

财富丛书

可以毫不夸张地讲，现代社会中每一个人几乎时时刻刻都会遇到如何计算资产的问题，对于现代企业来说也是如此。

“万贯家财”

算清你的资产
保护你的财富

顾凯 主编

各种资产评估

方法 过程 案例



中山大学出版社

各种资产评估：方法、过程、案例

(上)

顾 凯 主编

中山大学出版社

·广州·

130066

各种资产评估：方法、过程、案例

(下)

顾 凯 主编

中山大学出版社
·广州·

1500-1

版权所有 翻印必究

图书在版编目 (CIP) 数据

各种资产评估：方法、过程、案例/顾凯主编

— 广州：中山大学出版社，2001.1

ISBN 7-306-01741-1/F·335

I. 各… II. 顾… III. 资产评估 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 84489 号

中山大学出版社出版发行

(广州市新港西路 135 号)

北方工业大学印刷厂印刷 广东省新华书店经销

850 毫米×1168 毫米 32 开本 34.5 印张 700 千字

2001 年 1 月第 1 版 2001 年 1 月第 1 次印刷

印数：0001-5000 册 定价：68.00 元

前 言

社会越发达,社会创造的财富越多,就越需要有一个价格的尺度,而衡量这些财富的手段之一就是资产评估。

可以毫不夸张地讲,现代社会中每一个人几乎时时刻刻都会遇到如何计算资产的问题,对于现代企业来说也是如此。

本书的基本目的,就是提供一个框架或者说“平台”,《各种资产评估》侧重于从个人角度,涉及到的各种资产评估问题,《企业资产评估》则主要介绍企业遇到的问题。

特别要说明的是,在资产评估事务所和各种评估机构实施项目时,遇到的重大问题是企业与评估机构的价值观差异或干脆说就是对企业价值的数额分歧。这涉及到双方的立场、角度、手段和服务对象等等各种问题,本书引述大量的差异有所分析和协调。

感谢许多在有关部门工作的朋友们和企业界人士,本书编写过程中的重大帮助和支持,限于篇幅,恕不一一……

我的 E-mail 是 gukai2000@sina.com,敬请垂训!

编者:顾凯
2000 年岁末

目 录

第一章 资产评估概论	(1)
第一节 资产与资产评估	(1)
第二节 国内外资产评估的发展	(20)
第三节 资产评估的目的与职能	(37)
第四节 资产评估对象、特点与原则	(46)
第五节 资产评估内容和估价标准	(61)
第二章 资产评估方法	(73)
第一节 资产评估方法的选择	(73)
第二节 资金时间价值	(75)
第三节 收益现值法	(88)
第四节 重置成本法	(102)
第五节 现行市价法	(119)
第六节 清算价格法	(125)
第七节 几种评估方法的比较	(130)
第三章 资产评估质量控制与管理	(136)
第一节 资产评估机构业务风险与防范	(136)
第二节 影响资产评估质量的因素分析	(148)

2 各种资产评估：方法、过程、案例

第三节	提高资产评估质量的对策与建议	(156)
第四节	资产评估质量的抽样检验与控制	(164)
第四章	固定资产评估运作技巧	(175)
第一节	固定资产评估中涉及的一般问题	(175)
第二节	机器设备评估特点和评估程序	(191)
第三节	重置成本法在机器设备评估中的 运用技巧	(200)
第四节	现行市价法在机器设备评估中的 运用技巧	(225)
第五节	特殊固定资产的评估及其案例	(232)
第六节	固定资产评估的账务处理	(241)
第七节	房屋、建筑物的评估运作技巧	(246)
第五章	固定资产评估案例及专家点评	(253)
案例一	某机械厂部分固定资产评估	(253)
案例二	某粉末冶金厂进口设备评估	(263)
案例三	某钢铁厂线轧生产线设备评估	(266)
案例四	某企业办公楼价格评估	(270)
专家点评		(276)
案例五	湖北省某市工业企业用房租賃价格评估	(276)
第六章	房地产评估运作技巧案例	(285)
第一节	房地产评估概述	(285)
第二节	房产评估技巧	(291)

