



21世纪全国高等院校通用教材
The Series of 21st Century

资产评估

(第2版)

主编 刘春慧



中国财政经济出版社

21 世纪全国高等院校通用教材

资 产 评 估

(第 2 版)

主 编 刘春慧

副主编 张英明

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估/刘春慧主编. —2 版. —北京: 中国财政经济出版社, 2013. 1
21 世纪全国高等院校通用教材

ISBN 978 - 7 - 5095 - 4179 - 1

I. ①资… II. ①刘… 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 (2012) 第 299638 号

责任编辑: 尉 敏

责任校对: 杨瑞琦

封面设计: 胡亚琴

版式设计: 兰 波

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: jiczy@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

营销中心电话: 88190406 北京财经书店电话: 64033436 84041336

北京富生印刷厂印刷 各地新华书店经销

787×960 毫米 16 开 31 印张 519 000 字

2013 年 1 月第 2 版 2013 年 1 月北京第 1 次印刷

定价: 45.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 4179 - 1/F · 3398

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010 - 88190744

前言

资产评估是为适应我国社会主义市场经济的需要,维护产权交易各方权益,保证资产运营机制有效进行而建立的一门新兴应用性学科。随着我国市场经济体制改革的不断深入,生产要素市场、产权市场对资产评估这一中介服务的要求日益提高。立足于资产评估实践,不断地探究和完善我国资产评估理论是评估理论和实务工作者的责任。我们本着“以我为主,博采众长”的原则,借鉴古今中外资产评估理论和实践探索的先进成果,为我所用、为我所学,编写了《资产评估》这本书。

本书有以下几方面特点:

第一,体系的完整性。针对资产评估的特点,本书共分三部分:第一篇——基本理论与方法;第二篇——基本业务与操作;第三篇——典型案例与分析。

第二,内容的前瞻性。本书吸收当代资产评估理论与实务的最新研究和发展成果,依据中国资产评估相关法律、法规和准则阐述资产评估职业行为规范和基本业务的评估要求。

第三,论述的生动性。用案例诠释资产评估基本理论与方法,在一定程度上实现了理论与实践的结合。每一案例都对评估对象的基本情况、评估目的、评估依据、评估方法、评估过程和评估结论等作了详细描述。脉络清晰,内容完整,既有实际的“面”——案例评估的情况,又有理论的“点”——评估知识的运用。

第四,应用的广泛性。本书既有较强的理论性,又具备适用的实践性。可用于高校资产评估专业、审计专业、财务管理专业、会计学专业、投资专业等其他经济类专业学生学习使用,也可用于资产评估实务操作者

的学习、指导和参考。

本书由山西财经大学会计学院刘春慧教授主编,负责设计编写大纲、总纂和定稿。具体编写分工为:第一、三、四、七章由刘春慧编写;第六、九、十、十五章由张英明编写;第二、十一、十六、十七章由闫存岩编写;第五、八、十四章由王志芳编写;第十二、十三、十八章由王晓燕编写。

本书在编写过程中,得到了山西财经大学会计学院各位领导的支持与指导,在此表示衷心的感谢。编写中吸收和引用了许多国内外同类教材的相关内容,在此我们也向有关作者表示衷心的感谢。

鉴于我们理论水平和专业阅历所限,不足之处在所难免,诚恳地希望读者批评指正。

编 者

2012年12月

目 录

第一篇 基本理论与方法

第一章 总论	(3)
第一节 资产评估的产生和发展	(3)
第二节 资产评估及其特征	(9)
第三节 资产评估的目的和价值类型	(16)
第四节 资产评估假设和原则	(26)
第五节 资产评估管理体制	(33)
第二章 资产评估的理论基础	(42)
第一节 商品价值决定理论	(42)
第二节 货币时间价值理论	(46)
第三节 资产补偿理论	(51)
第三章 资产评估的基本方法	(59)
第一节 市场法	(59)
第二节 收益法	(69)
第三节 成本法	(77)
第四节 资产评估方法的比较和选择	(90)
第四章 资产评估规范	(95)
第一节 资产评估规范体系	(95)

