



21世纪高职高专规划教材

财经管理系列

# 资产评估基础教程

ZICHAN PINGGU JICHU JIAOCHENG

李军 何红 编著



清华大学出版社

<http://www.tup.tsinghua.edu.cn>

北京交通大学出版社

<http://press.bjtu.edu.cn>

21 世纪高职高专规划教材·财经管理系列

# 资产评估基础教程

李 军 何 红 编著

清华大学出版社  
北京交通大学出版社

·北京·

## 内 容 简 介

本书分为3篇共11章。第1篇是概论, 主要内容包括资产评估概述、资产评估的基本方法; 第2篇是实务资产评估, 主要内容有机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、长期投资评估与其他资产评估、流动资产评估、企业价值评估等评估实务的概念、理论依据、评估思路和基本方法; 第3篇是资产评估工作, 主要内容是资产评估操作规范、资产评估的相关知识。

本书内容全面、通俗易懂、深入浅出, 在基本概念和基本原理中穿插足量的事例进行说明, 各章后附有习题, 为专业实训模拟奠定理论基础。

本书既可作为高职高专层次的资产评估专业教材, 也可作为相关专业如财会、经济管理等专业的教科书, 同时也可作为从事资产评估专业人员的自学和培训参考书。

**版权所有, 翻印必究。**

**本书封面贴有清华大学出版社激光防伪标签, 无标签者不得销售。**

### 图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估基础教程 / 李军, 何红编著. —北京: 清华大学出版社; 北京交通大学出版社, 2004. 9

(21 世纪高职高专规划教材·财经管理系列)

ISBN 7-81082-398-1

I. 资… II. ①李… ②何… III. 资产评估-高等学校: 技术学校-教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 082097 号

责任编辑: 孙秀翠 特邀编辑: 赵 娟

出版者: 清华大学出版社 邮编: 100084 电话: 010-62776969

北京交通大学出版社 邮编: 100044 电话: 010-51686045, 62237564

印刷者: 北京瑞达方舟印务有限公司

发行者: 新华书店总店北京发行所

开 本: 185×230 印张: 18.5 字数: 415 千字

版 次: 2004 年 9 月第 1 版 2004 年 9 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 7-81082-398-1/F·59

印 数: 1~5 000 册 定价: 25.00 元

## 出版说明

高职高专教育是我国高等教育的重要组成部分，它的根本任务是培养生产、建设、管理和服务第一线需要的德、智、体、美全面发展的高技术应用型专门人才，所培养的学生在掌握必要的基础理论和专业知识的基础上，应重点掌握从事本专业领域实际工作的基本知识和职业技能，因而与其对应的教材也必须有自己的体系和特色。

为了适应我国高职高专教育发展及其对教学改革和教材建设的需要，在教育部的指导下，我们在全国范围内组织并成立了“21世纪高职高专教育教材研究与编审委员会”（以下简称“教材研究与编审委员会”）。“教材研究与编审委员会”的成员单位皆为教学改革成效较大、办学特色鲜明、办学实力强的高等专科学校、高等职业学校、成人高等学校及高等院校主办的二级职业技术学院，其中一些学校是国家重点建设的示范性职业技术学院。

为了保证规划教材的出版质量，“教材研究与编审委员会”在全国范围内选聘“21世纪高职高专规划教材编审委员会”（以下简称“教材编审委员会”）成员和征集教材，并要求“教材编审委员会”成员和规划教材的编著者必须是从事高职高专教学第一线的优秀教师或生产第一线的专家。“教材编审委员会”组织各专业的专家、教授对所征集的教材进行评选，对所列选教材进行审定。

