估·····	188
第三节	企业整体评估基本参数及其测定·····	192
第四节	其他整体资产的评估·····	204
<b>第十三章</b>	<b>资产评估报告</b> ·····	<b>211</b>
第一节	资产评估报告及其编写要求·····	211
第二节	资产评估报告的基本内容与格式·····	213
第三节	资产评估报告的编写·····	217
<b>第十四章</b>	<b>资产评估管理</b> ·····	<b>225</b>
第一节	资产评估管理的目的和必要性·····	225
第二节	资产评估管理机构及其职责·····	228
第三节	资产评估管理的内容和手段·····	229
第四节	资产评估纠纷的处理·····	234
<b>附录一</b>	<b>国有资产评估法规选编</b>	
一、	国有资产评估管理办法·····	237
二、	在国有资产产权变动时必须进行资产 评估的若干暂行规定·····	243
三、	资产评估机构管理暂行办法·····	246
四、	关于从严审批资产评估机构评估资格 的通知·····	250
<b>附录二</b>	<b>参考资料</b>	
一、	国营企业固定资产分类折旧年限表·····	253
二、	各种复利系数的符号及其应用·····	274
三、	复利系数计算公式的推导·····	277
四、	复利系数公式和复利系数表·····	293



# 第一章 总 论

资产评估是伴随着社会生产和进步，尤其是随着社会化大生产和商品经济的迅速发展而出现的一种社会经济活动，并随着资产评估经验的积累和总结，已逐步形成了一整套比较客观的资产评估理论和方法体系。学习和掌握资产评估的基本理论和方法将对评估实践有着积极的指导作用。

## 第一节 资产评估概述

资产评估，从最基本的意义上讲，是指由专业人员根据有关数据资料，模拟市场对在一定时点上的资产价格所进行的估计和判断，并通过书面形式表现出来。这是目前能够被普遍接受的资产评估定义。

在社会主义有计划的商品经济条件下，资产评估不仅是评定估量某一时点资产价格的技术手段，而且还成为国家管理国有资产及其国有资产运营的重要工具。因此，在社会主义公有制的条件下，资产评估又具有了新的含义。资产评估通常被定义为：由专门的机构和人员，依据国家有关规定和数据资料，按照特定的评估目的，遵循适用的评估原则、程序、计价标准，运用科学的评估方法，对资产的价格进行评

定估算的过程及其管理活动。

资产评估作为对资产价格进行评定估算的过程和管理活动具有三个突出的基本特征。

1. 资产评估是将资产商品化和市场化的社会经济活动。资产评估作为一项独立的、专门的社会经济活动，应该说是在商品经济发展到了相当的高度后的产物。此时，不论资产评估的对象是否是劳动的产品，都要被作为商品来对待，都要按照商品经济条件下的价值规律来评定其价格。把资产商品化和市场化是资产评估的一个显著特征。

2. 资产评估是专业人员模拟市场对资产价格所进行的评定和估测。资产评估总是在特定情况下，对那些具有特定目的的资产在特定时点上的公平市场价格的估计和说明。事实上，被评估的资产并没有真正进入市场，资产评估结果——特定情况下具有特定目的的资产在一定时点上的公平市场价格，是评估人员根据资产自身的状况、评估的特定目的和具体的时间，通过对市场供求情况及其发展趋势，以及诸如竞争等其他相关因素，凭借着专业知识和经验，模拟市场对资产的价格所作的估计和判断。所以，模拟市场是资产评估的又一特征。

3. 资产评估及其结果只是对资产在某一时点上的价格的估计和说明。价格本身就是一个动态的指标，它受许多因素的影响和作用，并随着这些影响因素的变化而变化。资产评估是根据评估当时特定的条件对资产价格的估计和判断，资产评估结果的合理性也只是相对于那特定时点而言的。因此，资产评估及其结果具有很强的时效性。

熟悉和了解资产评估的基本特征，有助于进一步理解和

把握资产评估。

资产评估作为对资产价格进行评定估算的过程和管理活动，具有三个主要职能，它们是：

1. 评价的职能。对资产的价格进行评定估算是资产评估的最基本的职能。不论在什么样的社会经济条件下，资产评估的评价职能都是存在的。这一职能除了使资产评估成为获得资产交易底价或资产的市场公平价格的手段外，它也决定了资产评估具有国际性，是一种可以跨越国界的社会经济活动。

2. 鉴证的职能。对资产现时所具有生产能力、获利能力、风险及变现能力等，作出明确的说明，以作为资产抵押、资产担保的依据，也是资产评估的一个重要职能。资产评估的鉴证职能是从资产评估的评价职能中派生出来的。

