



新时代高等职业学校专业课程教材

财经商贸大类系列

资产评估

职业教育创新研究中心 / 组编

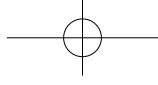
主编 / 郎东梅 杨强



SPM 南方出版传媒

全国优秀出版社 全国百佳图书出版单位 广东教育出版社

· 广州 ·



图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估 / 职业教育创新研究中心组编; 郎东梅, 杨强
主编. —广州: 广东教育出版社, 2020.12
新时代高等职业学校专业课程教材·财经商贸大类系列
ISBN 978-7-5548-3096-3

I. ①资… II. ①职…②郎…③杨… III. ①资产评
估—高等教育—教材 IV. ①F20

中国版本图书馆CIP数据核字 (2019) 第256840号

责任编辑: 纪元 汪楠芳
责任技编: 吴华莲
装帧设计: 何维

资产评估 ZICHAN PINGGU

广东教育出版社出版发行
(广州市环市东路472号12-15楼)
邮政编码: 510075

网址: <http://www.gjs.cn>

广州市新思程印刷有限公司印刷
(广州市番禺区沙头街大富村白仙岗4号)

787毫米×1092毫米 16开本 15印张 360 000字
2020年12月第1版 2020年12月第1次印刷

ISBN 978-7-5548-3096-3

定价: 49.00元

质量监督电话: 020-87613102 邮箱: gjs-quality@nfc.com.cn

购书咨询电话: 020-87615809

P 前言 REFACE

随着我国市场经济体制改革的不断深入，资产评估作为财务管理的重要手段，在产权交易、资产管理等方面体现的重要性日渐突出。资产评估作为市场经济中非现金类资产交易的基础，不仅资产评估从业人员必须掌握相关理论知识和方法，而且每个从事资产管理、涉及资产交易的人士也需掌握其理论知识，用以指导实践工作。准确把握资产评估这门专业技术，掌握最新的资产评估管理模式，对企业管理者来说至关重要。

资产评估是一门专门讲授资产评估理论与方法的课程，具有较强的实用性。随着资产评估行业的逐步规范，资产评估的理论与方法也在不断地充实和完善之中。在资产评估课程教学中，特别注重采用评估理论与评估案例相结合、理论与实际相结合的教学模式，同时，在理论上又注重超前性，关注国际资产评估的理论前沿。

为满足新形势下资产评估与管理相关专业对教材的需求，我们编写了本书。作为财务管理领域的教科书，本书借鉴了诸多资产评估管理教材的理论体系和研究成果，系统地阐述了资产评估的基本概念、基本理论和方法，体系合理、结构完整。

本书共分为十个学习情境，除了讲述基本理论知识外，还针对机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、资源资产评估、流动资产评估、长期投资和其他资产评估、企业价值评估等方面做了全面、系统的论述。本书每一学习情境前都有情境导入，学习情境后有综合案例解析，培养读者分析和解决资产评估相关问题的能力，还提供了丰富的练习题，便于激发读者的学习积极性。本书编写逻辑性强，语言深入浅出，通俗易懂。

本书读者对象为高职高专院校管理类各专业学生，也可供广大企业管理者阅读和参考。

本书在编写过程中参阅了较多的参考书和资料，参考文献已列于书后。在此对有关作者表示衷心的感谢。

由于编者水平有限，书中难免存在错误疏漏之处，欢迎各位专家、读者批评指正。

编 者

C 目录

CONTENTS

学习情境一 资产评估概论

- 单元一 资产评估总论 3
- 单元二 资产评估的目的和价值类型 10
- 单元三 资产评估的假设与原则 12

学习情境二 资产评估方法

- 单元一 资产评估的市场法 20
- 单元二 资产评估的成本法 26
- 单元三 资产评估的收益法 35
- 单元四 资产评估方法的选择 39

学习情境三 机器设备评估

- 单元一 机器设备评估概述 49
- 单元二 机器设备评估的市场法 52
- 单元三 机器设备评估的成本法 54
- 单元四 机器设备评估的收益法 66

学习情境四 房地产评估

- 单元一 房地产评估的基本概念 72
- 单元二 房地产评估的市场法 77
- 单元三 房地产评估的成本法 81
- 单元四 房地产评估的收益法 86
- 单元五 房地产评估的剩余法 89

- 单元六 房地产评估的其他方法及在建工程评估 93

学习情境五 无形资产评估

- 单元一 无形资产评估概述 103
- 单元二 无形资产评估的市场法 108
- 单元三 无形资产评估的成本法 110
- 单元四 无形资产评估的收益法 113
- 单元五 专利权、专有技术和商标权的评估 116
- 单元六 商誉和著作权的评估 125

学习情境六 资源资产评估

- 单元一 资源资产评估概述 136
- 单元二 森林资源资产评估 140
- 单元三 矿产资源资产评估 142

学习情境七 流动资产评估

- 单元一 流动资产评估概述 152
- 单元二 实物类流动资产评估 156
- 单元三 债权类流动资产评估 163
- 单元四 货币类流动资产及其他流动资产评估 166

学习情境八 长期投资和其他资产评估

| | |
|----------------------------|-----|
| 单元一 长期投资与长期投资评估概述 | 174 |
| 单元二 债券评估 | 176 |
| 单元三 长期股权投资评估 | 180 |
| 单元四 其他长期性资产评估 | 186 |

学习情境九 企业价值评估

| | |
|-----------------------|-----|
| 单元一 企业价值评估的基本概念 | 192 |
| 单元二 企业价值评估的市场法 | 195 |

| | |
|----------------------|-----|
| 单元三 企业价值评估的成本法 | 197 |
| 单元四 企业价值评估的收益法 | 199 |

