



现代公共管理教材系列

资产评估原理

孔东民 敬志勇 主编

PUBLIC
MANAGEMENT

格致出版社  上海人民出版社



图书在版编目(CIP)数据

资产评估原理/孔东民,敬志勇主编. —上海:
格致出版社:上海人民出版社,2010
(现代公共管理教材系列)
ISBN 978-7-5432-1781-2

I. ①资… II. ①敬… ②孔… III. ①资产评估-高
等学校-教材 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 111064 号

责任编辑 钱 敏
美术编辑 路 静

现代公共管理教材系列
资产评估原理
孔东民 敬志勇 主编

出 版 格致出版社
世纪出版集团 www.hibooks.cn
www.ewen.cc 上海人民出版社
(200001 上海福建中路193号24层)



编辑部热线 021-63914988
市场部热线 021-63914081

发 行 世纪出版集团发行中心
印 刷 上海书刊印刷有限公司
开 本 787×1092 毫米 1/16
印 张 15
插 页 1
字 数 264,000
版 次 2010年8月第1版
印 次 2010年8月第1次印刷
ISBN 978-7-5432-1781-2/F·298
定 价 24.00 元

内容简介

本教程主要介绍资产评估的基本目的、基本方法、基本程序、使用风险和职业道德及各类基础性资产的评估。通过本教材的学习，可以使学生熟悉基本评估方法，具备必要的评估技能，明确评估师必需的基本职业道德修养。本教材的使用对象为资产评估专业和财务管理专业的本、专科学生。本教材既可以作为专业教材，也可以作为教学参考资料。本教材的使用建议首先完成《财务管理》和《经济学》的学习，以提高教学效果。

作者简介

孔东民 华中科技大学经济学院金融系讲师，毕业于中山大学，管理学博士，主要研究方向为金融学。

敬志勇 上海师范大学商学院财务管理系讲师，毕业于上海交通大学，管理学博士，主要研究方向为财务管理。

前 言

随着中国经济市场化程度的加深,各类资产交易市场日益趋于完善。股票市场、债券市场、房地产市场、产权交易市场已经成为社会主义市场经济的重要组成部分,为促进社会主义市场经济的快速健康发展发挥了越来越重要的作用。只要交易主体之间存在对交易对象的信息不对称,寻求独立且具有更多专业知识和专业信息的第三方就可以在某种程度上缓解因信息不对称而产生的资产价格扭曲。因此,资产评估服务是践行市场公正、公平和透明的客观需要。尽管我国资产评估行业起步晚,但发展非常迅速。资产评估服务已经得到社会的重视,中国已经拥有了一支专门向社会提供资产价值评估服务的资产评估师队伍,注册评估师已经具有了相当的社会地位。

近年来,为了适应社会对资产评估师的市场需要,为资产评估师队伍提供接受过系统理论教育的后备人才,部分高校开设了资产评估专业,希望通过系统全面的资产评估课程教学,使资产评估专业或相近专业学生掌握资产评估原理,成为具备操作能力的后备力量。但理论教育与职业教育存在较大差异,理论教育强调对学生的系统性理论训练,希望达到宽口径、厚基础的理论与实践相结合的培养要求,而职业教育强调实践能力的培养。经过多年的教学实践,迫切需要一本浅显易懂、可以帮助学生快速入门的资产评估教材。

为了适应高等院校资产评估专业的教学需要,在格致出版社的鼎力支持下,由上海师范大学教师牵头,华中科技大学教师孔东民,莆田学院教师梁丽珍和上海师范大学教师敬志勇、叶建华共同完成了本教材的编写任务。经过近3年时间的编写,通过向相关专家的咨询,不断修改、完善,终于完稿。

本教材重点介绍资产评估原理,对于资产评估的基本方法仅做初步介绍,而对于拓展领域的完整内容需要在后续专业课程中进行学习。成本法的应用重点在机器设备评估中进行介绍,市场法的应用重点在房地产评估中进行介绍,收益法的应用则重点在无形资产和企业价值评估中进行介绍。