目前，“教材研究与编审委员会”计划用2~3年的时间出版各类高职高专教材200种，范围覆盖计算机应用、电子电气、财会与管理、商务英语等专业的主要课程。此次规划教材全部按教育部制定的“高职高专教育基础课程教学基本要求”编写，其中部分教材是教育部《新世纪高职高专教育人才培养模式和教学内容体系改革与建设项目计划》的研究成果。此次规划教材按照突出应用性、实践性和针对性的原则编写并重组系列课程教材结构，力求反映高职高专课程和教学内容体系改革方向；反映当前教学的新内容，突出基础理论知识的应用和实践技能的培养；适应“实践的要求和岗位的需要”，不依照“学科”体系，即贴近岗位群，淡化学科；在兼顾理论和实践内容的同时，避免“全”而“深”的面面俱到，基础理论以应用为目的，以必要、够用为度；尽量体现新知识、新技术、新工艺、新方法，以利于学生综合素质的形成和科学思维方式与创新能力的培养。

此外，为了使规划教材更具广泛性、科学性、先进性和代表性，我们希望全国从事高职高专教育的院校能够积极加入到“教材研究与编审委员会”中来，推荐“教材编审委员会”成员和有特色的、有创新的教材。同时，希望将教学实践中的意见与建议，及时反馈给我们，以便对已出版的教材不断修订、完善，不断提高教材质量，完善教材体系，为社会奉献更多更新的与高职高专教育配套的高质量教材。

此次所有规划教材由全国重点大学出版社——清华大学出版社与北京交通大学出版社联合出版，适合于各类高等专科学校、高等职业学校、成人高等学校及高等院校主办的二级职业技术学院使用。

21世纪高职高专教育教材研究与编审委员会

2004年9月

# 前 言

本书是“21世纪高职高专规划教材·财经管理系列”教材之一。当前高职高专层次的资产评估人员已成为一种行业需求，特别是在资产评估实务中，大量的实地调查、核实工作需要专业评估人员参与，而现实中这类人员均是相关专业的人员，不利于保证调查、核实工作的准确性和可靠性，所以该层次的人才培养具有较强的现实必要性。该层次的人才培养已体现在高职高专的教学规划和实际操作中，但适合该层次教学的教材尚属空白，特别是满足上述要求的，具有较强实践性的教材更是急需。本书正是为适应这种需要而编写的。

本书的主要内容包括3篇。第1篇：概论——主要讲解资产评估的概念，评估价格的形成和特征，资产评估的理论依据、原则、程序。资产评估与会计计价的联系与区别。第2篇：实务资产评估——主要介绍机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、长期投资评估、流动资产评估、企业价值评估等评估实务的概念、理论依据、评估思路和基本方法。第3篇：资产评估工作。本书在基本概念和基本原理中穿插足量的事例说明，并辅以恰当的计算实例，针对各类资产的评估方法列举典型案例进行分析、说明，方便读者学习。

本书由李军、何红编著。其中，第1~3章、第6~7章由李军编写；第4~5章、第8~9章、第11章由何红编写；第10章由中博华会计事务所汤建国编写。

由于水平有限，时间仓促，错误之处敬请读者批评指正。

编 者  
2004年9月

# 目 录



<b>第 1 篇 概论</b> .....	(1)
<b>第 1 章 资产评估概述</b> .....	(3)
1.1 资产评估的含义 .....	(3)
1.1.1 资产评估的概念 .....	(3)
1.1.2 资产评估的特点 .....	(5)
1.1.3 资产评估在经济中的地位 .....	(7)
1.2 资产评估的基本认识 .....	(7)
1.2.1 资产评估的目的 .....	(7)
1.2.2 资产评估的主体和客体 .....	(9)
1.2.3 资产评估的价值类型 .....	(9)
1.2.4 资产评估的假设 .....	(11)
1.3 资产评估的原则 .....	(13)
1.3.1 资产评估的工作原则 .....	(13)
1.3.2 资产评估的经济原则 .....	(14)
思考与练习 .....	(15)
<b>第 2 章 资产评估的基本方法</b> .....	(16)
2.1 市场法 .....	(16)
2.1.1 市场法的含义及其前提条件 .....	(16)
2.1.2 市场法的基本程序 .....	(17)
2.1.3 市场法的优缺点 .....	(17)
2.1.4 市场法的因素修正 .....	(18)
2.1.5 市场法评估的具体计算方法 .....	(19)
2.2 成本法 .....	(20)
2.2.1 成本法的含义及其适用的前提条件 .....	(20)
2.2.2 成本法的思路及各项指标的计算 .....	(20)
2.2.3 运用成本法评估资产的程序及优缺点分析 .....	(26)

