

资产评估

ZICHAN PINGGU · ZICHAN PINGGU · ZICHAN PINGGU

全国注册资产评估师
考试辅导教材编写组 编

2003年全国注册资产评估师考试辅导教材

CPV2003



中国财政经济出版社

2003 年全国注册资产评估师考试辅导教材

资 产 评 估

全国注册资产评估师
考试辅导教材编写组 编

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估/全国注册资产评估师考试辅导教材编写组编.
—北京:中国财政经济出版社, 2003.3
2003 年全国注册资产评估师考试辅导教材
ISBN 7-5005-6438-4

I. 资… II. 全… III. 资产评估—经济师—资格考核—
教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 015728 号

中国财政经济出版社出版

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

E-mail: cfeph@cec.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

北京人卫印刷厂印刷 各地新华书店经销

850×1168 毫米 32 开 18.25 印张 437 000 字

2003 年 4 月第 1 版 2003 年 7 月北京第 3 次印刷

印数:35 211—40 220 定价:26.00 元

ISBN 7-5005-6438-4/F·5620

(图书出现印装问题,本社负责调换)

此扉页用含有中国注册会计师协会指定图案的水印

防伪纸印制，有这种扉页的全国注册资产评估师考试用书为正版图书。

考试辅导教材包括：

《2003 年全国注册资产评估师考试大纲》

《资产评估》

《经济法》

《财务会计》

《机电设备评估基础》

《建筑工程评估基础》

考试参考用书包括：

《全国注册资产评估师考试相关法规汇编》（上、下册）

《历年注册资产评估师考试试题及答案汇编》

请考生注意识别。

前 言

随着世界经济一体化和中国加入世贸组织，资产评估行业面临着新的挑战和发展机遇，对注册资产评估师也提出了更高的要求。为了适应我国注册资产评估师制度和注册资产评估师资格考试发展的需要，同时也为了配合 2003 年度注册资产评估师全国统一考试工作，更好地为广大考生服务，中国注册会计师协会组织有关专家、教授和专业人士，按照《2003 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资格考试的特点，编写了这套辅导教材。教材在 2002 年度注册资产评估师考试辅导教材的基础上，结合资产评估研究和实践的最新成果，根据近期国家有关政策法规的变化作了补充和修订，并对原书的内容和体系进行了适当调整和完善。本套教材的内容力求系统全面地体现注册资产评估师应具备的知识、能力和技能，对必须说明的学术争议作客观、公正的介绍。在撰写中注重理论与实务相结合，专业素质教育与应试指导相结合，使整套考试辅导教材更加系统科学，通俗易懂。

全套教材共分五科：《资产评估》着重介绍我国资

产评估的理论、程序和方法；《经济法》着重介绍与资产评估相关的法律法规；《财务会计》着重介绍与资产评估相关的会计知识；《机电设备评估基础》着重介绍资产评估师应具备的机电设备的基本知识；《建筑工程评估基础》着重介绍资产评估师应具备的建筑工程的基本知识。注册资产评估师资格考试命题将主要以《2003年全国注册资产评估师考试大纲》和本套用书的知识内容为依据，考生复习时应结合考试大纲和教材的学习，注意了解和掌握与之相关的基本知识、基本理论和基本技能。

为了帮助考生掌握考试的基本情况，加深对相关专业知识全面了解，我们同时组织编写了《历年注册资产评估师考试试题及答案汇编》、《资产评估相关法律法规汇编》等参考用书，供大家在考前培训和自学中参考。

我们衷心祝愿更多的朋友在考试中取得合格成绩。由于编写时间紧迫，教材及参考用书中难免有疏漏，错误之处恳请读者指正。

中国注册会计师协会

2003年2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	(7)
第三节 资产评估假设与原则	(16)
第四节 资产评估与会计、审计的关系	(22)
第五节 资产评估在中国的发展	(25)
第二章 资产评估的基本方法	(34)
第一节 市场法	(34)
第二节 收益法	(46)
第三节 成本法	(55)
第四节 评估方法的选择	(68)
第三章 资产评估程序	(71)
第一节 资产评估程序概述	(71)
第二节 资产评估具体程序	(74)
第三节 执行资产评估程序的基本要求	(80)
第四节 资产评估中信息收集与分析方法	(81)
第四章 机器设备评估	(93)

第一节	概述	(93)
第二节	成本法在机器设备评估中的应用	(100)
第三节	市场法在机器设备评估中的应用	(135)
第四节	收益法在机器设备评估中的应用	(139)
第五章	房地产评估	(147)
第一节	房地产评估概述	(147)
第二节	房地产价格及其影响因素	(162)
第三节	房地产评估的收益法	(173)
第四节	房地产评估的市场法	(183)
第五节	房地产评估的成本法	(193)
第六节	房地产评估的剩余法	(203)
第七节	基准地价修正系数法	(210)
第八节	路线价法	(215)
第九节	在建工程评估	(224)
第六章	资源资产评估	(228)
第一节	资源资产概述	(228)
第二节	森林资源资产评估	(234)
第三节	矿产资源资产评估	(241)
第七章	无形资产评估	(251)
第一节	无形资产评估概述	(251)
第二节	无形资产评估的收益法	(261)
第三节	无形资产评估的成本法	(273)
第四节	无形资产评估的市场法	(279)
第五节	专利权和非专利技术评估	(281)

