



2012年全国注册资产评估师考试用书
注册资产评估师执业指南

资产评估

Valuation

中国资产评估协会 / 编



经济科学出版社
Economic Science Press

2012 年全国注册资产评估师考试用书
注册资产评估师执业指南

资 产 评 估

中国资产评估协会 编

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估/中国资产评估协会编. —北京: 经济科学出版社, 2012. 4

(2012 年注册资产评估师执业指南)

2012 年全国注册资产评估师考试用书

ISBN 978 - 7 - 5141 - 1711 - 0

I. ①资… II. ①中… III. ①资产评估 - 经济师 - 资格考试 - 自学参考资料 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 048871 号

责任编辑: 边 江

责任校对: 杨 海

版式设计: 代小卫

责任印制: 王世伟

资 产 评 估

中国资产评估协会 编

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 88191217 发行部电话: 88191537

网址: www.esp.com.cn

电子邮件: esp@esp.com.cn

北京荣盛彩色印刷有限公司印装

880 × 1230 32 开 16.5 印张 440000 字

2012 年 4 月第 1 版 2012 年 4 月第 1 次印刷

印数: 00001—20000 册

ISBN 978 - 7 - 5141 - 1711 - 0 定价: 30.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 88191502)

(版权所有 翻印必究)

前 言

资产评估作为我国社会经济活动中一个重要的专业服务行业，在市场经济和社会管理中发挥着十分重要的作用。当前，国家对包括资产评估在内的市场服务行业高度重视，对注册资产评估师队伍素质的全面提升提出了更高的要求。

为了配合 2012 年度全国注册资产评估师考试工作，更好地为广大考生服务，中国资产评估协会组织专家按照《2012 年全国注册资产评估师考试大纲》确定的考试范围，结合注册资产评估师执业资格考试的特点，吸收了往年命题及阅卷工作的反馈意见，编写了这套考试辅导用书。本套用书力求系统全面地体现注册资产评估师应具备的知识技能，注重资产评估理论和实践的最新成果，增加国家近期发布的政策法规和行业准则的相关内容。本书深入浅出、通俗易懂，具有较强的实用性和针对性，不仅是广大考生的参考教材和注册资产评估师的执业指南，还可作为高校资产评估专业和相关学者的参考教材使用。

全套考试辅导用书共分五科：《资产评估》、《经济法》、《财务会计》、《机电设备评估基础》和《建筑工程评估基础》。考生应结合考试大纲和考试辅导用书进行学习，在了解和掌握与之相关的基本知识、基本理论和基本技能的基础上，做到灵活运用。

为了帮助考生加深对相关专业知识的全面了解，我们还组织编写了与考试辅导用书配套的《全国注册资产评估师考试综合习题集》和《全国注册资产评估师考试相关法规汇编》，供大家参考。

衷心祝愿更多的考生在考试中取得合格成绩，加入到注册资产评估师队伍中来。

对于考试辅导用书中的疏漏、错误之处，恳请读者指正。

中国资产评估协会

2012年4月

目 录

第一章 总论	(1)
第一节 资产评估及其特点	(1)
第二节 价值类型和评估目的	(9)
第三节 资产评估的假设与原则	(23)
第二章 资产评估的基本方法	(29)
第一节 市场法	(29)
第二节 收益法	(44)
第三节 成本法	(52)
第四节 评估方法的选择	(66)
第三章 资产评估程序	(70)
第一节 资产评估程序概述	(70)
第二节 资产评估具体程序和基本要求	(74)
第三节 资产评估中的信息收集与分析方法	(82)
第四章 机器设备评估	(92)
第一节 机器设备评估概述	(92)
第二节 成本法在机器设备评估中的应用	(95)
第三节 市场法在机器设备评估中的应用	(127)
第四节 收益法在机器设备评估中的应用	(134)

第五章 房地产评估	(140)
第一节 房地产评估概述	(140)
第二节 房地产价格及其影响因素	(150)
第三节 收益法在房地产评估中的应用	(161)
第四节 市场法在房地产评估中的应用	(171)
第五节 成本法在房地产评估中的应用	(179)
第六节 假设开发法在房地产评估中的应用	(188)
第七节 基准地价修正法在房地产 评估中的应用	(194)
第八节 路线价法在房地产评估中的应用	(199)
第九节 在建工程评估	(208)
第六章 资源资产评估	(212)
第一节 资源资产概述	(212)
第二节 森林资源资产评估	(217)
第三节 矿产资源资产评估	(223)
第七章 无形资产评估	(233)
第一节 无形资产评估概述	(233)
第二节 收益法在无形资产评估中的应用	(242)
第三节 成本法和市场法在无形资产 评估中的应用	(248)
第四节 专利资产和专有技术评估	(254)
第五节 商标资产评估	(273)
第六节 版权评估	(283)
第七节 商誉评估	(293)