学习情境十 资产评估报告

| | |
|---------------------|-----|
| 单元一 资产评估报告概述 | 212 |
| 单元二 资产评估报告的制作 | 216 |
| 单元三 资产评估报告的使用 | 219 |

参考文献

学习情境一

资产评估概论

知识要点

1. 资产评估的产生、发展；
2. 资产评估的定义、特点和价值类型；
3. 资产评估的假设和原则。

核心概念

资产评估 资产评估的目的

情境导入

2014年8月12日，国务院印发了《关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》（国发〔2014〕27号），决定取消涉及国际商务、质量、税务、资产评估、土地登记、矿业权评估、品牌管理等多个专业领域的专业技术人员准入类职业资格。

一石激起千层浪，这一消息顿时引起资产评估师的热切关注。

事实上，取消注册资产评估师的准入类职业资格，并不意味着取消对注册资产评估师这一专业资格的认可，只是将这一职业资格的管理，由行政命令式的行业准入型改为专业管理式的水平评价型。

正如中国资产评估协会秘书长刘萍所表示的，决定取消注册资产评估师职业资格认定和许可事项，对资产评估师的职业资格管理方式由行政“准入制”改为专业“评价制”，是职业管理方式的改革，是依法治国、简政放权和行业市场化的必然要求，是大势所趋。

资产评估行业近 30 年的发展历程表明，市场化是资产评估行业发展的根，是资产评估业务诞生进而迸发出强大生命力的内生动力，也是深化资产评估行业发展、强化市场服务能力、提升专业服务水平的助推器。

市场化的氛围越浓，越能提升资产评估这一高端服务业的专业含金量。市场规则如大浪淘沙，只有真正具有深厚专业积淀的机构才能脱颖而出。这种专业力量的比拼，必能促进资产评估机构的良性竞争，推动资产评估行业的科学发展。

改革将为资产评估行业赢得更长远利益。此项改革赋予了资产评估行业协会更多的管理职能，赋予了资产评估师更大的责任，也赋予了资产评估机构引进储备人才更灵活的空间，对进一步完善行业自律管理和进一步促进行业发展都具有重要意义。

此项改革标志着资产评估行业已经进入了以市场为导向、以专业为领域、以服务为己任的可持续发展阶段。资产评估行业要在近 30 年发展的基础上，审时度势，借改革的东风，顺势而为，再塑行业，提振专业，实现行业转型升级和可持续发展。

回顾 2014 年上半年，就会发现资产评估行业的利好不断：资产评估法已经结束二审程序，正在积极推进中；国务院连续发布的《关于促进市场公平竞争维护市场正常秩序的若干意见》(国发[2014]20 号)、《关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》(国发[2014]26 号)和《关于金融服务“三农”发展的若干意见》文件中，都将发展资产评估行业放在重要位置。2014 年 8 月，国家发展和改革委员会发文要求在利用外资和境外投资方面着力推动 5 项工作，其中就包括大力培育和支持国内资产评估、法律服务、会计服务、投资顾问、设计咨询、风险评估等相关中介机构，支持各行业商(协)会积极发挥服务和促进作用……可以预见，随着我国深入推进国家治理、深化市场化转型的步伐的加快，资产评估行业的业务会越发多样化，市场空间会越发广阔，专业价值会进一步凸显，行业良性循环会进一步建立。

新时代，带来新机遇。新机遇，意味着新征程。

案例思考：

- (1) 取消注册资产评估师考试制度的背景和原因是什么？
- (2) 资产评估行业的未来发展前景如何？

导入案例分析：

(1) 取消注册资产评估师考试制度是资产评估行业发展的必然。国家的注册资产评估师考试是在资产评估行业起步和发展时期进行的，当时专业从业人员极度缺乏，这样的考试制度极大地壮大了资产评估专业队伍，起到了积极的作用。但随着资产评估的发展，其考试弊端也日益凸显，能通过注册资产评估师考试的往往是理论学习能力较强或专门从事理论教学和研究工作的，他们并不从事实践评估，资格证书一般向外挂靠，并没有起到真正用理论指导实践的作用。与此同时，进行评估实践的评估师因理论学习时间有限，无法通过注册资产评估师的考试，没有法定业务签字的资格。资产评估行业的发展也是由计划经济向市场经济转变的，真正检验一项资产评估价值的合理与否，是通过该项资产真实的交易值来检验的，而不是由注册资产评估师来评估的。所以，应取消注册资产评估师考试制度，真正把对资产的评估交还给市场，使评估机构和评估师把精力投入到对评估对象和

市场行情的熟悉上和对资产评估的理论及方法的灵活应用上，而不是去钻研资产评估的理论前沿和大量的考试题。

(2)经济越发展，资产交易就越频繁，资产评估就越必要。随着社会经济的快速发展，新生资产及资产评估也会不断涌现，需要资产评估理论研究者及从业人员不断进行探索。在资产评估的发展道路上，还会出现一系列与阶段发展相适应的政策措施，这些都是合理的、必要的，其完成历史使命，退出历史舞台也是必然的。

单元一

资产评估总论

一、资产评估的产生和发展

资产评估是市场经济活动中不可缺少的具有公正性的社会中介活动，是市场经济发展到一定阶段的产物，它根植于传统的市场经济，同时又在当代社会经济活动中得到了迅速发展，发挥着越来越重要的作用。

(一) 国际资产评估的产生和发展

从国际范围来看，资产评估作为一种自发的专业服务活动，可以追溯到几百年以前。而作为一种有组织、有理论指导的专业服务活动则起始于19世纪中后期，20世纪40年代以后在世界各国得到较大的发展。20世纪70年代以来，世界各国的资产评估活动开始趋于规范化和国际化。