第二节 我国资产评估法律规范	(99)
第三节 我国资产评估业务准则	(102)
第四节 我国资产评估职业道德准则	(112)
第五节 国际评估准则	(122)
第五章 资产评估程序	(134)
第一节 资产评估程序概述	(134)
第二节 资产评估具体程序	(136)
第三节 资产评估程序的基本要求	(143)
第六章 资产评估报告	(146)
第一节 资产评估报告概述	(146)
第二节 资产评估报告书的编制	(149)
第三节 资产评估报告书的使用	(160)
 第二篇 基本业务与操作 	
第七章 流动资产评估	(167)
第一节 流动资产评估概述	(167)
第二节 实物类流动资产评估	(174)
第三节 货币及债权类流动资产评估	(185)
第八章 机器设备评估	(193)
第一节 机器设备评估概述	(193)
第二节 机器设备评估的成本法	(204)
第三节 机器设备评估的市场法和收益法	(234)
第九章 房地产评估	(240)
第一节 房地产评估概述	(240)
第二节 房地产价格及其影响因素	(250)
第三节 房地产评估的市场法	(258)

第四节	房地产评估的收益法	(269)
第五节	房地产评估的成本法	(276)
第六节	房地产评估的假设开发法	(284)
第七节	房地产评估的基准地价修正系数法	(289)
第八节	房地产评估的路线价法	(292)
第十章	长期投资评估	(300)
第一节	长期投资评估概述	(300)
第二节	长期债券投资评估	(302)
第三节	股票投资的评估	(307)
第四节	其他长期投资的评估	(313)
第十一章	无形资产评估	(318)
第一节	无形资产评估概述	(318)
第二节	无形资产评估的收益法	(327)
第三节	无形资产评估的成本法和市场法	(335)
第四节	专利权、商标权和商誉的评估	(345)
第十二章	以财务报告为目的的评估	(367)
第一节	以财务报告为目的的评估概述	(367)
第二节	以财务报告为目的的评估实务	(373)
第三节	以财务报告为目的的评估报告	(388)
第十三章	企业价值评估	(393)
第一节	企业价值评估概述	(393)
第二节	企业价值评估的收益法	(402)
第三节	企业价值评估的成本法	(411)
第四节	企业价值评估的市场法	(416)

第三篇 典型案例与分析

第十四章 机器设备价值评估案例	(423)
案例1 进口机器设备评估	(423)
案例2 车辆评估	(426)
第十五章 房地产价值评估案例	(430)
案例1 土地转让宗地地价评估	(430)
案例2 房地产抵押贷款评估	(440)
第十六章 无形资产价值评估案例	
——商标权的评估	(449)
第十七章 企业价值评估案例	(464)
第十八章 以财务报告为目的的评估案例	
——企业合并对价分摊评估	(483)
参考文献	(487)

第一篇

基本理论与方法

随着我国社会主义市场经济的产生和发展，资产交易活动日益增多，交易目的也日趋复杂多样，迫切需要资产评估理论的先行和指导，科学、合理的评估方法又是实现评估目的和达成资产交易的手段。本篇“基本理论与方法”主要阐述了资产评估所涉及的基础理论、基本概念、基本方法、基本依据和基本程序等。

本篇要点：资产评估的基础理论

资产评估的主体和客体

资产评估的依据和方法

资产评估的目的和价值类型

资产评估的假设和原则

资产评估的程序和报告

第一章 总 论

【引言】

资产评估是市场经济的产物，其业务涉及企业间的产权转让、资产重组、破产清算、资产抵押，以及财产保险、财产纳税等经济行为。资产评估已成为在现代市场经济中不可缺少的专业服务行业之一。本章是资产评估基本理论的总括说明，了解资产评估的产生和发展过程，才能深刻认识和理解资产评估的本质、评估的目的和价值类型以及评估假设和原则。

