

# 《资产评估学教程》 学习指导书

ASSET EVALUATION

乔志敏 / 主编

# 《资产评估学教程》 学习指导书

乔志敏 主编

中国人民大学出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

《资产评估学教程》学习指导书/乔志敏主编.  
北京:中国人民大学出版社, 2004

ISBN 7-300-05964-3/F·1903

I. 资…

II. 乔…

III. 资产评估-高等学校-教学参考资料

IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 097842 号

## 《资产评估学教程》学习指导书

乔志敏 主编

---

出版发行	中国人民大学出版社	邮政编码	100080
社 址	北京中关村大街 31 号	电 话	010 - 62511239(出版部)
电 话	010 - 62511242(总编室)		010 - 62514148(门市部)
	010 - 82501766(邮购部)		010 - 62515275(盗版举报)
	010 - 62515195(发行公司)		
网 址	<a href="http://www.crup.com.cn">http://www.crup.com.cn</a>		
	<a href="http://www.ttrnet.com">http://www.ttrnet.com</a> (人大教研网)		
经 销	新华书店		
印 刷	北京东君印刷有限公司		
开 本	890×1240 毫米 1/32	版 次	2004 年 9 月第 1 版
印 张	4.875	印 次	2004 年 9 月第 1 次印刷
字 数	134 000	定 价	8.00 元

---

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

## 编写说明

本学习指导书是中国人民大学出版社出版的北京市高等教育精品教材立项项目《资产评估学教程》(乔志敏主编)的配套学习材料,也适用于其他资产评估类教材学习者参考。本学习指导书每章内容包括学习目的和要求、背景资料、练习题、参考答案。背景资料部分一般是对教学内容的相关知识补充,或有助于理解掌握教学内容的进一步阐述,以及更加深入学习需要阅读的参考书目。练习题部分一般包括术语解释、单项选择、多项选择、问答、计算分析五种类型,注重训练学员理解、分析和解决问题的能力。

本学习指导书由中央财经大学投资系晏政、宋斌、兰颖文、戴学珍、李桂君、乔志敏等编写。

# 目 录

第1章 导论.....	(1)
一、学习目的和要求.....	(1)
二、背景资料.....	(2)
三、练习题.....	(4)
四、参考答案.....	(7)
第2章 资产评估的程序与基本方法 .....	(11)
一、学习目的和要求 .....	(11)
二、背景资料 .....	(12)
三、练习题 .....	(16)
四、参考答案 .....	(20)
第3章 机器设备评估 .....	(25)

一、学习目的和要求 .....	(25)
二、背景资料 .....	(25)
三、练习题 .....	(27)
四、参考答案 .....	(33)
✓ 第4章 房地产价格评估 .....	(37)
一、学习目的和要求 .....	(37)
二、背景资料 .....	(38)
三、练习题 .....	(39)
四、参考答案 .....	(49)
✓ 第5章 无形资产评估 .....	(57)
一、学习目的和要求 .....	(57)
二、背景资料 .....	(58)
三、练习题 .....	(59)
四、参考答案 .....	(63)
第6章 金融资产和递延资产评估 .....	(68)
一、学习目的和要求 .....	(68)
二、背景资料 .....	(69)
三、练习题 .....	(70)
四、参考答案 .....	(73)
✓ 第7章 流动资产评估 .....	(79)
一、学习目的和要求 .....	(79)
二、背景资料 .....	(79)
三、练习题 .....	(80)
四、参考答案 .....	(85)
✓ 第8章 企业价值评估 .....	(87)
一、学习目的和要求 .....	(87)

