



435562

资产评估概论



中财 B0011168

国家国有资产管理局资产评估中心

《资产评估概论》编写组

CD144/30

号
第

中央财政金融学院图书馆藏书章

总号

册号

7270/1111-2

经济科学出版社

一九九五年·北京

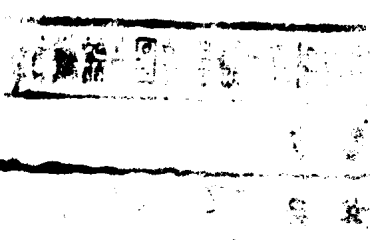
图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估概论/国家国有资产管理局资产评估中心《资产评估概论》编写组编.-2版.-北京:经济科学出版社, 1995

ISBN -7-5058-0802-8

I. 资… I. 国… III. 国有资产-资产评估-中国-概论
IV. F123.17

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (95) 第 03258 号



目 录

第一章	资产评估概述	(1)
第一节	资产评估及其特点	(1)
第二节	资产评估的对象	(7)
第三节	资产评估标准与假设	(9)
第四节	资产评估的原则	(13)
第二章	资产评估的基本方法	(17)
第一节	现行市价法	(17)
第二节	重置成本法	(23)
第三节	收益现值法	(32)
第四节	清算价格法	(40)
第三章	机器设备评估	(44)
第一节	机器设备评估的特点及步骤	(44)
第二节	机器设备重置成本评估 (上): 基本因素及其测定	(53)
第三节	机器设备重置成本评估 (下): 重置净价的估算方法	(62)
第四节	机器设备现行市价及清算价格的评估	(67)
第四章	房地产评估	(73)
第一节	房地产评估对象概述	(73)
第二节	土地使用权转让价格评估	(83)
第三节	房产价格的评估	(108)
第五章	流动资产评估	(129)
第一节	流动资产的特点和评估程序	(129)
第二节	流动资产评估计价的原则和依据	(133)
第三节	材料、半成品、产成品及商品的评估	(135)

第四节	应收项目、预付费用和短期投资的评估	(147)
第六章	无形资产评估	(154)
第一节	无形资产评估的目的及其估价标准	(154)
第二节	无形资产重置成本的评估	(159)
第三节	无形资产转让及收益现值的评估	(166)
第四节	无形资产剩余经济寿命的评估	(180)
第五节	常见无形资产的评估 (上):	
知识型资产		(184)
第六节	常见无形资产的评估 (下):	
权利和关系		(199)
第七章	长期投资及其他资产的评估	(215)
第一节	长期投资评估	(215)
第二节	在建工程资产的评估	(229)
第八章	整体资产评估	(234)
第一节	整体资产评估及其特点	(234)
第二节	企业整体评估	(236)
第三节	企业整体评估基本参数及其测定	(241)
第四节	其他整体资产的评估	(255)
第九章	资源性资产评估	(260)
第一节	资源性资产概述	(261)
第二节	资源性资产评估的依据及价格的实质	(263)
第三节	不可再生资源性资产评估	(265)
第四节	再生资源性资产的评估	(280)
第十章	资产评估报告	(286)
第一节	资产评估报告的基本内容	(286)
第二节	资产评估报告制度	(296)
第三节	资产评估报告的分析 and 利用	(298)
第十一章	资产评估的会计处理方法	(307)
第一节	资产清查的会计处理方法	(307)
第二节	资产评估结果的会计处理方法	(310)
第三节	企业结束完竣的会计处理方法	(315)

第四节	会计报表处理	(321)
第十二章	资产评估准备工作	(322)
第一节	资产评估的前期工作	(322)
第二节	资产评估数据资料的搜集工作	(327)
第三节	评估数据资料的贮存、管理和信息服务工作	(335)
第十三章	资产评估的管理	(339)
第一节	资产评估管理概述	(339)
第二节	资产评估机构和人员的管理	(346)
第三节	资产评估的程序	(353)
第四节	资产评估的法律责任	(360)
后记	(363)

