

资产评估课程

唐建新 周娟 编著

武汉大学出版社

- 本课程遵循科学性、规范性、实用性、可操作性的原则，参考资产评估领域最新的理论和实践成果，系统述了资产评估的基本原理和方法，详细的介绍了机器设备、房地产、无形资产、流动资产、长期投资、企业价值和资源性资产评估的理论和方法，并对资产评估的组织和管理进行了深入探讨。

资产评估课程

- 第一章 资产评估概述
- 第二章 资产评估的基本方法
- 第三章 机器设备评估
- 第四章 土地使用权的评估
- 第五章 房屋建筑物的评估
- 第六章 长期投资评估
- 第七章 无形资产评估(一)
- 第八章 无形资产评估(二)
- 第九章 流动资产评估
- 第十章 企业价值评估
- 第十一章 资源性资产评估
- 第十二章 资产评估管理

第一章 资产评估概述

第一节 资产评估的产生和发展

- 原始评估阶段
- 经验评估阶段
- 科学评估阶段
- 中国资产评估的历史、现状和前景

第二节 资产评估要素

一、资产评估的主体

是指进行资产评估工作操作者，即评估人。包括法人（资产评估机构）和自然人（评估人员）。

具有资产评估资格的人员是指经过严格的考试或考核，具有资产评估能力并取得资产评估资格的人员。

合法的资产评估机构是指持有国务院或省、自治区、直辖市人民政府国有资产行政管理部门颁发的国有资产评估资格证书，正式登记注册并领有工商营业执照的资产评估事务所（公司）、会计事务所、审计事务所、财务咨询公司等。

二、资产评估的客体

- 又称资产评估的对象，即被评估的资产。与会计学所称的资产相比，它具有更广泛的涵义。

三、资产评估的目的

- 是指为什么要进行资产评估。
- 评估目的——评估价值类型——评估方法
- 相同的资产，评估目的不同，所对应的价值类型、评估方法也不同。

四、资产评估的价值类型与评估方法

- 资产评估价值类型：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和特征。不同属性的价值类型所代表的资产评估价值不仅在性质上是不同的，在数量上往往也存在着很大差异。资产评估的价值类型的形成，不仅与资产评估特定目的有关，而且与被评估对象的功能、状态、评估时的市场条件等因素有着密切的关系。

人们对资产评估的价值类型主要有以下几种分类：

- 1.以资产评估的估价标准形式表述的价值类型,包括:重置成本、收益现值、现行市价、清算价格四种。
- 2.以资产评估时所依据的市场条件,及被评估资产的使用状态来划分,包括市场价值和非市场价值。

3.从资产业务的性质,及资产评估的特定目的来划分,包括抵押价值、保险价值、课税价值、投资价值、清算价值、转让价值、保全价值、交易价值、兼并价值、拍卖价值、租赁价值、补偿价值等。

五、资产评估原则

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。包括资产评估工作原则和资产评估经济技术原则。

六、资产评估程序

- 是指在特定的资产评估业务中，评估机构按照相应的要求，进行评估工作所必须遵循的评估顺序。

第三节 资产评估的特点

- 现实性：以评估基准日为时间参照，按这一时点的资产实际状况对资产进行评价。
- 市场型：资产评估需要在模拟市场条件下对资产进行估价，同时评估的有效性要受到市场的检验。
- 预测性：用资产未来时空的潜能来说明现实价值。

- 公正性：它包括两个方面：一是组织基础的公正性，强调资产评估机构和评估人员保持超然的独立地位，与资产交易各当事人没有利益或利害关系。这是公正性的组织基础；另一方面，资产评估必须按公允、法定的准则和规程执业，具有公允的行为规范和业务规范，这是公正性的技术基础。
- 咨询性：资产评估结论是为资产交易业务提供专业化估价意见，这个意见本无强制执行的效力，只是作为当事人要价和出价的参考。

第四节 资产评估的假设

由于在不同用途和不同经营环境下其效用会有所不同，从而价格也会不同。因而在评估前，需要对资产的未来用途和经营环境做出合理的判断，即假设。

- 继续使用假设
- 公开市场假设
- 清算（清偿）假设

一、继续使用假设

- 假定被评估资产将按现行用途继续使用或转换用途继续使用。其核心是强调资产对未来的有效性。
- 需要考虑的两个条件：
 1. 资产尚有显著的剩余使用寿命, 且能满足其所有者经营上期望的收益。
 2. 资产能否通过转换用途实现其最佳效用, 转换在法律上是否允许, 在经济上是否可行。

二、公开市场假设

- 假定资产拟进入的市场是一个公开市场。被评估资产按市场原则进行交易，其价格的高低取决于该资产在公开市场上的行情。
- 公开市场是指一个由众多买者和卖者充分竞争的市场。在这个市场中，买卖双方的地位是平等的，他们都有获取足够市场信息的机会和时间，双方的交易行为是自愿的、理智的，能对资产的功能、用途及交易价格做出理智的判断。

三、清算（清偿）假设

- 是指资产所有者在某种压力，或经协商，或以拍卖方式将其资产强制在公开市场上出售。
- 与公开市场下的资产交易相比，具有两点显著区别：一是交易双方的地位不平等，卖方是非自愿的被迫出售；二是交易被限制在较短的时间内完成。在这种情况下，资产的价格往往低于继续使用或公开市场假设下的价格。

第五节 资产评估的原则

- 资产评估的工作原则：①独立性原则 ②客观性原则 ③科学性原则 ④专业性原则
- 资产评估的技术原则：①贡献原则 ②替代原则 ③预期原则 ④变化原则 ⑤最佳利用原则

资产评估与会计计价的区别

- 资产评估不同与会计计价，这主要表现为：资产评估是由于资产业务无利害关系的评估主体，即独立的具有资产评估资格的社会中介机构，为资产的交易和投资提供公平的价值尺度，它反映的资产在评估基准日的客观价值。

- 会计计价一般是由企业的财会人员或个人理财人员，为投资者、债权人和经营者提供资产价值信息的一种经常性工作。它以持续经营为前提，遵循的计价原则是历史成本原则。会计计价有时需要以评估价值为依据，对账面价值进行调整。

第二章 资产评估的基本方法

第一节 资产价值形成理论

- 卖方市场时期的价值观：生产费用价值论

生产费用价值论认为：资产的价值是由其生产成本决定的。该理论是从成本的角度（采用重置成本法）评估资产的理论方法。

- 买方市场时期的价值观：效用价值论

根据边际效用学派理论，资产的价值是由其效用决定的，而资产的效用则是资产为其占有者带来的收益。效用价值论是从效用的角度（采用收益法）评估资产价值的理论基础。

- 供求决定价值论：均衡价值观

以马歇尔为代表的新古典学派对价值理论作出了杰出的贡献。它认为商品的价值是由供给与需求双方的力量所形成的均衡价格决定的。在均衡价格中，效用与生产费用是影响价值的两个均等因素。供求决定价值观说明在资产评估中，既需要考虑资产的购建成本，又要考虑资产的效用，即未来的收益。

- 资产评估价值与马克思《资本论》中论述的价值概念的区别

马克思的价值概念是指由社会必要劳动时间决定的商品的内在价值，它是以劳动的耗费来决定的，一经形成就具有确定性。

资产评估价值是根据评估的特定目的、价值类型和具体评估方法确定的，它是动态的，是资产在特定条件下的价值，同时还包括非劳动创造的价值。但这并不是说资产评估价值否定了马克思的劳动价值论。资产评估如果从生产费用的角度评价资产的价值，就是以马克思所定义的资产价值为基础的，在考虑了市场供求情况等因素后确定的。

第二节 现行市价法

一、现行市价法（current market cost）的基本概念

是指比照与被评估对象相同或相似的资产的市场价格，来确定被评估资产价值的评估方法。

运用现行市价法应具备两个前提条件：

- 1、要有一个充分发育活跃的资产交易市场，且市场所反映的资产价格信号真实、准确、正常；
- 2、被评估资产的市场参照物及其相比较的指标（项目）、技术参数等资料是可收集的。

二、决定现行市价的基本因素

- 基础价格（生产价格）
- 供求关系
- 质量因素

三、现行市价的评估方法

- 直接法
- 市价类比法

在应用市价类比法评估价值时，参照物的主要差异调整因素有：

- (1) 时间因素
- (2) 地区因素
- (3) 功能因素

四、现行市价法的评估程序

- 选择参照物
- 在评估对象与参照物之间选择比较因素
- 指标对比、量化差异
- 在各参照物成交价格的基础上调整已经量化的对比指标差异
- 综合分析确定评估结果

五、现行市价法的优缺点

- 现行市价法的优点

- 1.现行市价法的基本原理与概念人们较易理解和掌握,便于在评估实务中运用。

- 2.现行市价法充分考虑了现时市场变化因素,符合实际情况。

- 3.评估方法直观简单,评估结果容易被交易双方接受。

- 现行市价法的缺点

- 1.运用现行市价法评估资产必须具备一个公平、活跃的交易市场，使得该方法的运用受到一定的局限。

- 2.不适用专用设备、机器、大部分无形资产及受到地区、环境等因素限制的一些资产。

- 3.差异的量化难度较大，常常要靠评估人员的经验判断。

第三节 重置成本法

一、重置成本法的概念

- 重置成本法(replacement cost): 在评估资产时按被评估资产的现实完全重置成本减去相应的损耗或贬值来确定被评估资产价值的一种方法。
- 评估价值=重置成本- 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

二、运用重置成本法应注意的问题

- 应注意历史资料的真实性；
- 形成资产价值的成本耗费是必要的。

损耗的经济分析

- 会计上所述的损耗是依照会计惯例和准则来反映的折旧，是根据历史成本对资产的原始价值的许可损耗折扣；
- 资产评估中所讨论的损耗是一种市场概念，既需要反映物理损耗，又需要反映由于功能和经济因素所造成的贬值。