二、背景资料 .....	(88)
三、练习题 .....	(90)
四、参考答案 .....	(95)
<b>第9章 期权定价模型在资产价值评估中的应用</b> .....	(106)
一、学习目的和要求 .....	(106)
二、背景资料 .....	(106)
三、练习题 .....	(110)
四、参考答案 .....	(111)
<b>第10章 资产评估报告</b> .....	(122)
一、学习目的和要求 .....	(122)
二、背景资料 .....	(122)
三、练习题 .....	(123)
四、参考答案 .....	(129)
<b>附录</b> .....	(133)
资产评估准则——基本准则 .....	(133)
资产评估准则——无形资产 .....	(136)
资产评估职业道德准则——基本准则 .....	(140)
注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见 .....	(143)
<b>附表 标准正态分布函数的累积概率</b> .....	(145)

## 导 论

---

---

### 一、学习目的和要求

---

---

1. 掌握资产的概念，辨识资产的类型。
2. 理解资产评估的概念，阐明资产评估的特点。
3. 理解资产评估与会计计价的区别。
4. 分析资产评估目的和资产评估价值类型之间的关系。
4. 理解并学会运用资产评估原则。
5. 理解并分析资产评估目的和资产评估假设之间的关系。
6. 掌握资产评估标准。



---

---

## 二、背景资料

---

---

### 1. 资产评估的发展概况。

资产评估作为一种有组织、有理论指导的社会经济活动应该是从 20 世纪 40 年代开始的。到了 20 世纪 80 年代以后，世界各国的资产评估活动开始趋于规范化和国际化。在我国，现代意义上的资产评估活动是在改革开放和建设社会主义市场经济的过程中兴起的，它从维护国有资产、加强国有资产管理起步，逐步将评估对象扩展到各类所有制性质的资产。为了适应资产评估这一行业建立和发展的需要，使资产评估工作有法可依、有章可循，伴随着资产评估业的发展，国家制定了一系列资产评估法规和规章制度。早在 1989 年，原国家国有资产管理局颁发《在国有资产产权变动时必须资产评估的若干暂行规定》，标志着中国资产评估业发展伊始即纳入法制轨道。1990 年原国家国有资产管理局批准组建了资产评估中心，负责全国的国有资产评估工作。1991 年 11 月，国务院颁布了国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》，明确规定了全国资产评估管理的政府职能部门是国有资产管理部门，从事资产评估业务的机构必须取得国有资产管理部门授予的资产评估资格证书，同时规定了被评估资产的管理范围、评估遵循的程序、评估方法及法律责任。标志着我国的资产评估制度基本建立。1992 年 7 月，原国家国有资产管理局根据国务院 91 号令的授权，制定颁发了《〈国有资产评估管理办法〉施行细则》，施行细则对资产评估的基本原则、资产评估的组织管理、资产评估原则和程序、资产评估方法标准、资产评估的法律责任等做出了具体规定，使国务院 91 号令具有可操作性。1993 年 12 月成立了中国资产评估协会，标志着中国资产评估行业已逐步从政府直接管理向行业自律性管理过渡。1995 年 3 月中国资产评估协会代表中国资产评估界加入国际资产

评估准则委员会，标志着中国资产评估活动汇入了国际资产评估活动之中，中国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，我国建立了注册资产评估师制度。1996年7月，《资产评估操作规范意见（试行）》发布，分别就评估程序、评估方法、评估原则、信息收集及各种资产的评估等方面做出明确规定。标志着我国资产评估标准的初步建立。1999年7月，财政部印发了《中国注册资产评估师职业道德规范》和《中国注册资产评估师职业后续教育规范》。2001年7月，财政部发布《资产评估准则——无形资产》，规定从2001年9月1日起施行。2004年2月财政部发布《资产评估基本准则》、《资产评估职业道德准则——基本准则》，规定从2004年5月1日起施行。

2. 2004年全国注册资产评估师考试辅导教材对相关内容的不同阐述。

(1) 资产类型中的经营性资产和非经营性资产。经营性资产是指处于生产经营过程中的资产，如企业中的机器设备、厂房等，并按其对企业盈利的贡献分为有效资产和无效资产；非经营性资产是指处于生产经营过程以外的资产，如办公设备。