第一章 资产评估概述

第一节 资产评估及其特点

在我国，随着社会主义市场经济体制的确立和发展，资产评估作为社会性和公正性活动，在产权转让、企业重组、资产流动方面，发挥了重要作用，成为社会经济活动中必不可少的组成部分。

一、资产评估的概念

简单来说，资产评估就是对资产某一时点的价格进行估算。即由评估机构根据特定的目的，遵循公允的原则和标准，按照法定的程序，运用科学的方法，对资产的现时价格进行评定和估算。

资产评估具有六个要素：资产评估的主体、客体、目的、程序、标准和方法。

（一）资产评估的主体

资产评估的主体也就是由谁来进行评估。

由于资产评估直接关系到资产业务各方的权益，涉及多方面的专业知识，如工程技术、会计学、市场学、物价学、数学等，因此评估主体必须具备：

1. 广博的学识和丰富的实践经验。
2. 经过严格的考试或考核，取得资产评估管理机构确认的资格。

在以往的企业兼并、拍卖、承包、租赁经营、股份经营以及

中外合资经营等涉及资产的交易中，由于资产评估的管理工作尚未开展，致使出现了多种资产评估形式和评估主体，择其要者大体有：

1. 由资产交易的一方进行评估，另一方对评估结果认可。
2. 资产交易的双方共同组成评估小组，共同协商、确定资产价格。
3. 由交易各方和被评估单位的主管部门，以及综合经济管理部门组成评估小组，承担评估任务。
4. 聘请中立的第三者，如资产评估中心、会计师事务所、财务咨询公司等进行评估。

随着资产评估管理工作的展开，应当采取规范性作法，由具有一定资格的评估主体进行资产评估工作。《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、审计事务所、财务咨询公司，必须获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，且对其他所有制的资产评估，也要比照《国有资产评估管理办法》的规定执行。

在西方发达国家，资产评估工作一般由中立的第三者来完成。概括起来评估主体大体有三种：一是综合机构。规模较大，有的达 2000 名职员。不论什么资产，他们都可以评估。二是专业性评估机构。仅对某一类别或行业的资产进行评估，如有的仅评估机械设备，有的仅评估房地产，等等。三是管理咨询公司、财务咨询公司、会计师事务所兼营或附营资产评估业务。

（二）资产评估的客体

资产评估的客体就是被评估的资产。资产是指国家、企业、事业或其他单位所拥有的或长期控制的各种财产、债权及其他权利。资产可分为流动资产、固定资产、长期投资、无形资产和其他资产等类别。在我国，资产中的绝大部分是商品，它们是劳动的产物，具有使用价值和价值，而其价格则是价值的货币表现。但资产中也有一小部分，如土地和其他自然资源等，并非劳动的产物，

不是商品亦无价值可言。但它们属于国家或集体所有，为了合理开发，充分利用这些自然资源，必须采取有偿使用的办法。例如土地，国家按照所有权与使用权分离的原则，实行城镇土地使用权有偿出让和转让制度。土地使用权还可以出租和抵押。在上述经济行为中，土地使用权被赋予商品的外壳，虽无价值却有了价格，土地使用权作为一项资产，自然可以评估其价格。

· (三) 资产评估的目的

资产评估的职能是为特定资产业务提供公平的价格尺度，因而特定资产业务，构成资产评估的特定目的。在我国社会主义市场经济条件下，资产评估主要服务于如下目的：

1. 建立中外合资合作企业。

中外合资合作企业是贯彻改革开放方针的结果，在利用外资、引进技术和管理方面，中外合资合作企业起到了应有的作用。在合资合作前，应当对中外各方投资的资产进行评估，以确定中外各方投资的确切数额。投资额是确定投资各方权益的依据，因此在这种情况下的资产评估必须慎之又慎，以确保平等互利原则的实现。

