

资产评估 理论与方法

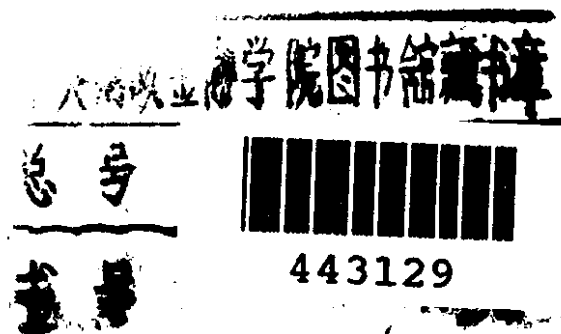
编著： 宗 刚
许晓峰 郭华伟





资产评估理论与方法

宗 刚 许晓峰 郭华伟 编著



F-123.17/13

中国审计出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估理论与方法/宗刚编著. —北京:中国审计出版社,1995.9

ISBN 7-80064-00000

I. 资… I. 宗… III. 资产评估-理论-方法 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(95)第 15558 号

资产评估理论与方法

宗 刚 许晓峰 郭华伟 编著

*

中国审计出版社出版

(北京市海淀区白石桥路甲 4 号)

中国人民解放军 8162 工厂印刷

新华书店总店科技发行所发行 各地新华书店经销

*

850×1168 毫米 32 开 11.5 印张 285 千字

1995 年 9 月北京第 1 版 1995 年 9 月北京第 1 次印刷

印数:1—8000 册 定价:14.00 元

ISBN7-80064-395-6/F.261

前 言

资产评估行业是市场经济中的中介服务行业，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基本方法，分类别地介绍各种资产评估实务操作程序和工作特点，使更多的人能够了解资产评估工作的基本内容，我们编写了《资产评估理论与方法》一书。

本书作为一种专业教材组织编写，全书十二章，写作内容按三部分安排：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；第四章至第十一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；第十二章则表达了第三部分内容——资产评估的管理。

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，尽可能覆盖资产评估业务的全部内容。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。第三求深。论述上要求理论深度，方法上探讨原理和适用范围。为适应已列作单独考试的“房地产评估师资

格证书考试”方面的学习需要，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。第四求精。内容尽量简明，语言努力精炼，力求以较小的篇幅容纳较多的信息。

本书写作的具体分工是：第一、二、五、八章由宗刚编写，第三、九章由郭华伟编写，第四、六、七、十章由许晓峰编写，第十一、十二章由许晓峰、郭华伟共同编写。宗刚组织了全书的写作，并对全书内容进行了总纂和审定。

由于成书时间较短，限于作者水平，本书存有诸多不足之处，敬请读者批评指正。

作 者

1995年8月1日

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	(16)
第三节 资产评估的基本假设	(25)
第四节 资产评估的原则	(29)
第五节 资产评估的数据资料	(34)
第二章 资产评估方法	(40)
第一节 评估方法的选择与配合	(40)
第二节 重置成本法	(46)
第三节 收益现值法	(59)
第四节 现行市价法	(68)
第五节 清算价格法	(75)
第三章 资产评估中的价值计量	(80)
第一节 资产计价中的价值理论	(80)
第二节 会计理论中的资产计价	(88)
第三节 资产计价与资产评估	(93)
第四章 固定资产评估	(96)
第一节 固定资产评估特点及评估设计	(96)
第二节 固定资产评估的基本因素及其测定	(99)
第三节 固定资产评估的常用方法	(109)
第五章 房地产评估	(122)
第一节 房地产评估的基本理论	(122)
第二节 房地产价格	(138)

第三节	房地产评估的主要方法·····	(149)
第四节	土地评估的特殊方法——路线价法·····	(171)
第六章	流动资产评估 ·····	(189)
第一节	流动资产评估概述·····	(189)
第二节	材料、半成品及产成品的评估·····	(193)
第三节	应收项目、发出商品和预付费用的评估·····	(198)
第四节	低值易耗品、包装物和待摊费用的评估·····	(200)
第七章	有价证券评估 ·····	(204)
第一节	有价证券概述·····	(204)
第二节	债券的评估·····	(205)
第三节	股票的评估·····	(216)
第八章	无形资产评估 ·····	(223)
第一节	无形资产的概念和特征·····	(223)
第二节	无形资产价值的判定·····	(230)
第三节	无形资产评估的特点和评估标准·····	(237)
第四节	技术商品的评估·····	(245)
第五节	专利和专有技术的评估·····	(255)
第六节	商标的评估·····	(264)
第九章	整体资产评估 ·····	(272)
第一节	整体资产评估的概念和特点·····	(272)
第二节	整体资产评估方法与程序·····	(274)
第三节	资产未来收益预测与适用资本化率确定·····	(287)
第四节	整体资产评估的其他问题·····	(297)
第十章	资源性资产评估 ·····	(302)
第一节	资源性资产概述·····	(302)
第二节	资源性资产评估的依据及价格构成·····	(304)
第三节	资源性资产评估方法·····	(312)