- **实体性贬值 (physical depreciation)**：由于资产使用磨损和自然损耗造成的贬值。
- **功能性贬值 (functional depreciation)**：指由于技术进步引起的资产功能相对落后而造成的资产价值损失。包括新工艺、新材料和新技术的采用等而使原有资产的建造成本超过现行建造成本的超支额, 以及原有资产的运营成本的超支额。
- **经济性贬值 (economic depreciation)**：由于外部经济环境的变化引起资产闲置, 收益下降等而造成的资产价值损失。

二、重置成本的确定

- (1) 复原重置成本是指采用与评估对象相同的材料、建筑或制造标准、设计、规格及技术等，以现时价格水平重新购建与评估对象相同的全新资产所发生的费用。
- (2) 更新重置成本是指采用新型材料，现代建筑或制造标准，新型设计、规格和技术等，以现行价格水平购建与评估对象具有同等功能的全新资产所需的费用。

（一）重置核算法

- 又称细节分析法、核算法等。它是利用成本核算法的原理，根据重新取得资产所需的费用项目，逐项计算然后累加得到资产的重置成本。

实践中包括购买型和自建型。购买型资产的重置成本是由资产的现行购买价格、运杂费、安装调试费以及其他必要费用构成。自建型资产的重置成本根据重新建造资产所需的料、工、费及必要的资金成本和开发者的合理收益等。

- 例2-1 重置构建设备一台，现行市场价格每台5万元，运杂费1000元，直接安装成本800元，其中原材料300元，人工成本500元。根据统计分析，计算求得安装成本中的间接成本为每人工成本0.8元，该机器设备重置成本为多少？

直接成本为50000元+1000元+800元=51800元

其中：买价, 50000元

运杂费, 1000元

安装成本, 800元

其中：原材料, 300元

人工, 500元

间接成本(安装成本), 400元

重置成本合计, 52200元。

（二）物价指数法

- 是利用与资产有关的价格变动指数，将被估资产的历史成本（账面价值）调整为重置成本的一种方法。
- 重置成本=资产的账面原值×价格指数
或重置成本=资产的账面原值×（1+价格变动指数）

其中，价格变动指数可以是定基价格指数或环比价格指数。

- 定基价格指数 =
$$\frac{\text{评估时点价格指数}}{\text{资产构建时的价格指数}}$$
- 环比价格指数 =
$$(1+\alpha_1) \times (1+\alpha_2) \times (1+\alpha_3) \times \dots \times (1+\alpha_n)$$

- 例2-2 某被资产购建于1998年，帐面原值为50000元，当时该类资产的价格指数为95%，评估时该类资产的顶级价格指数为160%，则被估资产重置成本为多少？
- 例2-3 被估资产账面价值为200000元，1998年建成，2003年进行评估，经调查已知同类资产环比价格指数分别为1999年为11.7%，2000年为17%，2001年为30.5%，2002年为6.9%，2003年为4.8%，则被估资产的重置成本为多少？

价格指数法与重置核算法是重置成本估算较常用的方法,但二者具有明显的区别:

①价格指数法估算的重置成本,仅考虑了价格变动因素,因而确定的是复原重置成本;而重置核算法既可以考虑价格因素,又可以考虑生产技术进步和劳动生产率的变化因素,因而既可以估算复原重置成本也可以估算更新重置成本。

②价格指数法建立在不同时期的某一种或某类甚至全部资产的物价变动水平上；而重置核算法建立在现行价格水平与购建成本费用核算的基础上。

(三) 功能价值类比法

- 利用某些资产的功能(生产能力)的变化与其价格或重置成本的变化呈某种指数关系或线性关系,通过参照物的价格或重置成本,以及功能价值关系估测评估对象价格或重置成本的技术方法。
- 它包括生产能力比例法和规模经济效益指数法。

1、生产能力比例法

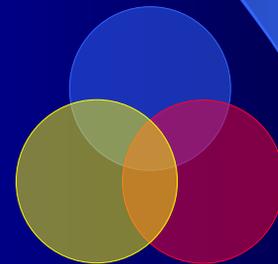
- 当资产的功能变化与其价格或重置成本的变化呈线性关系时，人们习惯称为生产能力比例法。

$$\text{被估资产的重置成本} = \frac{\text{被估资产年产量}}{\text{参照物年产量}} \times \text{参照物重置成本}$$





- 例2-4 某重置全新的一台机器设备假5万元，年产量为5000件。现已知被评估资产年产量为4000件，则重置成本为多少？



2、规模经济效益指数法

- 当资产的功能变化与其价格或重置成本的变化不在线性关系时，人们习惯称为规模经济效益指数法。

$$\frac{\text{被估资产}}{\text{重置成本}} = \frac{\text{参照物资产}}{\text{重置全价}} \times \left(\frac{\text{被估资产产量}}{\text{参照物资产产量}} \right)^n$$

(四) 统计分析法

为了简化评估业务, 节省评估时间, 还可以采用统计分析法确定某类资产重置成本, 这种方法运用的步骤是:

第一, 在核实资产数量的基础上, 把全部资产按照适当标准划分为若干类别, 如房屋建筑物按结构划分为钢结构、钢筋混凝土结构等; 机器设备按有关规定划分为专用设备、通用设备、运输设备、仪器、仪表等。

第二, 在各类资产中抽样选择适量具有代表性的资产, 应用功能价值法、价格指数法、重置核算法或规模经济效益指数法等方法估算其重置成本。

第三, 依据分类抽样估算资产的重置成本额与账面历史成本, 计算出分类资产的调整系数, 其计算公式为:

$$K=R' /R$$

公式中：K为资产重置成本与历史成本的调整系数；

R' 为某类抽样资产的重置成本；

R为某类抽样资产的历史成本。

根据调整系数K估算被评估资产的重置成本，计算公式为：

被评估资产重置成本 = Σ 某类资产账面历史成本 $\times K$

某类资产账面历史成本可从会计记录取得。

[例2-5]评估某企业某类通用设备,经抽样选择具有代表性的通用设备5台,估算其重置成本之和为30万元,而该5台具有代表性通用设备历史成本之和为20万元,该类通用设备账面历史成本之和为500万元。则重置成本为多少?

三、实体性贬值的确定

(一) 观察法（成新率法）

是指由具有专业知识和丰富经验的技术人员对被评估资产的实体主要部位进行技术鉴定或通过有关人员交谈了解情况来确定其磨损程度，在与同类或现实的全新资产进行比较分析，判断被评估资产的成新率，从而估算其实体性贬值的一种方法。

$$\text{被估资产的实体性贬值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{成新率})$$

(二) 使用年限法

$$\text{被估资产实体性贬值} = \frac{\text{重置全价} - \text{残值}}{\text{总使用年限}} \times \text{实际已使用年限}$$

$$\text{实际已使用年限} = \text{名义已使用年限} \times \text{资产利用率}$$

$$\text{资产利用率} = \frac{\text{截至评估日资产累计实际利用时间}}{\text{截至评估日资产累计法定利用时间}} \times 100\%$$

（三）修复费用估算法

是通过确定被评估资产恢复原有的精度和功能所需要的费用来直接确定该项资产的实体性贬值。但这种方法只适用可修复性资产。

四、功能性贬值的确定

- 功能性贬值的确定一般采用超额营运成本法估算。

$$\text{功能性贬值额} = (1 - X\%) \sum \frac{C}{(1+i)^n}$$

X%-----所得税税率

n-----尚可使用年限

C-----节约的运营成本

- 例2-6 评估A号锅炉，计算器功能性贬值，以B号新式锅炉为参照物，有关资料如下表。

项目	A锅炉	B锅炉	超额营 运费用
每日司炉人员工资/元	80	50	30
每日耗煤/元	1200	1000	200
日均维修费/元	60	20	40
每日营运费用小计/元	1340	1070	270
剩余寿命/年	5	5	
行业资金收益率/%	10	10	
行业所得税率/%	33	33	

五、经济性贬值的确定

- 影响经济性贬值的因素主要有：产品市场需求量减少；市场竞争加剧；产品售价下降；原材料供应方式改变，生产成本增高；国家政策；通货膨胀；国外形势的变化等等。
- 主要表现为：运营中资产利用率下降，甚至闲置，并由此引起的运营收益减少。

六、重置成本法的适用范围和前提条件

- 重置成本法的适用范围
- 重置成本法的前提条件

七、重置成本法的优缺点

- 重置成本法的优点：
 - 1.它较充分地考虑了资产的有形损耗，评估结果较为公平合理。
 - 2.重置成本的适用范围广泛。

- 重置成本法的缺点：

- 1.重置成本法涉及的经济参数较多,具体运用和操作难度较大,经济参数的可靠性和合理性较难把握。

- 2.经济性损耗不易计算,因而评估结果往往较高。

- 3.由于运用重置成本法评估资产价值时没有与资产的使用效益相联系,很容易将无形资产漏掉。

第四节 收益现值法

一、收益现值（present value of income）法的基本含义

通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。

二、收益现值法的基本前提

1. 被评估资产的未来收益可以预测并可以用货币衡量；
2. 资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可用货币衡量；
3. 被评估资产预期获利年限可以预测。

三、收益现值法的参数指标

- 收益额

是指根据投资回报的原理，资产在正常情况下所能得到的归其产权主体的所得额。

特点：①收益额是资产未来预期收额，而不是资产的历史收益额或现实收益额；②用于资产评估的收益额是资产的客观收益额，而不是资产的实际收益额

- 折现率

从本质上讲，折现率是一种期望投资报酬率，使投资者在投资风险一定的情况下，对投资所期望的回报率。

- 收益期限

是指资产具有获利能力持续的时间。它一般由评估人员根据被评估资产自身效能及相关条件，以及有关法律、法规、契约、合同等加以测定。

四、收益现值法的主要技术方法

- 纯收益不变

1.在收益永续,各因素不变的情况下

$$P = \frac{A}{r}$$

2.在收益年期有限的条件下

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

- 纯收益在若干年后保持不变

1. 无限年期收益

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r(1+r)^n}$$

2. 有限年期收益

$$p = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r(1+r)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right]$$