(2) 没有将时点性纳入资产评估的特点。而是将该特点表述为资产评估原则中的估价日期原则。

(3) 增列了资产评估交易假设。交易假设是指假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据被评资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(4) 在资产评估经济原则中增列了供求原则和估价日期原则。供求原则是假定在其他条件不变的前提下，商品的价格随着需求的增长而上升，随着供给的增加而下降。估价日期原则要求资产评估必须有评估基准日，而且评估值就是评估基准日的资产价值。

(5) 关于资产评估的价值类型。承袭会计理论中关于资产计价标准的划分方法和标准，将资产评估和会计的资产计价紧密地联系在一起，表述价值类型为：重置成本、收益现值、现行市价（或变现价值）和清算价格。从资产评估假设的角度表述资产评估的价值类型为：继续使用价值、公开市场价值和清算价值。从资产业务的

性质来划分资产评估的价值类型为：抵押价值、保险价值、投资价值、清算价值等。以资产评估时所依据的市场条件，以及被评估资产的使用状态来划分资产评估的价值类型为：市场价值和市场价值以外的价值。市场价值是指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。市场价值以外的价值是指不符合市场价值定义条件的资产价值类型，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。

### 3. 阅读材料：

中国资产评估协会：《国际资产评估标准》，北京，经济科学出版社，1996。

---

---

## 三、练习题

---

---

### 1. 术语解释

- |          |              |
|----------|--------------|
| (1) 资产评估 | (2) 资产评估的时点性 |
| (3) 市场价值 | (4) 非市场价值    |

### 2. 单项选择题

(1) 资产评估的时点性是指以被评估资产在( )的实际状况，对资产价值进行的评定估算。

- |  |             |
|--|-------------|
| A. 评估日期                                      | B. 评估工作日    |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. 评估基准日 | D. 过去、现在及未来 |

(2) 不可辨认的资产是指( )。

- |  |
|--|
| A. 没有物质形态因而无法辨认的资产                                       |
| B. 因不具有综合获利能力而无法单独出售的资产                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. 不能独立于有形资产而单独存在的资产 |
| D. 除有形资产以外的所有资产  |

(3) 资产评估价值取决于资产的( )。

- |            |         |
|------------|---------|
| A. 原先的购买价格 | B. 生产成本 |
|------------|---------|

C. 预期效用

D. 评估基准日的利用现状

(4) 正常情况下，一栋别墅在某一时点的市场价值，不会高于此时点重新开发一同等效用别墅的成本（包括利润）。这体现了资产评估的（ ）。

A. 贡献原则

B. 客观原则

C. 预期原则

D. 替代原则

(5) 下列不属于资产评估工作原则的是（ ）。

A. 独立性 (公正性)

B. 客观性 (真实性)

C. 替代性

D. 科学性 (可行性 简易性)

(6) 在企业兼并时，目标企业（被兼并企业）价值评估的最适用假设是（ ）。

A. 清算假设

B. 公开市场假设

C. 继续使用假设

D. 持续经营假设

(7) 银行在因债务不能清偿而需要对其受押的抵押房地产进行处置时，该抵押房地产价值的评估适用于（ ）。

A. 清算假设

B. 公开市场假设

C. 继续使用假设

D. 持续经营假设

(8) 资产评估价值与资产交易中的实际成交价格之间的关系是（ ）。

A. 前者必须高于后者

B. 前者必须低于后者

C. 前者必须等于后者

D. 前者可以高于、低于或者等于后者

(9) 资产评估工作的执行操作者不同于会计计价，它是由独立于企业以外的具有资产评估资格的社会中介机构来完成的，这说明资产评估具有（ ）。

A. 市场性

B. 公正性

C. 咨询性

D. 预测性

(10) 某一宗土地用于住宅开发时的价值为 300 万元，用于商业大楼开发时的价值为 500 万元，用于工业厂房开发时的价值为 280 万元。城市规划确认该土地可用于住宅或工业生产。该宗土地