2.3 收益法 .....	(27)
2.3.1 收益法的含义及其适用的前提条件 .....	(27)
2.3.2 收益法评估资产的基本程序 .....	(27)
2.3.3 收益法中各项指标的确定 .....	(28)
2.3.4 收益法的基本公式 .....	(28)
2.3.5 收益法的优缺点 .....	(31)
2.4 清算价格法 .....	(31)
2.4.1 清算价格法的含义 .....	(31)
2.4.2 清算价格法适用的前提条件 .....	(31)
2.4.3 清算价格法的适用范围 .....	(31)
2.4.4 决定清算价格的主要因素 .....	(32)
2.4.5 清算价格的评估方法 .....	(32)
2.5 各种评估方法的比较与选择 .....	(33)
2.5.1 各种资产评估方法之间的关系 .....	(33)
2.5.2 资产评估方法的选择 .....	(34)
思考与练习 .....	(35)

## 第2篇 实务资产评估 .....

(37)

### 第3章 机器设备评估 .....

(39)

3.1 机器设备评估概述 .....	(39)
3.1.1 机器设备评估的范围和分类 .....	(39)
3.1.2 机器设备评估的特点 .....	(40)
3.1.3 机器设备的核查与鉴定 .....	(41)
3.1.4 机器设备评估程序 .....	(43)
3.2 成本法在机器设备评估中的应用 .....	(44)
3.2.1 机器设备重置成本的构成 .....	(44)
3.2.2 机器设备重置成本的估算 .....	(45)
3.2.3 机器设备各项贬值的计算 .....	(53)
3.3 市场法在机器设备评估中的应用 .....	(58)
3.3.1 市场法使用的范围和前提条件 .....	(58)
3.3.2 市场法的评估步骤 .....	(59)
思考与练习 .....	(61)

### 第4章 房地产评估 .....

(63)

4.1 房地产评估概述 .....	(63)
-------------------	------

4.1.1	房地产及其特性	(63)
4.1.2	房地产评估原则	(65)
4.1.3	房地产评估程序	(67)
4.2	房地产价格及其影响因素	(68)
4.2.1	房地产价格及其种类	(68)
4.2.2	房地产价格特征	(69)
4.2.3	房地产价格的影响因素	(71)
4.3	房地产评估的市场法	(73)
4.3.1	基本思路与适用范围	(73)
4.3.2	计算公式	(74)
4.3.3	因素修正	(75)
4.3.4	操作步骤	(79)
4.3.5	应用举例	(80)
4.4	房地产评估的收益法	(82)
4.4.1	基本原理	(82)
4.4.2	纯收益的确定	(85)
4.4.3	还原利率的确定	(88)
4.4.4	收益还原法的运用	(91)
4.4.5	收益还原法应用举例	(94)
4.5	房地产评估的成本法	(95)
4.5.1	基本思路与适用范围	(95)
4.5.2	成本法的基本公式	(97)
4.5.3	建筑物折旧的计算	(100)
4.5.4	估价实例: 珠海科技中心工程成本估价	(104)
	思考与练习	(106)
<b>第5章</b>	<b>无形资产评估</b>	<b>(108)</b>
5.1	无形资产及其评估特点	(108)
5.1.1	无形资产及其分类	(108)
5.1.2	影响无形资产评估的因素	(109)
5.1.3	无形资产评估的程序	(110)
5.1.4	无形资产功能特性及评估前提	(111)
5.2	收益法在无形资产评估中的应用	(111)
5.2.1	无形资产评估中收益法的应用	(111)
5.2.2	收益法应用中各项技术经济指标的确定	(113)