第八章 长期投资性资产评估	(300)
第一节 长期投资性资产评估的特点与程序	(300)
第二节 债券评估	(302)
第三节 长期股权投资的评估	(306)
第四节 其他长期性资产的评估	(314)
第九章 流动资产评估	(317)
第一节 流动资产的特点与评估程序	(317)
第二节 实物类流动资产的评估	(322)
第三节 现金和银行存款、应收账款及其他 流动资产的评估	(333)
第十章 企业价值评估	(340)
第一节 企业价值评估及其特点	(340)
第二节 企业价值评估的范围界定	(343)
第三节 企业价值评估中的价值类型与信息 资料收集	(346)
第四节 收益法在企业价值评估中的应用	(350)
第五节 市场法与成本法在企业价值 评估中的应用	(378)
第十一章 资产评估报告	(387)
第一节 资产评估报告的基本概念及基本制度	(387)
第二节 资产评估报告的制作	(395)
第三节 资产评估报告的使用	(405)
第十二章 以财务报告为目的的评估	(409)
第一节 以财务报告为目的的评估概述	(409)

第二节	以财务报告为目的的评估实务	(417)
第三节	以财务报告为目的的评估的评估报告	(453)
第十三章	我国资产评估行业发展状况	(459)
第一节	我国资产评估行业发展概况	(459)
第二节	我国资产评估法律规范及制度体系	(465)
第三节	我国资产评估准则体系	(470)
第四节	我国资产评估基本准则的主要内容	(478)
第十四章	国外评估准则	(492)
第一节	国外资产评估准则概述	(492)
第二节	国际评估准则	(493)
第三节	美国评估准则	(505)
第四节	英国评估准则	(514)

第一章 总 论

第一节 资产评估及其特点

一、资产评估定义

资产评估是市场经济的产物，其业务涉及企业间的产权转让、资产重组、破产清算、资产抵押以及财产保险、财产纳税等经济行为。经过一百多年的发展，资产评估已成为在现代市场经济中发挥基础性作用的专业服务行业之一。该行业的从业人员，应准确把握资产评估的定义和与之相关的若干概念及术语。

（一）资产评估

资产评估经历了上百年的发展，评估范围在不断扩展，现在资产评估不仅已经成为一个独立的行业，同时也成为一个约定俗成的概念和专业术语。就目前学术界和执业界的普遍共识，资产评估可以表述为：资产评估是专业机构和人员按照国家法律、法规以及资产评估准则，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。

资产评估作为一种评价过程，要经历若干评估步骤和程序，同时也会涉及以下基本的评估要素：（1）评估主体，即从事资产评

估的机构和人员，他们是资产评估工作的主导者。(2) 评估客体是指被评估标的物，在给定相应条件后，评估客体就成为了资产评估的具体对象，即评估对象。(3) 评估依据，也就是资产评估工作所遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议以及收费标准和其他参考依据。(4) 评估目的，即资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求，或资产评估结果的具体用途。它直接或间接地决定和制约着资产评估的条件，以及价值类型的选择。(5) 评估原则，即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) 评估程序，即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。(7) 评估价值类型，即对评估价值质的规定，它对资产评估参数的选择具有约束性。(8) 评估方法，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。(9) 资产评估假设，即资产评估得以进行的前提条件假设等。(10) 资产评估基准日，即资产评估的时间基准。以上基本要素构成了资产评估活动的有机整体。

(二) 资产

资产是评估客体中最重要的组成部分，而且还是一个内涵丰富，具有多角度、多层面的概念。如经济学中的资产概念，会计学中的资产概念等。这些关于资产的概念是评估人员理解资产评估客体或评估对象的基础。经济学中的资产泛指特定经济主体拥有或控制的，能够给特定经济主体带来经济利益的经济资源。也有将其表述为特定经济主体拥有或控制的，具有内在经济价值的实物和无形的权利。

会计学中的资产是指过去的交易或事项形成并由企业拥有或控制的资源，该资源预期会给企业带来经济利益。会计学中的资产主要指的是企业中的资产，这是资产评估客体及其对象中的重要组成部分。但是，资产评估客体及其对象中的资产并不完全局限于企业中的资产。

