

资产评估学教程

(第二版)

主编 吴燊谨 副主编 袁坚刚 张雪芳

浙江大學出版社

资产评估学教程

(第二版)

主 编 吴樂谨

副主编 袁坚刚 张雪芳

浙江大學出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估学教程 / 吴燊谨主编. —2 版. —杭州: 浙江大学出版社, 2000. 6

ISBN 7-308-01598-X

I. 资... II. 吴... III. 资产评估-高等学校-教材
IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 04926 号

责任编辑 周庆元

出版发行 浙江大学出版社

(杭州浙大路 38 号 邮政编码 310027)

(E-mail: zupress@mail. hz. zj. cn)

(网址: <http://www.zjupress.com>)

排 版 浙江大学出版社电脑排版中心

印 刷 浙江大学印刷厂

开 本 850mm×1168mm 1/32

印 张 13.75

字 数 345 千

版 次 2000 年 6 月第 2 版 2004 年 7 月第 13 次印刷

印 数 41001—45000

书 号 ISBN 7-308-01598-X/F·197

定 价 20.00 元

内 容 摘 要

本书根据《国有资产评估管理办法》和《资产评估操作规范意见(试行)》的基本精神,系统地阐述了资产评估的基本原理和方法,并对各类资产的评估技术作了较为全面的介绍。

全书内容梗概如下:第一章讨论资产评估的基本概念,第二章介绍资产评估的基本方法,第三章到第九章分别阐述机器设备、房地产、流动资产、长期投资与递延资产、无形资产、资源资产以及整体资产的评估理论与方法,第十章讨论资产评估的相关会计处理,第十一章介绍资产评估报告书。

本书内容充实,理论和实务相结合,可作为大专院校的教学用书或培训教材,也可作为资产评估从业人员和金融、财政、管理、咨询等部门有关人员的参考读物。

第2版前言

在邓小平建设有中国特色社会主义理论指导下,我国社会主义市场经济蓬勃发展,产权交易、产权变动等经济行为日益频繁,资产评估行业随之应运而生并获得快速发展。浙江大学于1995年设置资产评估专业并编写了《资产评估教程》。近年来,资产评估行业组织、管理不断完善,国家国有资产管理局和中国资产评估协会发布了不少法规、制度和执业规范等文件,翻译介绍了大量国外资产评估资料,国内学者在行业刊物上也发表了大量研究成果。为适应资产评估行业发展和教学工作的要求,我们组织教师、国有资产管理部门和资产评估第一线的专家重新编写了《资产评估学教程》。

在本书编写过程中,我们参阅了大量文献资料,广泛地吸收国内外资产评估理论研究成果和有益的实践经验,坚持理论结合实践的写作原则。理论上力求系统、科学、有一定深度且与国际资产评估理论相衔接,操作实务的讲述尽量与我国的有关法规、执业规范等文件相结合,并通过一定的例题分析,帮助学生掌握各种资产业务的具体评估方法。全书的编写大纲由吴樂谨、袁坚刚、张雪芳共同商定。参加编写的人员有:吴樂谨(第一章)、袁坚刚(第六、九、十章)、薛文跃(第十一章)、张雪芳(第四、五章)、袁先锋(第二、八章)、徐浩彤(第三、七章)。全书由吴樂谨主编,袁坚刚、张雪芳副主编。

资产评估在我国还处于起步阶段,理论还不尽完善,操作还不尽规范,加之编者的水平和条件有限,书中难免有一些缺点和错误,诚挚地希望读者批评、指正。

编者

2000年5月

目 录

第一章 资产评估概述

第一节 资产	1
一、怎样理解资产的概念	1
二、资产分类	3
第二节 产权	5
一、怎样理解产权的概念	5
二、产权界定	7
第三节 价值及评估价值	8
一、价值与价格	8
二、市场价值与非市场价值	10
三、评估价值	14
第四节 资产评估及其基本要素	15
一、资产评估的概念	15
二、资产评估的主体	16
三、资产评估的客体	17
四、资产评估的目的	18
五、资产评估价值类型	20
六、资产评估方法	22
七、资产评估程序	23
第五节 资产评估的基本假设与原则	23
一、资产评估的基本假设	23
二、资产评估的基本原则	25