的价值应评估为( )万元。

- A. 500     B. 300    C. 280    D. 360

### 3. 多项选择题

(1) 资产评估行为涉及的经济行为包括( )。

- A. 产权转让     B. 企业重组     C. 资产抵押  
 D. 资产纳税    E. 停业整顿

(2) 资产评估的科学性原则是指( )。

- A. 选择适用的价值类型和方法  
 B. 由包括科技专家组成的资产评估队伍  
 C. 制定科学的评估方案  
 D. 以充分科学的事实为依据  
 E. 遵循科学的评估程序

(3) 资产评估的公正性表现为( )。

- A. 资产评估应遵循正确适用的评估原则，依照法定的评估程序，运用科学的评估方法。  
 B. 资产评估主体应当与资产业务及其当事人没有利害关系。  
C. 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。  
D. 资产评估需要通过评估基准日的市场实际状况进行模拟。  
E. 评估价值是为资产业务提供的一个参考价值，最终的成交价格取决于资产业务当事人讨价还价的能力。

(4) 在估价对象已经处于使用状态，运用最佳使用原则的选择前提有( )。

- A. 保持利用现状前提     B. 转换用途前提  
 C. 投资改造前提     D. 新利用前提  
 E. 上述四种情形的某种组合

(5) 适用于资产评估的假设有( )。

- A. 继续使用假设     B. 公开市场假设  
 C. 持续经营假设     D. 清算假设

交易假设

✓ E. 交易假设

(6) 确定评估基准日的目的是( )。

✓ A. 确定评估对象的计价时间

✓ B. 将动态下的资产固定在某一时点

C. 将动态下的资产固定在某一时期

D. 确定评估机构的工作日

E. 遵循科学的评估程序

#### 4. 问答题

(1) 资产评估的基本要素有哪些?

(2) 资产评估假设的具体内容是什么?

(3) 资产评估的经济原则有哪些?

---

---

## 四、参考答案

---

---

### 1. 术语解释

(1) 资产评估是对资产在某一时点的价值进行估计的行为或过程。具体地讲, 资产评估是指符合国家有关规定的专门机构和人员, 依据国家的有关规定, 为了特定的评估目的, 遵循适用的评估原则, 选择适当的价值类型, 按照法定的评估程序, 运用科学的评估方法, 对特定资产的价值进行估算的过程。

(2) 资产评估的时点性是指资产评估是对评估对象(即待评估资产)在某一时(间)点的价值的估算。这一时点是所评估价值的适用日期, 也是提供价值评估基础的市场供求条件及资产状况的日期, 我们将这一时点称为评估基准日。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。

(3) 市场价值是指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。

(4) 非市场价值是指资产在各种非公开交易市场条件下的最可能价值。常见的非市场价值有：使用价值、投资价值、保险价值、课税价值、清算价值、净变现价值、持续经营价值。

