

刘玉平 郭春娥 主编

不动产·机器设备·珠宝首饰·资源资产

# 评估实务

Guidance to Valuation of Real Property  
Machinery & Equipment  
Gems & Jewellery and Resources

注册资产评估师  
后续教育培训实务丛书之

2

中国财政经济出版社

注册资产评估师后续教育培训实务丛书之二

# 不动产 机器设备 珠宝首饰 资源资产 评估实务

主 编 刘玉平 郭春娥

副主编 (按姓氏笔划排序)

牛佃庆 冯任佳 孙燕红

沈 烽 玛丽娅 易德鹤

陆慧娣 胡小庆 程智明

中国财政经济出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

不动产 机器设备 珠宝首饰 资源资产评估实务 / 刘玉平  
郭春娥主编. —北京: 中国财政经济出版社, 2002.11

注册资产评估师后续教育培训实务丛书之二

ISBN 7-5005-6206-3

I. 不… II. 刘… III. 不动产-资产评估-经济师-丛书  
IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 089345 号

中国财政经济出版社出版

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

E-mail: [cfeph@drc.gov.cn](mailto:cfeph@drc.gov.cn)

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京印刷三厂印刷 各地新华书店经销

850×1168 毫米 32 开 11 印张 260 000 字

2002 年 12 月第 1 版 2002 年 12 月北京第 1 次印刷

印数: 1—20 060 册 定价: 23.00 元

ISBN 7-5005-6206-3/F·5411

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

## 顾问组成员

陈毓圭	刘 萍	郭建新	邱华炳
项供宜	柴 强	杨 华	郑 莉
李春满	段毅才		

## 编委会成员（按姓氏笔划排序）

王四光	王诚军	王 毅	牛佃庆
冯任佳	汤金木	江少伟	孙燕红
朱进强	纪益成	权忠光	刘公勤
刘玉平	刘武堂	吕国祥	郑广乐
张美灵	张恒新	张振谦	张 捷
汪海粟	沈 琦	沈 烽	玛丽娅
宋书娟	杨志明	金晓虹	周维纾
陈平留	易得鹤	杨晓峰	范亚平
陆慧娣	胡小庆	岑克明	唐怡青
袁素娟	黄 友	黄 杰	郭春娥
郭 涛	程凤朝	程智明	路永森
裴海燕			

## 序

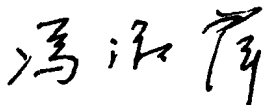
中国的资产评估行业自 1989 年起步至今，已经走过了 10 多年的历程。在过去的 10 多年里，行业在党和政府及社会各方面的重视和支持下，已经取得了长足的发展。到目前为止，全国已有资产评估机构三千多家，注册资产评估师两万多人，资产评估行业已经成为我国发展社会主义市场经济，维护经济秩序最重要的中介服务行业之一，在社会主义市场经济建设中发挥着越来越重要的作用。

资产评估行业是智力密集型行业，注册资产评估师要为客户提供高质量、高水平的服务，自身必须具备较高素质。因此，不断提高从业人员的整体素质，在行业树立以素质求生存，以素质求发展的理念，是行业建设的重中之重。不断提高培训水平，加大培训工作的力度和深度，无疑是提高从业人员素质的重要手段。应该看到，由于种种原因，我国注册资产评估师的整体素质与市场经济的要求、与一些经济发达国家的同行相比还有一定的距离。培训丛书匮乏、培训内容滞后，是制约注册资产评估师整体素质的一个重要原因。

这套由山西、深圳等 20 多个地方协会和厦门大学、中央财经大学等资产评估学科建设基地共同发起，由业内专家编写的《注册资产评估师后续教育培训实务丛书》，内容全面，涵盖了许多领域、多类资产的评估；同时又注重实际操作，广泛吸收了各地协会和评估机构在执行资产评估业务中好的

案例和做法。相信这套教材的出版，对提高从业人员的整体素质，缓解资产评估后续教育培训教材短缺的状况，推进从业人员知识体系的创新，将产生积极的影响。

在此，也对发起并参与编写这套丛书的评估界人士、专家、学者表示感谢，感谢他们这种自发地为行业发展做贡献的敬业、务实精神。

A handwritten signature in black ink, consisting of three characters: '冯', '洪', and '彦'. The characters are written in a fluid, cursive style.

