

附：资产评估自学考试大纲

资产评估

组编 / 全国高等教育自学考试指导委员会
主编 / 刘玉平

全国高等教育自学考试指定教材 会计专业(独立本科段)

中国计划经济

全国高等教育自学考试指定教材
会计专业（独立本科段）

资 产 评 估

（附：资产评估自学考试大纲）

全国高等教育自学考试指导委员会 组编

刘玉平 主编

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估 / 刘玉平主编. - 北京: 中国财政经济出版社,
2000.5

全国高等教育自学考试指定教材

ISBN 7-5005-4615-7

I. 资… II. 刘… III. 资产评估 - 高等教育 - 自学考试 -
教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 06805 号

中国财政经济出版社 出版

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

E-mail: cfeph @ drc.gov.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京东城大佛寺东街 8 号 邮政编码: 100010

北京市友谊印刷经营公司印刷

880×1230 毫米 32 开 12.625 印张 321 000 字

2000 年 5 月第 1 版 2000 年 8 月北京第 1 次印刷

印数: 001 - 20100 定价: 16.00 元

ISBN 7-5005-4615-7/F·4147

(所购图书如有印装问题, 请在当地教材供应部门调换)

组 编 前 言

当您开始阅读本书时，人类已经迈入了二十一世纪。

这是一个变幻难测的世纪，这是一个催人奋进的时代。科学技术飞速发展，知识更替日新月异。希望、困惑、机遇、挑战，随时随地都有可能出现在每一个社会成员的生活之中。抓住机遇，寻求发展，迎接挑战，适应变化的制胜法宝就是学习——依靠自己学习、终生学习。

作为我国高等教育组成部分的自学考试，其职责就是在高等教育这个水平上倡导自学、鼓励自学、帮助自学、推动自学，为每一个自学者铺就成才之路。组织编写供读者学习的教材就是履行这个职责的重要环节。毫无疑问，这种教材应当适合自学，应当有利于学习者掌握、了解新知识、新信息，有利于学习者增强创新意识、培养实践能力、形成自学能力，也有利于学习者学以致用、解决实际工作中所遇到的问题。具有如此特点的书，我们虽然沿用了“教材”这个概念，但它与那种仅供教师讲、学生听，教师不讲、学生不懂，以“教”为中心的教科书相比，已经在内容安排、形式体例、行文风格等方面都大不相同了。希望读者对此有所了解，以便从一开始就树立起依靠自己学习的坚定信念，不断探索适合自己的学习方法，充分利用已有的知识基础和实际工作经验，最大限度地发挥自己的潜能达到学习的目标。

欢迎读者提出意见和建议。

祝每一位读者自学成功。

全国高等教育自学考试指导委员会

1999年7月

目 录

第一章 总 论	(1)
第一节 资产评估的含义	(1)
第二节 资产评估的对象	(5)
第三节 资产评估的价值类型	(8)
第四节 资产评估的假设	(14)
第五节 资产评估的原则	(16)
第二章 资产评估的基本方法	(19)
第一节 市场法	(19)
第二节 成本法	(22)
第三节 收益法	(35)
第四节 资产评估方法的比较和选择	(42)
第三章 机器设备评估	(45)
第一节 机器设备评估的特点	(45)
第二节 机器设备的核查与鉴定	(50)
第三节 机器设备评估中的成本法	(54)
第四节 机器设备评估中的市场法	(76)
第四章 建筑物评估	(83)
第一节 建筑物评估的特性	(83)
第二节 建筑物评估的原则	(91)