1. 资产评估的产生

资产评估是市场经济发展到一定阶段的产物。在商品生产和商品交换出现后，按照等价交换原则也就产生了合理评估商品价值的需要，出现了早期的资产评估活动。早期的资产评估具有直观性、偶然性和非专业性等特点，与现代意义上的资产评估存在本质的区别。

现代资产评估行业起始于19世纪中后期，逐步成为一个为社会各界提供估价服务的中介、鉴证行业。现代资产评估的产生，主要有以下三个方面的标志：

(1)随着近代资本主义和产业革命的发展，统计学、工程技术学等科学技术手段被逐步引入到资产评估工作中来，资产评估行业走出了执业人员进行经验判断的阶段，发展到利用科学方法进行评定估算的阶段。

(2)19世纪中后期，在古典经济学、新古典经济学等学派价值理论的基础上，评估理论日渐成熟。马歇尔成为第一个探讨评估方法，特别是不动产评估方法的经济学家。他提出和发展了包括收益折现确定价值、建筑物和土地折旧对价值的影响、建筑物类型和土地用途对价值的影响等价值评估理论。这些理论成为现代评估理论的基础。目前国际评估界通行的市场法、收益法、成本法三种资产评估的基本方法都是在19世纪中后期发展成型的。

(3)19 世纪后期,现代资产评估实践和行业管理在英、美等国出现。美国出现了专业的评估公司,为保险等活动提供资产评估服务。美国评估公司(现称为美国评估集团)于 1896 年在美国成立,该公司成立后,专门从事各种有形和无形资产的评估和咨询服务。该公司经过一百多年的经营,已经成为国际上著名的大型资产评估机构。在英国,1868 年,英国各地规模不一的测量师协会和俱乐部经过充分协商,联合组建了英国测量师学会,对包括资产评估在内的测量行业进行管理。1881 年,英国维多利亚女王授予了该学会“皇家特许”称号。

2. 资产评估的发展

20 世纪 40 年代以来,资产评估在世界各国都得到了较大的发展。英国、美国、澳大利亚、加拿大等许多国家的资产评估行业得到迅速发展,陆续成立了资产评估协(学)会等专业性评估团体,对评估行业实行自律性管理。1936 年,美国评估师协会(The American Society of Appraisers, ASA)成立,该协会下设评估审核与管理、企业价值评估、珠宝评估、机器设备与技术评估、个人动产评估和房地产评估等专业分会,是美国最大的综合性评估师职业团体。美国评估行业经过了一百多年的发展,使美国成为世界上评估业高度发达的国家之一,陆续形成了若干个评估专业协会和团体,其中影响最大的三个协会是:以企业价值评估、动产评估、不动产评估、机器设备评估为主的综合性跨领域协会——美国评估师协会(ASA);以不动产评估为主的评估学会(AI);以农场和农业评估为主的美国农场管理者与农村评估师协会(ASFMR)。在英国,1946 年正式启用“英国皇家特许测量师学会”(The Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS)的名称,该学会是迄今为止国际上最大的评估专业组织,其会员有 12 万人,分布在 146 个国家和地区。

3. 资产评估的规范化

20 世纪 70 年代以来,英美等资产评估行业发达的国家和地区的资产评估行业协会纷纷制定评估准则,这标志着资产评估行业走上了规范化的轨道。

(1)1974 年,英国皇家特许测量师学会制定了《评估与估价指南》(Red Book,通常被称为红皮书),主要对不动产评估进行规范。《评估与估价指南》对英国和国际上的不动产评估行业的发展起到了促进作用。

(2)1986 年,美国 8 家资产评估专业协会和加拿大评估协会联合制定了《专业评估执业统一准则》(Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USPAP),之后由美国评估促进会(The Appraisal Foundation, AF)取得该准则的版权,该准则目前已成为美国评估行业公认的评估准则,对美国评估行业的发展起到了很大的促进作用。

4. 资产评估的国际化

20 世纪 80 年代后,资产评估步入国际化发展趋势。20 世纪 80 年代前,资产评估行业在国际范围得到了很大发展,但资产评估行业尚未形成国际性的中心,各国的评估准则、理论、实务、术语存在差异,不能满足日益全球化的资本市场和国际经济界的需要,给资产评估行业的国际合作和进一步发展带来了挑战。同时,随着国际经济和市场的全球化,各国经济界越来越重视资产评估在资本市场和促进资本跨国流动中的重要作用,国际经济界迫切需要一部国际认可的评估准则。在这些因素的推动下,1981 年,英国、美国

等 20 多个国家和地区在澳大利亚的墨尔本发起成立了国际资产评估准则委员会，1995 年更名为国际评估准则委员会(International Valuation Standards Committee, IVSC)。2007 年 11 月，国际评估准则委员会更名为国际评估准则理事会。1985 年，国际评估准则委员会制定《国际评估准则》(International Valuation Standards, IVS)。国际评估准则委员会的成立和《国际评估准则》的制定，对资产评估的国际化起到了很大的推动作用。