2002年11月28日

## 前 言

1995年10月，中国注册资产评估师执业资格制度正式实施，从而促进了我国资产评估市场的健康、规范发展。但是，由于我国资产评估行业起步晚，注册资产评估师后续教育培训体系的建立和后续教育培训教材的建设，在理论和实践上都远不能满足现实的需要。特别是长期以来，注册资产评估师后续教育的体系建设滞后，各地培训教材严重匮乏，即使已有的教材，或内容重复，或各地各有所重、关注点各异。这种状况严重影响了评估师队伍的素质建设和行业的健康发展。

针对我国注册资产评估师后续教育目前不能适应资产评估行业发展的实际，2002年年初，在山西省注册评估师协会的倡议下，由深圳、上海评协作为主要发起单位，与辽宁、重庆、湖北、厦门、宁波、青岛、大连评协和福建、吉林、新疆、贵州、云南、广西、黑龙江、四川、北京、天津、内蒙古注协共21个地方协会和厦门、北京两个资产评估学科研究基地，共同组织发起筹划一套系统的注册资产评估师后续教育培训丛书的编写工作。在这个过程中，相关院校的专家、学者和评估界部分专家也积极参与。同时丛书的编写也得到了财政部、证监会、国土资源部、建设部有关领导的支持和关注。

随后，发起单位在厦门资产评估学科研究基地召开了注册资产评估师后续教育研讨会。会议专题讨论了注册资产评估师后续教育体系的建设问题和教材的建设问题，成立了“注册资产评估师后续教育培训实务丛书编委会”，并确定了丛书的编写思路。8

月，丛书初稿完成。9—10月份，编委会曾两次组织专家对丛书的内容进行审定、修改并最终定稿。

编写这套丛书的目的是致力于建立一个服务于各地方协会后续教育培训的教材体系。通过分析目前注册资产评估师知识存量及知识结构的现状，丛书内容主要突出以下特点：

一、适时性和前瞻性。本套丛书力求满足当前注册资产评估师执业技能和知识更新的需要，集评估业十年的经验为一体，吸收了目前国际上的最新做法，并根据评估行业发展的需要，留有调整和补充新内容的空间。

二、系统性和完整性。本套丛书共分三册，内容涵盖了各类资产评估实务及职业道德操守等22个专题，系统完整地对接资产评估所需专业知识进行了整理，并开拓了税基、企业偿债能力等新领域的资产评估内容。同时丛书还融入了法学、经济学、管理学、组织行为学等知识。这既有助于提高注册资产评估师分析、解决当前资产评估业务问题的能力，也有助于拓展其知识范围。

三、可操作性和实用性。针对当前资产评估实践中出现的难点、热点及新知识、新技术，作者从有利于指导专业人员实践的角度出发，在书中穿插了大量的案例，从而使本套丛书具有较强的指导性、可操作性和实用性。

四、专业性和权威性。本套丛书所述观点和方法是目前国内最具权威性的论述，出自业内理论界和实务界的许多专家之手，特别是行业内的一些领导也参与了本套丛书的撰写和审定工作，从而保证了这套丛书体系的完整性和内容的专业性和权威性。

注册资产评估师后续教育培训实务丛书的编写，得到了财政部、中注协领导的高度重视和充分肯定。中注协秘书长陈毓圭，副秘书长刘萍、郭建新对本套丛书的编写都给予了大力的支持和指导。丛书的编写还得到了业内专家、学者和有关部门的大力支



持。山西省注册评估师协会、深圳市注册资产评估师协会、上海注册资产评估师协会、厦门大学经济学院、上海立信评估有限公司、中企华资产评估有限公司等单位都对丛书的编写工作给予了大力的支持。在《注册资产评估师后续教育培训实务丛书》出版之际，编委会全体成员谨向为本套丛书的编写给予支持的有关单位和领导及各地方协会表示诚挚的谢意，同时也对那些为本套丛书的编写付出过辛勤劳动的专家、学者表示由衷的感谢！