2. 股份经营和企业兼并、合并、联合。

企业经批准实行股份制，必须进行资产评估，未经资产评估的企业，不得发行股票。合理地对入股资产估价，是确定股东权益的基础，也是利润分配的前提。

企业兼并、合并，应事前对被兼并或合并企业进行资产评估，弄清其固定资产、流动资产、无形资产以及债权、债务等实际情况，分析技术上是否可行，预测未来兼并、合并后的经济效益，做到心中有数，以免将来因兼并、合并而降低资产的使用效益。同时，认真进行资产评估，确保兼并、合并企业权益人的合法利益。

近几年来出现了各种形式的经济联合。在经济联合中几方出资筹建新企业时，应对所提供的厂房、机器设备、技术等进行资产评估。如果各方以企业整体资产进行联合时，应对各方企业的

资产进行综合评估，分别确定它们的价格，以作为合营后确定各方权益和利润分配的依据。

3. 承包经营与租赁经营。

企业在实行承包经营之前，除了清查财产，弄清企业资金来源、资产占有情况和盈亏底数以及分析企业的经营前景外，还应当进行资产价格评估，计算企业实际的现值，这样才能科学地确定各种承包基数。通过资产评估，确定资产总额，可以约束经营者的短期行为，明确承包人的责任，有利于发挥承包人的积极性。并且在承包期结束时可以正确核查、评定承包者的经营效果。

企业在计划租赁经营时，应对企业的资产进行评估，确定企业资产的实际现值，并根据同行业的资金利润率和该企业经济效益的历史数据，合理确定租金。

4. 其他经济行为。

(1) 抵押借款。企业以全部或部分资产做抵押，向银行或其他企业借款，应该对企业抵押的资产（按合同或协议规定的一部分或全部）价格进行评估，以便确定所抵押资产能否抵上所借款项。

(2) 破产清算。由于企业长期经营不善，严重亏损，依法破产前，应对企业的全部资产进行评估。通过资产的实际价格和债务的对比状况，判断企业有无可能转亏为盈。当企业宣布破产后，应对企业进行清算，对其资产进行评估，以便拍卖处理。

(3) 以企业的资产为另一家企业做经济担保，这种经济行为将会随着商品经济的发展而逐渐增多起来。在经济担保中，应对担保企业的资产进行评估，以确定该企业有无资格对另一企业进行担保。

(4) 企业经营评价。当企业更换领导人或一个企业进行重大经营决策时，往往对企业的经营状况进行评价。是亏是盈？而又具体亏多少，盈多少？对计划完成情况如何？不仅要从帐表上反映，而且要对企业的财产进行评估，以便确定企业实际的经营

效果。

(5) 当企业参加保险时, 对企业资产要进行评估, 一是作为交纳保险费的依据; 二是一旦发生事故, 作为保险公司赔偿的依据。

另外, 国家行政机构以及事业、企业单位在性质上相互发生转变, 对全国或特定范围(如某一地区、某一行业等)的国有资产的现值需要了解, 从国外购置各种机器设备以及专利技术, 以及依照法律、法规规定需要查清有关资产现值等等, 都要认真地进行资产评估。

国务院颁布的《国有资产评估管理办法》对国有资产运动中所发生的各种经济行为, 就应该或可以评估的进行了明确的规定, 从法律上确定了目前国有资产评估的范围。

(四) 资产评估必须遵守公允的标准

在资产评估中遵守公允的价格标准。这包括以下几方面的内容: (1) 根据不同的资产业务即评估目的, 采用相适应的价格类型; (2) 在价格构成的各要素即成本、费用、税金、利润等各项是否取舍上, 必须服从于资产评估的目的; (3) 同样的资产在相同目的、相同时点、相同地区的估价, 应是相同的。

(五) 资产评估必须遵循法定的程序

资产评估工作必须按一定的程序进行, 否则就会影响到评估的质量。严格地按照科学的程序进行评估, 是减少评估工作中的误差, 防止营私舞弊现象发生, 保证评估质量的基本条件。另外, 有了统一而明确的程序, 才能使评估工作有计划、有步骤、有条不紊地进行, 才能提高其工作效率。