第三节	建筑物评估的成本法	(93)
第四节	建筑物评估的市场法	(108)
第五节	建筑物评估的残余估价法	(123)
第五章	土地使用权的评估	(125)
第一节	土地使用权及其评估特点	(125)
第二节	企业资产重组与改制中土地权属的处置	(136)
第三节	土地使用权评估的程序和原则	(142)
第四节	土地使用权评估的市场法	(147)
第五节	土地使用权评估的收益法	(154)
第六节	土地使用权评估的成本法	(157)
第七节	土地使用权评估的假设开发法	(162)
第六章	无形资产评估	(166)
第一节	无形资产及其评估特点	(166)
第二节	无形资产评估的收益法	(172)
第三节	无形资产评估的成本法	(183)
第四节	专利权和非专利技术的评估	(189)
第五节	商标权的评估	(205)
第六节	商誉的评估	(215)
第七章	长期投资和递延资产评估	(223)
第一节	长期投资评估及其特点	(223)
第二节	有价证券投资的评估	(225)
第三节	股权投资的评估	(235)
第四节	递延资产的评估	(238)
第八章	流动资产评估	(241)

第一节	流动资产的特点和评估程序	(241)
第二节	实物类流动资产的评估	(245)
第三节	债权类及货币类流动资产的评估	(257)
第九章	企业整体资产评估	(265)
第一节	企业整体资产评估的特点	(265)
第二节	企业整体资产评估的范围与评估程序	(268)
第三节	企业整体资产评估的收益法	(272)
第四节	企业整体资产评估的其他方法	(292)
第十章	资产评估报告	(297)
第一节	资产评估报告的基本内容	(297)
第二节	资产评估报告的编制	(306)
第三节	资产评估报告的分析利用	(308)
附录	复利系数公式和复利系数表	(312)
后记		(352)

资产评估自学考试大纲

I.	课程性质与设置目的	(356)
II.	课程内容与考核目标(考核知识点、考核要求)	(357)
III.	有关说明与实施要求	(388)
附录	题型举例	(391)
后记		(393)

第一章 总 论

第一节 资产评估的含义

一、资产评估的概念

资产评估是一项动态化、市场化的社会经济活动，它是市场经济条件下客观存在的经济范畴。在我国，随着社会主义市场经济体制的确立和发展，资产评估作为社会性活动，在产权转让、企业重组、资产流动等方面，发挥了重要作用，成为社会经济生活中新兴的不可缺少的行业。

一般地说，资产评估是指通过对资产某一时点价值的估算，从而确定其价值的经济活动。具体地说，资产评估是指由专门机构和人员，依据国家规定和有关资料，根据特定的目的，遵循适用的原则，选择适当的价值类型，按照法定的程序，运用科学的方法，对资产价值进行评定和估算的过程。

通过对概念的解释，可以看出，资产评估主要由六大要素组成，即资产评估的主体、客体、特定目的、程序、价值类型和方法。评估的主体是指资产评估由谁来承担，它是资产评估工作得以进行的重要保证；评估的客体是指资产评估的对象，它是对资产评估内容上的界定；评估的特定目的是指资产业务发生的经济行为，直接决定和制约资产评估价值类型和方法的选择；评估的价值类型是对评估价值的质的规定，对资产评估方法的选择具有约束性；资

产评估方法是确定资产评估价值的手段和途径。同时，整个资产评估工作是按一定程序系统进行的。资产评估的要素是一个有机组成的整体，它们之间相互依托，相辅相成，缺一不可，而且，它们也是保证资产评估价值的合理性和科学性的重要条件。

二、资产评估的特点

充分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：

（一）现实性

现实性是指以评估基准期为时间参照，按这一时点的资产实际状况对资产进行的评定估算。

资产评估基准期是指确定的资产评估价值的基准时间。由于各种资产都处在不断地运动和变化中，资产的数量、结构、状态和价值也就不可能长期保持不变。因此，资产评估只能是评估某一时点的资产价值，为了科学地实施资产评估，使评估结果具有可解释性，便于客户和公众对其合理利用，必须确定评估基准期。评估基准期一般以“日”为基准时点，选择与资产业务或评估作业时间较接近的时期。