第七章 房地产资产评估案例及专家点评	(321)
案例一 北京×××大厦资产评估	(321)
案例二 某单位住宅楼价格评估	(334)
专家点评	(340)
案例三 某工贸公司建筑场地及其他资产价格评估 ...	(341)
专家点评	(355)
案例四 某工贸总公司房地产价格评估	(356)
专家点评	(359)
案例五 某商品房价格评估	(360)
专家点评	(364)
案例六 房屋装修及设备价格评估	(365)
专家点评	(370)
 第八章 流动资产评估的运作技巧	 (371)
第一节 流动资产评估的特点	(371)
第二节 流动资产评估的准备工作	(385)
第三节 流动资产评估方法的应用技巧	(395)
第四节 流动资产评估的账务处理	(409)
第五节 实物类流动资产评估技巧	(413)
第六节 货币及结算资产评估技巧	(446)
 第九章 流动资产评估案例分析及专家点评	 (461)
案例一 原材料资产评估	(461)
案例二 低值易耗品和包装物评估	(464)
专家点评	(466)

4 各种资产评估：方法、过程、案例

案例三 在产品和产成品评估	(466)
专家点评	(469)
案例四 货币及结算资产评估	(469)
专家点评	(472)
案例五 华北某市某厂流动资产评估	(472)
第十章 资源性资产评估运作技巧	(478)
第一节 资源性资产评估概述	(478)
第二节 矿产资源性资产评估技巧	(489)
第三节 森林资源性资产评估技巧	(499)
第十一章 资源性资产评估案例分析及	
专家点评	(505)
第一节 案例背景	(505)
第二节 评估过程及结果	(507)
第三节 案例分析	(516)
第四节 专家点评	(523)
第十二章 建筑物及在建工程评估技巧	(527)
第一节 概述	(527)
第二节 建筑物评估的成本法	(532)
第三节 建筑物评估的市场法	(540)
第四节 建筑物评估的残余法	(549)
第五节 在建工程评估	(552)

目 录

第十三章 无形资产评估	(557)
第一节 无形资产及其分类	(557)
第二节 无形资产价值评估特征	(577)
第三节 无形资产评估方法	(592)
第四节 自创无形资产评估	(607)
第五节 外购无形资产评估	(623)
第六节 无形资产转让或投资时的评估	(638)
 第十四章 专利技术与专有技术评估概述	
及其技巧	(649)
第一节 专利技术与专有技术概述	(649)
第二节 专利技术与专有技术评估运作技巧	(655)
 第十五章 专利技术与专有技术的评估案例及	
专家点评	(668)
案例一 铝矿直接电解生产 C 多元合金技术的	
评估	(668)
专家点评	(677)
案例二 反光粉末涂料及系列产品制造技术的	
评估	(682)

2 各种资产评估：方法、过程、案例

专家点评	(689)
案例三 B 诊断试剂制备技术的评估	(690)
专家点评	(692)
案例四 A 蓄能产品制造技术的评估	(693)
专家点评	(696)
案例五 某工具制造技术的评估	(698)
专家点评	(700)
第十六章 商标评估概述与运作技巧	(703)
第一节 商标概述	(703)
第二节 商标评估的运作技巧	(714)
第十七章 商标评估案例及专家点评	(724)
案例一 A 企业商标评估	(724)
专家点评	(730)
案例二 ABC 公司的商标评估	(732)
案例三 CVS 商标评估	(738)
专家点评	(744)
案例四 史密斯家具公司商标评估	(748)
专家点评	(748)
第十八章 土地使用权评估的运作技巧	(750)
第一节 土地使用权的评估	(750)
第二节 企业资产重组与改制中土地权属的处置	(754)
第三节 土地使用权评估的重置成本法	(761)

第四节 土地使用权转让价格的评估技巧	(766)
第十九章 土地使用权评估案例及专家点评	(780)
案例一 某公司土地使用权的评估	(780)
专家点评	(786)
案例二 ××厂投资入股土地使用权资产评估	(786)
案例三 北京某人工环境科技公司土地使用权 评估	(798)
专家点评	(799)
案例四 某高新技术企业土地使用权评估	(799)
专家点评	(800)
案例五 某商业用地土地使用权评估	(801)
专家点评	(804)
案例六 某公司占用地评估	(804)
案例七 某集团公司住宅工业用地评估	(810)
专家点评	(820)
第二十章 商誉评估的运作技巧	(821)
第一节 商誉概述	(821)
第二节 商誉评估运作技巧	(831)
第二十一章 商誉评估案例及专家点评	(841)
案例一 北京某电子科技有限公司的商誉评估	(841)
专家点评	(842)
案例二 A公司商誉评估	(845)