(六) 资产评估的方法

资产评估方法是评估资产特定价格的技术规程和方式。评估方法不仅因价格标准而不同, 也由于评估对象的理化状态以及可资利用的资料的不同而不同。因而评估方法也是多种多样的, 将专章阐述。

二、资产评估的特点

资产评估具有现实性、市场性、预测性、公正性和咨询性，使之与其他资产计价业务区别开来。

(一) 现实性

现实性是指以评估基准期为时间参照，按这一时点的资产实际状况对资产进行评价。

所谓资产评估基准期，是指确认资产、评估价格的基准时间。由于企业资产是处在运动和变化之中的，资产的数量、结构、状态和价格也就不可能长期保持不变。因而，企业资产评估只能是评估某一时点的资产，它不能完全反映评估基准期以外时期的资产状况。为了科学实施资产评估，使评估结果具有可解释性，并便于客户和公众对其合理利用，必须确定评估基准期。评估基准期一般以“日”为基准时点，选择与资产业务或评估作业时间较接近的时期。

资产评估的现实性表现在以下三个方面：1. 资产评估直接以现实存在为资产确认、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，只需要说明当前资产的状况，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为当前状况。2. 以现实状态为基础反映未来。3. 现实性强调客观存在。形式上存在而实际上已消失者，形式上不存在而事实上存在者，都要以实质上的客观存在为依据来校正。

(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。财务会计既反映外部交易即市场交易，又反映内部交易即企业内部的资源变换。企业内部资源变换在时空上是与市场相分离的。资产评估则是在模拟市场条件下，对资产确认、估价和报告，并且通常受市场直接检验。

(三) 预测性

资产评估的预测性是指用资产在未来时空的潜能说明现实。例如，用预期收益来反映整体资产的现实价格；用预期使用年限和功能，说明固定资产重置净价，等等。

（四）公正性与咨询性

公正性是指资产评估行为对于评估当事人具有独立性，它服务于资产业务的需要，而不是服务于相互矛盾的资产业务当事人中任何一方的需要。公正性的表现有两点：（1）资产评估是按公允、法定的准则和规程进行的，具有公允的行为规范和业务规范，为公正性奠定了技术基础。（2）评估人通常是与资产业务没有利害关系的第三者，这是公正性的组织基础。

咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供的专业化估价意见，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由当事人作为要价和出价的参考，最终成交价还取决于讨价还价的本领。咨询性除具有上述有限法律责任这一含义之外，还有另一含义，即资产评估是职业化的专家活动。其表现是一定结构的专家组成专业评估机构，形成社会分工的一个专业，评估活动市场化了。这种专门化、市场化的评估业，拥有大量资产信息，能够更好地为资产业务的优化和实现服务。

第二节 资产评估的对象

资产评估的对象，是指被评估的资产，即资产评估的客体。会计学所称的资产是企业拥有和控制的能以货币计量的经济资源，包括各种财产、债权和其他权利。作为资产评估对象的资产比会计学上所称的资产，具有更广泛的含义，它不仅包括具有独立实体形态的有形资产，也包括不具有独立实体形态的无形资产；既包括各种单项资产，也包括一组具有获利能力的资产综合体，即

整体资产。为了科学地进行资产评估，可以对资产评估对象按不同的标准进行合理的分类。

(一) 按被评估资产的存在形态分类，可以分为有形资产和无形资产

有形资产是指那些具有具体实体形态的资产，包括固定资产、流动资产、对外投资、其他资产和自然资源等。这里所讲的固定资产，是指会计学上所称的使用年限比较长、价值量比较大的资产，如机器设备、房屋和建筑物等。由于机器设备、房屋和建筑物等具有不同的物理特征，它们尽管都属于会计学中的固定资产，但应采取不同的评估措施。因此，在评估操作中，需分别列示进行评估。

无形资产是指那些没有物质实体而以某种特殊权利和技术知识等经济资源存在并发挥作用的资产，包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