《注册资产评估师后续教育培训实务丛书》由各册主编、副主编和参与丛书编写、审定的有关作者和专家组成编委会，商定有关事宜。丛书编写工作的总协调由山西省注册评估师协会秘书长郭春娥同志负责。我们已尽所能避免书中出现观点和文字上的错误，但由于受目前我国资产评估管理尚未统一，评估理论滞后和法律、法规尚不健全等诸多因素的影响，加之编写匆促、水平有限，书中肯定会有这样那样的缺点和错误，欢迎各方面专家和广大注册资产评估师给予批评、指正。如果这套丛书能够被资产评估行业和广大注册评估师认可，编委会还将根据资产评估行业发展的客观要求，继续开发适应注册资产评估师后续教育的相关用书，也真诚希望业内的专家、同仁共同努力，为注册资产评估师的后续教育工作多做贡献！

**注册资产评估师后续教育培训实务丛书编委会**

2002年11月

# 目 录

<b>第一讲 房地产权益及其价值评估</b> .....	( 1 )
<b>第一节 房地产权益及其类型</b> .....	( 1 )
<b>第二节 不同权益的房地产价值评估的原则与方法</b> .....	( 12 )
<b>第三节 案例分析</b> .....	( 17 )
<b>第二讲 土地估价相关知识及实务</b> .....	( 19 )
<b>第一节 概念</b> .....	( 19 )
<b>第二节 土地权属类别</b> .....	( 21 )
<b>第三节 地籍管理</b> .....	( 27 )
<b>第四节 土地估价基础知识</b> .....	( 32 )
<b>第五节 土地估价方法</b> .....	( 36 )
<b>第六节 土地资产处置政策</b> .....	( 62 )
<b>第七节 我国的地价体系</b> .....	( 66 )
<b>第八节 综合实例</b> .....	( 68 )
<b>第三讲 机器设备评估</b> .....	( 75 )
<b>第一节 概述</b> .....	( 75 )
<b>第二节 成本法</b> .....	( 83 )
<b>第三节 市场比较法</b> .....	( 120 )
<b>第四节 收益法</b> .....	( 139 )

<b>第四讲 珠宝首饰评估</b> .....	(153)
<b>第一节 珠宝玉石、珠宝首饰行业及珠宝首饰评估业</b> .....	(153)
<b>第二节 珠宝首饰的鉴定和分级评价</b> .....	(160)
<b>第三节 珠宝首饰评估基础</b> .....	(170)
<b>第四节 珠宝首饰价值的影响因素</b> .....	(177)
<b>第五节 珠宝首饰评估要点</b> .....	(183)
<b>第六节 珠宝评估案例分析</b> .....	(194)
<b>第五讲 矿产资源资产暨矿业权评估</b> .....	(203)
<b>第一节 基本概念与规则</b> .....	(203)
<b>第二节 矿业权评估方法</b> .....	(209)
<b>第三节 评估参数的选取与应用</b> .....	(229)
<b>第六讲 森林资源资产评估</b> .....	(272)
<b>第一节 概述</b> .....	(272)
<b>第二节 森林资源资产核查</b> .....	(282)
<b>第三节 森林资源资产评估的基本方法</b> .....	(300)
<b>第四节 用材林林木资产评估</b> .....	(318)
<b>主要参考文献</b> .....	(336)
<b>后 记</b> .....	(339)

# 第一讲 房地产权益及其价值评估

## 第一节 房地产权益及其类型

房地产权益是以房地产权利为基础的，包括房地产的各种权利，受到各种限制下的房地产权利等。

### 一、房地产权益对房地产价值评估的重要性

房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物。它是实物、权益和区位三者的结合。其中：

1. 实物 (physical entity) 是房地产中看得见、摸得着的部分，例如，建筑物的结构、设备、装修、外观，土地的形状、平整程度、基础设施完备程度等。实物又可进一步分为有形的实体、该实体的质量以及组合完成的功能三个方面。

