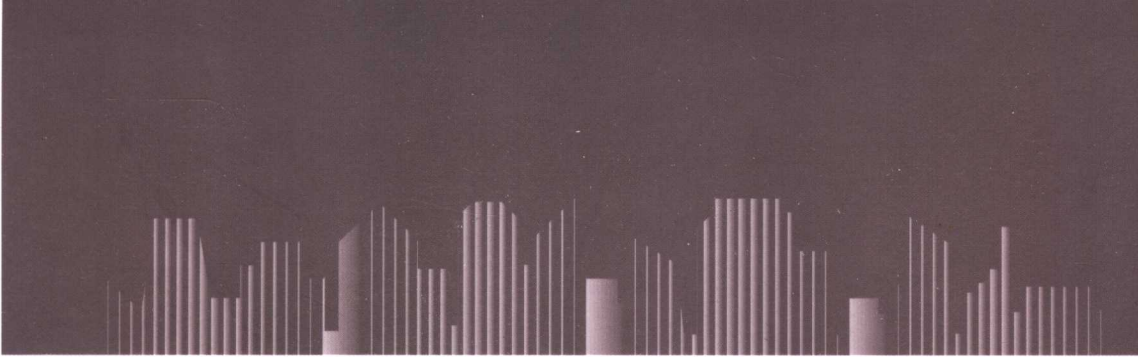




资产评估师 实务手册

《资产评估师实务手册》编写组 编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



资产评估师实务手册

《资产评估师实务手册》编写组 编



机械工业出版社

本手册是针对资产评估师执业实务需要,根据国家近年来有关政策法规及相关评估准则编写而成。手册由总论、资产评估基础知识、评估实务三部分组成。内容坚持实用性原则,在理论阐述的基础上,加强实践中的可操作性。

本手册可供从事资产评估工作的资产评估师、参加资产评估师执业资格考试人员及有关经济组织的财务人员、会计人员、审计人员参考。

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估师实务手册/《资产评估师实务手册》编写组编. —北京:机械工业出版社, 2006. 4

ISBN 7-111-18472-6

I. 资... II. 资... III. 资产评估 - 经济师 - 资格考核 - 手册
IV. F20-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 008625 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑: 何文军 版式设计: 霍永明 责任校对: 李秋荣

封面设计: 姚毅 责任印制: 杨曦

北京机工印刷厂印刷

2006 年 3 月第 1 版第 1 次印刷

1000mm × 1400mm B5 · 9.375 印张 · 3 插页 · 361 千字

0 001—4 000 册

定价: 36.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

本社购书热线电话 (010) 68326294

编辑热线: 范兴国 (010) 68327259

封面无防伪标均为盗版

前 言

资产评估经历了上百年的发展，评估范围在不断扩大，现在资产评估行业已成为我国社会经济活动中一个重要的中介服务行业。本手册根据国家近年来有关政策法规及相关评估准则编写而成。

本手册是针对资产评估师执业实务编写的。手册坚持实用性原则，在理论阐述的基础上，加强实践中的可操作性。手册由三部分组成。本手册可供从事资产评估工作的资产评估师、参加资产评估师执业资格考试人员及有关经济组织的财务人员、会计人员、审计人员参考。

由于编者水平所限，错误和缺点在所难免，恳请广大读者批评指正。在本书编写过程中，参阅了大量同行业的专业书籍，未能一一列出，在此对有关作者一并致谢并深表敬意。

编 者

《资产评估师实务手册》

编写人员

主 编	张 彤		
副 主 编	姜 敏	宋建军	
参 编	白天辉	闫景连	李玉善
	王怀斗	夏 斌	钱彭令
	于广业	马 林	杨永利
	刘雅梅	霍铁平	张青青
	刘 颖	温晓杰	赵永慧

目 录

前言

上篇 总 论

1 资产评估的概述	3
1.1 资产评估	3
1.1.1 资产评估	3
1.1.2 资产	4
1.1.3 资产评估的种类	5
1.1.4 资产评估的特点	6
1.1.5 资产评估功能	7
1.1.6 资产评估的基本作用	7
1.2 价值类型和评估目的	8
1.2.1 资产评估的价值类型	8
1.2.2 资产评估目的	9
1.3 资产评估的假设与原则	11
1.3.1 资产评估假设	11
1.3.2 资产评估的原则	13
1.4 资产评估与会计和审计	15
1.4.1 资产评估与会计和审计的联系	15
1.4.2 资产评估与会计和审计的区别	16
2 注册资产评估师	18
2.1 注册资产评估师考试制度	18
2.2 注册资产评估师职业道德	19
2.2.1 注册资产评估师职业道德的基本要素内容	19
2.2.2 注册资产评估师职业道德的道德规范	23
2.2.3 注册资产评估师职业道德修养	27
3 资产评估方法	28
3.1 市场法	28
3.1.1 市场法的基本前提	28
3.1.2 市场法的基本程序及有关指标	28