(二)我国资产评估行业的发展情况

1. 我国资产评估行业的起步阶段

我国的资产评估是在改革开放和建设社会主义市场经济的过程中兴起的。改革开放以后，我国的国有企业对外合资合作、承包租赁、兼并重组和破产等产权变动行为日益增多，为了合理确定产权转让价格、维护国有资产安全和完整、防止国有资产流失，我国在 20 世纪 80 年代末开始了国有资产评估活动。最早的国有资产评估活动出现在大连。1988 年，大连炼铁厂进行了中外合资项目的评估活动。1989 年，国家经济体制改革委员会、国家计划委员会、财政部、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》，明确规定“被出售企业的资产(包括无形资产)要认真进行清查评估。对兼并方的有形资产和无形资产，一定要进行评估作价，并对全部债务予以核实。如果兼并方企业在兼并过程中转换为股份制企业，也要进行资产评估”。同年，国家国有资产管理局发布了《关于国有资产产权变动时必须进行资产评估的若干暂行规定》。1990 年 7 月，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资产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正式起步。

2. 我国资产评估行业的发展阶段

1991 年，国务院发布了《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号)，该项法规是我国国有资产评估制度基本形成的重要标志。国家国有资产管理局《资产评估机构管理暂行办法》《资产评估收费管理办法》等评估行业基本管理制度的起草和发布工作也相继完成。这些制度为建立国有资产评估项目管理制度、资产评估资格管理制度等提供了法律依据，推动了我国资产评估行业在初期的快速发展，并对我国评估行业的发展发挥了长期指导作用。

1993 年 12 月，中国资产评估协会成立，标志着中国资产评估行业已经开始成为一个独立的中介行业，它表明中国资产评估行业已逐步从政府直接管理向行业自律管理过渡，评估对象也由国有资产向各类所有制性质的资产扩展。1995 年 3 月，中国资产评估协会代表中国资产评估行业加入了国际评估准则委员会，并在 1999 年成为该委员会的常务理事。这标志着中国资产评估活动融入国际资产评估活动之中，中国的资产评估行业管理组织已经与国际评估组织接轨。

1995 年 5 月，国家国有资产管理局与人事部建立了中国注册资产评估师制度，并于 1996 年 5 月举行了第一次注册资产评估师执业资格考试。从此，资产评估师实行行业准入制度。注册资产评估师制度的实施，为我国资产评估行业的发展提供了人力资源基础。

1996 年 5 月，国家国有资产管理局制定发布了《资产评估操作规范意见(试行)》，这是

中国资产评估行业第一部比较规范且具有可操作性的行业规范，该规范的实施，对规范资产评估机构和注册资产评估师执业行为起到了很大的促进作用。同时，该规范的制定和实施，对于后来的资产评估准则的制定也具有很大的参考价值。

3. 我国资产评估行业的强化自律阶段

2001年，财政部发布了《资产评估准则——无形资产》，表明中国资产评估行业在资产评估准则的制定和实施方面迈出了第一步，表明中国资产评估行业将按照国际资产评估行业通行的做法，通过资产评估准则规范资产评估机构和注册资产评估师的执业行为。

2001年12月31日，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），对国有资产评估管理方式进行重大改革，取消财政部门对国有资产评估项目的立项确认审批制度，实行核准制和备案制。评估项目的立项确认制度改为核准制和备案制，加大了资产评估机构和注册资产评估师在资产评估业务中的责任，有利于资产评估机构和注册资产评估师规范执业，有利于提高中国资产评估行业的公信力。

2003年，国务院设立国有资产监督管理委员会。国务院国有资产监督管理委员会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。财政部则负责资产评估行业的管理工作。这次改革实现了国有资产评估项目管理与资产评估行业管理的分离，表明我国资产评估行业在形式和实质上真正成为一个个独立的社会中介行业。

2004年2月，财政部发布了《资产评估准则——基本准则》《资产评估职业道德准则——基本准则》。截至2014年6月底，财政部、中国资产评估协会陆续制定和修订了26项资产评估准则，表明中国资产评估准则体系已经基本建立起来。

2017年10月1日，为了进一步规范资产评估执业行为，保护资产评估当事人合法权益和公共利益，维护社会主义市场经济秩序，财政部根据2016年颁布的《中华人民共和国资产评估法》（简称《资产评估法》）等有关规定，制定了《资产评估基本准则》。

4. 我国资产评估行业的法制化和规范化阶段

资产评估法律制度框架已经基本形成。《中华人民共和国公司法》（简称《公司法》）、《中华人民共和国证券法》（简称《证券法》）、《中华人民共和国合伙企业法》（简称《合伙企业法》）等多项法律对资产评估提出了明确要求。

2008年10月28日，第十一届全国人民代表大会常务委员第五次会议通过了《中华人民共和国企业国有资产法》（简称《企业国有资产法》），在该法中明确规定了资产评估准则的地位，要求资产评估机构和注册资产评估师“应当遵守法律、行政法规以及评估执业准则，独立、客观、公正地对受托评估的资产进行评估”。同时，该法明确了资产评估业务的法律主体，规定“资产评估机构应当对其出具的评估报告负责”。该法的颁布与实施，解决了我国资产评估行业多年来悬而未决的问题，对促进我国资产评估行业的发展起到了非常大的推动作用。该法的实施也表明我国资产评估行业已经全面进入法制化和规范化阶段。

2016年7月2日，第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议通过了《中

《中华人民共和国资产评估法》(简称《资产评估法》),该法的出台对于促进资产评估行业健康发展、保护国有资产和维护公共利益、维护社会主义市场经济秩序具有积极的意义。该法于2016年12月1日起正式施行。

二、资产评估的定义及特点

(一) 资产评估的定义

资产评估是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、估算并发表专业意见的行为和过程。

资产评估是一个价值评价过程,有一定的程序和步骤,涉及的评估要素有评估主体、评估客体、评估依据、评估目的、评估原则、评估程序、评估价值类型、评估方法、资产评估假设和资产评估基准日等。