本教材特别注重不同学科之间的相互融合,例如会计学、经济学、财务管理、统计学、法学等。只有将各种学科能够融合到一起,资产评估理论的科学性才能更加充分地表现出来。因此,我们建议学生修完相关基础课程后再学习资产评估课程。

此外,本教材特别重视培养学生的职业道德意识。相关章节强调了从事资产评估可能产生的法律责任,学以致用,以高度责任感对待每一项评估工作,恪守资产评估师的客观、公正和独立,使学生能够严以自律。

本教材适合资产评估专业和财务管理专业本专科学生使用,也可作为其他专业人士的参考资料。

编写本教材的分工情况如下:梁丽珍负责撰写第一章、第二章、第三章、第四章,敬志勇负责撰写第五章、第八章,孔东民负责撰写第六章、第七章、第九章、第十章、第十一章。敬志勇负责全书统稿、修改和审定,叶建华协助修改、审定。

再次感谢格致出版社钱敏编辑的鼎力支持。感谢兄弟院校的支持和帮助。

敬志勇

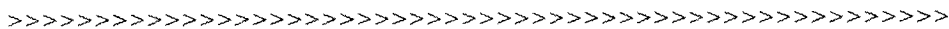
Contents 目 录

第一章 资产评估导论	1
第一节 资产评估的概念及特点	1
第二节 资产评估目的和评估假设	7
第三节 资产评估的理论依据	10
第四节 资产评估的原则	12
第五节 资产评估的价值类型	15
第二章 资产评估业的发展	17
第一节 资产评估的产生和发展	17
第二节 我国资产评估业的发展	20
第三节 国际评估准则	26
第四节 美国资产评估准则	27
第三章 资产评估的基本方法	30
第一节 成本法	30
第二节 市场法	41
第三节 收益法	46
第四节 资产评估基本方法的比较和选择	52
第四章 资产评估程序	58
第一节 资产评估程序概述	58
第二节 资产评估具体程序和基本要求	61
第三节 资产评估中信息收集与分析方法	67
第五章 机器设备评估	75
第一节 机器设备评估概述	75

第二节	成本法在机器设备评估中的应用	79
第三节	其他方法在机器设备评估中的应用	91
第六章	房地产评估	96
第一节	房地产评估概述	96
第二节	房地产价格及其影响因素	104
第三节	市场法在房地产评估中的应用	109
第四节	收益法在房地产评估中的应用	115
第五节	成本法在房地产评估中的应用	123
第六节	假设开发法在房地产评估中的应用	133
第七节	基准地价修正法在房地产评估中的应用	138
第七章	无形资产评估	141
第一节	无形资产评估概述	141
第二节	收益法在无形资产评估中的应用	148
第三节	成本法在无形资产评估中的应用	153
第四节	专利权、专有技术、商标和商誉评估	157
第八章	企业价值评估	176
第一节	企业价值评估概述	176
第二节	收益法在企业价值评估中的应用	180
第三节	市场法与成本法在企业价值评估中的应用	182
第九章	资产评估工作底稿	185
第一节	资产评估工作底稿概述	185
第二节	资产评估工作底稿的编制和管理	189
第三节	资产评估工作底稿的审阅和复核	191
第四节	资产评估工作底稿的档案管理	195
第十章	资产评估报告	197
第一节	资产评估报告及其作用	197
第二节	资产评估报告的编制	204
第三节	资产评估报告的分析与应用	206

第十一章 资产评估的风险与质量控制	210
第一节 资产评估的风险	210
第二节 资产评估的质量控制	217
第三节 资产评估的法律责任及其规避	219
参考文献	223
附录	224

第一章 资产评估导论



第一节 资产评估的概念及特点

一、资产评估的定义

资产评估是市场经济条件下客观存在的经济管理范畴。简言之,资产评估就是通过对资产处于某一时点价值的估算,从而确定其价值(价格)的经济活动。具体而言,资产评估是指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,运用科学方法,对资产价值进行分析、估算并出具资产价值评估结论的行为和过程。

(一) 资产的定义

资产是一个具有多角度、多层面的概念,评估人员应明确作为评估对象的资产的确切含义。经济学中的资产泛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。也有将其表述为特定经济主体拥有或控制的,具有内在经济价值的实物和无形的权利。