资产评估的现实性表现在以下三个方面：

1. 资产评估直接以现实存在的资产作为估价的依据，只要求说明当前资产状况，而不需要说明为什么形成这个状况，以及如何由过去的那种状况变成当前状况。

2. 以现实状况为基础反映未来。

3. 现实性强调客观存在。形式上存在而实际上已消失者，或形式上不存在而事实上存在者，都要以实际上的客观存在为依据进行校正。

（二）市场性

资产评估是服务于市场的活动，在市场交易活动发生的条件下，资产评估通过模拟市场条件对资产价值作出评定估算和报告，并且，这一估算和报告结果必须接受市场检验。

（三）预测性

资产评估的预测性是指用资产的未来时空的潜能说明现实。现实的评估价值必须反映资产的未来潜能，未来没有潜能和效益的资产，现实评估价值是不存在的。因此，通常用未来预期收益来折算反映整体资产的现实价值，用预期使用年限和功能，评估某类资产的净值，等等，这是预测性特点的现实表现。

（四）公正性

公正性是指资产评估行为对于评估当事人具有独立性，它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：一是资产评估是按公允、法定的准则和规程进行的，具有公允的行为规范和业务规范，这是公正性的技术基础；二是评估人员通常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。

（五）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，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者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讨价还价的本领。咨询性除具有上述有限法律责任这一含义以外，还有另一含义，即资产评估是职业化专家活动，其表现是一定数量结构的专家组成专业评估机构，形成专业化的社会分工，评估活动专业化、市场化。这种专门化、市场化的评估业，拥有大量的市场信息，能够更好地为资产业务的优化和实现服务。

三、资产评估与会计计价的区别

资产评估有广义和狭义之分，广义的资产评估包括所有涉及资产价值的行为。但是，理论的界定和实践的运用中，我们所称的资产评估是狭义的，反映的是产权变动、资产流动等资产特定行为下的估价过程。因此，资产评估与会计计价具有明显的区别，表现在以下方面。

（一）二者发生的前提条件不同

会计学中的资产计价严格遵循历史成本原则，同时是以企业会计主体不变和持续经营为假设前提的。而资产评估则是用于发生产权变动、会计主体变动或者作为会计主体的企业生产经营活动中断，以持续经营为前提的资产计价无法反映企业资产价值时的估价行为。这一区别表明，一方面资产评估并不是也不能够否定会计计价的历史成本原则，因为其发生的前提条件不同；另一方面，在企业持续经营的条件下，不能随意以资产评估价值替代资产历史成本计价。如果随意进行评估，不仅会破坏会计计价的严肃性，违背历史成本原则，还会对企业的成本和收益计算产生不利的影响。当然，资产计价有时也需要根据物价变动情况进行估价（例如我国1992年开始试点，1995年结束的清产核资中的价值重估），但这种估价要严格按照会计政策的统一规定，并且只是账面价值的调整而已，并不是我们所称的资产评估。

（二）二者的目的不同

简单来说，会计学中的资产计价是就资产论资产，使货币量能够客观地反映资产的实际价值量。资产评估则是就资产论权益，资产评估价值反映资产的效用，并以此作为取得收入或确定在新的组织、实体中的权益的依据。同时，会计学中资产计价的目的是为投资者、债权人和经营管理者提供有效的会计信息，资产评估价值则是为资产的交易和投资提供公平的价值尺度。

（三）执行操作者不同

资产计价是由本企业的财会人员来完成的，只要涉及与资产有关的经济业务均需要计价，是一项经常的、大量的工作。资产评估则是由独立于企业以外的具有资产评估资格的社会中介机构完成的。而且，资产评估工作除需要有资产评估学、财务会计知识以外，还需要工程技术、经济法律等多方面的知识才能完成，其工作难度和复杂程度远超过会计计价。

当然，资产评估与会计计价也是有联系的，会计计价有时需要以资产评估价值为依据，还在会计制度中有相应规定。但资产评估与会计计价毕竟是两个不同的经济范畴，无论从理论上还是实际工作中都必须明确区分。