1. 资产

经济学中的资产是指经济主体拥有或控制的能够给其带来经济利益的经济资源,也可定义为实物财产或具有经济价值的非实物性的权利。

会计学中的资产是指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。

(1) 资产的特征。

资产评估中的资产更接近于经济学中的资产概念,具有以下特征:

- ① 资产必须是经济主体拥有或控制的。
- ② 资产是能够给经济主体带来经济利益的资源。
- ③ 资产必须能以货币计量。

(2) 资产的分类。

作为资产评估客体的资产,有多种存在形式,为便于评估,可按不同标准对其分类。

- ① 按资产存在形态,分为有形资产和无形资产。
- ② 按资产能否独立存在,分为可确指的资产和不可确指的资产。
- ③ 按资产的构成和综合获利能力,分为单项资产和整体资产。
- ④ 按与生产经营过程的关系,分为经营性资产和非经营性资产。
- ⑤ 按资产的流动性,分为流动资产、长期投资、固定资产。

2. 价格和价值

资产评估中的价格指的是,在特定的交易行为中,买卖双方对商品或服务的交换价格的认可和支付的货币数额。价格是一个历史的数据,表示在某一具体交易中特定的买卖双方对商品和劳务所支付或收到的货币数额。

资产评估中的价值是一个交换价值的概念,它不是一个历史数据,而是专业人员依据一定的价值定义对商品和服务在一定时间内价值的估计。

资产评估的目标是判断评估对象的价值,而不是判断评估对象的实际成交价格。



(二) 资产评估的种类和特点

1. 资产评估的种类

按照评估服务的对象、评估的内容和评估者承担的责任，可分为一般评估、评估复核和评估咨询。

按照资产评估所面临的条件、评估师执业过程中遵循评估准则的程度、评估报告的披露程度、客户的需求等，可分为完全性资产评估和限制性资产评估。

按照资产评估对象的构成和获利能力，可分为单项资产评估和整体资产评估。

2. 资产评估的特点

资产评估一般具有以下特点。

(1) 市场性。

资产评估是适应市场需要的中介活动，其目标是根据各项资产的不同业务性质，通过模拟市场条件对其做出符合市场实际的价值估算和报告。

(2) 公正性。

资产评估是服务于资产评估业务的需要，而不是服务于资产评估当事人的需要。

(3) 专业性。

资产评估活动是一种专业活动，评估机构也是由特定的专家和专业人士构成的。

(4) 咨询性。

资产评估结论只为资产业务提供专业化估价意见，其本身并无强制执行力，资产评估师也只对评估结论本身是否符合职业规范负责，而不对资产定价决策负责。

三、资产评估的功能和作用

(一) 资产评估的功能

1. 基本功能

评价和评值功能是资产评估最基本的功能。

2. 辅助性和过渡性功能

资产评估的辅助性和过渡性功能包括管理功能、优化功能等。

(二) 资产评估的作用

1. 咨询作用

咨询作用指的是资产评估结论能够为资产业务提供专业化的估价意见。这种意见本身没有强制执行的效力，也不能替代资产交易当事人的交易决策，但是，能够给相关交易当事人提供交换价值方面的专业意见。

2. 鉴证作用

鉴证包含鉴别和举证两个部分。依据专业原则对经济活动及其结果做出独立判断就是鉴别，而为此判断提供理论和事实依据就是举证。资产评估从事的是价值鉴证而不是权属鉴证。

3. 促进作用

资产评估的促进作用主要表现在三个方面：一是可以促进资源优化配置；二是可以促进产权主体维护自身的合法权益；三是可以促进资产评估工作的国际化和进一步对外开放。

四、资产评估与会计、审计的关系

资产评估与会计、审计都是保证市场经济正常运行的基础性服务行业，有一定的内在联系，资产评估主要提供以价值判断为主的服务，会计和审计主要提供以事实判断为主的业务。它们之间由于工作性质、专业知识和职业标准的不同而有所区别。

（一）资产评估与会计、审计的联系

1. 资产评估与会计的联系

资产评估与会计的联系表现为：一方面，会计核算的资产计价、财务报告需要依据资产评估的结论；另一方面，资产评估需要参考会计数据资料。例如，《公司法》规定，投资者非货币投资需以评估价值来确定投资额，资产评估结果是公司会计入账的依据。

2006年2月15日颁布实施的《企业会计准则——基本准则》全面引进公允价值计量，并对不同情况下的公允价值的确定做了规定：①资产存在活跃市场的，应当以市场中的交易价格作为公允价值；②资产本身不存在活跃市场，但类似资产存在活跃市场的，应当以类似资产的公允价值为基础确定公允价值；③对于不存在同类和类似资产可比交易市场的资产，应当采用估值技术确定其公允价值。2014年7月23日，财政部将《企业会计准则——基本准则》第四十二条第五项修改为：“（五）公允价值。在公允价值计量下，资产和负债按照市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移负债所需支付的价格计量。”