会计学中的资产是指过去的交易或事项形成、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。会计学中的资产不但有定义而且有确认标准,只有同时满足定义和确认标准条件的才能成为会计意义的资产。

资产评估中的资产或作为资产评估对象的资产,其内涵更接近于经济学中的资产,即特定权利主体拥有或控制的并能给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源。而外延则包括了具有内在经济价值,以及市场交换价值的所有实物和无形的权利。但在一般情况下,资产评估学中所指的资产与会计学中的资

产没有根本差异。

（二）资产的特征

（1）资产是能够给经济主体带来经济利益的资源，即可望给经济主体带来现金流入的资源。如果某项资产不能带来经济利益，那么就不能被确认为资产。

（2）资产必须能以货币计量。也就是说资产价值能够运用货币进行计量，否则就不能作为资产确认。

二、资产的分类

为科学、有效地评估资产价值，对于资产的各种属性应当加以识别，因而从不同属性对资产进行分类是非常有必要的一项工作。资产的形态、资产的盈利能力、资产的流动性特征和资产的通用性特征都是常见的资产划分方式。

（1）按资产的存在形态分类，可以分为实体性资产和权利性资产。实体性资产是指那些具有实体形态的资产，包括机器设备、房屋建筑物、存货、现金等资产，这些资产都具有具体的物理形态，能够通过财产盘点的方式予以准确确认。非实体性资产主要包括银行存款、有价证券、无形资产（主要包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等），这些资产尽管没有具体的物质形态，但都具有明确权利，可以带来收益。由于这类资产具有不同的功能和特性，在评估时应分别进行。

（2）按资产是否具有独立盈利能力分类，可以分为单项资产和整体资产。单项资产是指单台或单件、具有独立盈利能力的资产。整体资产是指由一组资产组成的具有盈利能力的资产综合体。在大多数情况下，资产归属于企业，因而任何一种单项资产均为构成企业资产组合的部分，单项资产的价值即使可以独立存在，也可能与其在企业资产组合体系中所具有的价值存在差异，这是资产价值评估时需要注意的问题。

（3）按照资产的流动性特征，可以将资产分为流动资产和资本性资产。流动资产是指可以较快的速度和较低的成本转变为现金的资产，如库存现金、银行存款、存货、应收款项、应收票据、预付款项、短期投资等。资本性资产是指那些不能同时满足较快时间和较低成本转变为现金的那些资产，如机器设备、房地产、无形资产、长期股权投资、长期债权投资等。由于流动资产具有较为活跃的交易市场，其价值较为确定，因而不是资产评估的重点对象。资产评估的重点对象是资本性资产。

（4）按照资产的用途，可以将资产分为通用型资产和专用型资产。通用型

资产就是指那些没有特别使用要求的资产,例如写字楼、仓库、量具等,这些资产不会因为企业的不同而产生使用障碍。专用型资产就是指那些具有很强专业特性的资产,例如电厂的锅炉,特定模具,专利权等等。通用型资产因具有较强的通用性,往往具有活跃的交易市场,价值评估较为容易,而专用性强的资产往往较难估计其价值。

三、资产价值的评估

资产的价值评估是专业人员利用科学的方法,结合评估经验,为那些当前价值尚不明确的资产确定价值量的过程。因资产属性的多样性,资产的价值评估不仅包括对有形资产的评估,也包括对没有实物形态的无形资产的评估,还包括对资产预期收益能力的评估。

四、资产评估的构成要素

资产评估作为一个系统,包括十个基本构成要素,即评估的主体、客体、评估假设、评估原则、评估的依据、程序、评估基准日、特定目的、价值类型和评估方法。

(1) 评估主体。评估的主体,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,是资产评估工作得以进行的重要保证。《国有资产评估管理办法》第九条规定,资产评估公司、会计师事务所、审计师事务所、财务咨询公司,必须持有省级以上国有资产管理部门颁发的国有资产评估资格证书,才能从事国有资产评估业务。其他所有制的资产评估,也要比照该规定执行。资产评估是一项技术性较强的工作,它要求评估人员不仅应具备渊博的知识,而且还必须具有崇高的职业道德,经过统一考试,取得合格证书以后才能从事资产评估业务。