3.1.3 市场法中的具体评估方法	30
3.2 收益法	33
3.2.1 收益法的基本前提	33
3.2.2 收益法的基本程序和基本参数	33
3.2.3 收益法中的主要技术方法	34
3.3 成本法	37
3.3.1 成本法的基本前提	37
3.3.2 成本法中的基本要素	38
3.3.3 成本法中的具体评估方法	38
3.4 评估方法的选择	42
3.4.1 评估方法之间的关系	42
3.4.2 资产评估方法的选择	43
4 资产评估程序	45
4.1 执行资产评估程序的基本要求	46
4.2 资产评估中信息收集与分析方法	46
4.2.1 执行资产评估业务过程中需要收集的信息	47
4.2.2 执行资产评估业务过程中信息的来源	47
4.2.3 资产评估过程中信息的初步处理	49
4.2.4 评估过程中常用的逻辑分析方法	50
5 资产评估报告	53
5.1 资产评估报告的基本概念及基本制度	53
5.1.1 资产评估报告的基本概念	53
5.1.2 资产评估报告的基本要素	54
5.1.3 资产评估报告书的基本内容	55
5.2 资产评估报告书的制作	60
5.2.1 资产评估报告书的制作步骤	60
5.2.2 资产评估报告书制作的技术要点	61
6 我国资产评估法律、法规、准则体系	63
6.1 我国资产评估法律规范体制	63
6.1.1 《国有资产评估管理办法》	63
6.1.2 财政部、原国家国有资产管理局等资产评估行政主管部门制定的有关资产评估的规章制度	64
6.1.3 资产评估相关法律、法规和规章制度	65
6.2 我国资产评估准则体系	65
6.2.1 我国资产评估准则体系构成	66
6.2.2 我国已经制定的资产评估准则	66
7 国际评估准则	68
7.1 国际评估准则概述	68

7.2 国际评估准则	69
7.2.1 《国际评估准则》简介	69
7.2.2 《国际评估准则》结构体系	69
7.2.3 《国际评估准则》中的基本概念	71
7.2.4 《国际评估准则》中关于评估方法的论述	74
7.2.5 《国际评估准则》对评估执业的基本要求	76

中篇 评估基础知识

8 机电设备评估基础知识	79
8.1 概述	79
8.1.1 机器的组成	79
8.1.2 机器设备的分类	83
8.1.3 机械制造基本过程	85
8.1.4 零件加工质量	88
8.1.5 生产纲领和生产类型	90
8.1.6 机械制造工艺过程的技术经济分析	92
8.2 机器设备的经济管理	97
8.2.1 设备寿命周期费用	97
8.2.2 设备的磨损	98
8.2.3 设备磨损的补偿	101
8.2.4 设备维修	101
8.2.5 设备修理的经济管理分析	104
8.2.6 设备更新的经济分析	108
8.2.7 设备技术改造方案经济分析方法	109
8.3 机器设备寿命估算	110
8.3.1 磨损寿命	110
8.3.2 疲劳寿命理论	113
8.4 设备故障诊断技术	118
8.4.1 设备故障	118
8.4.2 设备故障诊断技术的分类	122
8.4.3 设备故障诊断技术的实施过程	124
8.4.4 状态监测与故障诊断的区别与联系	125
8.5 机器设备质量评定的主要内容	125
8.5.1 机器设备完好的主要评价内容	126
8.5.2 机器设备质量评定中应注意的问题	127
9 建筑工程评估基础知识	129
9.1 概述	129
9.1.1 建设工程项目	129

9.1.2 建设工程项目的分类	129
9.1.3 建设工程项目的组成	131
9.1.4 工程项目建设程序	131
9.1.5 建设工程分类	134
9.2 建设工程的组成	139
9.2.1 建筑工程结构荷载	139
9.2.2 结构构件的强度、刚度和稳定性	141
9.2.3 建筑工程结构构件基本变形	141
9.2.4 建筑构件受力分析	142
9.2.5 建筑工程的基本组成	144
9.3 工程识图	146
9.3.1 工程图纸及其分类	146
9.3.2 识图原理	151
9.3.3 建筑工程图纸	152
9.4 建设工程造价及其构成	154
9.4.1 工程造价的构成	154
9.4.2 工程费用的分类及其内容	157
9.4.3 工程造价中各类费用的计算方法	168
9.5 建筑物的损耗	175
9.5.1 建筑物损耗的概念	175
9.5.2 造成建筑物损耗的因素	175
9.5.3 建筑物损耗的确定方法	177
9.5.4 现场勘察工作程序	180
9.5.5 建筑物新旧程度评定参考标准	181