- 例2-7 某企业尚能继续经营，三年的营业收益全部用于抵充负债，现评估期三年经营收益的折现额。经预测得出三年内各年预期收益的数据如表。
某企业未来三年的预期收益

	收益额（万元）	折现率	折现系数	收益折现值（万元）
第一年	300	6%	0.9434	283
第二年	400	6%	0.8900	356
第三年	200	6%	0.8369	167.9

- 例2-8 某收益性资产预计未来5年收益额分别12万元、15万元、13万元、11万元、14万元。假定从第六年开始，以后各年收益均为14万元，确定的折现率和资本化率为10%。确定该收益性资产在持续经营下和50年收益的评估值。

五、收益现值法的优缺点

- 收益现值法的优点

1. 考虑了资本未来收益和货币的时间价值，可以真实准确的反应资产的资本化价格。

2. 与投资决策相结合，评估结果易于被买卖双方接受。

- 收益现值法的缺点

1. 预期收益额预测难度大, 受较强的主观判断和未来收益不可预见因素的影响。
2. 在评估中适用范围较小, 一般适用企业价值和可预测未来收益的单项资产。

第五节 清算价格法

一、清算价格（liquidating price）法的基本概念

清算价格是指企业由于破产或其他原因，要求其在一定期限内将企业或资产变现，在企业清算之日预期出卖资产可收回的快速变现价格。

二、清算价格法的适用范围

企业破产

抵押

清理

三、评估清算价格的方法

- 整体评估法
- 现行市价折扣法
- 模拟拍卖法

第六节 评估方法的比较和选择

一、评估方法之间的关系

- 资产评估方法之间的联系

从整体来说，评估方法是由互相联系、不可分割的技巧和程序组成的，成本和市场金融数据的分析通常是收益现值法运用中不可缺少的部分；同时，折现和资本化的概念也常运用于市场法和成本法中。

二、现行市价法与重置成本法的区别

- 重置成本法是按现行市场价格确定重新购买该项资产的价值，而现行市价法是按市场上该项资产的交易价格确定的。前者是从买者的角度，后者是从卖者的角度来考虑。
- 现行市价法中的现行市价是资产的独立价格，是交易过程中采用的，重置成本不仅包括该资产的自身价格，还包括该资产的运杂费、安装调试费。

- 现行市价法的运用与原始成本没有直接联系，而重置成本法中的某些计算要利用被评估资产的原始成本和原始资料。
- 重置成本法和现行市价法具有不同的操作程序，资料的获得和指标的确定有着不同的思路。

资产评估方法的选择

- 资产评估方法必须与价值类型相适应
- 资产评估方法必须与评估对象相适应
- 评估方法的选择还要受可搜集数据和信息资料的制约
- 评估方法的选择还要纳入不同途径中统筹考虑

第三章 机器设备评估

第一节 机器设备评估概述

一、机器设备的定义

在自然科学领域，机器设备是指将机械能或非机械能转换为便于人们利用的机械能，以及将机械能转换为某种非机械能，或利用机械能来做一定工作的装备或器具。例如，内燃机、电动机、汽轮机、水轮机、发电机、热泵、换热器。

资产评估中的机器设备是广义的，除了上述机器设备，还包括人们根据声、光、电技术制造的电器设备、电子设备、仪器仪表等。

在国际评估准则中，机器设备是指设备、机器、装备，它们是用来为所有者提供收益的、不动产以外的有形资产。

设备是包括特殊性非永久性建筑物、
机器和仪器在内的组合资产；

机器包括单独的机器和机器的组合，
是指使用或应用机械力的器械装置，又
具有特定功能的结构组成，用以完成一
定的工作；

装备是用以支持企业功能的附属性
资产。

二、机器设备的分类

- 固定资产管理中使用的国家分类标准
- 会计核算中使用的分类标准

第二节 机器设备的评估程序

- 要约与承诺阶段
- 评估准备阶段
- 现场评估阶段
- 确定单台设备的估价数据、评定估算阶段
- 自查及撰写评估报告

第三节 机器设备的重置成本法

一、机器设备重置成本测算

自制设备：制造成本+期间费用+合理制造利润
+其他必要的合理费用+安装调试费

外购设备：

国产：购置价格+运杂费+安装调试费

进口：购置价格+运杂费+安装调试费+进口税费

● 国产设备重置成本全价

 单台设备重置成本的估测：外购设备自身的购置价格；自制设备的建造成本；运输费；安装调试费

机组设备重置成本的估测：通常将机器设备作为一个完整的生产系统，以整体方式来估测机组的重置成本。

- 进口设备重置成本的估测：

重置成本的构成：现行国际市场的离岸价格（**FOB**）+境外途中保险费+境外运输费+进口关税+增值税+银行及其他手续费+国内运输费+安装调试费

估测方法：

对于可查到**FOB**或 **CIF**；对于无法查询到**FOB**或 **CIF**；对于上述条件都行不通的，可用价格指数调整法

进口设备重置成本=

账面原值中支付外汇部分的价值 ÷ 进口时的外汇汇率
× 进口设备生产国同类资产价格变动指数 × 评估基准
日外汇汇率 × (1+现行关税税率) × (1+其他税费
率) + 账面原值中支付人民币部分的价值 × 国内同类
资产价格变动指数

二、机器设备实体性贬值的估测

- 使用年限法

总使用年限；已使用年限（简单已使用年
限；综合已使用年限）；尚可使用年限（法定
年限法；退役年限法；预期年限法）

- 观察法
- 修复费用法

三、机器设备功能性贬值的估测

- 超额投资成本：由于技术进步引起劳动生产率的提高，制造与原功能相同设备的社会必要劳动时间减少，从而使设备的制造成本下降，价值减少。具体表现为：

$$\text{功能性贬值} = \text{复原重置成本} - \text{更新重置成本}$$

- 超额运营成本

四、机器设备经济性贬值的估测

- 收益损失本金化法
- 生产能力比较法

五、重置净价的确定

案例分析

第四节 机器设备评估的市场比较法

一、市场比较法评估机器设备的步骤

1. 鉴定被评估对象

2. 选择参照物

3. 对可比因素进行比较分析

销售时间、结构性能、新旧程度、付款方式等。

4. 确定评估结果

- 例3-1 有一组刨床（设为A）需评估其价值，经市场调查有基本相同的一组10台刨床（设为B），在近期已出售，全部售价（收货即付）为20万元，调查B组刨床销售情况，得知平均每年只能销售2.5台，当时，卖主为获得10台刨床价款，作了降价处理。运用市价法评估A的最低售价。

- 例3-2 被评估对象为生产一种化工原料的设备，经市场调查，参照物选定为生产相同产品的另一设备。该类设备的规模效益指数0.65。参照物为全新设备，购置时间为2个月前。经分析，评估时价格上升5%，其他资料如下表。

设备比较资料

比较因素	参照物	被评估对象
市场价格（万元）	75	
生产工人定员（人）	40	35
生产工人平均工资 （万元/年）	0.48	0.48
尚可使用年限（年）	20	15
生产量（万吨/年）	2	2.5
成新率（%）	100	80

练习：1. 评估设备购建于1995年，账面价值为80,000元，1999年和2003年进行两次技术改造，主要添置了一些自动控制装置，当年投资分别为5000元和6000元，2004年对该设备进行评估，设1995至2004年每年的价格上升率为10%，试评估该设备2004年的重置成本。

2. 被评估设备购建于1995年6月,帐面原值为100万元,1998年6月对该设备进行了技术改造,以使用某种专利技术,改造费用为10万元,1999年6月对该设备进行了评估,并得到以下数据:

- (1) 1995年到1999年该类设备价格变动指数(定基)分别为105%、110%、110%、115%、120%;
- (2) 被评估设备的月工人成本比同类型设备节约1000元;
- (3) 被评估设备所在企业的正常投资报酬率为10%, 规模经济效益指数为0.7, 该企业为正常纳税企业;
- (4) 经了解, 被评估设备在评估前使用期间因技术改造等因素, 其实际利用率为正常利用率的60%, 经评估人员鉴定分析, 被评估设备尚可使用6年, 评估基准日后, 其利用率可以达到设计要求的80%;

根据以上条件计算该设备的评估值。(评估基准日为1999年6月30日, 以万元为单位, 小数点后保留两位)

3. 评估对象为某机器厂的一条国产M型机组,该机组于1996年5月20日购置并投入使用,其设计生产能力为年产A产品10万件,帐面原值为150万元,评估人员于2001年5月20日(评估基准日)对该机组进行评估,并取得以下相关经济技术数据:

- (1) 从1996年5月至2001年5月,设备类价格指数情况是:1997年5月比1996年上升了2%,1998年5月比1997年5月上升了1%,1999年5月比1998年5月下降了1%,2000年5月与1999年5月价格水平持平,2001年5月比2000年5月上升了2%;
- (2) 经评估人员在M型机组生产厂家询价,M型机组现行出厂价格为100万元,运杂费、安装调试费大约占购置价的25%,据厂家介绍,更为新型的N型机组已经面世,售价较M型机组有较大提高;
- (3) 被评估机组从投产到评估基准日,由于市场竞争的原因,利用率仅为设计能力的60%,估计基准日后的产权变动会使被评估机组的利用率达到设计要求;
- (4) 被评估M型机组经检验尚可使用7年;
- (5) 被评估M型机组与相同生产能力的N型机组相比,年运营成本超支额大约在4万元左右;
- (6) 假定折现率为10%。

评估要求:

