

财政部规划教材
全国高职高专院校财经类教材

(第二版)

资产评估

谷 义 / 主编



中国财政经济出版社

财政部规划教材
全国高职高专院校财经类教材

资 产 评 估

(第二版)

谷 义 主编

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估/谷义主编. —2 版. —北京: 中国财政经济出版社, 2007.4

财政部规划教材. 全国高职高专院校财经类教材

ISBN 978 - 7 - 5005 - 9798 - 8

I. 资… II. 谷… 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 (2007) 第 040633 号

中国财政经济出版社出版

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

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

787 × 1092 毫米 16 开 13 印张 281 000 字

2007 年 4 月第 2 版 2007 年 4 月北京第 1 次印刷

印数: 1—5060 定价: 20.00 元

ISBN 978 - 7 - 5005 - 9798 - 8/F·8512

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

出版说明

本书是财政部规划教材，由财政部教材编审委员会组织编写并审定，作为全国高职高专院校财经类教材。

资产评估是市场经济中非现金类资产交易的基础。资产评估作为一门阐述资产评估理论与资产评估方法的学科，随着资产评估行业的逐步规范，其理论与方法也在不断地充实和完善之中。为满足新形势下资产评估与管理等高职专业对教材的需求，我们编写了本书。

在本书的编写过程中，针对高职院校学生的特点，强调理论的简明性，侧重于实务性，注意与已经颁布的资产评估准则执业精神及其规范相协调，并引进了其他相关行业（房地产估价行业、土地估价行业等）的研究成果，其编写体例是评估理论与评估案例相结合。同时，为使教材具有较大的实用性，教材附录部分还收录了自2001年以来，财政部和中国资产评估协会陆续发布的三个资产评估准则。

本教材由谷义教授主编。参加编写的人员有：辽东学院谷义教授（第一章）、广东财经职业学院谢荣军副教授（第二、四章）、河南财政税务高等专科学校徐瑞范副教授（第三、九章）、山西省财政税务专科学校郭海莲副教授（第五、七章）、辽东学院沈晓慧副教授（第六、八章）。全书由谷义教授设计编写大纲，并负责总纂定稿。

本教材在编写过程中，参考借鉴了许多专家学者的研究成果，在此一并表示谢意。由于编者水平有限，书中难免存在疏漏和不足之处，恳请专家和读者批评指正。

编者
2007年3月

目 录

第一章 资产评估的基本理论	(1)
第一节 资产概述	(1)
第二节 资产评估的概念和特点	(2)
第三节 资产评估的作用和目的	(3)
第四节 资产评估的假设条件与评估原则	(5)
第五节 资产评估中的资产价值类型	(7)
第二章 资产评估的程序与基本方法	(11)
第一节 资产评估程序	(11)
第二节 资产评估的基本方法	(15)
第三章 机电设备价值评估	(32)
第一节 概 述	(32)
第二节 机电设备评估中的成本法	(34)
第三节 机电设备评估中的市场法	(50)
第四节 机电设备评估中的收益法	(54)
第四章 房地产估价	(59)
第一节 房地产估价概述	(59)
第二节 房地产估价中成本法的运用	(69)
第三节 房地产估价中收益法的运用	(76)
第四节 房地产估价中市场比较法的运用	(81)
第五节 房地产估价中的假设开发法	(88)
第六节 基准地价修正法	(91)
第七节 在建工程估价	(93)