资产评估利用和参考会计数据的情况也经常发生，比如企业价值评估需要广泛地利用企业财务报表、有关财务指标以及财务预测数据等。

以上情况说明，资产评估与会计有着一定的联系，这种联系还会随着投资者对企业披露资产现值需求的提高而更加广泛。

2. 资产评估与审计的联系

（1）在资产评估的清查阶段，有相当一部分工作采用了与审计类似的方法，具有“事实判断”的性质。

（2）流动资产和负债的评估，有相当一部分可借鉴审计的方法进行。

（3）在企业价值评估中，可以利用经审计后的企业财务报表及相关数据作为企业价值评估的基础数据。

（二）资产评估与会计、审计的区别

1. 资产评估与会计的区别

（1）会计的基本职能是反映和监督，资产评估的基本职能是评估和咨询。

（2）历史成本是会计确认和计价的主要依据，而资产评估中资产确认和评价的主要依

据是资产效用和市场价值。

(3)会计上主要采用核算方法计价,资产评估除核算法外还广泛采用预期收益折现、市场售价类比等多种技术方法。

(4)会计的主要目标是为内部管理和信息披露服务,资产评估的主要目标是为资产交换和产权变动服务。

2. 资产评估与审计的区别

(1)审计对企业财务报表所反映的财务状况和经营成果的真实性和公允性做出事实判断,而资产评估则是为委托人的被评估资产做出价值判断。

(2)审计人员在执业中要遵循公正、防护、建设三大专业原则,而资产评估师在执业中要遵循供求、替代、贡献、预期等基本经济原则。

(3)审计工作的知识基础包括会计学、税法和其他经济法规,而资产评估工作的知识基础除了经济学、法律、会计知识外,还包括工程技术知识。

(4)审计的工作标准与会计是统一的,而资产评估则大不相同,如市场价值与历史成本等。

单元二

资产评估的目的和价值类型

一、资产评估的目的

(一) 资产评估的一般目的

资产评估的一般目的是资产的公允价值,这是由资产评估的性质和基本功能决定的。资产评估的委托人和正常交易的当事人所需要的是评估师在一定时间和一定约束条件下对资产公允价值的判断。而资产评估作为一种社会中介活动,在它产生之初就具有为委托人和正常交易的当事人提供合理的资产价值咨询意见的功能。

资产评估的公允价值有别于会计中的公允价值。资产评估的公允价值是一个相对抽象的价值概念,是对评估对象在各种条件下与评估条件相匹配的合理的评估价值,是泛指相对于当事人各方的地位、资产的状况以及资产面临的市场条件的合理的评估价值。资产评估中的公允价值的显著特点是它与相关当事人的地位、资产的状况以及资产所面临的市场条件相吻合,既没有损害当事人的权益,也没有损害其他人的利益。

(二) 资产评估的特定目的

通常把引起资产评估的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。资产业务是指引起资产评估的经济行为。

在我国资产评估实践中,引起资产评估的主要资产业务有:资产转让、企业兼并、企业出售、企业联合、股份经营、中外合资合作、企业清算、担保、企业租赁、债务重组、

财产保险、财产纳税、资产公允价值判断等。

资产评估的特定目的既是资产评估活动的起点，又决定了资产评估活动所要达到的目标。资产评估特定目的贯穿资产评估活动的全过程，评估对象的界定、价值类型的选择等都深受其影响。评估的特定目的是评估师进行评估时首先必须明确的基本事项。

总之，资产评估的一般目的是要判断资产在各种交易条件下的公允价值，并给出这些资产在各种条件下的公允价值。资产评估的特定目的是一般目的的具体化，其实质是要判断在特定条件下资产的公允价值。

二、资产评估的价值类型

资产评估的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

按照对价值类型的不同理解和不同的视角，价值类型有以下四种分类。

第一种，以资产评估的估价标准形式表述的价值类型，分为重置成本、收益现值、现行市价(变现价值)和清算价格。

第二种，从资产评估假设的角度表示资产评估的价值类型，包括继续使用价值、公开市场价值和清算价值。

第三种，从资产评估的特定目的划分，有抵押价值、保险价值、课税价值、投资价值、清算价值、转让价值、保全价值、交易价值、兼并价值、拍卖价值、租赁价值、补偿价值等。

第四种，根据评估所依据的市场条件、被评估资产的使用状态和评估报告的适用范围，分为市场价值和市场价值以外的价值。

第四种分类法将资产评估价值划分为市场价值和市场价值以外的价值，更有利于实现划分资产评估价值类型的目的。具体内容如下：

(1)市场价值。《国际评估准则》对市场价值定义为：自愿买方和自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后，所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值的估计数额，当事人双方应当各自明晰、谨慎行事，不受任何强迫压制。

全国注册资产评估师考试用书《资产评估》中将资产评估中的市场价值定义为：资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。

(2)市场价值以外的价值。《国际评估准则》没有对其进行定义，而是指出凡是不符合市场价值定义的资产价值都属于市场价值以外的价值。市场价值以外的价值不是一种具体的资产评估价值的存在形式，它是一系列不符合资产市场价值定义条件的价值形式的总称或组合，包括在用价值、投资价值、保险价值、课税价值、拆迁补偿价值、清算价值、残余价值、特殊价值、合并价值等。

资产评估师根据具体评估业务的相关法律法规的规定选择评估结论的价值类型，对法律法规没有规定的，可根据实际情况选择市场价值或市场价值以外的价值作为评估结论的价值类型。



单元三

资产评估的假设与原则

一、资产评估的假设

假设是一种将认识由已知推向未知，进而变未知为已知的思维方法。这是为了解决在认识事物的过程中，认识客体的无限变化和认识主体的有限能力的矛盾，人们不得不利用已掌握的数据资料对某一事物的某些特征或全部事实做出合乎逻辑的推断。因此，也可以说假设就是根据一系列有限的事实，通过推理，对所研究的事物做出的合乎逻辑的假定说明。

资产评估中的假设包括了市场条件假设、评估对象使用状况假设、评估对象作用空间假设、宏观环境假设等。其中，最重要的基本假设有交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设。

(一) 交易假设

交易假设是假定所有待评估的资产都已经处在交易过程之中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟实际市场假设估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。因为资产评估实际上是在资产交易之前进行的一项专业服务活动，所做出的估值结果又属于交换价值的范畴。所以，只有设定了交易假设，才能够通过模拟市场将待评估资产置于市场交易之中，对其进行估值。