- (1) 根据上述背景材料运用两种具体方法评估M型机组于2001年5月20日的续用价值。
- (2) 列出每种评估方法的具体评估步骤及评估结果,计算结果保留小数点两位。
- (3) 用文字表达你对M型机组最终评估结果的处理意见,并说明理由。

第四章 土地使用权的评估

第一节 土地使用权及其评估特点的评估

一、土地资产的分类

二、土地资产的特性

- 自然特性：不可位移性；永久使用性；稀缺性；个体差异性；不可替代性
- 经济特性：用途多样性；经济地理位置的可变性；可垄断性；政策敏感性；保值增殖性

三、土地使用权的取得途径及政策规定

第二节 土地使用权评估的原则和程序

一、土地使用权评估的原则

- 1、不完全替代原则
- 2、最佳使用原则
- 3、房地分估合一原则
- 4、地域性原则
- 5、合法原则

二、土地使用权评估的程序

第三节 土地价值理论

一、土地的价值理论

- 马克思的劳动价值论
- 地租理论：马克思认为，地租是土地所有权在经济上的表现形式，一切形式的地租均以土地所有权的存在为前提，而真正的地租是为了使用土地而支付给土地所用者的货币额。
- 效用价值论
- 新古典经济学的价值论
- 土地区位理论：杜能农业区位论指出，农业土地利用类型和农业土地经营集约化程度，不仅取决于土地的自然特性，而却与其交通地理位置，尤其是它到达农产品消费市场的距离有重大关系。韦伯工业区位理论表明，通过对运输、劳力及集聚因素间相互作用的分析 and 计算可以发现，不同区位条件的工业企业同一工业产品的成本是不同的。克里斯特勒城市区位论研究了城市中心地的空间分布形态与规模因素、市场因素、交通因素、行政因素等的相互影响因素。

二、土地的价格体系

1、基准地价：是基本标准价格，是各城镇按不同的土地级别、不同的地段分别评估和测算的商业、工业、住宅等各类用地土地使用权的平均价格。

2、标定地价：具体宗地在一定使用年限内的价格，它是以基准地价为依据，根据土地使用年限、地块大小、形状、容积率、微观区位等条件通过系数修正进行评估。

3、土地使用权出让底价：一种一级市场价格。

4、转让价格：二级市场价格。

第四节 影响地产价格的因素

- 一般因素

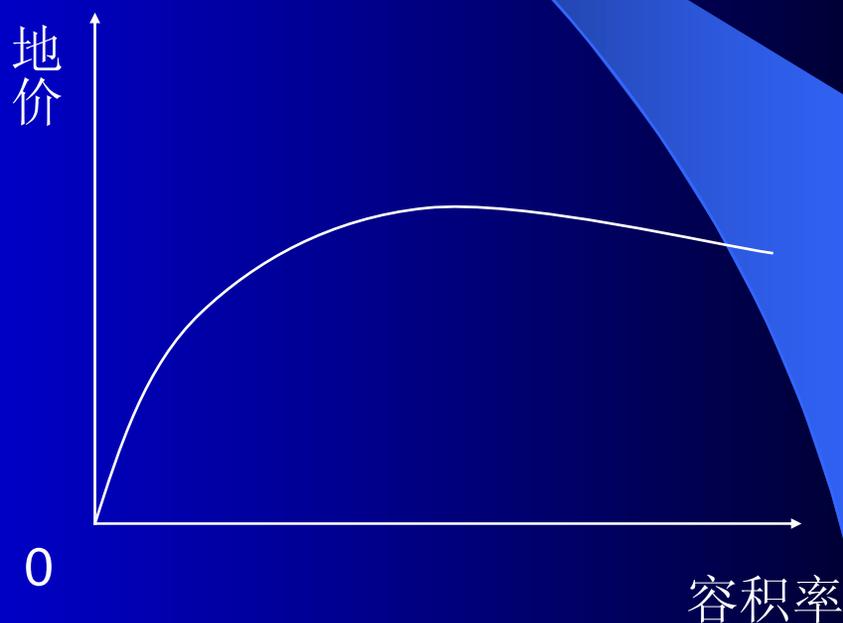
行政因素 社会因素 经济因素 政策因素

- 区域因素

- 1、影响工业用地地价的区域因素
- 2、影响商业用地地价的区域因素
- 3、影响住宅用地地价的区域因素

- 个别因素

- 1、面积与地势
- 2、地形与地势
- 3、地质条件
- 4、临街深度
- 5、容积率限制



容积率与地价的关系

第五节 土地使用权评估的重置成本法

一、重置成本法的基本原理

理论依据：劳动价值论、价格构成理论

新开发土地价格= 征地费用 + 土地开发费 + 投资利息 + 正常利润 + 相关税费

其中，投资利息是指征地费用和土地开发费这两部分的利息。正常利润是指开发商投入预付资本（征地费用和土地开发费）所获得的投资回报（利润率是行业平均投资回报率）。

例4-1 某市兴旺房地产开发有限公司以每亩40万元的征地费用取得位于该市高新技术开发区内一块面积为2000平方米的土地，土地开发费为每平方公里2.5亿元。土地开发期为两年：第一年投入资金占总开发费用的40%，第二年占60%，开发商要求的投资报酬率为12%，银行贷款年利率为40%，相关税费占征地费用和土地开发费之和的7%，试评估该地产在开发完成时的价格（利息按复利计）。

第六节 土地使用权评估的收益还原法

一、收益还原法基本原理

它是用一定的还原利率将房地产未来的纯收益折现为现值并之作为待估房地产内在价值的一种估价方法。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

(一) 年收益为一定值，且各年不变

1、永久收益年限

$$V = \frac{A}{r}$$

2、有限收益年限

$$V = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

(二) 纯收益在前若干年有变化的情形

1、永久收益年限

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r(1+r)^t}$$

2、有限收益年限

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r(1+r)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right]$$

二、收益还原法的运用

(一) 还原利率的确定

$$r = \frac{r_1 L + r_2 B}{L + B}$$

r_1 ----- 土地还原利率

r_2 ----- 建筑物还原利率

r ----- 综合还原利率

(二) 土地收益年限的确定:出让年限减去
已使用年限

(三) 土地纯收益的确定

实际纯收益

客观纯收益

土地纯收益的确定

- 土地残余法

是在已知房地产整体收益的情况下，根据收益还原法以外的方法求的建筑物价格，并根据还原利率求得建筑物纯收益，然后从房地产整体收益中扣除建筑物的纯收益得出土地纯收益，进而求出土地的价格。

$$A_L = A - B \times r_2$$

$$A_L = A - B \times (r_2 + d)$$

$$L = \frac{A_L}{r_1}$$

例4-2 某市区有一建筑物，基地500平方米，建筑面积400平方米，月租金100000元，总费用是收入的25%，土地还原利率为8%，建筑物还原利率为10%，建筑物剩余使用年限为50年，即建筑物折旧率2%，建筑物价格依成本法求得为5000000元，试用土地残余法评估基地的价格。

- 租金剥离法

土地纯收益（地租）= 房地产收益 - （折旧费 + 维修费 + 管理费 + 投资利息 + 保险费 + 税金 + 利率）

$$\text{土地价格} = \frac{\text{土地纯收益}}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

二、收益还原法运用中应注意的问题

- 收益还原法适用于评估收益性房地产的价格，且房地产的年纯收益能合理的用货币计量。
- 收益还原法中的收益应是房地产在最佳利用状态下的客观纯收益，而不是实际纯收益。

第七节 土地使用权评估的市场比较法

一、市场比较法的基本原理

市场比较法又称交易实例比较法，它是将待估房地产与在评估基准日较近时期内已经成交的若干类似房地产进行比较、分析，并在交易实例价格的基础上进行各种差异因素修正从而得出待估房地产价格的一种估价方法。

- 参照实例：是指与待估房地产所处区域、用途、结构、地形、地势、交易日期、交易性质等方面相同或相似的已经交易的房地产。
- 理论依据：经济学的替代原理、房地产评估的不完全替代原则

$$p = p' \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

P-----待估地产评估价格

P'-----交易实例交易价格

A-----交易情况修正率

B-----交易期日修正率

C-----区域因素修正率

D-----个别因素修正率

E-----容积率因素修正率

F-----使用年限因素修正率

二、市场比较法的运用

- 收集交易实例
- 选取参照实例
- 交易情况修正
- 交易期日修正
- 区域因素修正
- 个别因素修正
- 容积率修正
- 使用年限修正
- 确定合理的交易价格

第八节 土地使用权评估的剩余法

一、剩余法的基本思路

- 剩余法（hypothetical development approach），又称假设开发法，倒算法。它是从待估地产上假设建造的建筑物的预期收入中扣除土地价格以外的有关房屋建筑成本、相关税费以及正常利润后，将其差额作为土地价格的一种地产估价方法。

江苏省某房地产开发公司于1999年下半年拟到海南省购买海南岛附近的一个小岛，希望在拟购小岛上开发建设8栋高级别墅，并拟向港新地区及海外销售。他们想了解的问题是：以什么样的价格买下这个小岛才合适？

按当时深圳、香港等地区的高档外销花园别墅的价格情况分析，该类别墅楼在市场上的售价可达420万元/栋，又从小岛的土地状况及问建筑承包商、房地产开发商了解，该类别墅总投资约为270万元/栋，该公司表示投资利润率为30%，他们就愿意做这笔交易。

二、适用范围

- 剩余法主要适用于下列房地产的估价：
 - 1、待开发土地的估价。用开发完成后的房地产价值减去建造费、专业费等。
 - 2、将生地开发成熟地的土地估价。用开发完成后的熟地价减去土地开发费用，就得到生地地价。
 - 3、待拆迁改造的再开发地产的估价。这时的建筑费还应包括拆迁费用。

三、计算公式

- 基本公式

地价=房地产的预期售价 - 建筑总成本 - 利润 - 利息 - 税收

- 现实估价中剩余法的一个较具体的计算公式

地价=预期楼价 - 建筑费 - 专业费用 - 销售费用 - 利息 - 税费 - 利润

利息=（地价+建筑费用+专业费用）×利息率

利润=（地价+建筑费用+专业费用）×利润率

例4-4 待估土地为一块已完成“七通一平”的待开发空地，土地面积为2000平方米，土地形状规则，规划用途为商业居住混合，允许容积率为10，覆盖率不超过50%，土地使用权年限为50年。试估算该宗地目前的价格。

1. 选用评估方法

该宗地为待建筑土地,适用剩余法进行评估.