(2) 评估的客体。评估的客体指资产评估的对象,它是对资产评估内容上的界定。资产评估的客体就是被评估的资产,企业单位有各种各样的资产,但只有申请并批准立项范围内的被评估资产,才是资产评估的对象。

(3) 评估假设。假设对任何学科都是重要的,相应的理论观念和方法都是建立在一定假设的基础之上的。资产评估与其他学科一样,其理论和方法体系的形成也是建立在一定假设条件之上的。

(4) 评估原则。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。资产评估的原则是评估工作必须遵循的基本准则,是对评估活动的统一要求。只有按评估基本原则办事,才能保证评估的

质量,维护各方面的正当权益。

(5) 评估依据。评估依据是指资产评估工作所遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议以及取费标准和其他参考依据。进行资产评估必须有根有据,做到合情、合理、合法。因此,评估要依据有关的政策法规,要有与资产业务直接相关的文件,要凭借有关的业务性资料,对资产进行实际核查与鉴定。如1998年1月1日起施行的《中华人民共和国公路法》规定:“公路收费权出让的最低成交价,以国有资产评估机构评估的价值为依据确定。”

(6) 评估的程序。评估的程序即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。整个资产评估工作是按一定程序系统进行的,该程序是保证资产评估质量的重要手段。

(7) 评估基准日。评估基准日是确定资产价值的基准时间。

(8) 评估目的。资产评估的目的有资产评估一般目的和资产评估特定目的之分。资产评估一般目的包含着特定目的,而资产评估特定目的则是一般目的的具体化。

资产评估的一般目的或资产评估的基本目标是由资产评估的性质及其基本功能决定的。资产评估作为一种专业人士对特定时点及特定条件约束下资产价值的估计和判断的社会中介活动,一经产生就具有了为委托人以及资产交易当事人提供合理的资产价值咨询意见的功能。不论是资产评估的委托人,或是与资产交易有关的当事人,他们所需要的无非是评估师对资产在一定时间及一定条件约束下资产公允价值的判断。如果我们暂且不考虑资产交易或引起资产评估的特殊需求,资产评估所要实现的一般目的只能是资产在评估时点的公允价值。

资产评估作为资产估价活动,总是为满足特定资产业务的需要而进行的,在这里资产业务是指引起资产评估的经济行为。通常把资产业务对评估结果用途的具体要求称为资产评估的特定目的。

(9) 评估的价值类型。价值类型是指对评估价值的质的规定,对资产评估参数的选择具有约束性。

(10) 资产评估方法。评估方法是确定资产评估价值的手段和途径。

资产评估的要素是一个有机组成的整体,它们之间相互依托,相辅相成,缺一不可,而且它们也是保证资产评估价值的合理性和科学性的重要条件。

五、资产评估的特点

资产评估业务与其他资产计价业务相比较,具有现实性、市场性、预测性、

公正性和咨询性的特点。理解和把握资产评估的特点,有助于进一步认识资产评估的实质,对搞好资产评估工作,提高资产评估质量具有重要意义。

(一) 现实性

所谓现实性是指以评估基准日为时间参照,按这一时点的资产实际状况对资产进行评定估算。资产评估基准日是确定资产价值的基准时间。由于各种资产都处在不断运动和变化中,资产的数量、结构、状态和价值也就不可能长期保持不变。资产评估只是以现实存在的资产作为确认、估价和报告的依据,而没有与过去业务及其记录进行衔接、均衡达成一致等约束。评估基准日相对于评估(工作)日期而言,既可以是过去的某一天,也可以是现在的某一天,还可以是将来的某一天。比如我们从2007年9月10日至2007年10月2日(评估工作日)要评估一宗房地产的价值,根据委托人(客户)的不同要求,评估基准日既可能是2006年12月18日,也可能是2007年10月10日,还可能是2008年4月25日。具体的评估基准日需要根据客户的资产业务要求,与客户协商确定,或者由客户指定。由于资产评估结果即评估价值所反映的,是在评估基准日这一时点的资产市场供求状况和资产自身状况下的资产价值,因而估价结果具有较强的时效性,很容易过时。这就有可能需要不断地进行更新,以反映最新的市场信息和资产状况。资产评估的现实性具体表现在以下三个方面:(1)资产评估直接以现实存在的资产作为估价的依据,只要求说明当前的资产状况,而不需要说明为什么形成这个状况,以及如何由过去的那种状况变成当前状况。(2)以现实状况为基础反映未来。(3)强调客观存在。形式上存在而实际上已消失者,或形式上不存在而事实上存在者,都要以实际上的客观存在为依据进行校正。