第一节 资产评估的产生和发展

一、资产评估产生和发展的三个阶段

综观资产评估产生和发展的历史，资产评估是商品经济发展到一定阶段的必然产物。随着人类社会中商品交易的产生和发展，生产商品的资产交易也随之产生并得到发展，这就产生了资产评估的需要。因此，资产评估作为对资产价值的评定和估算，与人类的交易行为密切相关。尤其是随着社会经济的日益繁荣，市场经济体制的产生、发展和完善，资产交易活动日趋繁多，交易的科学性和合理性也在逐渐提高，资产评估行业在不断完善。总体看来，资产评估的产生和发展大体经历了三个阶段，即原始评估阶段、经验评估阶段和科学评估阶段。

（一）原始评估阶段

在原始社会后期，生产力的进一步发展导致剩余财产的出现，为私有制的产生提供了物质基础。随着私有制的产生，出现了商品生产和商品交

易，与此同时生产商品的资产交易也随之产生并得到发展，因此，客观上需要资产评估。实务中，在房屋、土地、牲畜及珠宝等贵重财产的交易过程中，由于这些财产的价值具有不确定性的特点，交易双方往往对价格难以达成一致的意見，这时，双方就需要找一个略有经验并共同信得过的第三者进行评判从而达成一个公平价格，以使买卖成交。这个第三者在协调过程中需要用各种理由和方法给出一个双方都能接受的价格，实际上扮演了类似于现在评估人员的角色。

原始评估阶段资产评估的基本特点是：①直观性。评估仅仅依靠评估人员的直观感觉和主观偏好进行，没有借助于其他测评手段，方法简单。②非专业性。评估人员并不具备专业评估手段和技能，没有受过专门训练，而往往是由资产交易双方或一方指定的人员来进行评估，甚至由那些并不懂得多少评估知识，但在一定范围内德高望重的人员来进行评判。③无偿性。资产交易双方无须支付评估人员的报酬，评估人员也无需对评估结果负法律责任。

（二）经验评估阶段

随着社会经济的进一步发展以及商品、资产交易活动的日益繁荣，资产评估业务也逐步向专业化和经常化方向发展，从而也就产生了一批具有一定评估经验的评估人员。这些评估人员由于积累了较丰富的评估经验，因而专业水平更高，接受的委托评估业务也较频繁，成为专门提供评估服务的执业者，他们实行有偿服务，并逐步向职业化方向发展。

与原始评估阶段相比，经验评估阶段的评估结果更为可靠，但还未能实现评估工作的规范化和评估方法的科学化。从时间上看，前资本主义阶段的资产评估基本上处于经验评估阶段。一般认为，这一阶段以16世纪的安特卫普（现比利时）成立世界第一商品和证券交易所为标志。在15世纪末16世纪初，地理大发现推动了封建主义向资本主义的过渡。由于地理大发现，世界市场的领域骤然扩大，进入实际对外贸易的商品种类和数量都急剧增加，为资本主义手工业工厂发展创造了市场和资本积累等条件，极大地刺激了商业资本的发展。也就是这个时期，成立了世界第一商品和证券交易所，因此，这个交易所也可以看作是资本主义初始时期商品与资本市场的开始。资产评估也开始了对资本价值进行评估，这时才赋予了资产评估本质的活力和灵魂，使资产评估成为市场上不可缺少的、独立

的、有特色的中介行业。

然而，这个阶段的资产评估毕竟是个体的、无组织约束的、凭个人经验的估价行为。经验评估阶段资产评估的基本特点是：①评估人员具有一定评估经验和专业水平，评估业务活动也比较频繁。②评估人员所进行的资产评估业务是一种有偿服务。③评估结果的准确性主要取决于评估人员积累的评估经验和思想素质。④评估人员或评估机构对评估结果负有法律上的责任，特别是对欺诈行为和其他违法行为的后果负有责任。