4 各种资产评估：方法、过程、案例

案例三 某人工环境科技公司的商誉评估	(849)
专家点评	(850)
案例四 A、B 两公司的商誉评估	(852)
专家点评	(853)
案例五 某企业商誉的评估	(853)
专家点评	(854)
案例六 史密斯家具公司商誉的评估	(854)
专家点评	(855)
案例七 某公司商誉评估	(855)
专家点评	(857)
案例八 ABC 公司商誉评估	(857)
专家点评	(858)
案例九 某企业商誉评估值的确定	(859)
专家点评	(859)
第二十二章 租赁权评估的运作技巧	(861)
第一节 租赁权及其特征	(861)
第二节 租赁权评估的运作技巧	(866)
第二十三章 租赁权评估案例及专家点评	(873)
案例一 ABC 公司租赁权价值评估	(873)
专家点评	(875)
案例二 某设备租赁公司设备租赁权评估	(875)
专家点评	(877)
案例三 某公司房屋租赁权评估	(879)

专家点评	(880)
案例四 某出租企业租赁权评估	(881)
专家点评	(883)
 第二十四章 著作权概述及其评估技巧	(885)
第一节 著作权概述	(885)
第二节 著作权的评估技巧	(892)
第三节 计算机软件版权的评估技巧	(910)
 第二十五章 著作权评估案例及专家点评	(940)
案例一 某艺术作品的价值评估	(940)
专家点评	(941)
案例二 某作品著作权价值评估	(942)
专家点评	(943)
案例三 某电视片版权费的评估	(944)
专家点评	(946)
案例四 摄影作品著作权的价值评估	(946)
专家点评	(947)
案例五 摄影作品的价值评估	(948)
专家点评	(949)
案例六 用综合商业指标排列法对版权的估价	(951)
专家点评	(952)
案例七 ABC 公司计算机软件系统的评估	(952)
专家点评	(953)
案例八 企业管理技能测评软件价格评估	(955)

专家点评	(958)
第二十六章 无形资产投资的评估技巧	(959)
第一节 无形资产投资的客观需要	(959)
第二节 无形资产投资的法律规定	(963)
第三节 无形资产投资的特征	(966)
第四节 无形资产投资的评估技巧	(970)
第五节 无形资产投资评估案例	(973)
第二十七章 无形资产转让过程中的评估技巧 ...	(977)
第一节 无形资产转让与评估	(977)
第二节 无形资产转让价格的影响因素	(980)
第三节 无形资产转让一次总付价格的评估技巧	(986)
第四节 无形资产转让提成支付价格的评估技巧	(992)
第五节 无形资产多次转让时价格的评估	(1000)
第二十八章 负债和所有者权益评估技巧	(1002)
第一节 负债的评估技巧	(1002)
第二节 流动负债的评估技巧	(1006)
第三节 长期负债的评估技巧	(1021)
第四节 所有者权益的评估技巧	(1027)
第二十九章 股权投资及递延资产的评估技巧 ...	(1038)
第一节 股权投资的评估技巧	(1038)
第二节 递延资产和其他资产的评估技巧	(1050)

第三十章 企业环境条件评估技巧	(1061)
第一节 企业环境条件评估原则	(1061)
第二节 企业能源供应条件评估技巧	(1064)
第三节 企业原材料供应条件评估技巧	(1070)
第四节 企业交通运输条件评估技巧	(1077)

第一章 资产评估概论

第一节 资产与资产评估

一、资产与资产业务

资产是指企业或经济组织拥有以货币计价的、在未来能够带来经济利益的经济资源，它是由财产、债权和其他各种权利构成的。它可以是货币性的，也可以是非货币性的；可以有形的，也可以是无形的；可以是企业经营使用并归企业所有的，也可以是非企业所有，但归企业使用的。总之，资产是指国家、企业、事业或其他单位所拥有的或长期控制的各种财产，债权及其他权利。

资产可分为固定资产（不动产）、流动资产、无形资产、长期投资和其他资产等类别。在我国，资产中的绝大部分是商品，它们是劳动产品具有使用价值和价值，价格是价值的货币表现。但资产中也有一部分，如土地和其他自然资源，并非劳动产物，按理说不是商品，亦无价值可言，但由于它们属于国家或集体所有，为了合理开发、充