资产评估中的资产或作为资产评估客体的资产，其内涵更接近

于经济学中的资产，即特定权利主体拥有或控制的，能够给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源。而其外延则包括了具有内在经济价值以及市场交换价值的所有实物和无形的权利。

作为资产评估客体的资产具有以下基本特征：

1. 资产必须是经济主体拥有或者控制的。依法取得财产权利是经济主体拥有并支配资产的前提条件。由于市场经济的深化，财产所有权基本权能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估资产的产权构成。例如，对于一些以特殊方式形成的资产，经济主体虽然对其不拥有完全的所有权，但依据合法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，也应当将其作为经济主体资产予以确认。

2. 资产是能够给经济主体带来经济利益的资源，即可望给经济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经济利益的潜在能力。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，并能给经济主体带来未来效益的经济资源，才能作为资产确认。

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

作为资产评估客体的资产，其存在形式是多种多样的，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物形态的资产，包括机器设备、房屋建筑物、流动资产等。由于不同类别的有形资产具有不同的功能和特性，所以在评估时应分别进行。无形资产，是指特定主体所拥有或者控制的，不具有实物形态，能持续发挥作用且能带来经济利益的资源。这类资产主要包括土地使用权、专利权、商标权、专有技

术、商誉等。

2. 按资产的构成和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。单项资产是指单台、单件的资产；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。

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，上文所列表的有形资产和无形资产，除商誉以外都是可确指的资产；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. 按资产与生产经营过程的关系分类，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。

5. 按资产的流动性分类，可以分为流动资产、长期投资、固定资产和无形资产等。

（三）价格和价值

站在资产评估的角度，价格是指在特定的交易行为中，特定的买方或卖方对商品或服务的交换价值的认可，以及提供或支付的货币数额。价格是一个历史数据或事实，是特定的交易行为中特定买方和卖方对商品或服务实际支付或收到的货币数额。

站在资产评估的角度，价值是一个交换价值范畴（价格范畴），它反映了可供交易的商品、服务与其买方、卖方之间的货币数量关系。资产评估中的价值不是一个历史数据或事实，它只是专业人士根据特定的价值定义在特定时间内对商品、服务价值的估计。

资产评估的目标是判断评估对象的价值，而不是判断评估对象的实际成交价格。

二、资产评估的种类和特点

(一) 资产评估的种类

资产种类的多样化和资产业务的多样性，以及资产评估委托方及其相关当事人对资产评估内容及其报告需求的多样性，使得资产评估也相应出现了多种类型。在世界范围内，从资产评估服务的对象、评估的内容和评估者承担的责任等方面来看，目前国际上的资产评估主要分为三类，即评估、评估复核和评估咨询。这种分类方法中的评估类似于我国目前广泛进行的为产权变动和交易服务的资产评估。它一般服务于产权变动主体，对评估对象的价值进行评估，评估人员及其机构要对其评估结果的真实性和合理性负责。评估复核，是指评估机构（评估师）对其他评估机构（评估师）出具的评估报告进行的评判分析和再评估。它服务于特定的当事人，对某个评估报告的真实性和合理性做出判断和评价，并对自己所提出的意见负责。评估咨询是一个较为宽泛的术语。它既可以是评估人员对特定资产的价值提出咨询意见，也可以是评估人员对评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的分析 and 研究，以及与此相关的市场分析、可行性研究等。评估咨询要求的主要是评估主体的信誉、专业水准和职业道德，评估咨询主体也要对其出具的咨询意见承担相应的责任。

从资产评估所面临的条件、资产评估执业过程中遵循资产评估准则的程度、对评估报告披露的程度以及使用者的要求的角度，资产评估又可分为完全资产评估和限制性资产评估。完全资产评估一般是指严格遵守资产评估准则，按照资产评估准则的各项条款的要求，在执业过程中没有违背资产评估准则的规定所进行的资产评估。限制性资产评估一般是指评估机构及其人员受特定客户委托，旨在满足特定客户特殊需求的评估。在通常情况下，为满足特定客户特殊需求的评估并不一定能够完全按照资产评估准则的要求进行

执业，评估过程和评估结果或许存在着一定瑕疵。完全资产评估和限制性资产评估对评估结果的披露程度和要求是不同的，限制性资产评估需要做更为详尽的说明和披露，并限制评估报告的使用者，限制性资产评估报告的使用者只能是委托方。