2. 选择和确定最佳开发方式

根据市政规划和市场分析预测,评估人员认为该宗地最佳的开发方式是商业居住混合,总建筑面积为20000平方米,建筑层数为20层,各层建筑面积均为1000平方米,地上1至2层为商业用房,建筑面积2000平方米,3至20层为住宅,建筑面积18000平方米.

3. 估算建设周期

预计正常情况下该项目的建设周期为3年.

4. 预计售楼价

经分析预测,该开发项目完成后,其中全部商业房和30%的住宅部分即可售出,住宅部分的50%在半年后售出,其余20%在年后售出.预计商业用房的平均售价为5000元/平方米,主宰的平均售价为3500元/平方米.

5. 估算开发费用

预计总建筑费为2000万元,专业费用为建筑费的6%,成本利润为20%,贷款的年利息率为6%,租售费用和税费合计为售楼价的4%.在未来3年的建设周期中,开发费用的投入情况预计如下:第一年需投入50%的建筑费及相应的专业费,第二年需投入30%的建筑费及相应的专业费,第三年需投入20%的建筑费及相应的专业费.

6. 求取地价

确定折现率为10%,则

$$\begin{aligned} \text{楼价} &= 5000 \times 2000 / (1+10\%)^3 + 3500 \times 18000 / (1+10\%)^3 \times \\ &\quad \{ 30\% / (1+10\%)^0 + 50\% / (1+10\%)^{0.5} + 20\% / (1+10\%) \} \\ &= 5285.79 (\text{万元}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{建筑费} &= 2000 \times 50\% / (1+10\%)^{0.5} + 2000 \times 30\% / \\ &\quad (1+10\%)^{1.5} + 2000 \times 20\% / (1+10\%)^{2.5} \\ &= 1783.99 (\text{万元}) \end{aligned}$$

$$\text{专业费用} = 1783.99 \times 6\% = 107.04 (\text{万元})$$

$$\text{租售费用及税费} = 5285.79 \times 4\% = 211.43 (\text{万元})$$

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{总地价} + \text{总建筑费用} + \text{专业费用}) \times 20\% \\ &= \text{总地价} \times 20\% + 378.21 \end{aligned}$$

$$\text{总地价} = 2337.6 (\text{万元})$$

$$\text{单位地价} = 2337.6 \div 2000 = 1.169 (\text{万元/平方米})$$

例4-5 有一宗七通一平的待开发建筑用地，土地面积为2000平方米，建筑容积率为2.5，拟开发建设写字楼，建设期为两年，建筑费为3000元/平方米，专业费为建筑费的10%，建筑费和专业费在建设期内均匀投入。该写字楼建成后即出售，预计售价为9000元/平方米，销售费用为楼价的2.5%，销售税费为楼价的6.5%，当地银行年贷款利率为6%，开发商要求的投资利润率为10%。试估算该宗地目前的单位地价和楼面地价。

$$\text{楼价} = 2000 \times 2.5 \times 9000 = 45000000 \text{ (元)}$$

$$\text{建筑费} = 3000 \times 2000 \times 2.5 = 15000000 \text{ (元)}$$

$$\text{专业费} = 15000000 \times 10\% = 1500000 \text{ (元)}$$

$$\text{销售税费} = 45000000 \times 6.5\% = 2925000 \text{ (元)}$$

$$\text{销售费用} = 45000000 \times 2.5\% = 1125000 \text{ (元)}$$

$$\begin{aligned} \text{利润} &= (\text{地价} + \text{建筑费} + \text{专业费}) \times 10\% \\ &= (\text{地价} + 16500000) \times 10\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{利息} &= \text{地价} \times \{ (1+6\%)^2 - 1 \} + \\ &\quad (15000000 + 1500000) \times \{ (1+6\%)^1 - 1 \} \\ &= 0.1236 \times \text{地价} + 990000 \end{aligned}$$

$$\text{地价} = 21810000 / 1.2236 = 17824452 \text{ (元)}$$

$$\text{单位地价} = 17824452 / 2000 = 8912 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{楼面地价} = 8912 / 2.5 = 3565 \text{ (元/平方米)}$$

- 练习：课本P₁₁₁ 的例题

四、土地使用权的其他评估方法

- 基准地价修正系数法
- 路线价法

第五章 房屋建筑物与在建工程的评估

● 第一节 建筑物特性及分类

一、建筑物及其特性

不可位移性 产权边界的复杂性
功能变异性

二、建筑物的分类

(1) 按经济用途分：商业建筑、工业建筑、民用建筑、公共建筑

(2) 按结构材料分类：钢结构、框架结构、钢筋混凝土结构、混合结构、简易结构

第二节 建筑物评估的原则与程序

一、建筑物评估的原则

合法原则 房地分估合一原则

地域原则 最佳使用原则

二、建筑物评估的程序

第三节 影响房产价格的因素

- 基本因素：建筑成本 开发商利润
税金 其他配套费用
- 一般因素：土地因素 经济地理因素
市场因素 行政因素
- 微观因素：物理因素 房屋装修标准
设备完善状况 房屋附属设施状况
房屋折旧和完损程度

第四节 建筑物评估的重置成本法

一、重置成本法的基本原理

是指通过估算建筑物在评估基准日重新开发建造所需的各项成本费用，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，从而得出建筑物的评估价格的一种方法。

理论基础：劳动价值论

二、重置成本的确定

- 建筑物重置成本的构成

1、前期工程费

6、税金

2、建筑安装工程费

7、开发商利润

3、配套费

4、建设期利息

5、建设单位管理费

- 重置成本的计算方法
 - 1、重编预算法
 - 2、预决算调整法
 - 3、价格指数调整法

三、建筑物实体性贬值的确定

- 使用年限法
- 综合评分法

四、功能性贬值的确定

五、经济性贬值的确定

第六节 建筑物评估的市场比较法

- 修正因素有：
交易情况、交易期日、一般因素、微观因素
- 待估地产价格=参照实例房价×交易情况修正率×交易期日修正率×一般因素修正率×微观因素修正率

第七节 在建工程评估

一、在建工程的含义

是指在评估时点尚未完工或虽然已经完工，但尚未竣工验收、交付使用的建设项目，以及为建设项目被用的材料、设备等资产。

二、在建工程的含义

- 1、在建工程范围广，情况复杂
- 2、在建工程之间可比性较差
- 3、在建工程的投资不能完全体现在在建工程的形象进度
- 4、建设工期长短较大
- 5、在建工程的价格受后续工程的影响

三、在建工程评估的主要方法

1、形象进度法

是选择足够的可比销售资料，根据在建工程建造完成后的房地产市场价格，结合工程形象进度评估在建工程价格的方法。

$$\text{在建工程价值} = \text{建造完成后的房地产市场价} \times \text{工程形象进度百分比} \times (1 - \text{折扣率})$$

$$\text{工程形象进度百分比} = \left(\frac{\text{实际完成建筑工程量} + \text{实际完成安装工程量}}{\text{总工程量}} \right) \times 100\%$$

在建工程建造完成后的房地产市场价格，一般可采用市场法或收益法评估。折扣率的确定应考虑营销支出、广告费和风险收益等因素。

2、成本法

是按在建工程客观投入的成本评估，即以开发或建造被估在建工程已经耗费的各项必要费用之和，再加上正常的利润和应纳税金来确定被估在建工程的价值的方法。

$$\text{在建工程价值} = \text{土地取得费用} + \text{专业费用} + \text{建造建筑物费用} + \text{正常利税}$$

取得土地费用可以采用成本法、市场法或基准地价修正系数法等进行评估。专业费用包括咨询、规划、设计等费用。建造建筑物费用是指在评估基准日在建工程已经耗费的各项必要费用之和。

● 3、假设开发法

是在求取被估在建工程的价值时，将被估在建工程预期开发完成后的价值，扣除后续的正常开发费用、销售费用、销售税金及开发利润，以确定被估在建工程价值的一种评估方法。

$$\text{在建工程价值} = \text{房地产预期售价} - \left(\text{后续工程成本} + \text{后续工程费用} + \text{正常利税} \right)$$

房地产预期售价可以采用市场法或收益法评估。

四、在建工程评估方法的选择

- 整个建设工程已经完成或接近完成，但尚未交付使用的在建工程，可以采用工程形象进度法进行评估，按在建工程建成后的房地产的市场价格结合工程形象进度作适当扣减作为其评估值。
- 对于实际完成工程量较少的在建工程，可采用成本法或假设开发法进行评估。
- 属于停建的在建工程，要查明停建的原因，确因工程的产、供、销及工程技术等原因而停建的，要考虑在建工程的功能性及经济性贬值，进行风险系数调整。

第六章 长期投资评估

第一节 长期投资评估的特点和程序

一、长期投资的概念

二、长期投资评估的特点

1.长期投资评估是对资本的评估

2.长期投资评估是对被投资企业获利能力的评估

3.长期投资评估是对被投资企业偿债能力的评估

三、长期投资评估的程序

第二节 长期债权投资评估

一、长期债权投资及其特点

1. 投资风险较小, 安全性较强
2. 到期还本付息, 收益相对稳定
3. 具有较强的流动性

二、长期债权投资的评估

- 上市交易债券的评估

1. 一般情况下-----现行市价法

$$\begin{array}{l} \text{债券评} \\ \text{估价值} \end{array} = \begin{array}{l} \text{债券} \\ \text{数量} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{评估基准日} \\ \text{债券的市价} \end{array}$$