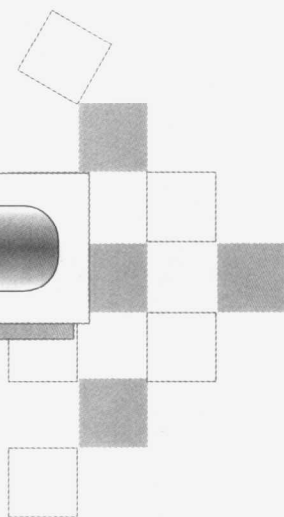
5.3	成本法在无形资产评估中的应用 .....	(116)
5.4	常见无形资产评估——技术性资产 .....	(118)
5.4.1	专利权的特点及其评估目的 .....	(118)
5.4.2	专利权评估程序 .....	(119)
5.4.3	专利权的评估方法 .....	(121)
5.5	常见无形资产评估——非技术性资产 .....	(122)
5.5.1	非专利技术的特点 .....	(122)
5.5.2	影响非专利技术评估值的因素及评估方法 .....	(123)
5.5.3	商标权评估 .....	(124)
5.5.4	商誉的评估 .....	(126)
5.5.5	著作权评估 .....	(128)
5.5.6	特许权的评估 .....	(129)
	思考与练习 .....	(130)
<b>第6章</b>	<b>长期投资与其他资产评估 .....</b>	<b>(131)</b>
6.1	长期投资评估的特点与程序 .....	(131)
6.1.1	长期投资的概念 .....	(131)
6.1.2	长期投资评估的特点 .....	(131)
6.1.3	长期投资评估的程序 .....	(132)
6.2	长期债权投资的评估 .....	(132)
6.2.1	长期债权投资及其特点 .....	(132)
6.2.2	长期债权投资的评估 .....	(133)
6.3	长期股权投资的评估 .....	(135)
6.3.1	长期股权投资的形式 .....	(135)
6.3.2	直接股权投资的评估 .....	(136)
6.3.3	间接股权投资的评估方法 .....	(137)
6.4	其他资产的评估 .....	(142)
6.4.1	其他资产的概念和内容 .....	(142)
6.4.2	递延资产的概念和内容 .....	(142)
6.4.3	其他长期资产 .....	(143)
6.4.4	其他资产的评估方法 .....	(143)
	思考与练习 .....	(144)
<b>第7章</b>	<b>流动资产评估 .....</b>	<b>(146)</b>
7.1	流动资产评估概述 .....	(146)

7.1.1	流动资产的概念及分类	(146)
7.1.2	流动资产及其评估的特点	(146)
7.1.3	流动资产评估的程序	(147)
7.2	实物类流动资产的评估	(149)
7.2.1	库存材料的评估	(149)
7.2.2	在产品的评估	(151)
7.2.3	产成品和库存商品的评估	(155)
7.3	债权类流动资产的评估	(156)
7.3.1	应收账款及预付账款的评估	(157)
7.3.2	应收票据的评估	(159)
7.3.3	待摊费用和预付费用的评估	(160)
7.4	货币类流动资产和短期投资的评估	(161)
7.4.1	货币类流动资产的评估	(161)
7.4.2	短期投资的评估	(161)
	思考与练习	(162)

<b>第8章</b>	<b>企业价值评估</b>	(164)
8.1	企业价值评估的概念及其特点	(164)
8.1.1	企业的定义及其特点	(164)
8.1.2	企业价值评估的特点	(165)
8.1.3	企业价值辨析	(165)
8.1.4	企业价值评估在经济活动中的重要性	(166)
8.2	企业价值评估的范围界定	(167)
8.2.1	企业价值评估的一般范围	(167)
8.2.2	企业价值评估的具体范围	(167)
8.3	转型经济与企业价值评估	(168)
8.3.1	转型经济中的资产评估	(168)
8.3.2	关于产权的界定及我国企业产权模糊问题的认识	(168)
8.3.3	转型经济中企业价值评估应注意的问题	(169)
8.4	收益法在企业价值评估中的应用	(170)
8.4.1	收益法评估企业价值的核心问题	(170)
8.4.2	收益法的计算公式及说明	(171)
8.4.3	企业收益及其预测	(173)
8.4.4	折现率和资本化率及其估测	(179)
	思考与练习	(182)