第十一章 资产评估报告..... (317)

 第一节 资产评估报告的编制要求..... (317)

 第二节 资产评估报告的基本内容..... (321)

 第三节 资产评估报告的分析利用..... (324)

 第四节 资产评估报告案例..... (327)

第十二章 资产评估的管理..... (338)

 第一节 资产评估管理概述..... (338)

 第二节 资产评估机构及其资格管理..... (340)

 第三节 资产评估程序管理..... (347)

 第四节 资产评估的法制管理..... (353)

第一章 资产评估概述

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服务业务。资产评估是对评估对象的价格进行的估价和推算。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有不同的定义方法。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的内容和界定方式。

（一）资产与其会计学定义的区别

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：资产=负债+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；当把它作为生产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。

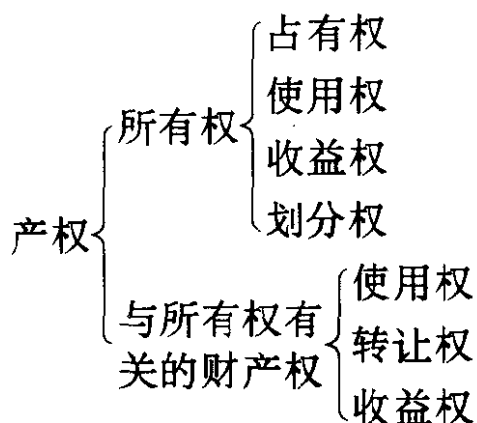
资产评估中所说的资产，是那些既具有自然属性上的效用性，又有社会属性上的稀缺性的经济资源。

（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：



这组权益的核心是所有权和收益权，即依据所有权而产生的收益权或“利益剩余索取权”。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分为两大部分：一是企业所有权对应的部分，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资产；（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，将来继续发展作用，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是其是否具有有效性，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,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障的经济资源,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。资产评估中的价值与价格概念经常处于混用状态,一般地讲,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。

(二) 评估的价值是市场价值

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、因地制宜。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，几乎是没有意义的，最多作为名义价值予以标识，因而实质上并不是资产评估业务中习惯上的资产价值称谓。

4. 竞争。这是由供求关系派生出来的资产价值评估的影响因

素。竞争分为买方之间的竞争和卖方之间的竞争。买方之间的竞争是指两个或两个以上可能的购买方为争取购买同一项资产而引起的竞买，这种竞争可以导致资产价格的上升。卖方之间的竞争是指两个或两个以上可能的出让方为争取出售或变卖同一种资产而引起的竞卖，这种竞争可以导致资产价格下降。在资产评估中必须注意被评估资产所处的竞争环境，才能更准确地估定资产价格。

三、资产评估中的评估概念

资产评估，顾名思义是指对资产价格的评定和估算。然而，评估本身是一个什么性质的事物，至今仍在讨论中，并无定论。对评估概念的解释，可列示出有代表性的几种。在此基础上还将列示出一种较新的解释。

（一）关于评估定义的几种意见

1. “资产评估是对资产的确认、计价和报告行为”说

这是目前国内较为经典的说法。认为资产评估就是根据特定目的，遵循公允或法定的标准和规程，运用适当方法，对评估对象进行确认、计价和报告，为资产交易业务提供价值尺度的行为。这种定义方法实质上是对资产评估原理的简单概括。指出资产评估是利用六大基本要素——评估目的、评估对象、评估人、评估标准、评估规程和评估方法；通过三大评估环节——资产确认、资产估价、评估报告和咨询，来体现资产评估的实质——市场化的资产会计。

2. “意见和判断”说

认为评估是根据特定的目的和所掌握的资料，对某一事物的价值进行定性和定量的说明和主观评价的过程。认为从某种意义上来说，评估结论仅仅是一种意见和判断，然而这种意见和判断通常是建立在对事物的技术可行性和经济合理性充分分析的基础上的，因而是有关方面对评估对象进行决策的可靠基础。这种说