## 2. 单项选择题

- (1) C      (2) C      (3) C      (4) D      (5) C  
(6) C      (7) A      (8) D      (9) B      (10) B

## 3. 多项选择题

- (1) ABCD      (2) ACDE      (3) AB      (4) ABCDE  
(5) ABDE      (6) AB

## 4. 问答题

(1) 资产评估的基本要素包括评估主体、评估对象、评估依据、评估目的、评估原则、价值类型、评估程序及评估方法八个构成要素。

从事资产评估业务的机构和人员，是资产评估工作中的主体，必须符合国家在资产评估方面的有关规定，即具有从事该项业务的行业及职业资格并登记注册。

特定资产是待评估的对象。

国家的有关规定是指资产评估活动所应当遵守的有关法律、法规、政策文件等，它是资产评估的依据。

特定的评估目的，是指资产业务发生的经济行为，它直接决定和制约资产评估价值类型的确定和评估方法及参数的选择。

评估原则即资产评估工作的行为规范，是处理评估业务的行为准则。

价值类型是对评估价值的质的规定，它取决于评估目的。

评估程序是资产评估业务的工作步骤。

评估方法是估算资产价值所必需的特定技术方法。

(2) 资产评估假设是资产评估工作得以进行的前提假设，包括继续使用假设、公开市场假设和清算假设。

继续使用假设是指资产将按照现行用途继续使用，或转换用途继续使用。现实中的表现主要有三种情况：一是资产将按照现行用

途原地继续使用；二是资产将转换用途后在原地继续使用；三是资产的地理位置发生迁移后继续使用。在确定是否可以采用继续使用假设时，需要充分考虑待评估资产从经济上、法律上、技术上是否允许转变利用方式、变换产权主体，以及允许转变利用方式和变换产权主体的前提条件。

公开市场假设是指待评估资产能够在完全竞争的市场上进行交易，从而实现其市场价值。不同类型的资产，其性能、用途不同，因而市场化程度也有差异。用途广泛、通用性比较强、市场化程度较高的资产如住宅、汽车等，比具有较强专用性的资产有更加活跃的交易市场，因而更适用于公开市场假设。专用性资产一般具有特殊的性质，有特定的用途或限于特定的使用者，在不作为企业经营活动的一部分时，很少能够在公开市场上出售。

清算假设是指资产所有者在某种压力下，如破产、抵押权实施等，将被迫以协商或以拍卖方式，强制将其资产出售。按照寻找购买者的时间的长短，可以将清算分为强制清算和有序清算。清算假设下的评估价值往往也低于继续使用和公开市场假设下的评估价值。

(3) 资产评估原则是规范评估行为和业务的准则。规定评估原则是为了确保不同的估价人员在遵循规定的估价程序，采用适宜的估价方法和正确的处理方式的前提下，对同一估价对象的估价结果能具有一致性。资产评估的经济原则包括贡献原则、替代原则、预期收益原则、最佳（也称最高最佳）使用原则。

贡献原则是指在评估时，某一资产或资产的某一构成部分的价值，应取决于该资产对与其他相关资产共同组成的整体资产价值的贡献，或该部分对资产整体价值的贡献，也可以用缺少它时整体资产价值或资产整体价值的下降程度来衡量确定。

替代原则的理论依据是同一市场上的相同（或相近似）物品具有相同（或相近）的价值。对具有同等效用而价格不同的物品进行选择时，理性人必定选择价格便宜的；对价格相同而效用不同的物品进行选择时，理性人必定选择效用较大的。替代原则要求尽可能利用与估价对象特征相类似资产的市场交易资料，来进行比较分析



评估估价对象的价值，以确保所评估的结果是估价对象在公开市场上成交的最可能价格。

预期收益原则是指资产的价值不是取决于其过去的生产成本和销售价格，而是决定于其在评估基准日后能够带来的预期净收益，即预期的获利能力。预期的获利能力越大，资产的价值就越高。

最佳（也称最高最佳）使用原则即按照估价对象的最佳使用方式，评估资产的价格。最佳使用是指在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提条件下，能够使估价对象产生最高价值的利用方式。在运用最佳使用原则时，首先要求最佳利用方式在法律上是得到允许的，其次还要得到技术上的支持，不能将技术上无法做到的利用方式当作最佳使用，最后应注意所确定的最佳利用方式在经济上可行，不可能通过不经济的方式来实现资产的最佳使用。在估价对象已经处于使用状态的情况下，应根据最佳使用原则对估价前提做如下选择：1) 保持利用现状前提，即认为继续保持利用现状为最佳使用时，应以保持现状继续使用作为估价前提；2) 转换用途前提，即认为转换用途再予以使用最有利时，应以转换用途后的使用假定为估价前提；3) 投资改造前提，即认为不转换用途但需要进行投资改造后再予以使用最为有利时，应以改造后的使用假定为估价前提；4) 重新利用前提，即认为拆除现有资产的某一部分再予以利用最为有利时，应以拆除该部分后的使用假定为估价前提；5) 上述四种情形的某种组合。