第 9 章 资产评估案例 .....	(183)
第 3 篇 资产评估工作 .....	(189)
第 10 章 资产评估操作规范 .....	(191)
10.1 资产评估操作程序 .....	(191)
10.1.1 概述 .....	(191)
10.1.2 资产评估具体程序 .....	(192)
10.1.3 执行资产评估程序的基本要求 .....	(195)
10.1.4 收集信息和处理方法 .....	(196)
10.2 资产评估工作底稿 .....	(199)
10.2.1 概述 .....	(199)
10.2.2 资产评估计划阶段的工作底稿 .....	(202)
思考与练习 .....	(219)
第 11 章 资产评估相关知识 .....	(220)
11.1 资产评估中的经济分析简述 .....	(220)
11.1.1 资产评估经济分析中的理论基础 .....	(220)
11.1.2 资产评估中的微观经济分析 .....	(223)
11.1.3 资产评估中的产业经济分析 .....	(227)
11.1.4 资产评估中的宏观经济分析 .....	(230)
11.2 国际评估准则 .....	(231)
11.2.1 《国际评估准则》概况 .....	(231)
11.2.2 《国际评估准则》与我国资产评估准则及实践的关系 .....	(241)
思考与练习 .....	(243)
附录 A 复利系数公式和复利系数表 .....	(244)
参考文献 .....	(286)

# 第1篇 概 论





## 资产评估概述

### 1.1 资产评估的含义

【例 1-1】河北邯郸某机床厂拟将某设备与国外企业合资，该设备是 1999 年从德国某公司进口，其账面原值 270 万元，净值 108 万元。2003 年 9 月 10 日该机床厂委托赵都资产评估事务所对该设备价值进行评估，赵都资产评估事务所受理此业务。

例 1-1 是一项机器设备评估案例，下面将以此案例为例向大家介绍资产评估的有关概念和特点。

#### 1.1.1 资产评估的概念

简单地说，资产评估就是通过对资产某一时点价值的估算，从而确定其价值（价格）的经济活动。具体地说，资产评估就是旨在市场经济条件下，由专门机构和人员，依据国家有关规定，根据特定的目的，遵循适用的原则，依照法定的程序，选择适当的估价标准，运用科学的方法，对资产价值进行评定和估算的行为。总之，资产评估的实质在于对特定资产的现实价值做出科学的估价。具体包括以下基本要素。

##### 1. 资产评估主体

资产评估的主体即资产评估是由谁来进行的，资产评估的主体应是专门评估机构和人员。在市场经济条件下，由于资产评估涉及产权转让、企业重组、破产清算、资产纳税等经济行为，且政策性强，技术复杂，工作量大，所以必须由专门、合法的评估机构和具有资产评估资格的人员来进行，并负相应的法律责任。专门的资产评估机构是指经过国有资产管理部门审查合格、取得资产评估许可证的资产评估事务所、会计师事务所、审计师事务所。例 1-1 中的赵都资产评估事务所及参与该项评估业务的所有人员，即为该项资产评估的主体。

##### 2. 资产评估客体

资产评估的客体即评估什么，也就是被评估的资产，它是资产评估的具体对象，也是资

产评估范围。例 1-1 中的资产评估客体是该进口设备。

### 3. 资产评估的目的

资产评估的目的即为什么要进行评估。资产评估是为特定资产业务提供公平的价值尺度，资产业务不同，资产评估的特定目的也不同。如有为股份制改造和企业兼并、联营进行的评估，有为建立中外合资、合作进行的评估，也有为破产清算和抵押担保进行的评估等。评估人员必须针对不同目的情况，明确资产评估的特定目的，进而选择恰当的评估方法。例 1-1 中资产评估的目的是组建合资企业。

### 4. 资产评估的程序

资产评估的程序即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。资产评估工作必须按一定的程序进行，才能保证评估工作的质量。例 1-1 评估程序为申请立项、资产清算、评定估算、验证确认。

