

CPV

2000

2000年全国注册资产评估师考试辅导教材

资产评估学

全国注册资产评估师
考试辅导教材编写组

编

中国财政经济出版社

2000 年全国注册资产评估师考试辅导教材

资 产 评 估 学

全国注册资产评估师
考试辅导教材编写组 编

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估学/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, 2000.3

2000 年全国注册资产评估师考试辅导教材

ISBN 7-5005-4556-8

I. 资… II. 全… III. 资产评估—经济师—资格考
核—自学参考资料 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 04412 号

中国财政经济出版社出版

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

E-mail: cfeph@dr.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

发行处电话: 64033095 财经书店电话: 64033436

财经图书发行中心电话: 88119132 88119130 (传真)

北京东华印刷厂印刷 各地新华书店经销

850×1168 毫米 32 开 14.5 印张 342 000 字

2000 年 3 月第 1 版 2000 年 4 月北京第 2 次印刷

印数: 20061—38060 定价: 22.00 元

ISBN 7-5005-4556-8/F·4105

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

前 言

资产评估是随着社会主义市场经济发展而兴起的公证性的社会中介服务行业。十年来,资产评估业务量显著增长,资产评估从业人员队伍迅速壮大,随着国际经济的一体化和中国加入WTO步伐的加快,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。从1995年我国建立注册资产评估师制度以来,已举办了三次考试,目前共有约16000人通过了考试,取得了注册资产评估师资格。为了满足评估行业人才培养和选拔的要求,1999年的注册资产评估师考试,在总结前两次考试经验基础上,在考试科目和考试方法等方面做了调整,考试成绩连续两年滚动有效,2000年的注册资产评估师考试政策基本不变。为了配合2000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,我们根据《2000年全国注册资产评估师考试大纲》确定的考试范围,编写了《资产评估学》、《经济法》、《财务会计学》、《机电设备评估基础》、《建筑工程评估基础》、《综合习题集》、《历年注册资产评估师考试试题及答案汇编》等一套辅导教材,供大家在考前培训和自学中参考。

这套辅导教材是在1999年度注册资产评估师考试辅导教材的基础上,根据社会经济和资产评估行业发展需要重新修订编写的。其中《资产评估学》是注册资产评估师考试的专业科目,《经济法》是综合性法规科目,《财务会计学》、《机电设备评估基

础》和《建筑工程评估基础》是与评估相关的专业基础科目。各科教材都增加了新的理论和方法，并对原书的内容和体系进行了推敲和完善，对近期内国家有关政策法规的变化也做了补充和修改。经过修订，整套辅导教材更好地体现了取得注册资产评估师应具备的知识体系。

由于编写时间紧迫，教材中难免有疏误之处，敬请读者批评指正。

中国资产评估协会

2000 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 资产评估的对象	(5)
第三节 资产评估的目的和价值类型	(7)
第四节 资产评估的假设	(10)
第五节 资产评估的原则	(12)
第六节 我国资产评估业的兴起及其作用	(15)
第二章 资产评估的基本方法	(25)
第一节 市场法	(25)
第二节 成本法	(28)
第三节 收益法	(42)
第四节 资产评估方法的比较和选择	(49)
第三章 资产评估的前期工作	(53)
第一节 资产评估的业务受理	(53)
第二节 评估机构的评估准备工作	(61)
第三节 委托方的评估准备工作及评估机构对资产的清查核实	(70)

第四章 机器设备的评估	(79)
第一节 机器设备评估的基本程序	(79)
第二节 机器设备评估的成本法	(82)
第三节 机器设备评估的其他方法	(107)
第五章 土地使用权评估	(111)
第一节 土地与地价	(111)
第二节 地价的种类	(116)
第三节 土地使用权评估的收益法	(120)
第四节 土地使用权评估的市场比较法	(133)
第五节 土地使用权评估的成本法	(143)
第六节 土地使用权评估的剩余法	(149)
第七节 路线价法与基准地价修正系数法	(156)
第六章 房地产评估	(166)
第一节 房地产评估概述	(166)
第二节 建筑物评估	(176)
第三节 在建工程评估	(195)
第七章 无形资产评估	(205)
第一节 无形资产及其评估特点	(205)
第二节 无形资产评估的收益法	(211)
第三节 无形资产评估的成本法	(223)
第四节 专利权和非专利技术评估	(229)
第五节 商标权评估	(245)
第六节 商誉的评估	(256)