2. 特殊情况下-----用非上市交易债券的评估方法

- 非上市债券的评估 -----收益法
分期付息到期还本的债券评估

$$P = \sum_{i=1}^N [R_i (1+r)^{-i}] + A(1+r)^{-n}$$

到期一次还本付息的债券评估

$$p = \frac{F}{(1+r)^n}$$

- 例6-1 某评估公司受托对某企业的长期债权投资进行评估，长期债权投资帐面余额为12万元（购买债券1200张，面值100元/张），年利率10%，期限3年，已上市交易。在评估前，该债券未计提减值准备。根据市场调查，评估基准日的收盘价为120元/张。据评估人员分析，该价格比较合理，其评估值为多少？

- 例6-2 某评估公司受托对B企业的长期债权投资进行评估，被评估企业的“长期债权投资-----债券投资”的帐面余额为5万元，（未计提减值准备）是A企业发行的三年期一次还本付息债券，年利率为5%，单利计息，评估基准日距离到期日为两年，当时国库券利率为4%。经评估人员分析，发行企业经营业绩尚好，财务状况稳健。两年后具有还本付息的能力，投资风险较低，取2%的风险报酬率，以国库券利率作为无风险报酬率。试评估该债券的价值。

- 例6-3 续例6-2的资料，假定该债券是每年付息一次息，债券到期一次还本。试问该债券的评估值为多少。

第三节 股票的评估

与股票相关的几个概念

- 票面价格：企业在发行股票时所标明的每股股票的票面金额。
- 发行价格：企业在发行股票时的出售价格。
- 账面价格：又称股票的净值。指股东持有的每份股票在企业财务报表上所反映的价值。
- 清算价格：企业清算时公司的净资产与公司股票总数的比值。如果经营不善或其他原因被清算时，该公司的股票价值就相当于公司股票的清算价格。

- 内在价格：根据评估人员通过对股票未来收益的预测折现出股票价格，是一种理论价格或模拟市场价格。股票的内在价格主要取决于公司的财务状况、管理水平、技术开发能力、公司发展潜力，以及公司面临的各种风险。
- 市场价格：证券市场上股票的交易价格。在证券市场比较完善的条件下，股票市场价格基本上是对公司股票内在价值的一种客观评价，在某种程度上可以将市场价格直接作为股票的评估价值。

一、股票投资的评估

- 股票投资的特点

股票投资是指企业通过购买等方式取得被投资企业的股票而实现的投资行为。股票投资具有高风险、高收益的特点，如果被投资企业破产，股票投资人不仅没有红利可分，而且有可能“血本无归”。

股票的价值评估通常与股票的内在价格、清算价格和市场价格有着较为密切的联系。

（一）上市交易股票的评估

- 正常情况下

上市股票的评估值 = 股票股数 × 评估基准日该股票市场收盘价

- 非正常情况下

应以非上市交易股票的方法来评估

(二) 非上市交易股票的评估

一般采用收益法评估，即综合分析股票发行企业的经营状况及风险、历史利润水平和分红情况、行业收益等因素，合理预测股票投资的未来收益，并选择合理的折现率确定评估值。

1、普通股的价值评估

(1) 固定红利型

p-----股票评估值

R-----股票未来收益额

r-----折现率

$$p = \frac{R}{r}$$

例6-4 假设评估企业拥有C公司的非上市普通股10000股，每股面值1元。在持有期间，每年的收益率一直保持在20%左右。经评估人员了解分析，股票发行企业经营比较稳定，管理人员素质高，管理能力强。在预测该公司以后的收益能力时，按稳健的估计，今后若年内，其最低的收益率仍然可以保持在16%左右。评估人员根据该企业的行业特点及当时宏观经济运行情况，确定无风险报酬率为4%，风险报酬率为4%。根据上述资料，计算评估值。

(2) 红利增长型

$$p = \frac{R}{(r - g)} \quad (r > g)$$

p-----股票评估值

R-----股票未来收益额

r-----折现率

g-----股利增长率

例6-5 某评估公司受托对D企业进行资产评估，D企业其拥有某非上市公司的普通股股票20万股，每股面值1元，在持有股票期间，每年股票收益率在12%左右。股票发行企业每年以净利润的60%用于发放股利，其余40%用于追加投资。根据评估人员对企业经营状况的调查分析，认为该行业具有发展前途，该企业具有较强的发展潜力。经过分析后认为，股票发行企业至少可保持3%的发展速度。净资产收益率保持在16%的水平，无风险报酬率为4%，风险报酬率为4%。该股票的评估值是多少？

(3) 分段型

例6-6 某资产评估公司受托对E公司的资产进行评估，E公司拥有某一公司非上市交易的普通股股票10万股，每股面值1元。在持有期间，每年股利收益率均在15%左右。评估人员对发行股票公司进行调查分析后认为，前3年可保持15%的收益率，从第四年起，一套大型先进生产线交付使用后，可使收益率提高5个百分点，并将持续下去。若折现率为6%，则该股票评估值为多少。

- 优先股的价值评估

$$p = \sum_{i=1}^{\infty} [R_i (1+r)^{-i}] = \frac{A}{r}$$

P-----优先股的评估值

R-----第i年优先股的收益

r-----折现率

A -----优先股的年等额股息收益

- 如果非上市优先股有上市的可能，持有人又有专售的意向，这类优先股可按下列公式评估：

$$p = \sum_{i=1}^n [R_i (1+r)^{-i}] + F(1+r)^{-n}$$

F-----优先股的预期变现价值

n-----优先股的持有年限

其他符号的含义同前。

二、股权投资的评估

股权投资是投资主体以现金资产、实物资产或无形资产等直接投入到被投资企业，取得被投资企业的股权，从而通过控制被投资企业获取收益的投资行为。

- 非控股型长期投资评估
- 控股型长期投资评估

第四节 长期待摊费用的评估

- 长期待摊费用的内容:包括租入固定资产的改良支出、固定资产的大修理支出、开办费、筹建期汇兑损失、摊销期在一年以上的股票发行费等。
- 长期待摊费用不能单独对外交易和转让,只有它所依存的企业发生产权变动时,才可能涉及到对递延资产的评估。

- 长期待摊费用评估的标准：能否在评估基准日后带来经济利益。只有当长期待摊费用能为新的产权主体带来经济利益时，这部分长期待摊费用才能成为评估的对象。
- 长期待摊费用的评估只有根据评估目的实现后资产占有者还存在的、并与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值来确定。

- 例6-7 某企业因产权变动需要进行整体评估。该企业长期待摊费用的帐面余额为52万元，其中：办公楼装修摊余价值30万元，租入固定资产改良支出摊余价值12万元，设备大修理费用10万元。据评估人员调查了解，办公楼装修费已包含在房屋评估值中；设备大修理费用支出费用也体现在设备评估中；租入固定资产改良支出费用发生总额28万元，已摊销16万元，租赁协议中设备租入期为2年，已租入1年。则该企业长期待摊费用的评估值是多少。

第七章 无形资产评估(一)

——概述、程序与方法

第一节 无形资产评估的概述

一、无形资产及其分类

- 无形资产的定义

我国2001年颁布的《企业会计准则——无形资产》中规定：无形资产是指企业为生产商品或提供劳务、出租给他人、或为管理目的而持有的、没有实物形态的非货币性资产，包括专利权、非专利技术、商标权、土地使用权、商誉、购入的能够单独计价的计算软件和支付的土地出让金等。

我国2001年颁布的《资产评估准则——无形资产》指出，无形资产是指特定主体所控制的，不具有实物形态，对生产经营长期发挥作用且能带来经济利益的资源。

- 1.非实体性。无形资产没有具体的实体形态，是隐形存在的资产。但无形资产也有一定的有形表现形式。
- 2.排他性。无形资产通常是由特定主体排他占有，凡不能排他或不需要任何代价即能获得的，都不是无形资产。
- 3.效益性。能成为无形资产前提是其必能够以一定的方式，直接或间接地为其控制主体（所有者、使用者或投资者）在较长时期内创造经济效益。

- 无形资产功能特性

- 1.共益性。无形资产可以作为共同财富。一项无形资产可以在不同的地点，同一个时间，由不同的主体所使用、控制。因而，评估无形资产必须考虑无形资产的保密程度和作用环境。

- 2.积累性。一是无形资产的形成基于其他无形资产的发展；二是无形资产自身的发展也是一个不断积累和演进的过程。

- 3.替代性。即一种无形资产总是会由更新的无形资产所取代，因而必须在无形资产评估中考虑它的作用期间，尤其是尚可使用年限。这要取决于该领域内技术进步的速度，和无形资产带来的竞争。

- 无形资产的分类

- 1.按取得无形资产的方式分:

自创型无形资产 外购型无形资产

- 2.按无形资产能否独立存在分:

可确指无形资产 不可确指无形资产

- 3.国际评估准则委员会在《无形资产评估指南》将无形资产分为权利型、关系性、组合型、知识型。

二、影响无形资产评估价值的因素

1.无形资产的取得成本 主要包括开发成本、转化成本、获取及维权成本、交易成本等。

2.机会成本

3.收益因素

4.市场因素

5.风险因素：开发风险、转化风险、实施风险、市场风险等。

6.法律因素

7.使用期限

8.技术因素

三、无形资产评估的程序

- 明确评估目的：转让、以无形资产出资，用于工商注册登记；股份制改造；企业合资、合作、重组及兼并；银行质押贷款；法律诉讼
- 鉴定无形资产
 - 确认无形资产存在； 鉴别无形资产种类；确定无形资产有效期限
- 搜集相关资料
- 确定评估方法：市场法、收益法、成本法
- 做出评估结论，整理并撰写报告