2. 权益是房地产中无形的、不可触摸的部分，包括权利 (rights)、利益 (interests) 和收益 (benefits)，例如所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权、空间利用权、相邻关系等。

3. 区位 (location) 是指某宗房地产与其他房地产或事物在空间方位和距离上的关系，除了其地理坐标位置，还包括它与重要场所 (如市中心、机场、港口、车站、政府机关、同行业等) 的距离，从其他地方到达该宗房地产的可达性，从该宗房地产去往其他地方的便捷性，该宗房地产的周围环境、景观等。其中，

最简单和最常见的是用距离来衡量区位的好坏。距离有空间直线距离、交通路线距离和交通时间距离。现在，人们越来越重视交通时间距离而不是空间直线距离。

在不同类型的资产中，实物、权益和区位对价值的影响是不同的：

1. 一般的有形资产 (tangible assets)，如机器、设备、家具等，主要是实物的价值，即主要是实物的好坏决定着价值的高低。

2. 一般的无形资产 (intangible assets)，如专利权、专有技术、著作权 (版权)、商标专用权、专营权、商誉等，通常不具有实物形态，有的虽然依附在某种实物上，但该实物本身的好坏对其价值影响不大，甚至可以忽略不计，所以，主要是权益的价值。

3. 房地产，其实物、权益和区位在价值决定中都很重要。如一套住宅，其价值既受建筑结构、设备、装修、新旧程度等实物状况的影响，又受其所处位置、周围环境、景观、公共配套设施等区位状况的影响，还受产权是否完整等权益状况的影响，例如，该房屋的产权是完全产权还是部分产权（如在现实中，有商品房、经济适用住房、以房改成本价购买的住房、以房改标准价购买的住房等），价值就有很大的差异。所以，两宗实物状况相同的房地产，如果权益不同，价值可能有很大的不同。评估理论上经常讲，房地产价值实质上是房地产权益的价值。可以说，搞不清房地产的权益，就评估不准房地产的价值。

## 二、房地产权利的主要类型

房地产权利是指房地产的所有权与他项权利。房地产的特性

决定了房地产权利应是由法律规定的，除法律有规定者外，不得随意创设。我国目前对房地产权利还没有全面、系统、明确的法律规定。当前法律上规定的（见《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等）和事实上存在的房地产权利，归纳起来主要有以下几种：

### （一）所有权

房地产所有权是指在法律规定的范围内自由支配（占有、使用、收益和处分）房地产并排除他人干涉的权利。

房地产所有权按其权利主体的性质不同，可分为国家所有权、集体所有权、公民个人所有权、社团和宗教组织的所有权。在我国，建筑物与土地的所有制不同，建筑物可以私人所有，土地却全部是公有的，而且只有国家所有和农民集体所有两种形式。所以，公民个人所有权及社团和宗教组织的所有权在土地上不存在，土地的集体所有权仅限于农民集体所有权，土地的国家所有权无论是城市还是农村都有，其中城市市区的土地全部属于国家所有。

由于土地上的国家所有权和集体所有权不可转让，所以，通常不存在土地所有权的价值评估问题。但在特殊情况下有可能需要对土地所有权进行价值评估，如社会总财富中土地财富总量是多少。另外，集体所有的土地可以通过征用变为国有土地，同时要给予补偿，这种补偿目前还不是土地的市场价值，未来如果改为按土地市场价值进行补偿的话，就存在集体土地所有权的价值评估问题（相比之下，城市房屋拆迁补偿已经改为按房屋的市场价值进行补偿）。

## （二）使用权

房地产使用权目前主要是土地的使用权，是指对国家或农民集体所有的土地占有、使用、收益的权利。其中，土地使用权又可分为：1. 行政划拨土地使用权（为国有土地上的）；2. 有偿出让土地使用权（为国有土地上的）；3. 临时用地土地使用权；4. 农村承包土地使用权（又称农地使用权）（它在国有土地和集体土地上都存在）。