(二) 按资产是否具有综合获利能力分类，可以分为单项资产和整体资产

单项资产是指单件、单台的资产。

整体资产是指由一组单项资产组成的具有获利能力的资产综合体。

作为资产评估对象的资产，大多具有可确指的存在形态，可以单件、单台地进行评估。例如，我们可以确切地评估出厂房、机器设备的单项价格，可以评估确定某项技术专利等无形资产的开发或购置成本。以单项资产为对象的评估，称为单项资产评估。将单项资产评估价值汇总起来，可以求得作为资产综合体的企业的总资产的价值。但是，如果不是变卖单项资产，而是把企业作为商品进行买卖时，一般不能够简单地按单项资产的评估价值总和来交易了。因而，就存在着有别于单项资产评估的整体资产评估。典型的整体资产一般是一个企业，也可以是某一个车间，或者是一组无形资产综合体。企业整体资产不是企业各单项可确指资产

的汇集，其价值也不等于各单项可确指资产价值的总和，因为企业整体资产评估所考虑的是它作为一个整体资产的生产能力或获利能力，所以，其价值除了包括各单项可确指的资产价值以外，还包括不可确指的资产即商誉的价值。

(三)按资产能否独立存在分类，可以分为可确指的资产和不可确指的资产

可确指的资产是指能独立存在的资产，前面讲到的有形资产和无形资产，除商誉以外都是可确指的资产；不可确指的资产是指不能独立于有形资产之外而单独存在的资产，如商誉。商誉是由于企业地理位置优越、信誉卓著、生产经营出色、劳动效率高、历史悠久、经验丰富、技术先进等原因，能获得的投资收益率高于一般正常投资收益率所形成的超额收益，它不能脱离企业的有形资产单独存在，所以称为不可确指的资产。

(四)按资产的法律意义分类，可分为不动产、动产和合法权利

不动产是指不能离开原有的固定位置而存在的资产，如自然资源，土地、房屋及其附着于土地、房屋上不可分离的组成部分等；动产是指能脱离原有位置而存在的资产，如各种流动资产、各项长期资产、除不动产以外的各项固定资产；合法权利就是指受国家法律保护并能取得预期收益的特权，如：各项无形资产。

第三节 资产评估标准与假设

一、资产评估标准

资产评估标准是关于资产评估所适用的价格标准的准则，它要求估价类别与资产业务相匹配。

资产在价值形态上的计量可以有多种类型的价格，分别从不同角度反映资产的价值特征。这些价格不仅在质上是不同的，在量上也存在较大差异，而作为资产业务所要求的具体估价标准却

是唯一的，否则，就失去了正确反映和提供价值尺度的功能。因此，必须根据资产业务的性质，即评估的特定目的，弄清楚所要求的价值尺度的内涵，从而确定资产业务所适用的价格类别。

(一) 资产评估标准中的价格

1. 重置成本。资产重置成本是指在现时条件下，按功能重置资产，并使资产处于在用状态所耗费的成本。资产重置成本亦称现行成本。

重置成本与历史成本一样，也是反映资产购建、运输、安装、调试等建设过程中全部费用的价格，只不过它是按现有的技术条件和价格水平计算的。资产在全新状态下，其重置成本与历史成本是等额的。由于资产在企业中会存在一个或长或短的时期，因此，在这个时期由于价格、损耗、技术等因素的变化，使资产的重置成本与历史成本发生差异。

2. 现行市价。现行市价是资产在公开市场上的销售价格，这种销售可以是实际销售，也可以是模拟销售。现行市价源于公平市场，它有如下规定性，即有充分的市场竞争，买卖双方都没有垄断和强制，双方都有足够的时间和能力了解实情，具有独立的判断和理智的选择。决定现行市价的基本因素有：(1) 基础价格，即资产的生产成本价格。一般情况下，一项资产的生产成本高低决定其价格的高低；(2) 供需关系，资产价格与需求量成正比例关系，与供应量成反比例关系。当一项资产有多个买主竞买时，资产价格就会上升，反之则会下降；(3) 质量因素，是指资产本身功能、精度等技术参数。优质优价是市场经济的法则，在资产评估中质量因素对资产价格的影响必须予以充分考虑。