三、资产评估的操作原则·····	26
第六节 资产评估程序及操作流程·····	27
一、资产评估程序·····	27
二、资产评估操作流程·····	32
第二章 资产评估的基本方法	
第一节 重置成本法·····	35
一、基本概念·····	35
二、重置成本的估算·····	37
三、各类贬值的估算·····	43
四、成新率·····	49
五、重置成本法的运用前提条件和范围·····	51
六、成本法的操作步骤·····	52
第二节 现行市价法·····	55
一、现行市价法的适用前提条件和范围·····	56
二、运用现行市价法评估资产的程序·····	57
三、现行市价法的优缺点·····	58
第三节 收益现值法·····	58
一、收益现值法的适用前提条件和范围·····	58
二、运用收益现值法评估资产的程序·····	60
三、收益现值法的运用形式·····	60
四、收益现值法中各评估参数的确定·····	65
第四节 资产评估方法的比较与选择·····	67
一、资产评估方法的比较·····	67
二、评估方法的选择·····	70
第三章 机器设备评估	
第一节 机器设备及其分类·····	74

一、机器设备的特点	74
二、机器设备的分类	75
三、机器设备的价值构成	76
第二节 机器设备评估的特点及步骤	76
一、机器设备评估的特点	76
二、机器设备评估的步骤	77
第三节 机器设备评估的重置成本法	81
一、重置成本法的基本计算公式	81
二、机器设备的重置成本确定	82
三、机器设备的有形损耗率及成新率的估测	84
四、机器设备的无形损耗的估测	90
五、机器设备重置成本法评估的具体运用	93
第四节 机器设备评估的现行市价法	101
一、现行市价法的适用条件	101
二、现行市价法评估步骤	102
三、续用前提下的评估	104
四、现行市价法评估机器设备的具体运用	105

第四章 房地产评估

第一节 房地产评估概述	109
一、房地产的概念	109
二、房地产的分类	111
三、房地产的特性	112
四、房地产评估的概念	114
五、房地产评估的专业原则	116
第二节 房地产价格与房地产价值	116
一、房地产价格与房地产价值的含义	116

二、房地产价格的形成基础与房地产价格的特征	117
三、房地产价格的种类	118
四、房地产的价值类型	121
五、影响房地产价格的因素	122
第三节 房地产评估的收益现值法	126
一、收益现值法的基本思路及其应用公式	126
二、纯收益的确定	129
三、本金化率的确定	130
四、收益还原法应用实例	132
五、残余估价法	133
第四节 房地产评估的现行市价法	135
一、现行市价法的基本思路	135
二、现行市价法的估价步骤	136
三、现行市价法应用实例	141
四、基准地价系数修正法	143
第五节 房地产评估的重置成本法	146
一、重置成本法的基本思路及其应用公式	146
二、新建房地产价值(重置成本)的一般构成	148
三、成本法中重置成本的评估	151
四、建筑物各种贬值的测算	153
五、地产各种贬值的测算	155
六、重置成本法应用实例	156
第六节 房地产评估的假设开发法	157
一、假设开发法的基本思路及其计算公式	157
二、假设开发法的适用条件和对象	159
三、假设开发法的注意事项	160
四、假设开发法的操作步骤	161

五、假设开发法应用实例	162
第七节 房地产评估的路线价法	163
一、路线价法的基本思路及其应用公式	163
二、路线价法的操作步骤	164
三、计算实例	167
第八节 在建工程评估	169
一、在建工程及其计价方法的规定	169
二、在建工程的特点	169
三、在建工程的评估步骤	171
四、在建工程的评估方法	172

第五章 流动资产评估

第一节 流动资产的特点及评估程序	177
一、流动资产的类型及特点	177
二、流动资产评估的特点	178
三、流动资产评估的程序	179
第二节 库存材料的评估	182
一、主要材料、辅助材料、燃料、外购半成品等库存 材料的评估方法	183
二、低值易耗品的评估方法	187
三、包装物的评估方法	188
第三节 产成品和库存商品的评估	189
一、重置成本法	189
二、现行市价法	191
第四节 在产品价值评估	192
一、重置成本法	192
二、现行市价法	194
第五节 债权类及货币类流动资产的评估	195