（三）科学评估阶段

蒸汽机的轰鸣声宣告了产业革命的到来。产业革命促使资本主义经济飞速发展，生产要素市场日臻发达。因此，社会对资产评估的需要越来越迫切，要求也越来越高，从而推动资产评估逐渐发展成为一种职业。在现代资产评估行业中，评估机构通过为资产交易双方提供评估业务，积累了大量的资产评估资料和丰富评估经验的评估人员，具备了这些方面的条件后，公司化的资产评估机构就应运而生，由此资产评估进入了科学评估阶段。美国最大的资产评估公司——美国评估联合公司已有 100 多年的历史。这类评估机构依靠其强大的评估实力和现代化管理方式为资产业务双方提供优质的评估服务，通过这些业务使自身得到发展。通常，资产评估公司集中了许多具有相当专业化水平的评估人员，这些人员既可以是评估公司的员工，也可以是评估公司的兼职人员。

在专业的评估机构和评估人员出现的同时，资产评估工作也开始走向规范化。各国资产评估管理机构或行业自律协会开始制定统一的评估准则，对评估师的职业道德规范和评估工作程序作出明确、具体的规定。对于评估师的资格认定也有了严格的规定和要求。在科学评估阶段，资产评估业务的范围极其广泛，包括有形资产评估和无形资产评估，甚至可以细分为机械评估、自然资源评估、房地产评估、金融资产评估等。与此同时，在这一阶段，资产评估的理论研究也得到了很大发展，新古典经济学派的阿尔弗莱德·马歇尔率先将价值理论引入估价工作中，并对销售对比、成本、收益法这三种主要的评估技术进行了研究。其后，美国颇有影响的经济学家伊文·费雪对马歇尔提出的这三种评估技术作了进一步的探讨，并着重研究了收益的价值理论，发展并完善了收益法。这些理论准备，促使资产评估方法走向科学化，提高了资产评估的准确性和科学性。

科学评估阶段资产评估的基本特点是:①评估机构公司化,即评估机构是自负盈亏的独立企业法人。②评估手段和方法科学化,即把大量现代科学技术和方法应用到资产评估中来,提高了资产评估的准确性和科学性。③资产评估的范围大大拓展,资产评估的内容极其丰富。④评估人员专业化,即资产评估人员以资产评估作为自己的职业去从事,他们对资产评估的业务知识有相当程度的了解和掌握。⑤评估结果法律化,即资产评估的结果通常经过法律部门的公证,评估机构和评估人员对反映评估结果的资产评估报告要负法律责任,甚至负连带法律责任。

总之,科学评估阶段的资产评估已成为市场经济体系中一个不可或缺的社会中介行业,对于维持市场经济秩序具有重要作用。我们所讨论的资产评估,就是科学评估阶段的资产评估,它是指由专门的机构和人员,根据特定的目的,遵循公认的评估原则和程序,运用科学的方法,对资产的现时价格进行评定和估算的过程。

二、我国资产评估行业产生和发展历程

资产评估行业作为一个独立的社会中介行业在国外有着上百年的发展历史。我国资产评估行业起步于20世纪80年代末90年代初,虽然时间不长,但发展迅猛,经过近二十年的发展目前已经成为我国社会主义市场经济体制建设过程中一个不可缺少的社会中介行业。截至2007年底,我国已有3600多家评估机构,30000多人通过考试取得注册资产评估师资格,其中近26000人为执业注册资产评估师。近二十年来,资产评估行业在国有资产管理、资本市场和证券市场建设、中外合资合作等领域发挥了重要作用。随着我国社会主义市场经济体制的逐步完善、产权主体的多元化和经济发展的全球化,我国资产评估行业在维护多元化主体利益、维护公共利益、维护证券和金融市场稳定、维护税源和财政收入稳定、服务公共财政等领域将进一步发挥重要的作用。

我国资产评估行业的发展具有鲜明的中国特色,其产生首先是基于维护国有产权权益,加强国有资产管理的需要。根据当时经济体制改革和国有资产管理体制改革的需要,为确定合理的国有资产转让价格,维护国有资产所有者合法权益、防止国有资产流失,资产评估作为管理国有资产、维护国有产权权益的一种重要手段被引入我国,并迅速发挥了重要作用。