第二节 资产评估的对象

一、资产的含义

资产评估的对象，是指被评估的资产，即资产评估的客体。然而什么是资产，却不是轻易可以回答的问题。作为资产评估对象的资产，有的是单项资产，有的则是若干项资产的组合体；有的是资产的所有权，有的则是资产的使用权，等等。我国的资产评估对象的确定，最初是以企业为主体进行研究的，当然也不排斥各项独立形态的资产，如房地产等。就企业主体而言，《企业会计准则》中对资产的定义是：“资产是企业拥有和控制的，能以货币计量的经济资源”。从会计学的角度来说，上述定义的资产指的是企业资产负债表中左方的内容，即企业的全部资产。从资产评估角度来说，评估一个企业的价值，其客体可以是全部资产，可以是净资产，也可以是普通股权益。显然，上述资产的定义涵括不了这些资产的内

容。

对于作为资产评估对象的资产，可以从以下几个方面理解。

（一）资产是一种权利

面对众多不同类型和形态的资产，要科学估算其价值，首先应判断其价值的内容。资产是一种权利，同样的资产载体，其权利是不同的。评估者评估的不是资产本身，而是其某种权利。诸如商标权的评估，其所有权价值和许可使用权价值是不同的。再如有关资源资产评估，涉及到地质、矿藏、森林、旅游资源等。实际上，若要准确地评估出这些资源的价值是不容易的，甚至是做不到的。评估者要评估的不是这些资源的本身，而应是这些资源某一方面的权利。

（二）资产是一种获利能力

判断和评估一项财产是否是资产，其价值如何，首要问题是判断其是否具有获利能力。如果不具备获利能力，也就不具备资产的特征，也就无所谓价值的存在。资产的价值是由资产所具有的获利能力决定的，不是评估人员评估出来的。评估人员只是采用适当的方法将其价值反映出来。

（三）资产必须为某一主体所拥有和支配

资产作为具有获利能力的权利，必须有其拥有和支配的主体，权属问题也是资产的本质内容，例如有关定理、公式等，是社会共有财富，无从判断其价值。而且，权属模糊不清，就无法界定资产范围，也就无从估算其价值。

二、资产的分类

为了科学地进行资产评估，应对资产评估对象按不同的标准进行分类。

（一）按资产存在形态分类

按资产存在的形态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。会计学中的固定资产，一般是以使用年限在一年以上，单位价值在规定限额以上为标准的主要劳动手段。在资产评估中，固定资产具体是指机器设备、房屋建筑物等，评估时应分别进行，因为它们具有不同的功能和特性。

无形资产是指那些没有物质而以某种特殊权利和技术知识等经济资源存在并发挥作用的资产，包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

(二) 按资产是否具有综合获利能力分类

按资产是否具有综合获利能力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获利能力的资产综合体。

作为资产评估对象的资产，大多具有可确指的存在形态，可以单件、单台地进行评估。例如，我们可以确切地评估出厂房、机器设备的单项价值，可以评估确定某项技术专利等无形资产的开发或购置成本。以单项资产为对象的评估，称为单项资产评估。将单项资产评估价值汇总起来，可以求得作为资产综合体的企业的总资产的价值。但是，如果不是变卖单项资产，而是把企业作为商品进行买卖时，一般不能够简单地按单项资产的评估价值总和来交易，因而，就存在着有别于单项资产评估的整体资产评估。典型的整体资产一般是一个企业，也可以是某一个车间，或者是一组无形资产的综合体。企业的整体资产不是企业各单项可确指资产的汇集，其价值也不等于各单项可确指的资产价值的总额，因为企业整体资产评估所考虑的是它作为一个整体生产能力或获利能力，所以，其评估价值除了包括各单项可确指的资产价值以外，还包括不可确指的资产，即商誉的价值。