一、应收账款的评估	195
二、应收票据的评估	198
三、待摊费用、预付费用和短期投资的评估	199
四、货币资金的评估	200
第六章 长期投资与递延资产的评估	
第一节 长期投资概述	202
一、长期投资的基本概念	202
二、长期投资的目的和分类	202
三、长期投资评估的特点与应注意事项	205
第二节 债券投资的评估	206
第三节 股票投资的评估	211
一、普通股股票的评估	212
二、优先股股票的评估	215
第四节 其他长期投资的评估	216
第五节 递延资产的评估	219
第七章 无形资产评估	
第一节 无形资产及其估价特点	221
一、无形资产的概念和特征	221
二、无形资产的分类	222
三、无形资产的成本特性	223
四、无形资产评估的步骤	224
第二节 专利及专有技术价值的评估	227
一、专利和专利权的概念和特征	227
二、专有技术的概念和特征	228
三、专利技术和专有技术的区别	229
四、专利技术和专有技术的评估目的	230

五、评估时要考虑的主要因素	230
六、专利技术、专有技术评估的收益现值法	231
七、将产品专利视为期权进行估价的方法	245
八、专利技术、专有技术评估的重置成本法	247
第三节 商标权价值的评估	251
一、商标的定义、分类及其功能	251
二、商标权及其特点	252
三、商标权评估过程中要注意核查了解的情况	253
四、商标权评估方法	254
五、收益法在商标评估中的具体运用	256
第四节 商誉价值的评估	258
一、商誉及其特点	258
二、商誉价值评估的方法	259
三、商誉评估需注意的几个问题	261

第八章 资源资产评估

第一节 资源资产评估概述	263
一、自然资源及其分类	263
二、资源资产及其特征	264
三、资源资产评估的内涵与外延	265
四、资源资产评估的目的及适用评估方法	267
第二节 森林资源资产的评估	268
一、森林资源的含义	268
二、林木资产评估	269
三、林地资产评估	272
四、森林景观资产评估	274
五、调整系数 K 值的确定和利率 i 值的确定原则	276

第三节	矿产资源资产评估	279
一、	矿产资源及矿产资源资产	279
二、	矿产资源资产的价格构成	280
三、	影响矿产资源价格的因素	281
四、	矿产资源资产的评估方法	283
第九章	整体企业资产评估	
第一节	整体企业资产评估概述	290
一、	整体企业资产评估的概念	290
二、	综合评估和单项评估的差异	290
三、	综合评估的作用	291
四、	整体企业资产评估的基本原则和要求	291
第二节	整体企业资产评估的主要方法	293
一、	现行市价法	293
二、	收益现值法	294
三、	加和法	297
四、	成本加和法	298
第三节	收益现值法基本参数的分析测定	299
第四节	用收益现值法进行整体企业资产评估举例	307
一、	评估背景情况	307
二、	有关资料	307
三、	分析预测未来三年的收益	308
第五节	负债的评估	311
一、	负债及负债评估的特点	311
二、	负债的分类	312
三、	负债的评估	313

第十章 资产评估的相关会计处理

第一节 资产评估会计处理的基本要求·····	317
一、资产评估后进行账务处理的前提条件·····	317
二、资产评估会计处理的基本要求·····	319
第二节 资产清查的相关会计处理·····	320
一、流动资产清查的会计处理·····	320
二、固定资产清查的会计处理·····	322
三、负债清查的会计处理·····	322
第三节 资产评估结果的会计处理·····	323
一、企业以实物资产、无形资产对外投资时资产评估结果的会计处理·····	323
二、企业进行中外合资、合作、股份制改组、兼并中资产评估结果的会计处理·····	328
第四节 企业因产权变更终结时的会计处理·····	333
一、企业股份制改组的相关会计处理·····	333
二、企业被兼并的会计处理·····	336

第十一章 资产评估报告书

第一节 资产评估报告书概述·····	340
一、编制资产评估报告书的目的·····	340
二、编制资产评估报告书的基本要求·····	340
三、资产评估报告书的作用·····	341
第二节 资产评估报告书基本内容与格式·····	341
一、概述·····	341
二、评估报告书封面及目录·····	341
三、评估报告书摘要·····	343
四、评估报告正文部分·····	343
第三节 评估说明的基本内容与格式·····	351