### 5. 资产评估的标准

资产评估的标准是指资产评估机构在资产评估中所遵循的统一的的标准。这些标准主要是指时间标准和价格标准。

#### (1) 资产评估的时间标准

资产评估的时间标准是指资产评估必须是对特定时点上被评估资产价值的评定估算。特定时点就是资产评估的基准时间。例 1-1 中 1999 年 9 月 10 日即为该进口设备评估的基准时间。它意味着最终评估结果反映的是 1999 年 9 月 10 日该进口设备的价值。

#### (2) 资产评估的价格标准

资产评估的价格标准要求资产评估必须遵循统一的价格基准，具体包括：① 统一的资产价格构成因素，例如被评估资产的生产成本、流通费用等；② 统一的定价标准，例如被评估在生产过程中耗费的物化劳动和活劳动的定额；③ 统一的价格层次，即相同的被评估资产必须执行统一的市场价格或国家优惠价格而不能分别采用不同的价格层次；④ 统一的资产类型，即被评估资产的类别、型号、规格要有统一的技术性能指标；等等。

制定统一的资产评估标准的目的在于防止由于资产的时间价值过大而导致相同资产的价格有较大的出入，防止由于政出多门和各有依据所导致的评估纠纷，而且可以为解决资产评估可能产生的纠纷提供依据，确保资产评估的公平性和科学、合理性。

### 6. 资产评估的方法

资产评估方法是指评估资产特定价格的技术规程和方式。资产评估是一项对资产的现时价格进行评定估算的工作，技术性较强，因此必须采用科学的方法进行合理、准确地评估。目前《国有资产评估管理办法》规定的评估基本方法有：收益现值法、重置成本法、现行

原书缺页



置成本，这些同样需要评估人员掌握较丰富的经济学知识和相关的企业管理知识；③ 在一定情况下，资产评估还需要对被评估资产进行技术测量和计算，确定资产的实际寿命和尚可使用年限，这种技术测量和计算同样具有较强的专业技术性；④ 对资产评估管理机构而言，也必须具备相当的专业技术水平，因为对资产评估中可能出现的纠纷的处理同样需要应用相应的技术手段。

#### 4. 资产评估的公正性

资产评估的结果密切关系着资产业务有关各方的经济利益，如果背离客观公正的基本要求，就会使得资产业务的一方或几方蒙受不必要的损失。这就要求评估人员采取公正、客观、中立的态度，不屈服于任何外来的压力和任何一方的片面要求，客观、公正地进行资产评估。

公正性对于资产评估机构而言也是十分重要的。评估机构只有以客观公正的评估结果，为客户提供优质的服务，才能赢得客户的信任，逐步树立自己的品牌，自身才能不断得到发展。否则，必将逐步丧失信誉，丧失市场，最终走向破产。

#### 5. 资产评估的预测性

资产评估的预测性是指用资产在未来时空的潜能说明现实。评估的资产必须具有未来的潜能和效益。未来没有潜能和效益的资产，现实评估价格是不存在的，因此对资产未来的收益需要进行预测，用预期收益来反映整体资产的价格；用预期使用年限和功能，用以评估某类资产的重置净价。

#### 6. 资产评估的咨询性

资产评估的咨询性是指资产评估的结论仅为资产业务提供专业化估价意见，而其本身并不具有强制执行的效力。资产评估的咨询性具有两层含义：一是资产评估结论是资产业务双方定价的基础和参考；二是专门化、市场化的评估业拥有大量资产信息，能够更好地为资产业务的优化和实现服务。

#### 7. 资产评估的责任性

责任性是指资产评估机构和评估人员对资产评估结果必须承担相应的法律责任。通常，在市场经济发达的国家，一起进行资产评估的评估人员承担连带责任，这就要求评估人员必须具备良好的职业道德，必须充分考虑一切应评估的重要因素，确保资产评估结果的公正性、科学性和合理性，否则，带来的后果是严重的。同时，资产评估人员必须在评估报告上签名并加盖所在资产评估机构的公章，评估结果方为有效，而评估报告一旦生效，评估人员和评估机构就必须承担相应的法律责任。