(二) 市场性

市场性是资产评估区别于其他会计活动的显著特征。资产评估一般要估算的是资产的市场价值,因而资产评估就需要通过对评估基准日的市场实际状况进行模拟,以求评估价值(或说评估价格)尽可能地接近资产在评估基准日的市场价值。评估价值(价格)是否客观,需要接受市场价格的检验,如果二者的差异在允许的范围内,则说明评估结果是比较客观的。市场价格又可以称为交易价格,它是指在市场交易中特定交易的买卖双方实际成交的货币额。市场价格又可以根据买卖双方交易时所处的地位不同、所掌握的市场信息不同等状况,分为公平市场价格和非公平市场价格。公平与不公平都是相对而言的,公平市场价格对买卖双方来讲都不吃亏(不是凭某一个人的感觉判断的),非公平市场价格对买卖双方来讲,一方占了另一方的便宜。最为公平的市场价格就是市场价值。市场价值是“一资产在公开竞争的市场上出售,买卖双方行为精明,

且对市场行情及交易物完全了解,没有受到不正当刺激因素影响下所形成的最高价格”。更明确地说,市场价值是最可能的市场交易价格。

(三) 预测性

一般来说,一项资产之所以有价值,是因为预期其未来能够产生净收益。一项资产的市场价值是对其未来产生的净收益的现实反映。因而通常是首先对资产预期能够产生的净收益进行预测,然后将各个时期的净收益预测值折现为现值后加总,来估算资产价值。例如,用无形资产预期收益来反映该资产的现实价格。用预期使用年限和功能来说明固定资产的重置净值等。既然是根据预测性假设进行评估,最后的评估结果也就带有不确定性。

(四) 公正性

资产评估服务于资产业务的需要,对于资产业务的任何一方当事人来说,都应当具有独立性。资产评估的目标是为了估算出服务于资产业务要求的客观价值,不应当受到任何人的主观干预。资产评估的公正性表现为两点:(1)资产评估是按公允、法定的评估准则和规程进行的,具有公允的行为规范和业务规范,这是公正性的技术基础;(2)评估主体应当是与资产业务及其当事人没有利害关系的第三方,这是公正性的组织基础。

(五) 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,这个意见本身并无强制执行的效力,评估者只对结论本身合乎职业规范要求与否负责,而不对资产业务定价决策负责。事实上,资产评估为资产交易提供的估价往往作为当事人要价和出价的参考,最终的成交价格取决于资产业务当事人讨价还价的能力。咨询性除具有上述优先法律责任这一含义以外,还有另一含义,即资产评估是职业化专家活动,其表现是一定数量结构的专家组成专业评估机构,形成专业化的社会分工,使评估活动专业化、市场化。这种专门化、市场化的评估业,拥有大量的市场信息,能够更好地为资产业务的优化和实现服务。

六、资产评估与会计计价的区别

资产评估作为一种专业工作,必然有自己特有的一套工作方式和方法,而会计作为一门专业学科,其工作也有自己的独特性。两者存在以下几方面的区别:

(1) 计价基础不同。资产评估强调的是特定资产评估时点的市场价值,会计工作中资产的计价强调的是历史成本。在一定的时期内,评估的资产价值往往会前后期不同,而会计计价则不会改变。对于资产评估而言,其人员必须对

评估客体所在地点的市场行情有清楚、透彻的了解,不能以一个评估的模式来套用。对于会计计价而言,则只考虑成本的不同。

(2) 资产涵盖的范围不同。资产评估可以对一些自创的无形资产进行评估,但会计工作中,自创无形资产只有在企业合并、收购时才予确认。此外,会计计价会将开办费、待摊费用等作为资产,而资产评估则只考虑事实的能为特定主体带来未来经济利益的经济资源,一些过时的设备、无用的待摊费用的价值被视为零,甚至为负值。