(三) 按资产能否独立存在分类

按资产能否独立存在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，前面所列示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独立于有形资产而单独存在的资产，如商誉。商誉是由于企业地理位置优越、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，能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，它不能脱离企业的有形资产单独存在，所以称为不可确指的资产。

第三节 资产评估的价值类型

一、资产评估的特定目的

资产评估的特定目的指的是被评估资产即将发生的经济行为。同样的资产，因为评估目的不同，其评估值也不相同。特定目的对资产评估的影响表现在两方面：一是在什么样的条件时，即资产怎样的经济行为时应该评估和可以评估；一是不同的经济行为决定了评估时价值类型的差异，引致资产评估结果数量上的差异。根据资产评估理论和我国的有关规定，在发生产权变动、资产流动时，才需要进行资产评估，原因如下：

一是产权变动、资产流动时，资产价值需要重新估算。非市场经济条件下，企业资产通过计划供应、调拨获得；同时，资产不是商品，企业资产不能变卖或转让，企业的资产即使在企业中闲置，也不能转让。在这种体制下，对企业本身没有用的资产，即使进行资产评估，该资产也没有价值，尽管该资产对其他企业有用，但不能流动，其使用价值只是对某一特定企业而言，因此，也就无所谓

资产评估。在市场经济条件下，产权、资产作为商品，可以转让、流动，一项资产对于企业来说没用，但对社会和其他企业仍然有用，因此，资产评估实际上就是评估其转让等过程中的价值。从这种角度来说，闲置是相对的，只要有需求者，就不会闲置。一项资产如果整个社会都不需要的话，该资产就是无效资产。

二是在不发生产权变动和资产流动的情况下，资产计价严格按照会计原则进行。即使进行评估，将资产潜在价值显现出来，对企业来说也没有好处，一是不能变卖、投资获得权利，二是不能进行财务处理，也就不能通过多计提折旧等方式获利。

根据我国现行制度规定，对占有国有资产的单位发生下列经济行为时需要评估：

1. 资产转让。资产转让是指国有资产占有单位有偿转让超过百万元或占全部固定资产原值 20% 以上的非整体性资产的经济行为。

2. 企业兼并。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。

3. 企业出售。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。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合经营实体的行为。

5. 股份经营。股份经营是指国有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。

6. 中外合资、合作。中外合资、合作是指国有资产占有单位与外商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。抵押是指国有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。担保是指国有资产占有单位以本企业的资产为其他单位的经济行为担保，并承担连带责任的行为。

10. 企业租赁。企业租赁是指国有资产占有单位或上级单位在一定期限内，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。

对于上述经济行为，前7种属于必须评估的范围，后3种则根据具体情况，当事人可自行决定是否可以评估。

二、资产评估价值的含义

资产评估价值作为资产评估的结果，不仅是资产评估工作的目标，而且资产评估价值的真实性和科学性，是衡量资产评估工作质量好坏的重要标志。资产评估价值含义不清，评估价值类型选择不当，会直接影响评估结果的准确程度，影响评估工作质量。

资产评估价值的含义可以通过以下方面理解。

1. 资产使用价值决定资产评估价值，资产的效用是确定资产评估价值的重要依据。资产评估价值是指在某一特定时期内为获得该资产以取得未来收益或好处的权利所支付的货币总额。

2. 资产评估价值与马克思《资本论》中所称的价值不是同一概念。人们往往将评估价值分离开来理解，分离的结果，便会将作为资产评估的价值与马克思《资本论》中的价值等同起来，而一旦等同起来，又难以解释资产评估价值确定中的一些问题。实际上，应当将评估价值作为一个独立的概念来理解，这样便会发现评估价值与马克思《资本论》中价值的差异。马克思《资本论》中所称的价值，是指有社会必要劳动时间决定的商品内在价值，它是以劳动耗费决定的，一经形成就具有确定性。评估价值则是根据评估中的特定目的、价值类型和具体方法确定的，它是动态的，或者说，前