第八章 长期投资和递延资产的评估	(263)
第一节 长期投资评估的特点与程序	(263)
第二节 债券投资的评估	(264)
第三节 股票投资的评估	(268)
第四节 其他投资的评估	(275)
第五节 递延资产的评估	(277)
第九章 流动资产评估	(279)
第一节 流动资产的特点和评估程序	(279)
第二节 实物类流动资产的评估	(283)
第三节 债权类及货币类流动资产评估	(296)
第十章 资源资产评估	(304)
第一节 资源资产概述	(304)
第二节 资源资产评估的基本概念	(311)
第三节 矿产资源资产评估方法	(317)
第四节 森林资源资产评估方法	(331)
第十一章 企业价值评估	(336)
第一节 企业价值评估及其特点	(336)
第二节 企业价值评估的范围界定	(339)
第三节 企业价值评估的收益法	(341)
第四节 企业价值评估中的加和法和市盈率倍数法	(363)
第五节 关于负债的评估与审核	(366)
第十二章 资产评估报告	(369)

第一节	资产评估报告的基本概念及基本制度·····	(369)
第二节	资产评估报告书的制作技能·····	(386)
第三节	资产评估报告书的应用·····	(411)
附录：复利系数公式和复利系数表·····		(415)

第一章 总 论

第一节 资产评估及其特点

一、资产评估的概念

资产评估是市场经济条件下客观存在的经济范畴。在现实经济生活中，资产业务所涉及的产权转让、企业重组、破产清算、资产抵押、资产纳税等经济行为，都需要以资产的价值为依据。这里所说的资产价值，不是资产的账面历史价值，而是资产在某一时点的现行市场价值。为了估计和判断资产的现行市价，就需要对资产价值进行评估。在对资产评估过程中，一般要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，它是资产评估工作中的主导者；二是评估客体，即待评估的资产，它是资产评估的具体对象；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，即资产业务发生的经济行为，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，它对资产评估方法的选择具有约束性；八是

评估方法，即资产评估所运用的特定技术，它是实现资产评估价值的手段和途径。以上八种要素构成了资产评估活动的有机整体。它们之间相互依托，是保证资产评估工作正常进行和评估价值科学性的重要因素。

从以上分析可以看出，所谓资产评估，就是指在市场经济条件下，由专业机构和人员，依据国家有关规定，根据特定的目的，遵循适用原则，依照法定程序，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。

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：

（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。

资产评估基准期是资产评估价值的基准时间。由于各种资产都处在不断运动和变化中，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。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做出评定估算和报告，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。

（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涵义以外，还有另一涵义，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

资产评估与会计计价的区别，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的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

会计学中的资产计价是就资产论资产，使货币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，这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、资产的涵义

资产评估的对象，是指被评估的资产。作为评估对象的资产，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，最初是以企业为主体进行的，当然也不排斥各项独立形态的资产，如房地产等。所谓资产，是经济主体拥有或者控制的，能以货币计量的，能够给经济主体带来经济效益的经济资源。资产具有以下几点基本特征：

（1）资产必须是经济主体拥有或者控制的。一般来说，一项财产要作为经济主体的资产予以确认，对于经济主体来说要拥有其所有权，必须归经济主体所有，也就是经济主体对该项财产具

有产权。对于一些特殊方式形成的资产，经济主体虽然对其不拥有所有权，但能够实际控制的，如融资租入固定资产，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。也就是说资产能够运用货币计量其价值，否则就不能将其作为资产确认。如某生产饮料的企业，垄断占有一个含有丰富微量元素的优质矿泉水水源，这对于该企业来说是一大经济资源，它有利于企业生产出优质矿泉水饮料，能够给企业带来未来经济效益，但是由于无法用货币对该矿泉水资源的价值进行计量，所以不能将其作为资产予以确认。

(3) 资产必须是能够给经济主体带来经济利益的资源，即可望给经济主体现金流入的资源。也就是说，资产必须具有交换价值和使用价值，没有交换价值和使用价值的物品，不能给经济主体带来未来效益的，则不作为资产确认。

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合理的分类。

(一) 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。

(二) 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

资产组成的具有获利能力的资产综合体。

在进行单项资产评估中，我们可以确切地评估出厂房、机器设备的价值，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及获利能力。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，而是把企业或单独的生产车间作为商品进行买卖时，一般要进行整体资产评估。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的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，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脱离企业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，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。

第三节 资产评估的目的和价值类型

一、资产评估的目的

资产评估的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，其评估值也往往不相同。因此，明确资产评估目的，对于科学的组织资产评估工作，提高资产评估质量，具有重要意义。

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