从资产评估对象的构成和获利能力的角度，资产评估还可具体划分为单项资产评估和整体资产评估。对以单项可确指的资产为对象的评估称其为单项资产评估，例如机器设备评估、土地使用权评估、建筑物评估、可确指无形资产评估等。对若干单项资产组成的资产综合体所具有的整体生产能力或获利能力的评估称之为整体资产评估。最为典型的整体资产评估就是企业价值评估。单项资产评估和整体资产评估在评估的复杂程度和需考虑的相关因素等方面是有较大差别的，整体资产评估更为复杂，需考虑的因素更为全面。

（二）资产评估的特点

理解和把握资产评估的特点，有利于进一步认识资产评估的实质，对于搞好资产评估工作，提高资产评估质量具有重要意义。一般来说，资产评估具有以下特点：

1. 市场性。资产评估是适应市场经济要求的专业中介服务活动，其基本目标就是根据资产业务的不同性质，通过模拟市场对资产价值做出经得起市场检验的评定估算和报告。

2. 公正性。资产评估行为服务于资产业务并满足社会公共利益的需要，而不能只满足于资产业务当事人任何一方的需要。公正性的表现有两点：（1）资产评估按公允、法定的准则和规程进行，公允的行为规范和业务规范是公正性的技术基础；（2）评估人员是与资产业务没有利害关系的第三者，这是公正性的组织基础。

3. 专业性。资产评估是一种专业人员的活动，资产评估结果应该是一种专家意见，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，评估机构及其评估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。

4. 咨询性。咨询性是指资产评估结论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合乎职业规范要求负责，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往往由当事人作为要价和出价的参考，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。

三、资产评估的功能和作用

（一）资产评估的功能

评价和评值是资产评估具有的最基本的内在功效和能力。资产评估源于人们希望了解和掌握在一定条件下资产的价值的需求。随着人们对在各种条件下了解资产价值的需求不断增加，资产评估也不断发展，其评价和评值的功能亦得到不断完善。当然，在不同的历史条件下，人们在充分利用资产评估的评价及评值功能的基础上，也赋予资产评估一些辅助性和过渡性功能，例如，管理的功能等。

（二）资产评估的基本作用

在不同的历史时期和不同的社会经济条件下，资产评估可能发挥着不同的作用。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. 咨询的作用。资产评估的咨询作用，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，它只是给相关当事人提供有关资产交换价值方面的专业判断或专家意见，资产评估不能也不应该取代资产交易当事人的交易决策。

2. 管理的作用。资产评估的管理作用，是指在以公有制为基础的社会主义市场经济初级阶段中，国家或政府在利用资产评估过

程中所发挥出的特殊作用。在社会主义市场经济初级阶段的某一历史时期，作为国有资产所有者代表的国家，不仅把资产评估视为提供专业服务的中介行业，而且将其作为维护国有资产、促使国有资产保值增值的工具和手段。在资产评估开展初期，国家通过制定申请立项、资产清查、评定估算和验证确认的国有资产评估管理程序，就使得资产评估具有了管理的作用。但是，资产评估的管理作用并不是资产评估与生俱有的，它只是国有资产评估在特定历史时期的特定作用。它会随着国家在国有资产评估管理体制方面的变化而加强或弱化。2001年12月31日，国务院办公厅转发了《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式——加强资产评估监督管理工作意见的通知》。该《通知》指出：（1）取消政府部门对国有资产评估项目的立项确认审批制度，实行核准制和备案制；（2）加强资产评估活动的监管力度；（3）完善制度建设，规范评估秩序。随着国有资产评估项目的立项确认审批制度的取消和核准制及备案制的确立，资产评估的管理作用也随之发生了改变。

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。这类行为一般具有独立、客观和专业的特征。基于市场经济需求的多样性，经济鉴证类专业服务行业又可因服务性质、背景知识和执业准则的不同形成行业亚分类。以注册会计师和注册资产评估师行业为例，在服务性质方面，前者对财务报告进行事实判断，后者对标的资产进行价值判断；在背景知识方面，前者以会计理论和核算技术为基础，后者以经济分析理论和专项资产价值识别技术为基础；在执业准则方面，前者分别接受国际和国内会计准则与审计准则的约束，后者分别接受国际和国内资产评估准则的约束。我们不能简单否定资产评估行业的鉴证作用，一是资产评估确要从事以专业鉴别和举证为主要内容的工作；二是资产评估行业的发展状况和水平在很大程度上与资产评估在资产价值鉴证方面所具备的整体能力相