第五章 流动资产评估	(97)
第一节 流动资产评估概述.....	(97)
第二节 实物类流动资产的评估.....	(99)
第三节 债权类及货币类流动资产的评估.....	(107)
第六章 无形资产评估	(115)
第一节 无形资产的范围及其界定.....	(115)
第二节 无形资产评估中的信息搜集与分析.....	(121)
第三节 无形资产评估中的定量预测分析方法.....	(125)
第四节 知识产权评估.....	(130)
第七章 长期投资及其他资产的评估	(144)
第一节 长期投资评估概述.....	(144)
第二节 长期债权投资的评估.....	(146)
第三节 长期股权投资的评估.....	(148)
第四节 其他资产的评估.....	(154)
第八章 整体资产评估与商誉评估	(158)
第一节 企业整体资产评估.....	(158)
第二节 商誉评估.....	(165)
第九章 资产评估综合操作实务	(172)
第一节 评估思路及评估说明.....	(172)
第二节 资产评估报告.....	(177)
第三节 资产评估工作底稿的编制.....	(184)
附录一 资产评估准则——基本准则	(193)
附录二 资产评估职业道德准则——基本准则	(196)
附录三 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见	(198)
主要参考文献	(200)

第一章

资产评估的基本理论

学习要点

- 资产的类型
- 资产评估的概念
- 资产评估的假设和原则
- 资产的价值类型

第一节

资产概述

一、资产的涵义

资产是指特定权利主体所拥有或控制的，能以货币计量，并能给特定权利主体带来经济利益的经济资源，包括各种财产、债权和其他权利。资产具有以下基本特征：

1. 资产必须是权利主体拥有或控制的。依法取得财产权利是权利主体拥有并支配资产的前提条件。随着市场经济体制改革的不断深入，财产所有权基本权形成不同的排列与组合不仅成为必要，而且成为可能。如果将这些排列与组合称之为产权，那么，在资产评估中应了解被评估资产的产权构成。例如，对于一些以特殊方式形成的资产，权利主体虽然对其不拥有完全的所有权，但依据合法的程序能够实际控制的，如融资租入固定资产、土地使用权等，按照实质重于形式原则的要求，也应当将其作为权利主体的资产予以确认。

2. 资产必须能以货币计量；也就是说资产价值能够用货币进行计量，否则就不能作为资产予以确认。

3. 资产是能够给权利主体带来经济利益的资源，即可给权利主体带来现金流入的资源；也就是说，资产具有能够带来未来利益的潜在能力。如果被恰当使用，资产的获

利潜力就能够实现,进而使资产具有使用价值和交换价值。具有使用价值和交换价值,并能给权利主体带来未来效益的经济资源,才能作为资产予以确认。

二、资产的类型

资产的存在形式多种多样,为了科学地进行资产评估,可对资产进行适当的分类。

1. 按资产存在形态分类,可以分为有形资产和无形资产。有形资产是指那些具有实体形态的资产,包括机电设备、房屋建筑物、流动资产等。无形资产是指那些不具有实物形态的资产,包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

2. 按资产是否具有综合获利能力分类,可以分为单项资产和整体资产。单项资产指单台、单件的资产,如单台汽车、单台机床等;整体资产是指由一组单项资产组成的,具有整体获利能力的资产综合体。企业是最典型的整体资产,企业的资产虽然由可分割的各种单项资产组成,但整个企业的资产价值并不等于企业各类单项资产价值的简单汇总。企业价值是把企业看做一个整体的生产能力体或获利能力体来确定的。

3. 按资产能否独立存在分类,可以分为可确指的资产和不可确指的资产。可确指的资产是指能独立存在的资产,包括有形资产和除商誉以外的无形资产;不可确指的资产是指不能脱离企业有形资产而单独存在的资产,如商誉。

4. 按资产在生产经营过程中的作用分类,可以分为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、交通工具等。经营性资产又可按是否对盈利产生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,如政府机关用房、办公设备等。

第二节

资产评估的概念和特点

一、资产评估的概念

资产评估是指专业机构和人员,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。资产评估包括以下基本要素:

1. 资产评估的主体。资产评估的主体是指资产评估业务的承担者,即从事资产评估业务的专门机构和人员。专门机构是指经过国有资产管理部门审查合格,取得资产评估资格证书的资产评估事务所、会计师事务所等。资产评估人员必须拥有广博的知识、丰富的经验、良好的职业道德,并经过严格的考试或培训,取得资产评估管理机构确认的资产评估资格。