3. 管理的职能。在以公有制为基础有计划的商品经济条件下，资产评估除具有评价和鉴证两个职能外，又具有了管理这个特殊的职能。在以生产资料公有制为主体的社会主义国家里，资产评估已经或正在逐步成为国家对国有资产进行调控和管理的重要手段和工具。国家通过是否准予资产评估立项等手段，对国有资产的产权变动、资产交易、资产经营，以及资产的重新组合、资源的配置、企业组织结构、经营方式和产业结构的调整等进行有计划的管理和调控，使资产评估又具有了管理的职能。

## 第二节 资产评估的对象和范围

### 一、资产评估的对象

简单地讲，资产评估的对象就是资产。为了进一步明确资产评估的对象，需要对资产的含义有一个统一的认识。

#### (一) 资产评估中资产的含义

关于资产，有各种各样的表述：从会计学的角度，通常把资产定义为“资金运用”或“资金来源的存在形态或分布”；从经济学的角度，资产通常是与资源相提并论。从资产评估的角度来看，资产既不等同于“资金运用”和“资金来源的存在形态和分布”，也不完全就是资源。资产，是指一切具有商业价值或交换价值的实物财产和权利。从资产评估的角度，资产实际上是一种经济权利，资产拥有者可以依据这种经济权利而受益，资产这种经济权利的表现形式既可以是实物形态，也可能是非物质形态的。总之，一切具有商业价值或交换价值的实物财产和权利，或称经济权利叫资产。

#### (二) 资产的内容及其分类

从资产的含义可知，资产的内容是极其广泛的，它包括自然资源中的土地、森林、矿藏、河流、草原等；还包括人类劳动的成果，如工厂、铁路、电站、商店、房屋建筑物、机器设备、技术发明等等。为了便于了解和把握资产的内容，可以根据资产自身的特点和一定的划分标准，把资产划分为若干种类。

1. 按资产的形成方式划分，可分为自然形成的资产和人工形成的资产。

(1) 自然形成的资产，如矿山、森林、河流、土地、草原等；

(2) 人工形成的资产，如机器设备、房屋建筑物、技术发明等。

2. 按资产的经济用途划分，可以分为经营性资产和非经营性资产。

(1) 经营性资产，如企业中的房屋建筑物、机器设备、运输工具、专有技术等；

(2) 非经营性资产，如行政单位中的房屋建筑物、办公用品等。

3. 按资产的存在形态划分，可分为有形资产和无形资产。

(1) 有形资产，如企业中的房屋建筑物、机器设备、存货等；

(2) 无形资产，如商标、专有技术、专利、专营权、租赁权等。

在通常情况下，资产评估中的资产分类是按资产的存在形态划分，即有形资产和无形资产。

## **二、资产评估的范围**

所谓的资产评估的范围，是指那些必须进行资产评估的产权变动、产权交易等活动及其涉及到的资产。根据《国有资产评估管理办法》的规定，凡是占有国有资产的单位，有下列经济行为之一的，应当进行资产评估：