一、评估说明封面及目录	351
二、关于评估说明使用的声明	352
三、关于进行资产评估有关事项的说明	352
四、资产清查核实情况说明	354
五、评估依据的说明	355
六、各项资产及负债的评估技术说明	356
七、整体资产评估收益现值法评估说明	364
八、评估结论及其分析	367
第四节 资产评估的确认和复议	369
一、资产评估的确认	369
二、资产评估的复议与裁定	371
第五节 资产评估工作底稿及项目档案	373
一、资产评估工作底稿	373
二、资产评估业务档案	374
附录一：国有资产评估管理办法	377
附录二：国有资产评估管理办法施行细则	384
附录三：外商投资财产鉴定管理办法	399
附录四：复利系数公式和复利系数表	404

第一章 资产评估概述

第一节 资产

一、怎样理解资产的概念

(一)资产与财产

在财务会计的所有要素中,资产是最重要的一项,是人们长期进行讨论的一个基本会计概念。我国现行实施的《企业会计准则》给出这样的定义:“资产是指企业或其他经济组织拥有或者控制的能以货币计量的经济资源,包括各种财产物资、债权和其他权利。”也就是说,在会计术语中,资产(asset)是为特定主体所控制,并能在未来为其带来经济利益的经济资源。它可以是有形的(即具有具体的实物形态),也可以是无形的;可以是企业经营使用并归企业所有的“自有资产”,也可以是非企业所有但归企业实际控制的“租人资产”。

《美国评估工作准则与职业道德守则》对“资产”一词作了如下的解释:就价值评估或预计未来收益能力而言,“资产”一词指“由于排他地拥有或占用某物而取得的对未来收益享有的权利,此处所谓‘拥有’既可能是有形资产,也可能是无形资产,或两者兼而有之……”就估算成本而言,“资产”一词专指“被拥有的某物”而不涉及其所有权的具体归属。

在资产评估这一经济活动中,作为资产评估客体的资产比会计学上所称的资产,具有更广泛的涵义,有时用“财产”(property)

这一概念更为确切。财产一词是法律概念，它包括私人财产，它可定义为：金钱、财物及民事权利、义务的总和。它可分为有形财产和无形财产，前者指金钱、财物和基于物权、债务，可供直接支配利用的标的物；后者指著作权、发明权、商标权等。也可分为积极财产和消极财产，前者指金钱、财物及各种权益；后者指一般债务。

按照市场经济的理论，严格来讲，资产与财产还是有区别的，即只有作为生产要素投入生产经营活动的财产才叫资产。在资产评估工作中，“资产”（财产）一词既适用于资产（财产）的存在形态，也适用于资产（财产）所有权以及与所有权有关的权利、利益和收益。用这种“资产”的概念，我们就将一般的资产评估条件下的资产概念与会计惯例下的资产概念区别开来了。

（二）国有资产

从广义来说，国有资产是指国家依法取得和认定的资产；或者国家以各种形式对企业投资和投资收益，以及国家向行政事业单位拨款等形成的资产。国有资产与国有财产基本等同。但是，根据前面谈到的资产与财产的区别，即只有作为生产要素投入生产经营活动的财产才叫资产，据此引申出国有资产狭义上的定义，即一般所称的经营性国有资产，或企业国有资产。

我国国有资产来源于下列渠道：一是国家依法取得和认定的资产，主要是依法没收的官僚资本和敌伪财产，依法宣布国有的城镇土地、矿产、海洋、水流，以及大森林、大荒山等，依法赎买的资本主义工商业，依法征收、征用的土地，依法没收的其他财产，依法收取的罚金，依法认定和接收的无主财产和无人继承的财产等；二是资本金的投入及其收益，主要是国家投入国有企业、中外合资合营企业、股份企业的资本金及其收益；三是国家对行政事业单位拨入经费形成的资产；四是接受馈赠，主要是公民赠予国家的财产和外国友人、团体、政府赠予我国的财产。

除上述之外，凡在我国境内所有权不明确的各项财产，除法律