2. 资产评估的客体。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。

3. 资产评估的依据。资产评估的依据是指资产评估工作所遵循的主要法律法规、

经济行为文件、重大合同协议、产权证明文件、采用的取价标准及参考资料等。

4. 资产评估的目的。资产评估的目的是指因资产业务引发的经济行为而产生的对资产价值确认的要求,即指资产评估结果的期望用途。它直接或间接地决定和制约资产评估的条件,以及资产评估过程中资产价值类型的选择。

5. 资产评估的原则。资产评估的原则是指资产评估的行为规范,是调节评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则。

6. 资产评估的程序。资产评估的程序是指资产评估工作从开始到结束的工作顺序。资产评估工作必须按一定的程序进行,才可能保证评估工作的质量。

7. 资产评估价值类型。资产评估价值类型是对评估价值的质的规定,它对资产评估参数的选择具有约束性。常用的资产评估价值类型为市场价值和非市场价值(市场价值以外的价值)。

8. 资产评估的方法,即资产评估所运用的特定技术,是分析和判断资产评估价值的手段和途径。目前,我国普遍使用的资产评估方法有成本法、市场法和收益法。具体选择何种方法,由评估对象的实际状态和掌握信息资料的多少来确定。

二、资产评估的特点

1. 市场性。资产评估是来源于市场、服务于市场的活动,其基本目标就是根据资产评估业务的不同性质,通过模拟市场环境,对资产价值做出经得起市场检验的估算结果。

2. 公正性,是指资产评估行为服务于资产业务的需要,而不是服务于资产业务当事人中任何一方的需要。资产评估机构是市场中介机构,相对于评估当事人来讲,具有独立性。同时,资产评估是按照公允、法定的准则和程序进行的,这在组织上和技术上保证了评估的公正性。

3. 咨询性,是指资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见,该意见本身并无强制执行的效力,评估师只对结论本身是否符合职业规范的要求负责,而不对资产业务定价决策负责。事实上,资产评估为资产交易提供的估价结果往往作为资产业务当事人要价和出价的参考,最终的成交价取决于当事人的决策动机、谈判地位和谈判技巧等综合因素。

4. 专业性。资产评估是一种专业人员的活动,从事资产评估业务的机构应由一定数量和不同类型的专家及专业人士组成。一方面,这些资产评估机构形成专业化分工,使得评估活动专业化;另一方面,评估机构及其人员对资产价值的估计判断也都是建立在专业技术知识和经验的基础之上。

第三节

资产评估的作用和目的

一、资产评估的作用

结合我国当前的社会经济条件,资产评估主要发挥着以下基本作用:

1. 咨询作用。目前,我国大量的资产评估业务是资产交易,在这些交易中,资产评估发挥着为委托方或资产占有方提供专业化估价意见的作用。

2. 公正协调的作用。为资产交易双方(或各方)提供大家可以接受的交易价格,协调交易双方(或各方)在资产交易价格上的争议,是我国目前资产评估一个非常重要的作用。

3. 鉴证的作用。鉴证由鉴别和举证两个部分组成。鉴别是专家依据专业原则对经济活动及其结果做出的独立判断,而举证则是为该判断提供理论和事实支撑,使之做到言之有理、持之有据。随着抵押贷款、财产担保、司法鉴定、房地产交易价格鉴定等经济活动的日益频繁,资产评估经常被要求从事专业鉴别和举证资产的存在、资产的价值量和资产正常交易价格等工作。如满足银行及其他金融机构发放贷款等的需要;满足司法机关定案、裁决的需要;满足房地产管理部门和税务部门等进行房地产和纳税管理的需要等。

特定权利主体和权力机关要求资产评估鉴证资产及其价值量的特殊需要和授权,使得资产评估体现了鉴证的作用。尽管资产评估这种鉴证活动一般不具有法律效力,但仍然是资产业务当事人各方进行决策的重要依据,所以资产评估师也必须对自己的行为承担相应的专业责任、民事责任和刑事责任。