我国2001年颁布的《资产评估准则——无形资产》中规定，注册资产评估师在进行无形资产评估时应当考虑下列事项：

- 有关无形资产权利的法律文件或其他证明资料
- 无形资产的性质、目前的和历史的状况
- 无形资产剩余经济寿命和法定寿命
- 无形资产的适用范围和获利能力
- 无形资产以往的评估及交易情况
- 无形资产转让的可行性
- 类似的无形资产的市场价格信息
- 卖方承诺的保证、赔偿及其他附加条件
- 可能影响无形资产价值的宏观经济前景
- 可能影响无形资产价值的企业状况及前景
- 对不可比信息的调整

第二节 无形资产评估方法

- 无形资产的收益法

$$p = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

- 无形资产评估的成本法

一般情况

$$P = C(1-d)$$

d-----无形资产的贬值率

C-----无形资产的重置成本

1、自创型无形资产的重置成本

$$C = (C_0 + \alpha V) / (1 - \beta)$$

2、外购型无形资产的重置成本

购买价格和购买费用，其中购买费用是指购买过程中发生的各种费用，包括技术资料费、技术服务费、交易过程中的差旅费及有关的手续费。

- 无形资产评估的现行市价法

第八章 无形资产评估(二)

第一节 技术型无形资产评估的基本知识

一、技术型无形资产的定义

又称技术资产，是指本身不具有独立实体，有赖于一定的技术载体才能展现的在一定时期内能对特定主体的市场经济行为产生显著影响并带来经济利益的一切经济资源。

二、技术型无形资产的特点

- 劳动成果的创造性
- 风险性
- 研制与生产的一致性

- 垄断性
- 实效性
- 流通过程的复杂性
- 价值形成与补偿的特殊性

三、几种常见的技术资产价值评估模型

- 劳动价值论模型
- 要素价格论模型
- 边际效用价值论模型

四、技术资产评估参数的确定

第二节 技术资产的评估

一、专利权的评估

- 1.专利权的概念、特点及几保护对象
- 2.专利许可证贸易和专利权的转让
- 3.专利权的评估方法

例8-1 某公司于2000年12月取得某项技术的专利权,于2003年1月3日要求对该专利权进行评估。经过市场调查后,预测该公司2003—2006年的净利润分别为600万元、750万元、900万元、1060万元。折现率确定为15%,该专利技术的分成率为30%。

二、专有技术的评估

1. 专有技术的概念与特征
2. 专有技术评估应注意的问题
3. 专有技术的评估方法

- 成本收益法

$$P = C + V + \alpha \cdot \sum_{t=1}^n \frac{M_t}{(1+i)^t}$$

- 收益现值法

$$P = \alpha \cdot \sum_{t=1}^n \frac{M_t}{(1+i)^t}$$

- 相对值计价法

$$P = \beta \cdot \sum_{t=1}^n \frac{N_t}{(1+i)^t}$$

第三节 非技术型无形资产的评估

一、商标权的评估

1. 商标的概念和分类
2. 商标权的主要内容和特点
3. 商标权的成本构成及其经济价值
4. 商标权评估的程序
5. 商标权的评估方法:
 - 超额收益现值法
 - 成本收益现值法
 - 相对值计价法

- 
- 二、著作权的评估
 - 三、特许权的评估
 - 四、租赁权的评估
 - 五、商誉的评估

第九章 流动资产评估

第一节 流动资产评估的概述

一、流动资产的含义

是指企业可以在一年内或超过一年的一个营业周期内，变现或者运用的资产，包括现金及各种存款、存款、应收及预付款项、短期投资等。

二、流动资产的特点

1.变现能力强； 2.周转速度快； 3.占用形态同时并存又相继转化； 4.波动性

- 流动资产评估的特点

- 1.流动资产评估主要是单项资产评估;
- 2.合理确定流动资产评估的基准时间对流动资产评估具有非常重要的意义;
- 3.既要认真进行资产清查,又要分清主次,掌握重点;
- 4.流动资产的帐面价值基本上可以反映其现值。

二、流动资产评估的程序

1.确定评估对象和评估范围

- 鉴定流动资产的资产属性
- 查核待评估流动资产的产权
- 对被评估流动资产进行抽查核实

2.对具有实物形态的流动资产进行质量和 技术调查

3.对企业的债权情况进行分析

4.合理选择评估方法

5.评定估算流动资产,出具评估结论

第二节 实物类流动资产的评估

一、材料的评估

- 材料评估的内容

企业的材料，可分为库存材料和在用材料。但在资产评估中，主要是对库存材料的评估。包括：主要材料、辅助材料、燃料、修理用备件、包装物、低值易耗品等。

- 材料评估的方法

- 1、近期购进库存材料的评估，可采用成本法和市场法。

- 2、购进批次间隔时间长，价格变化大的库存材料的评估，可用最接近市场价格的材料价格或直接以市场价格作为其评估值。

3、购进时间早，市场已经脱销，没有准确市场现价的库存材料的评估，可通过寻找替代品的价格变动资料来修正材料价格；或在市场供需分析的基础上，确定该项材料的供需关系，并以此修正材料价格；还可通过市场同类商品的平均物价指数进行评估。

4、超储积压物资的评估，应先对其数量和质量进行核实和鉴定，然后区别不同情况进行评估。

例9-1 企业中某材料是2个月前从外地购进，数量300公斤，单价150元，当时支付运杂费为1500元。根据原始记录和清查盘点，评估时库存尚有100公斤这种材料。根据上述资料，确定该材料的评估价值。

例9-2 某企业要对其库存材料的某种钢材进行评估。该种钢材是分两批购进的，第一批购进时间是上年10月，购进1000吨，每吨3800元；第二批是今年4月购进的，数量100吨，每吨4500元。今年5月1日评估时，经核实去年购进的此种钢材尚存500吨，今年4月购进的尚未使用，则评估值为多少。

二、产成品及库存商品的评估

● 成本法

1、评估基准日与产成品完工时间较接近，成本费用变化不大。

评估值=产成品数量×单位产成品帐面成本

2、评估基准日与产成品完工时间较远，成本费用变化较大，应按评估基准日市场状况下产成品社会平均成本确定。

$$\text{产成品评估值} = \text{产成品实有数量} \times \left(\frac{\text{合理材料工艺定额} \times \text{材料单位现行价格} + \text{合理工时定额} \times \text{单位小时合理工时工资费用}}{\text{合理材料工艺定额} \times \text{材料单位现行价格} + \text{合理工时定额} \times \text{单位小时合理工时工资费用}} \right)$$

$$\text{产成品评估值} = \text{产成品实际成本} \times \left(\frac{\text{材料成本比例} \times \text{材料综合调整系数} + \text{工资费用成本比例} \times \text{工资费用综合调整系数}}{\text{材料成本比例} \times \text{材料综合调整系数} + \text{工资费用成本比例} \times \text{工资费用综合调整系数}} \right)$$

- 市场法

是指按不含价外税的可接受市场价格，扣除相关费用后计算产成品评估值的一种方法。其中，工业企业的产品一般以卖出价为依据，商业企业一般以买进价为依据。

例9-3 某企业拟对某类产成品进行评估。经核查，该产成品实有数量为10000件，合理材料工艺定额为400千克/件，合理工时定额为20小时。评估时，材料价格上涨，由原来的60元/千克，单位小时合理工时工资费用不变，仍为15元/小时，根据上述资料，则该产成品得评估值是多少。

- 例9-4 某企业的产成品实有数量为60台, 每台实际成本58元, 根据会计核算资料, 生产该产品的材料费用与工资、其他费用的比例为60: 40, 根据目前价格变动情况和其他相关资料, 确定材料综合调整系数为1.15, 工资、费用综合调整系数为1.02。则产成品的评估值是多少。

第三节 货币性资产、应收款项及其他流动资产 资产的评估

一、货币性资产的评估

货币性资产包括现金、银行存款和短期内准备变现的短期投资。

- 现金和各项存款的评估
- 短期投资的评估

按评估基准日的相关有价证券的收盘价计算评估值。

二、应收帐款及预付款项的评估

$$p = Y - S_1 - S_2$$

- 确定应收帐款帐面值 (Y)
- 确认已发生的坏账损失(S_1)
- 确认可能发生的坏账损失(S_2)

预计坏账损失的估计方法

- 坏账比例法

$$\text{坏账准备} = \frac{\text{评估前若干年发生的坏账数额}}{\text{评估前若干年应收帐款余额}} \times 100\%$$

例9-4 对某企业进行整体资产评估，经核实，截至评估基准日，应收帐款的帐面余额为520万元，前5年的应收帐款发生情况及坏账损失情况如下表。

坏账损失情况表

	应收帐款余额	处理坏账额	备注
第一年	1500000	200000	
第二年	2450000	72000	
第三年	2500000	120000	
第四年	3050000	83500	
第五年	2140000	10100	
合计	11640000	485600	

- 帐龄分析法

它是根据应收帐款帐龄的长短，分析应收帐款预计可收回的金额及其产生坏帐的可能性。

例9-5 在对某企业进行评估时，经核实该企业应收帐款实有额为858000元，具体发生情况以及由此确定坏帐损失情况如下表。

应收帐款帐龄分析表

欠款单位	总金额	其中： 未到期	半年	一年	两年	三年及三年以上
甲	487000	202000	85000	160000	40000	—
乙	176000	80000	40000	—	10000	46000
丙	66000	—	—	18400	32000	15600
丁	129000	22000	18000	24000	25000	40000
合计	858000	304000	143000	202400	107000	101600

坏账损失计算分析表

帐龄	应收金额	预计坏账损失率	坏账金额
未到期	304000	1%	3040
已过期:半年	143000	10%	14300
1年	202400	15%	30360
2年	107000	25%	26750
3年以上	101600	43%	43688
合计	858000	—	118138