3. 收益现值。收益现值是指根据资产未来预期获利能力的大小，按照“将本求利”的逆向思维——“以利索本”，以适当的折现率或本金化率将未来收益折成的现值。可见，收益现值是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。众所周知，投资者投资的直接目的是为了获得预期收益。就一般情况而

言，欲获得更多的收益，就必须在资产方面增加投资，投资越多，其资产的价值就越大，反之则小。这里不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用或有用程度越大，它的价值也就越大。不过，资产的效用或有用程度并不是固定不变的，而是相反，它受社会经济、政治、法律及其他因素的影响，随条件的变化而变化。

4. 清算价格。清算价格是指在非正常市场上拍卖的价格。除了市场条件不同外，清算价格与现行市价很相似。由于市场条件不同，使得二者之间存在根本区别：现行市价是公平市场价格，而清算价格则是一种拍卖价格，这种价格由于受到期限限制和买主限制，其价格一般大大低于现行市价。

（二）资产评估标准的选择

资产评估标准的选择，需要根据评估目的，即资产业务的特点和前提条件，由评估机构进行具体分析来确定。一般来说，根据上述要求选择资产评估标准，大致有下列几种类型：

1. 以资产保全、补偿为目的的资产评估，适用重置成本标准。
2. 以资产纳税为目的的资产评估，根据特定税种确定的课税对象，分别采取重置成本、现行市价等标准。
3. 以所有权变更为对象的资产评估，适用收益现值标准。
4. 企业结业清算和破产清理中的资产评估，适用清算价格标准。

遵循资产评估标准是资产评估具有科学性和有效性的根本前提。

二、资产评估的假设

假设对任何学科都是重要的，相应的理论观念和方法是建立在一定假设的基础之上的。这是因为由于认识的无限性和阶段性，人们不得不依据已掌握的事实对某一事物作出合乎逻辑的推断。这种推断以事实为依据有其合理性，但这毕竟不是全部事实。因

此，假设就是指依据有限事实而作出合理推断的状态。资产评估作为一门学科，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。资产评估的假设有以下几点。

（一）继续使用假设

从资产评估的角度看，继续使用假设是指资产将按现行用途继续使用，或将转换用途继续使用。对这种资产的评估，就要从继续使用的假设出发，不能按资产拆零出售零部件所得收入之和进行估价。比如一台车床用作生产产品，其估价可能是5万元，而拆成电动机、床身、齿轮箱等零部件分别出售，也可能仅值5000元。可见，同一资产按不同的假设用作不同目的，其价格是不一样的。一个企业也是如此，如若继续经营下去可能值2000万元，如果因破产被强制清算拍卖，其价值将大大低于2000万元。在确认继续使用资产时，必须充分考虑以下条件：

1. 资产能用其提供的服务或用途，满足所有者经营上期望的收益；
2. 资产尚有显著的剩余使用寿命；
3. 资产所有权明确，并保持完好；
4. 资产从经济上、法律上是否允许转作他用；
5. 充分地考虑了资产的使用功能。

（二）公开市场假设

公开市场假设是指被评估的资产可以在公开市场上买卖，其价格的高低取决于市场的行情。这个假设常用于不动产中房产和土地使用权的评估。因为土地、房屋用途比企业的厂房、机器设备用途较为广泛，即用途广泛的资产一般比用途狭窄的资产市场活跃，在公开市场中涉及资产的最大最佳效用的内涵。

所谓最大最佳效用，是指资产在可能范围内，用于最有利又可行和法律上允许的用途。

在评估资产时，按照公开市场假设处理或作适当地调整，才有可能使资产收益最大。资产的最大最佳效用，由资产所处地区、