## （三）租赁权

房地产租赁权是指支付租金从房屋所有人或土地使用权人那里获得的占有、使用房地产的权利。

## （四）抵押权

房地产抵押权是指债权人对债务人或者第三人不移转占有而供作债权担保的房地产，在债务人不履行债务时，就该房地产的变价款优先受偿的权利。

由于房地产不可移动、不可隐藏、寿命长久，具有保值增值性，是一种良好的用于提供债务履行担保的物品，因此，在单位或个人向银行申请借款时，银行为了减少自身的风险，往往要求借款人以其房地产作为抵押物，同时，银行的贷款额一般要低于该用于抵押的房地产的价值。为了知道该用于抵押的房地产的价值，银行一般会要求借款人委托银行信任的评估机构来估价，以作为放款限额的参考依据；有时银行也需要对该用于抵押的房地产进行估价，以核实其价值。

### （五）典 权

典权是指支付典价占有他人房地产而为使用、收益的权利。

典当与抵押有所不同，是我国特有制度。遇急需资金或生活困难而无其他解决办法时，作为替代变卖房地产的办法，发明了典权制度。具体是出典人将自己的房地产让与他人使用、收益，以获得相当于卖价的资金（典价），但保留该房地产的所有权，待日后有能力时可以返还典价回赎该房地产；而典权人则以支付低于买价的资金（典价），取得房地产的占有、使用和收益的权利，且日后还有取得房地产所有权的可能（当典权期限届满后的一定期限内出典人未返还典价回赎的，典权人即取得房地产的所有权）。这种制度可同时满足资金需要和用益需要，且资金使用者不付利息，房地产使用者不付租金，是所谓出典人与典权人两全其美、各得其所。在房地产典当中，典价的确定需要房地产估价来提供参考依据。

### （六）地役权

也有将地役权称为邻地利用权。地役权是一种古老的用益物权，是指土地所有人或土地使用权人为使用其土地的方便与利益而利用他人土地的权利。最典型的地役权是在他人土地上通行的权利，这种地役权有时称为通行权（right of way）。

在地役权关系中，需要弄清需役地和供役地。因使用他人土地而获便利的土地为需役地。为他人土地的便利而供使用的土地为供役地，是他人在该土地上享有一种有限的使用权，字面上的意思是该土地为他人服役。供役权在给他人方便时，所有人（我国为土地使用权人）有可能受到某种损失，所以，地役权的存在，会降低供役地的房地产价值。



### （七）空间利用权

空间利用权是指权利人在法律、法规规定的范围内，利用地表上下一定范围内的空间，并排除他人干涉的权利。

房地产，特别是其中的土地，本质上是一个立体空间，拥有一宗房地产就拥有了该宗房地产的所有空间。在现代社会，房地产所有人可能将其整个空间中的部分空间独立出来，转让给他人。如房地产所有人在不违反城市规划的条件下，可能将其楼顶出售给他人加盖房屋，或以合作的方式与出资加盖房屋的一方分成；将楼顶或外墙出售或出租给广告公司作广告牌等。

## 三、对房地产权利的限制

### （一）对房地产权利内容的规定

如土地所有权（我们为集体土地所有权和土地使用权）是否包含对地下矿藏、埋藏物等的所有权，各个国家和地区的规定不一。在我国内地，集体土地所有权和土地使用权仅仅是一个空间利用权。虽然境内外的公司、企业、其他组织和个人，除法律另有规定者外，均可以通过政府出让方式取得土地使用权，进行土地开发、利用、经营，但取得的土地使用权不包含地下资源、埋藏物和市政公用设施。《中华人民共和国民法通则》第79条规定：“所有人不明的埋藏物、隐藏物，归国家所有。”《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第2条规定：“国家按照所有权与使用权分离的原则，实行城镇国有土地使用权出让、转让制度，但地下资源、埋藏物和市政公用设施除外。”在我国台湾地区，地下矿藏与土地也是分开的，其土地法第15条规定：“附着于土地之矿，不因土地所有权之取得而成为私