交易假设既为资产评估的顺利进行创造了条件，又限定了资产评估的外部环境，使资产置于市场交易之中。该假设也表明资产评估不能脱离市场条件孤立地存在。

(二) 公开市场假设

公开市场是指交易条件公开，不具有排他性，由自愿买方和自愿卖方构成的竞争性市场。在这个市场上，买卖双方能够获得充分的市场信息，交易是在理性和自愿的条件下进行的。

公开市场假设就是对资产拟进入的市场条件，以及在这个市场条件下所受的影响的假定说明。在这个假设下，资产的交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。资产在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该资产在当时条件下效用的社会认同。

资产评估中的市场有一定的范围，有地区性市场、国内市场、国际市场。

公开市场假设是资产评估中最重要的假设，其他假设都是以该假设为基础。公开市场假设的使用频率也较高，能在公开市场上交易、用途较广、通用性较强的资产，都可考虑以该假设为前提进行评估。

(三) 持续使用假设

持续使用假设是假定被评估资产正处于使用状态，并且这些使用中的资产还将继续使



微课

资产评估的假设

用下去。持续使用假设说明了被评估资产面临的市场条件和环境以及资产的存续状态。因此，持续使用假设是对资产拟进入的市场条件，以及在这样的市场条件下资产状态的一种假定性描述或说明。

持续使用可细分为三种具体情况：一是在用续用，指处于使用中的被评估资产在资产业务发生后或产权变动后将按照现有的用途和使用方式继续使用下去；二是转用续用，指被评估资产在资产业务发生后或产权变动后改变现有的用途，按新的用途继续使用下去；三是移地续用，指被评估资产在资产业务发生后或产权变动后转移到新的空间位置继续使用下去。

持续使用假设的适用范围是有限制的，因为在许多场合下资产评估结果并未考虑用途的转换，因此，资产评估结论只对特定条件下的交易双方是公平合理的。

(四) 清算假设

清算假设是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明，该假设假定被评估资产面临清算或具有被清算的潜在可能，以此为基础推断资产处于被迫出售或快速变现的状态。

在清算假设所假定的被迫出售或快速变现的状态下，资产的评估价会低于公开市场和持续使用条件下的同类资产的价值，因此，清算假设的使用范围是极有限的。

二、资产评估的原则

(一) 资产评估的工作原则

1. 独立性原则

该原则包含两层含义：一是资产评估机构的独立性，即评估机构应是一个独立的、不依附于他人的社会公正性中介组织，与资产业务各当事人没有利害关系；二是执业过程的独立性，即资产评估机构及评估师在执业过程中要保持独立的第三方地位，评估工作不受外界影响，能进行独立的评估。

2. 客观公正性原则

该原则要求资产评估必须以实际材料为依据，遵循事实和事物发展的内在规律，做出实事求是的评估结果，而不受个人好恶和他人情绪的影响。按此要求，资产评估的结果应是评估机构和评估师通过认真调查研究，经过合乎逻辑的分析推理，得出的具有客观性和公正性的结论。

3. 科学性原则

该原则要求资产评估机构和评估师以科学的态度、遵循科学的标准和方法进行资产评估。在评估过程中把主观评价和客观测算、静态和动态分析、定性和定量分析结合起来，得出科学合理的评估结论。

(二) 资产评估的经济技术原则

经济技术原则，是指在资产评估执业过程中的一些技术规范和业务准则。它们是资产评估师在执业过程中进行专业判断的技术依据。



资产评估的原则

1. 预期收益原则

资产价值最基本的决定因素是资产的未来收益，资产之所以有价值是因为它能够给资产的拥有者或控制者带来未来的经济利益即预期收益，预期收益的大小决定了资产价值的高低。预期收益原则是评估师判断资产价值的一个最基本的依据。

2. 供求原则

按照经济学原理，商品的价格随着需求的增加而上升，随着供给的增加而下降，虽然需求和供给曲线不一定是线性的，但总的变化趋势还是有规律可循的。这种供求变化对商品价格的影响作用同样适用于资产价值的评估，评估师在判断资产价值时也应考虑并依据供求原则。

3. 贡献原则

贡献原则主要适用于对构成整体资产的各组成部分的要素资产的评估，要素资产价值的高低由其对整体资产收益的贡献程度来决定，或者由整体资产缺少该要素资产而蒙受的损失大小来决定。贡献原则可以理解为预期收益原则在某种情况下的具体应用。

4. 替代原则

在同一商品市场中，商品或服务的效用相同或大致相似时，价格较低者吸引更大需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后才决定的。资产评估替代原则是指被估资产的价值不能高于在市场上可以找到的同类替代品的价值。替代原则是市场比较法的理论基础。

5. 评估时点原则

市场是瞬息万变的，资产的价值也会随着市场的变化而变化。在资产评估实践中，为便于评估操作和评估结果的市场检验，必须假定市场条件固定在某一时刻，称为评估基准日或估价日期。评估时点原则要求资产评估必须有评估基准日，评估值就是资产在评估基准日评估出的资产价值。



拓展阅读

资产评估机构

资产评估机构是指依法设立，取得资产评估资格，从事资产评估业务活动的社会中介机构。资产评估机构包括土地评估机构、房地产评估机构、旧机动车鉴定评估机构、矿业权评估机构、保险公估机构等，这些资产评估机构隶属于不同的资产评估专业协会，由不同的政府机构管理。