二、资产评估的目的

资产评估的目的是指资产评估结果的期望用途。同样的资产,因为评估目的不同,其评估值也可能不同。因此,明确资产评估的目的,对于科学地组织资产评估工作,提高资产评估质量具有重要意义。

在我国资产评估的实践中,资产评估的目的主要有:

1. 资产转让,是指资产拥有单位有偿转让其拥有的资产,通常指转让非整体性资产的经济行为。

2. 企业兼并,是指一个企业以承担债务、购买、股份化和控股等形式有偿接收其他企业的产权,使被兼并方丧失法人资格或改变法人实体的经济行为。

3. 企业出售,是指独立核算的企业或企业内部的分厂、车间及其他整体资产产权出售行为。

4. 企业联营,是指国内企业、单位之间以固定资产、流动资产、无形资产及其他资产投入组成各种形式的联营实体的行为。

5. 股份经营,是指资产占有单位实行股份制经营方式的行为,包括法人持股、内部职工持股、向社会发行不上市股票和上市股票等。

6. 中外合资、合作,是指我国的企业和其他经济组织与外国企业及其他经济组织和个人在我国境内举办合资或合作经营企业的行为。

7. 企业清算,包括破产清算、终止清算和结业清算。

8. 抵押,是指资产占有单位以本单位的资产作为物质保证进行抵押而获得贷款的经济行为。

9. 担保。这里的担保是指狭义上的担保行为,即资产占有单位以本企业的资产为其他单位或个人的经济行为提供经济保证,并承担连带责任的行为。

10. 企业租赁,是指资产占有单位在一定期限内,以收取租金的形式,将企业全部或部分资产的经营使用权转让给其他经营使用者的行为。

11. 债务重组,是指债权人按照其与债务人达成的协议或依据法院的裁决,同意债务人修改债务条款的事项。

第四节

资产评估的假设条件与评估原则

一、资产评估的假设条件

假设是指依据有限事实而做出合理推断的状态。资产评估作为一门学科,其理论和方法体系的形成也是建立在一定的假设条件之上。同一个评估对象,如果其基本假设发生了变化,则最终的评估结果很可能会大相径庭。

1. 交易假设。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。交易假设是假定所有待评资产已经处在交易过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场环境进行估价。众所周知,大量的资产评估业务其实是在资产实施交易之前进行的一项专业服务活动,而资产评估的最终结果又属于资产的交换价值范畴。为了发挥资产评估在资产实际交易之前为委托人提供资产交易底价的专家判断作用,同时又能够使资产评估得以进行,利用交易假设将被评估资产置于“交易”当中,模拟市场环境进行评估是十分必要的。

交易假设一方面为资产评估得以进行“创造”了条件,另一方面明确限定了资产评估的外部环境,即资产是被置于交易市场之中,资产评估不能脱离市场环境而孤立地进行。

2. 公开市场假设。公开市场假设是对资产拟进入的市场条件,以及资产在这样的市场条件下受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场假设的关键在于认识和把握公开市场的实质和内涵。就资产评估而言,公开市场是指充分发达与完善的市场环境,是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是建立在自愿的、理智的、非强制的基础上。事实上,现实中的市场条件未必能达到上述公开市场的程度。

公开市场假设就是假设那种较为完善的公开市场存在,被评估资产将要在这样一种公开市场中进行交易。凡是能在公开市场上交易、用途较为广泛或通用性较强的资产,都可以考虑按公开市场假设前提进行评估。

公开市场假设旨在说明一种充分竞争的市场环境,在这种环境下,资产的交换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。

3. 继续使用假设。继续使用假设也是对资产拟进入的市场条件,以及资产在这样的市场条件下的状态的一种假定性描述或说明。该假设首先设定被评估资产正处于使用状态,包括正在使用和备用的资产;其次根据有关数据信息,推断这些处于使用状态的