1. 资产拍卖、转让；

2. 企业兼并、出售、联营、股份经营；

3. 与外国公司、企业和其他经济组织或者个人开办中

外合资经营企业或者中外合作经营企业；

4. 企业清算；

5. 依照国家有关规定需要进行资产评估的其他情形。

对于资产抵押及其他担保，以及企业租赁等经济行为，当事人认为需要进行资产评估的也可以进行资产评估。

### **三、资产评估的种类**

按照资产评估的对象和评估方法，资产评估大致可以划分为以下几类：

#### **（一）单项评估和整体评估**

按照资产评估对象划分，资产评估可分为单项评估和整体评估。

1. 单项评估是指对每个可确指的单项资产进行评估，包括单项有形资产和单项可确指的无形资产。

2. 整体评估是指对由若干单项资产组成的资产综合体，就其整体价格的评估。

#### **（二）有形资产评估和无形资产评估**

按被评估资产的存在形态划分，资产评估可分为有形资产评估和无形资产评估。

1. 有形资产评估，是指以实物形态存在的资产为评估对象的评估，如房屋建筑物的评估、机器设备的评估等。

2. 无形资产评估，是指以非物质形态存在的资产为评估对象的评估，如商标、专利权等的评估。

#### **（三）技术评估和经验评估**

按照资产评估所采用的方法划分，资产评估可分为技术评估和经验评估。

1. 技术评估，是指评估人员在对被评估对象进行技术

鉴定的基础上，按照一定的技术方法和通用的计算公式所进行的评定估算。

2. 经验评估，是指评估人员根据长期的评估实践经验，对被评估对象的价格作出的判断和估计。

### 第三节 资产评估的作用和任务

#### 一、资产评估的作用

资产评估的作用，是指资产评估作为一种社会经济活动，在一定经济条件下，其本质和职能的表现。在有计划的商品经济条件下，资产评估的作用主要表现在以下几个方面：

1. 客观评价，为资产流动、产权重组服务。社会经济发展的速度和效率除了人的因素外，还在很大程度上取决于社会资源能否得到最充分、最合理的运用。社会资源能否得到充分利用，首先是一个资源配置问题，资源配置得当就可以从总的方面保证资源的合理运用。在有计划的商品经济条件下，资源配置除了有国家计划这个主要配置机制外，市场是一个不可废弃的、辅助性配置机制。要利用市场机制合理地配置社会资源并使之能为计划机制的补充，那就必须坚持和遵循市场规律，如等价交换原则，供求平衡等规律。通过资产评估对将要进入市场的资产，以及将要发生产权变动的资产进行客观的评估，将会大大减少资产流动中的交易磨擦和交易成本，促进资产合理流动。从这个意义上讲，资产评估在有计划的商品经济条件下具有为资产合理流动、产权重组服务的作用。

2. 真实反映，为资产的保值或增值提供准确的依据。对

于任何一个资产所有者来说,资产的保值都是十分重要的。从企业的资产来看,企业资产的保值是在社会再生产过程中,通过不断地价值补偿,补充在再生产过程中消耗掉的部分来实现的。在有计划的商品经济条件下,资产的价值(格),不仅会在生产过程中被消耗掉,而且会因市场的因素,如供求失衡,通货膨胀等,而发生变化或损失。通过资产评估真实地反映资产在某一时刻的价值(格),就可以为资产的价值补偿或资产处置决策提供准确的数据。从这个意义上讲,资产评估在有计划的商品经济条件下具有真实反映,为资产的保值或增值提供准确依据的作用。

3. 行政干预,有计划地组织和调节资源的流向和企业组织结构及产业结构的重组。在纯粹的市场经济国家里,资产评估仅仅是一种咨询服务活动。这项活动也大都由民间的评估机构独立完成。在以公有制为主体的中国,由于国有资产占全部资产的绝大部分,作为国有资产的所有者不可能放任其资产自由流动。因此,我国的国有资产评估是在国务院国有资产管理行政主管部门的领导下进行的。资产评估不仅仅是资产评值的手段,而且成为国家有计划地实现国有资源优化配置、企业组织结构和产业结构的调整、重组的管理和调控工具。因为,所有国有资产评估的立项都必须得到国有资产管理行政主管部门的批准,它将决定哪些国有资产可以进行评估,进而决定哪些国有资产可以在什么范围内,向什么方向流动,以及国有企业在什么条件下发生变化。正是从这个意义上讲,在以公有制为基础的有计划的商品经济条件下,国家的干预,使得资产评估具有了管理的职能,以及成为有计划地调节资产流动、企业重组、产业结构的重要手



段。

## 二、资产评估的任务

资产评估的任务是人们根据资产评估的性质和职能，以及资产评估的作用，在特定的社会经济条件下所确定的工作目标。在以公有制为基础的有计划的商品经济条件下，在社会主义初级阶段，资产评估的基本任务是：通过资产评估促进国有资产的合理流动和优化配置，实现国有资产的保值和增值，加强国有资产管理，为巩固和发展社会主义公有制，促进社会主义有计划的商品经济的发展服务。具体任务主要有：

1. 资产评估为促进国有资产的合理流动和优化配置服务。资产的合理流动是资源优化配置的重要条件。在传统的体制下，国家对企业的投资及资产配置基本上都采取了计划调配和无偿调拨的形式。资源配置通常都是一次性的，即一次性到位，不论客观环境是否发生变化，企业的生产方向、生产结构是否发生改变，资产基本上不发生横向流动，即使需要个别调整的也采取无偿调拨的形式。这种体制极大地妨碍了资产的合理流动和资源的优化配置。自经济体制改革以后，国有企业之间，国有企业同其他性质经济组织之间的资产流动大量出现。为了实现通过资产合理流动达到优化配置资源，调整生产结构和产业结构的目的，减少资产流动中的利益磨擦，就必须实行资产评估，发挥资产评估客观公正的作用，兼顾资产交易各方的利益，配合国家的产业政策，推动国有资产的合理流动，进而实现优化国有资产配置的目的。

2. 为加强国有资产管理服务。加强国有资产管理不仅