下篇 评估实务

10 房地产评估	189
10.1 房地产评估概述	189
10.1.1 土地的特性	189
10.1.2 地价的特征	190
10.1.3 房地产及其特性	190
10.1.4 房地产评估的原则	192
10.1.5 房地产评估程序	192
10.2 房地产价格的种类及影响因素	194
10.2.1 房地产价格的种类	194
10.2.2 房地产价格的影响因素	195
10.3 房地产评估实务	199
10.3.1 收益法在房地产评估中的应用	199

10.3.2	市场法在房地产评估中的应用	202
10.3.3	成本法在房地产评估中的应用	205
10.3.4	剩余法在房地产评估中的应用	208
10.3.5	路线价法在房地产评估中的应用	210
10.4	在建工程评估	212
10.4.1	在建工程的含义与特点	212
10.4.2	在建工程评估的主要方法	213
10.4.3	在建工程评估方法的选择	214
11	机器设备评估	215
11.1	机器设备评估概述	215
11.1.1	机器设备定义	215
11.1.2	机器设备的分类	215
11.2	机器设备评估实务	216
11.2.1	成本法在机器设备评估中的应用	216
11.2.2	市场法在机器设备评估中的应用	227
11.2.3	收益法在机器设备评估中的应用	229
12	流动资产评估	231
12.1	流动资产概述	231
12.2	实物类流动资产的评估实务	232
12.2.1	材料的评估	232
12.2.2	低值易耗品的评估	233
12.2.3	在产品的评估	234
12.2.4	产成品及库存商品的评估	236
12.3	货币性资产、应收账款及其他流动资产的评估	237
12.3.1	货币性资产的评估	237
12.3.2	应收账款及预付账款的评估	237
12.3.3	应收票据的评估	238
12.3.4	待摊费用和预付费用的评估	239
13	资源资产评估	240
13.1	资源资产概述	240
13.1.1	自然资源及其分类	240
13.1.2	资源资产的特性	242
13.1.3	资源资产评估及其特点	243
13.2	资源资产评估实务	244
13.2.1	森林资源资产评估	244
13.2.2	矿产资源资产评估	247
14	无形资产评估	254
14.1	无形资产评估概述	254

14.1.1	无形资产的定义	254
14.1.2	无形资产功能特性	254
14.1.3	无形资产的分类	255
14.1.4	影响无形资产评估价值的因素	256
14.1.5	无形资产评估目的程序	257
14.1.6	无形资产评估的前提及评估对象	260
14.2	无形资产评估实务	261
14.2.1	收益法在无形资产评估中的应用	261
14.2.2	成本法在无形资产评估中的应用	264
14.2.3	市场法在无形资产评估中的应用	267
15	企业价值评估	269
15.1	企业价值评估概述	269
15.1.1	企业的定义及其特点	269
15.1.2	企业价值评估的特点	270
15.1.3	企业评估价值辨析	270
15.1.4	企业价值评估的范围界定	271
15.2	企业价值评估实务	273
15.2.1	收益法在企业价值评估中的应用	273
15.2.2	市场法在企业价值评估中的应用	278
15.2.3	成本法在企业价值评估中的应用	280
16	长期投资评估	282
16.1	长期投资评估概述	282
16.1.1	长期投资的概念	282
16.1.2	长期投资评估的特点	282
16.1.3	长期投资评估程序	283
16.2	长期投资评估实务	283
16.2.1	债权投资的评估	283
16.2.2	股权投资的评估	285

上篇 总论

1 资产评估的概述

1.1 资产评估

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。经地一百多年的发展，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。资产评估行业的从业人员，应准确把握资产评估定义和与之相关的若干概念和术语。

1.1.1 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，资产评估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：资产评估是从事此行业的专业机构和人员，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：

评估要素	介 绍
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
评估客体	被评估的资产，它是资产评估的具体对象，也称为评估对象
评估依据	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
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资产评估的条件，以及价值类型的选择

(续)

评估要素	介 绍
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
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
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
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

1.1.2 资产

资产是一个具有多角度、多层面的概念,既有经济学中的资产概念,也有其他学科的资产概念,像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中的资产或评估对象的基础。

经济学中的资产	经济学中的资产是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	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,这是资产评估对象中的重要组成部分,但资产评估对象或资产评估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	资产评估中的资产或作为资产评估对象的资产,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并能给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源。而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,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:

分类方式	类别	含义
按资产存在形态分类	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

(续)

分类方式	类别	含义
按资产的构成和是否具有综合获利能力分类	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
按资产能否独立存在分类	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
按资产与生产经营过程的关系分类	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
按企业会计制度及其资产的流动性分类	可以分为流动资产、长期投资、固定资产和无形资产等	

1.1.3 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, 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。

评估	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

(续)

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及其对评估报告披露的要求的角度,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个条款的要求,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由于评估条件的限制不能完全按照资产评估准则的要求进行执业,或在允许的前提下未完全按照评估准则的规定进行的资产评估

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。

1.1.4 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:

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做出经得起市场检验的评定估算和报告
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