资产还将继续使用下去。该假设既说明了被评估资产面临的市场条件或市场环境,同时着重说明了资产的存续状态。

由于继续使用假设是在一定市场条件下对被评估资产使用状态的一种假定说明,在继续使用假设前提下的资产评估及其结果的适用范围常常是有限制的。在许多场合下,评估结果并没有充分考虑资产用途的替换,它只对特定的买者和卖者是公平合理的。

4. 清算假设。清算假设是对资产拟进入的市场条件的一种假定说明或限制。具体而言,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。清算假设首先基于被评估资产面临清算或具有潜在的被清算的事实或可能性,再根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。因此,被评估资产的评估值通常要低于在公开市场或继续使用假设前提下同样资产的评估值。因此,在清算假设前提下的资产评估结果的适用范围是非常有限的。



想一想:

在公开市场、继续使用和清算假设条件下,资产拟进入的市场环境有何不同?

二、资产评估的原则

(一) 资产评估的工作原则

资产评估的工作原则是指与评估有关的人员在资产评估工作中需遵循的基本原则。

1. 公正性原则。公正性原则要求评估机构和人员必须坚持公平、公正的立场,不受资产业务当事人利益的影响,不为资产业务任何一方所左右,始终以中立的第三者身份客观地进行评估。公正性是资产评估的立足之本,如果失去了公正性,资产评估也就失去了存在的意义。

2. 科学性原则。科学性原则要求资产评估机构和人员必须遵循科学的评估标准,以科学的态度制定评估方案,并采用科学的评估方法进行资产评估。在整个评估工作中,必须把主观评价与客观测算、静态分析与动态分析、定性分析与定量分析有机地结合起来,使评估工作做到科学合理、真实可靠。

3. 客观性原则。客观性原则是指资产评估应以事实为依据,经过实事求是地分析和研究,得出能够反映客观情况的评估结果。它要求评估所依据的数据、资料真实可靠,评估过程中必要的预测、推算等主观判断应建立在市场和现实的基础之上。

(二) 资产评估的技术原则

资产评估的技术原则是指资产评估过程中进行具体技术处理的规范和准则。

1. 预期收益原则。资产之所以有价值,是因为未来它能为其拥有者或控制者带来经济利益,资产价值的高低主要取决于它能为其所有者或控制者带来多少预期收益。预期收益原则是评估人员判断资产价值的一个最基本的依据。

2. 替代原则。作为一种市场规律,在同一市场上,具有相同使用价值和质量的商品应有大致相同的交换价值。如果具有相同使用价值和质量的具有不同的交换价值或价格,买者就会选择价格较低者。当然,作为卖者,如果可以将商品卖到更高的价格水平上,他会在较高的价位上出售商品。在资产评估中确实存在着评估数据、评估方法

等的合理替代问题，正确运用替代原则是公正进行资产评估的重要保证。

3. 贡献原则。贡献原则是指某一资产或资产的某一构成部分的价值量大小，取决于它对其他相关资产或资产整体价值贡献的多少。反过来说，某一资产或资产的某一构成部分的价值量大小，取决于当缺少它时对整体价值下降影响程度的高低。

贡献原则要求在评估某个处在整体资产中的单项资产时，必须综合考虑该项资产在整体资产构成中的重要性，而不应孤立地确定该单项资产的价值。

4. 供求原则。供求原则是经济学中关于供求关系影响商品价格原理的概括。假定在其他条件不变的前提下，商品价格随着需求的增长而上升，随着供给的增加而下降。尽管商品价格随供求变化并不成固定比例变化，但变化的方向都带有规律性。供求规律对商品价格形成的作用力同样适用资产价值的评估，评估人员在判断资产价值时也应充分考虑和依据供求原则。