第六节	商标权评估	(296)
第七节	商誉的评估	(308)
第八章	长期投资及其他资产评估	(315)
第一节	长期投资评估的特点与程序	(315)
第二节	长期债权投资的评估	(317)
第三节	长期股权投资的评估	(322)
第四节	其他资产的评估	(330)
第九章	流动资产评估	(333)
第一节	流动资产的特点与评估程序	(333)
第二节	实物类流动资产的评估	(338)
第三节	货币性资产、应收账款及其他流动资产的评估	(350)
第十章	企业价值评估	(358)
第一节	企业价值评估及其特点	(358)
第二节	企业价值评估的范围界定	(362)
第三节	转型经济与企业价值评估	(364)
第四节	收益法在企业价值评估中的应用	(368)
第五节	市场法和成本法在企业价值评估中的应用	(393)
第十一章	资产评估报告	(401)
第一节	资产评估报告的基本概念及基本制度	(401)
第二节	资产评估报告书的制作技能	(414)
第三节	国外资产评估报告简介	(428)

第四节	资产评估报告书的应用·····	(435)
第十二章	注册资产评估师职业道德·····	(439)
第一节	注册资产评估师职业道德概述·····	(439)
第二节	注册资产评估师职业道德规范·····	(452)
第三节	注册资产评估师职业道德修养·····	(472)
第十三章	国际评估准则·····	(478)
第一节	国际评估准则委员会·····	(479)
第二节	国际评估准则·····	(482)
第三节	国际评估准则与我国资产评估准则的关 系·····	(501)
第十四章	资产评估中的经济分析综述·····	(504)
第一节	资产评估经济分析的基础理论·····	(504)
第二节	资产评估中的微观经济分析·····	(511)
第三节	资产评估中的产业经济分析·····	(517)
第四节	资产评估中的宏观经济分析·····	(528)
附 录	复利系数公式和复利系数表·····	(534)

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，其业务涉及产权转让、企业重组、破产清算、资产抵押、资产纳税等经济行为。经过长期的发展，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定义和与之相关的若干概念和术语。

（一）资产

所谓资产，是指特定权利主体拥有或控制的，能以货币计量的，能够给经济主体带来经济利益的经济资源。

1. 资产的基本特征

（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确认。

(3) 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。

2. 资产的分类

作为资产评估客体的资产，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体形态的资产，包括机器设备、房屋建筑物、流动资产等。由于这类资产具有不同的功能和特性，在评估时应分别进行。无形资产是指那些没有实物形态，但在很大程度上制约着企业物质产品生产能力和生产质量，直接影响企业经济效益的资产，主要包括专利权、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，前面所列举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。商誉是指企业基于地理位置优越、信誉卓著、生产经营出色、劳动效率高、历史悠久、经验丰富、技术先进等原因，所获得的投资收益率高于一般正常投资收益率所形成的超额收益资本化的结果。

(4) 按资产在生产经营过程的作用分类，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。

(二) 价格和价值

这里所说的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。

这里所说的价值是一个交换价值范畴，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。

(三) 资产评估

资产评估是专业机构和人员，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，对资产价值进行评定和估算的行为。资产评估实际上是对影响资产价值的因素及其变化规律进行的专业分析，这种分析一是要尽可能搜集与评估相关的各种信息，做到持之有据；二是要求评估人员坚持实事求是的认识路线，具有去粗取精、去伪存真的分析能力，做到言之有理；三是

评估人员和评估机构应对其作出的专业判断承担相应的责任。

资产评估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：一是评估主体，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；二是评估客体，即被评估的资产，它是资产评估的具体对象，也称为评估对象；三是评估依据，也就是资产评估工作所遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议以及取费标准和其他参考依据；四是评估目的，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。它直接决定和制约资产评估价值类型和方法的选择；五是评估原则，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；六是评估程序，即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序；七是评估价值类型，即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；八是评估方法，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。以上要素构成了资产评估活动的有机整体。

二、资产评估的种类和特点

（一）资产评估的种类

由于资产种类的多样化和资产业务的多样性，资产评估也相应具有多种类型：

1. 按资产评估工作的内容分类，可分为评估、评估复核和评估咨询

（1）评估是指正常情况下的资产评估。

（2）评估复核是指对其他评估师出具的评估报告进行评判分析的行为和过程。

（3）评估咨询是一个较为宽泛的术语。确切地讲，评估咨询

主要不是对评估标的物价值的估计和判断，它更侧重于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。

2. 按资产评估的程度及其与评估准则的关系分类，可分为完全评估和限制评估

完全评估一般是指完全按照评估准则及其规定的程序和要求进行的资产评估。限制评估一般是指在允许的前提下，未完全按照评估准则及其规定的程序和要求进行的资产评估，评估结果是在受限制的条件下得出的。

3. 按资产评估对象及适用原则分类，可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。单项资产评估的范围大致包括：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等。单项资产评估适用与其相适应的评估原则。

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整体价值评估。整体资产评估适用于与之相适应的评估原则。

（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，通过模拟市场条件对资产价值作出经得起市场检验的评定估算和报告。

2. 公正性

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的任何一方的需要。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，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

(一) 评价及评估功能

它是指资产评估具有评定估算资产价值的内在功效和能力。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，其评价和评估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

估功能的基础上，也曾赋予资产评估一些辅助功能，例如，管理功能。

（二）管理功能

资产评估的管理功能是指在以公有制为基础的社会主义市场经济初级阶段中，国家赋予资产评估的特殊功能。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。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功能。但是，资产评估的管理职能并不是与生俱有的，它只是国有资产评估在特定历史时期的特定职能，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21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》。“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，资产评估的管理功能也将随之发生变化。

第二节 价值类型和评估目的

一、资产评估的价值类型

资产评估中的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