一、资产评估机构的分类

1. 按资产评估机构的执业范围划分，资产评估机构可分为综合资产评估机构和专项资产评估机构。综合资产评估机构是指能够从事多种资产评估的资产评估机构，该类资产评估机构的执业范围比较广泛，评估对象的性质、功能比较复杂多样。例如，资产评估公司可以承接机器设备评估、房地产评估、无形资产评估和企业价值评估等资产评估业务。专项资产评估机构是指专门从事某一类或某一种资产评估的资产评估机构，如土地估价事

务所、房地产估价事务所等。该类资产评估机构的执业范围比较狭窄,评估对象的性质、功能比较单一,专业性比较强。

2. 按资产评估机构的组织形式划分,资产评估机构可分为合伙制资产评估机构和有限责任公司制资产评估机构。合伙制资产评估机构是由发起人共同出资设立,共同经营,对合伙债务承担无限连带责任的资产评估机构。有限责任公司制资产评估机构是由发起人共同出资设立,资产评估机构以其全部财产对其债务承担责任的资产评估机构。

本教材中所讲的资产评估机构,是指接受中国资产评估协会(或省级资产评估协会)和省级以上财政机关监督管理的资产评估公司(事务所)。

二、资产评估机构的管理

根据财政部2011年颁布的《资产评估机构审批和监督管理办法》(财政部令第64号)的规定,资产评估机构是指依法设立,取得资产评估资格,从事资产评估业务活动的社会中介机构。财政部为全国资产评估主管部门,依法负责审批管理、监督全国资产评估机构,统一制定资产评估机构管理制度;各省、自治区、直辖市财政厅(局)负责对本地区资产评估机构进行审批管理和监督;资产评估协会负责对资产评估行业进行自律性管理,协助资产评估主管部门对资产评估机构进行管理与监督检查。资产评估机构的业务范围主要包括:各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。资产评估机构应当依法取得资产评估资格,遵守有关法律、法规、执业准则和执业规范。资产评估机构依法从事资产评估业务,不受行政区域、行业限制,任何组织和个人不得非法干预。资产评估机构应当加入中国资产评估协会,成为中国资产评估协会团体会员。

三、资产评估机构的设立

依法设立的资产评估机构名称中应当包含“资产评估”字样。资产评估机构组织形式为合伙制或者有限责任公司制(以下简称公司制)。

1. 合伙制资产评估机构的设立。设立合伙制资产评估机构,除符合国家有关法律法规规定外,还应当具备下列条件:

- (1)有2名以上符合《资产评估机构审批和监督管理办法》规定的合伙人。
- (2)有5名以上注册资产评估师(含合伙人)。

(3)合伙人实际缴付的出资总额不低于人民币10万元,其中,以特殊的普通合伙形式设立的,合伙人实际缴付的出资总额不低于人民币30万元。

2. 公司制资产评估机构的设立。设立公司制资产评估机构,除符合国家有关法律法规规定外,还应当具备下列条件:

- (1)有2名以上符合《资产评估机构审批和监督管理办法》规定的股东。
- (2)有8名以上注册资产评估师(含股东)。
- (3)注册资本不低于人民币30万元。

合伙人或者股东应当具备下列条件:

- (1)持有中华人民共和国注册资产评估师证书(以下简称注册资产评估师证书)。
- (2)取得注册资产评估师证书后,近3年连续专职从事资产评估业务。
- (3)成为合伙人或股东前3年内,未因评估执业行为受到行业自律惩戒或者行政处罚。

合伙制资产评估机构的首席合伙人和公司制资产评估机构的法定代表人，应当由该机构持有注册资产评估师证书的合伙人或者股东担任。

综合案例解析

陕西省某投资顾问有限公司于2007年向建设银行借款800万元，月利率7.0125%，合同起止日期为2007年12月19日至2008年6月18日，贷款性质为担保，担保人为某商贸公司。上述贷款到期后，债务人、担保人未能及时偿还借款。2011年6月，建设银行将上述债权转让给所属金融资产管理公司（专门处理金融机构不良资产的金融资产管理公司）；2012年11月，该金融资产管理公司又将该债权移交给另外一家金融资产管理公司。转让的债权本金为800万元，利息为379万元。2014年4月，受让该债权的金融资产管理公司拟通过市场出售该债权，为此，委托西安一家评估机构对该债权进行评估。评估基准日为2014年2月20日。基准日债权本金800万元，利息为677.84万元。

案例解析：

(1)2005年《金融不良资产评估指导意见(试行)》发布之前，如何确定该金融机构不良资产评估案例所属业务类型、业务范围、价值类型和评估方法？

(2)2005年《金融不良资产评估指导意见(试行)》发布之后，如何确定该金融机构不良资产评估案例所属业务类型、业务范围、价值类型和评估方法？

知识总结

资产评估是社会化大生产和商品经济发展到相当高的阶段时才出现的产物，其发展演变与社会经济条件的发展演变密切相关。把握社会经济发展与资产评估发展关系的主线是学习掌握资产评估理论及方法的基础。本学习情境主要介绍了资产评估的产生和发展、资产评估的定义及特点、资产评估的功能和作用、资产评估的目的和价值类型、资产评估假设与原则，使读者了解认识资产评估活动、资产评估特性、资产评估基本要素等基本概念和理论。

知识巩固

一、单选题

- 资产评估的一般目的是评估资产的()。
 - 价格
 - 价值
 - 公允价值
 - 公开市场价值
- 按资产评估内容的不同，资产评估可具体分为一般评估、评估复核和()。
 - 评估咨询
 - 资产转让评估
 - 完全评估
 - 单项资产评估
- 我国的资产评估准则体系包括职业道德准则和()两个部分。
 - 基本准则
 - 业务准则
 - 评估指南
 - 指导意见