5. 最佳效用原则。最佳效用原则指当一项具有多种用途或潜能的资产在公开市场条件下进行评估时，应按照其最佳用途来评估资产价值。比如，一宗房地产可以有商业、工业和住宅等多种用途，在不同用途下，其收益并不相同。通过市场竞争可以达到房地产的最佳使用，因此评估房地产价值时不能仅仅考虑其现时的用途和利用方式，而应结合预期原则，在法律上允许、技术上可能、财务上可行的情况下，按能给估价对象带来最高价值的使用进行评估。最佳效用原则可以保证资产出让方的利益，又有利于资产的合理使用。

6. 估价日期原则。市场是变化的，资产的价值会随着市场条件的变化而不断改变。为了使资产评估得以操作，同时又能保证资产评估结果可以被市场检验，在评估时，必须假定市场条件固定在某一时点，这一时点就是评估基准日，或俗称估价日期，它为资产评估提供了一个时间基准。资产评估的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。

第五节

资产评估中的资产价值类型

资产评估中的资产价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。不同的价值类型从不同的角度反映资产评估价值的属性和特征。不同属性的价值类型所代表的资产评估价值不仅在性质上是不同的，在数量上也存在着较大的差异。资产评估的价值类型的形成，不仅与引起评估的特定经济行为，即资产评估目的有关，而且与被评估对象的功能、状态、评估时的市场环境等因素有着密切的关系。

以资产评估时所依据的市场条件、被评估资产的使用状态以及资产评估结果适用范围，可将资产评估的价值类型划分为市场价值和非市场价值（市场价值以外的价值）两类。合理地选择和确定资产评估的价值类型是每一位资产评估人员必须做好的工作。

一、市场价值

《国际评估准则》对市场价值定义如下:“自愿买方与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精明、谨慎行事,不受任何强迫压制。”根据《国际评估准则1》关于对市场价值的其他补充说明,我们把资产评估中的市场价值定义整理如下:“资产评估中的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。”

二、非市场价值

非市场价值又称市场价值以外的价值、其他价值,国际评估准则并没有直接定义非市场价值,而是指出凡不符合市场价值定义条件的资产价值类型都属于非市场价值。因此,非市场价值是一个集合概念,是指不满足市场价值定义的一系列价值类型的集合,如在用价值、投资价值、持续经营价值、保险价值、课税价值、清算价值等等。

1. 在用价值,是指作为企业组成部分的特定资产为其所属企业能够带来的价值,而不考虑该资产的最佳用途或资产变现所能实现的价值量。在用价值是特定资产在特定用途下对特定使用者的价值,因而是非市场性的。

2. 投资价值,是资产对于具有明确投资目标的特定投资者或某一类投资者所具有的价值。由于该价值是针对特定的投资者或某一类投资者而言的,所以该价值是非市场性的。

3. 持续经营价值,是企业作为一个整体时所具有的价值。这一概念涉及对一个持续经营企业进行的评估。由于企业的各个组成部分对企业的整体价值都有相应的贡献,可以将企业总的持续经营价值分配给企业的各个组成部分,但所有这些组成部分所分配到的价值并不构成市场价值。

4. 保险价值,是指根据保险合同或协议中规定的定义所确定的价值。

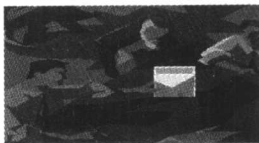
5. 课税价值,是指根据税法中规定的与征纳税收相关的价值定义所确定的价值。

6. 清算价值,是指资产处于清算、迫售或快速变现等非正常市场条件下所具有的价值。

7. 其他价值,如报废价值(如设备报废时可回收的钢、铜、铝等金属的价值)、残余价值(如机电设备可回收的齿轮、轴、阀门及其他零部件的回收价值;建筑物拆除时可重新利用的砖、瓦、石、木等建筑材料及门窗等半成品等)。

资产的市场价值的合理性是相对于评估时点整体市场的,即整体市场的认同。资产的市场价值对于整体市场上的潜在的买者或卖者来说,都是相对公平合理的。资产的非市场价值在评估时点对特定的资产业务当事人来说是公平合理的,即局部市场认同。

资产评估中的市场价值和非市场价值的



讨论:

确定资产评估的价值类型有何意义?