1989年,原国家体改委、原国家计委、财政部、原国家国有资产管理局共同发布了《关于出售国有小型企业产权的暂行办法》和《关于企业兼并的暂行办法》。同年,原国家国有资产管理局发布了《关于在国有资产产权变化时必须进行资产评估的若干暂行规定》。1990年7月,原国家国有资产管理局成立了资产评估中心,负责资产评估项目和评估行业的管理工作。这些早期资产评估管理文件的发布和资产评估管理机构的成立,标志着我国资产评估工作的起步。

20世纪90年代初,原国家国有资产管理局代表政府直接管理资产评估行业的立法、机构管理、项目管理等。由于政府的高度重视,在较短的时间内即完成了《国有资产评估管理办法》的起草工作,并于1991年以国务院第91号令发布了该办法。《资产评估机构管理暂行办法》、《资产评估收费管理办法》等评估行业基本法规、制度的起草和发布工作也陆续完成。

1993年12月,中国资产评估协会成立,并于1995年代表我国资产评估行业加入国际评估准则委员会。中国资产评估协会的成立标志着中国资产评估行业经过几年的快速发展,已经开始成为一个独立的中介行业,我国评估行业管理体制也开始走向政府直接管理与行业自律管理相结合的道路。

1993年以后,我国资产评估行业得到空前发展,评估机构和评估从业人员的数量迅速增加,建立了注册资产评估师制度,完善了资产评估行业准入制度,发布了资产评估操作规范意见等技术性规范。

1998年,根据政府体制改革方案,中国资产评估协会划归财政部,相应的资产评估管理工作移交到财政部。由财政部对资产评估行业进行行政管理,中国资产评估协会对资产评估进行行业自律管理。

2000年,国务院办公厅转发了财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式 加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102号),之后财政部相继制定了《国有资产评估违法行为处罚办法》等六个配套改革文件。这些改革措施是国有资产评估管理方式上的重大变革,评估项目的立项确认制度改为备案、核准制,将机构管理、准则制定等原先划归政府部门的行业管理职能移交给行业协会。这次重大改革标志着我国资产评估行业发展进入到一个强化行业自律管理的新阶段。

2003年国务院设立国有资产管理监督委员会。国资委作为国务院特设机构,以出资人的身份管理国有资产,包括负责监管所属企业资产评估项目的核准和备案。财政部则作为政府管理部门负责资产评估行业管理工作。

2003年12月,国务院办公厅101号文件转发财政部《关于加强和规范评估行业管理的意见》,对加强和规范资产评估行业的管理提出了全面要求。根据国务院文件的精神,2004年2月财政部决定中国资产评估协会继续单独设立,并以财政部名义发布了《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》。

2003年12月31日,国务院国有资产监督管理委员会和财政部联合发布《企业国有产权转让管理暂行办法》,对企业国有产权转让行为进行规范,其中明确规定在企业国有产权转让时,应当委托具有相关资质的资产评估机构依照国家有关规定进行资产评估。2005年8月25日,国务院国有资产监督管理委员会发布了《企业国有资产评估管理暂行办法》,对企业国有资产评估行为进行了进一步的规范。

2005年5月11日,财政部发布《资产评估机构审批管理办法》(财政部令第22号),这是新时期政府部门制定的资产评估行业的重要部门规章,对资产评估机构及其分支机构的设立、变更和终止等行为进行规范。

2007年11月28日,中评协颁布了《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——评估工作底稿》、《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》等业务准则。

2008年4月29日,根据《行政许可法》、新修订的《证券法》、《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》(国务院令第412号),财政部和证监会联合印发了《关于从事证券期货相关业务的资产评估机构有关管理问题的通知》(财企[2008]81号),继续对资产评估机构从事证券业务实行政许可(自1993年开始实施),对资产评估机构申请证券评估资格应当满足的条件、具有证券评估资格的资产评估机构后续监管等问题作了明确规定,不仅规范和加强了证券业资产评估机构资格的准入管理,还建立了机构“优胜劣汰”的退出机制。