(3) 计价方法不同。资产评估在评估之前,需要收集各方信息,在详尽地占有资料的前提下,对评估实体的价值作出公允的判断。它往往运用供求原则、替代原则和预期收益原则,尽可能地作出符合市场要求的估价,它强调的是评估师的判断,这也为评估结果带来很大的不确定性。会计计价则没有如此复杂,只需要用核算的方法确定资产的价值,而且这个价值往往是在原始价值的基础上得出的,虽与市场价值有一定的差距,可它在计价中则更为可靠。

(4) 工作程序不同。对于会计或审计工作有较固定的程序和准则,同样的工作由不同人员完成,所得结果应该是一致的;而资产评估工作的自由度更大,同样一块土地的评估,价值可能会相差很多,这也就更要求资产评估人员谨守职业道德,客观、公正地提供交易价格信息,为信息使用者服务。

(5) 执行的主体不同。资产评估是由与资产业务无利害关系的评估主体,即独立的具有资产评估资格的社会中介机构,为资产的交易和投资提供公平的价值尺度,它反映的是资产在评估基准日的客观价值;会计计价一般是由企业的财会人员或个人理财人员,为投资者、债权人和经营管理者提供资产价值信息的一种经常性工作。

第二节 资产评估目的和评估假设

一、资产评估的目的

资产评估目的是指资产评估行为所服务的经济活动。在市场经济条件下,只要交易任何一方对于待交易资产的价值存在分歧,就存在价值评估的需求。为了保证交易的公平、公正,资产的买卖、租赁、抵押、保险理赔、课税、征用补偿、确定拍卖底价、分割或合并、损害赔偿等经济交易行为都需要对涉及的资产

标的进行价值评估。国有资产作为特殊的资产类别,其交易必须有独立评估机构出具的评估价值,作为交易的参考依据。

根据我国现行制度的规定,对于占有国有资产的单位,当其发生下列经济行为时需要评估:改建为有限责任公司或股份有限公司;以非货币资产对外投资;企业合并;企业分立;企业清算;原股东股权比例变动;整体产权或部分产权(股权)转让;资产转让;资产置换;资产拍卖;整体资产或部分资产租赁给非国有单位;确定涉讼资产价值;国有控股、参股股份有限公司申请股票上市;国有企业进行债转股;收购非国有资产;其他需要评估的情形,如与非国有单位置换资产、接受非国有单位以实物资产偿还债务等。

对于非国有资产,只要交易各方存在价格分歧,通常需要由独立第三方提供可信的评估价值,以消除因信息不对称所形成的交易成本。

二、资产评估假设

由于资产评估师对于资产的价值评估是基于一定的理论和信息处理做出的,而理论与实际情况的差异和对于资产价值信息的收集和总是存在一定的随机性,因而资产的价值评估结论因人而异。为了能够使资产价值的评估结论能够有更好的诠释,必须对评估师在评估资产价值的基本条件作出说明,即需要对资产评估的假设予以充分披露。

(一) 交易假设

交易假设是资产评估最基本的一种前提假设。交易假设要求评估师必须本着资产交易的目的进行评估,给出当前进行交易时可能采用的最合理价格。评估师应当根据待评估资产的交易条件模拟市场,进行估价。因此,评估师对资产价值的评估结果应当首先能够满足交易需求,可以直接作为完成资产交易的参考价格。特别地,资产评估的交易假设说明了评估结果在市场经济条件下的普适性。

(二) 持续使用假设

持续使用假设要求对资产价值的评估应当充分考虑资产在持续使用条件下的市场价值。资产的不同使用状态会影响资产所有者产生收益的能力,从而影响资产所有者在参与市场交易时的价值评定。因此,持续使用假设为资产所有者获得具有一定可信度的评估价格提供了重要保证。

持续使用假设在现实中的表现可以细分为三种具体情况:一是在用续用;二是转用续用;三是移地续用。

在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发