市场认同范围基本上限定了两种价值类型评估结果的适用范围和使用范围。

习 题

■主要概念

资产 资产评估 公开市场 市场价值 非市场价值

■基本训练

一、选择题

1. 资产评估是对资产某一()价值进行评定和估算的行为。

- A. 时期 B. 时点 C. 确切 D. 真实

2. 下列资产中, ()是不可确指资产。

- A. 特许经营权 B. 版权 C. 商业秘密 D. 商誉

3. 整体资产是指由一组单项资产组成的具有()的资产综合体。

- A. 可确指形态 B. 独立权益 C. 获利能力 D. 综合成本

4. 资产评估具有()的特点。

- A. 公正性 B. 咨询性 C. 随机性 D. 市场性

5. 下列原则中, ()是资产评估的经济原则。

- A. 客观性原则 B. 科学性原则 C. 替代性原则 D. 专业性原则

6. 适用于资产评估的假设有()。

- A. 历史成本 B. 继续使用假设 C. 清算假设 D. 公开市场假设

7. 公开市场假设与清算假设的区别在于()。

A. 公开市场假设是指交易在公允条件下进行的; 清算假设是指交易在一定压力下进行的

B. 在公开市场假设条件下, 资产交易不受时间限制; 清算假设条件下, 资产交易必须在一定时间内完成

C. 同一资产在同一基准日条件下, 选用公开市场假设得到的评估值要高于选用清算假设条件下的评估值

D. 公开市场假设可以替代清算假设, 而清算假设不能替代公开市场假设

二、判断题

1. 资产评估是对资产特定时点及特定市场条件下的客观价值的估计。 ()

2. 资产评估是专家的专业判断或专家意见, 因此具有强制执行的效力, 资产评估结论应该直接等同于资产交易的价格。 ()

3. 同一资产在不同假设条件下, 评估结果应趋于一致。 ()

4. 资产的非市场价值在资产交易中是一种适用范围较窄的相对公平合理的价值。 ()

三、思考题

1. 什么是资产评估? 它有哪些特点和作用?
2. 资产评估是建立在哪些基本假设基础之上的?
3. 评估人员在评估工作中应遵循哪些原则?
4. 资产评估的价值类型有哪些?

第二章

资产评估的程序与基本方法

学习要点

- 资产评估的主要程序
- 成本法的基本要素及确定方法
- 收益法的参数确定
- 市场法的主要技术方法

第一节

资产评估程序

资产评估程序是指资产评估机构和人员执行资产评估业务，形成资产评估结论所履行的系统性工作步骤。虽然不同的资产评估业务由于评估对象、评估目的、资料搜集情况等相关条件的差异，评估人员可能需要执行不同的评估程序或工作步骤，但是各种资产类型、各种评估目的的资产评估业务的评估基本程序是相同或相似的，这是资产评估业务的共性使然。

根据不同的分类标准，资产评估程序可以有不同的划分方法。资产评估具体程序或工作步骤的划分取决于资产评估机构和人员对各资产评估工作步骤共性的归纳，同时，资产评估业务的性质、复杂程度也是影响资产评估具体程序划分的重要因素。

根据各工作步骤的重要性，资产评估程序通常包括以下步骤：(1) 承揽资产评估业务；(2) 组建资产评估项目小组；(3) 拟定资产评估的工作方案；(4) 搜集与资产评估有关的资料；(5) 清查核实与实地查勘待评估资产；(6) 分析资产评估的假设条件及确定价值类型；(7) 选择评估方法并进行估算；(8) 撰写资产评估报告及资产评估报告的复核；(9) 整理资产评估工作底稿并存档。

在资产评估实践中，以上各步骤之间不是完全割裂的，相互之间可能有一些交叉，有时甚至可能出现一定的反复。