三、应收票据的评估

对于不带息的票据，其评估值即为票面金额；对于带息票据，应收票据的评估值除票据面值外，还包括票据利息。

- 按票据的本利和计算

票据评估值=本金 × (1+利息率 × 时间)

- 按应收票据的贴现值计算

票据评估值=票据到期值 - 贴现息

贴现息=票据到期值 × 贴现息 × 贴现期

例9-6 某企业拥有一张期限为6个月的商业汇票，本金75万元，月息为1%，截至评估基准日离付款期尚差3.5个月的时间，则评估值为多少。

例9-7 某企业向甲企业售出一批材料，价款500万元，商定6个月收款，采取商业汇票结算。该企业于4月10日开出汇票，并经甲企业承兑。汇票到期日为10月10日。现对该企业进行评估，基准日为6月10日，若贴现息按月息6‰计算，则票据的评估值为多少。

第十章 企业价值评估

第一节 企业价值评估及其特点

一、企业及企业价值

- 企业的性质

传统的厂商理论认为，企业是一个将投入转化为产出的组织，企业存在的价值就是盈利，其目的是通过有效率的生产实现利润最大化。

科斯（R.Coase）认为，交易费用的存在是企业机制取代市场机制的根本原因。而威廉姆森（D.E.Williamson）进一步丰富和发展了科斯的的企业理论。他认为，企业和市场是两种不同的管制机构，可以各自处理特定类型的交易。

阿尔钦（Alchian A）和德姆塞茨(Demsetz H)则以团队生产概念丰富了企业理论。他们认为，企业的实质在于采取了团队生产的方式。

从以上企业理论的发展史中可以看出，从本质上来说，企业存在的前提是企业效率高于生产效率。而企业效率是企业通过经营活动满足企业各类投资者对企业收益索取权要求的程度。评价企业效率问题，实质上就是评价企业对于投资者的效用问题。

二、企业价值评估的特点

- 从评估对象来看，企业价值评估的对象是作为多个或多种单项资产组成的企业，它是按特定生产工艺或经营目的有机组合起来的资产综合体，而不是单项资产。
- 从质的规定来看，企业价值评估是将企业作为一个不可分割的、能够带来一定收益的有机整体资产，通过对其未来获利能力的分析而获得企业的评估价值。
- 从评估方法来看，企业价值评估一般采用收益法和市场法进行评估。
- 从评估结果来看，企业价值评估包括了组织资本等不可确指的商誉。

第二节 企业价值评估的范围界定

一、企业价值评估的一般范围

- 企业的资产评估申请报告及上级主管部门批复文件所规定的评估范围；
- 企业有关产权转让或产权变动的协议、合同、章程中规定的评估范围；
- 涉及国有资产的企业评估，可参照其评估立项书中划定的范围。

二、企业价值评估的具体范围

是指评估人员具体实施评估的资产范围，即有效资产范围。它是在评估的一般范围的基础上，经合理必要的重组后的评估范围。

第三节 企业价值的评估方法——客观估价法

企业价值的评估方法可分为两类：

- 客观估价法，包括调整帐面价值法和直接比较法，这一类方法是凭实践经验做出定性的估计，有比较常见的客观依据，所以称客观估价法。
- 主观估价法，包括折现现金流量法和期权估价法。这一类方法是依据某种理论或模型，通过推导出来的公式定量的计算企业价值。

一、调整帐面价值法

是通过对企业资产负债表的项目逐个考察、评估，然后加总得出评估价值。通常的做法是用估计的重置成本取代各项资产的帐面净值。但是，调整帐面价值法忽略了组织成本，而组织成本在持续经营假设下通常是公司价值的一个重要组成部分。

二、直接比较法

是根据替代原理，选择可比较企业的定价来评估企业价值。通常的做法是以行业平均市盈率（p/e ratios）为依据，经对同行业上市公司与被评估企业的相关因素进行对比分析得出被评估企业价值。

$$\text{市盈率 (} P / E \text{)} = \frac{\text{每股股票市价}}{\text{每股股票盈利 (EPS)}}$$

第四节 企业价值的评估方法——主观估价法

一、折现现金流量法

按照折现现金流量法，价值是期望现金流量的现值。

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

1.现金流量及预测

企业价值评估中现金流量的内容

- 自由现金流量: 在满足全部净现值为正的项目之后的剩余现金流量。它是扣除营运资本投资和资本投资之后经营活动所带来的现金流量。其中,“自由”体现为管理当局可以在不影响企业持续增长的前提下,将这部分现金流量自由的分派给企业所有索偿权持有人,包括短期、长期债权人及股权持有人等。

- 企业现金流量

企业经营所需资金是由企业的各类收益索偿持有人来提供的，既包括股权资本投资者，也包括债权人和优先股持有者。所以，企业的自由现金流量应是在扣除经营费用和所得税后，向各类收益索偿权持有人支付前的现金流量。

$$\text{企业自由现金流量} = \text{股权投资者自由现金流量} + \text{利息费用} \times \left(1 - \frac{\text{所得税}}{\text{税率}}\right) + \text{偿还本金} - \text{发行新债} + \text{优先股股利}$$

2.折现率的确定

风险报酬率的测算

- β 系数法

$$r_i = r_{RF} + (r_m - r_{RF})\beta_i$$

- 风险累加法

风险报酬率=行业风险报酬率+经营风险报酬率+
财务风险报酬率+其它风险报酬率

二、期权估价法

- 期权及期权交易

期权（option）：是一种能在未来某特定的时间以特定的价格买进或卖出一定数量的某种特定商品的权利，期权交易即是这种权利的交易，其交易的合约标的物可以是股票、外汇、商品等。

- 期权定价的Black-Scholes模型（opm）

- 期权定价模型在企业价值评估中的应用

企业价值决定于企业的未来现金流量，而未来现金流量源于未来的一个或多个投资业务。运用期权定价理论，可把企业业务的每一个未来的投资机会看作是一种买权，分别计算其价值并求和，然后按照现金流量折现方法计算业务现有部分的价值，最后将业务期权价值和现有部分的价值相加就到了企业总价值。

第十一章 资源资产评估

第一节 资源资产概述

一、自然资源与经济资源

- 自然资源与经济资源

自然资源（natural resources）：一切能为人类提供生存、发展、享受的自然物质与自然条件及其相互作用而形成的自然生态环境和人工环境。

- 经济资源：自然资源经过人类劳动的投入和改造，成为对人类社会具有使用价值的物质与条件（及社会财富）。

二、资源性资产评估的基本概念

资源性资产: 在生产过程中, 人类投入自然资源, 并在未来获得更大的利益, 将这些资源再赋予权利, 它就成为资源性资产。

- 必须是出于静态的存置空间
- 必须是处于使用状态
- 必须是能用货币计量
- 必须能为特定主体所拥有和控制
- 可为特定主体的未来经营带来收益
- 能够用现代科学技术取得

三、资源性资产的特性

- 自然属性：天然性、有限性、区域性、生态性

- 经济属性：

自然资源具有使用价值，是经济发展的基础。

资源性资产能够以货币计量

资源性资产具有获益性

- 法律属性：

资源性资产必须能够为特定的产权主体所拥有和控制

资源性资产的使用权可以依法交易

第二节 资源性资产评估的概述

一、资源性资产价值理论

- 1.马克思劳动价值论
- 2.效用价值论
- 3.稀缺价值理论
- 4.垄断价值理论

二、资源性资产评估的特点

- 1.资源性资产价值是自然资源的使用权价格
- 2.资源性资产价值一般受资源的趣味影响大
- 3.资源性资产评估须遵循自然资源形成和变化的客观规律

三、资源性资产评估的对象与范围

1、矿产资源资产

探矿权和采矿权 矿产发现权

2、森林资源资产

林木资产 林地资产 林地经营权

森林景观资产

3、旅游资源资产

4、其他资源资产

四、资源性资产评估的原则

1、各种假设条件要尊重自然科学及客观规律
原则

2、最佳使用原则

3、资源价值递增原则

第三节 矿产资源资产评估

一、重置成本法

重置成本法评估探矿权的基本方法是，探矿权的价值由已投入的勘查成本及其所取得的效果两个要素决定。

$$\text{探矿权价值} = \frac{\text{探矿权重置全价} \times \text{勘查效望系数}}{\text{探矿权使用费}}$$

二、地学排序法

它是由澳大利亚的矿产经济学家在加拿大地质学家基尔伯恩1990年提出的“地质工程法”基础上进行改进而形成的。基尔伯恩认为：地质工程因素、矿产品市场、矿业权市场、矿业金融市场(信贷与股票市场)四个基本因素影响探矿权价值。澳大利亚的矿产经济学家在此基础上，对一些价值指数及基础购置成本重新进行了测算，同时对原方法中未考虑到的三个因素——矿产品市场、矿业权市场和矿业金融市场——进行了研究，弥补了原地质工程法的不足，使地学排序法对探矿权价值评估的运用更加客观、全面。

三、贴现现金流量法

贴现现金流量法的基本思路是，根据矿山企业现有的或设计的矿山设备、生产条件和方案等，预测矿山企业在预测收益期内各年开发利用矿产资源所取得的预期收益额，扣除生产经营成本和税费等后折算成现值，即为采矿权的价值。

四、市场比较法

市场比较法亦称现行市价法或可比销售法。它的主要思路是：首先通过市场调查，选择两个以上与评估对象类似的矿业权作为参照物，然后分析参照的矿业权与被评估的矿业权内在条件、地质特征、油藏地质条件、地质工作程度、开发利用技术条件、外部建设条件、市场条件、地区差别等方面的差异，然后对差异要素进行灵敏度分析，确定需调整的参数和调整幅度，最后调整计算，得出待评估矿业权的价值。

第四节 森林资源资产评估

一、森林资源（forest resources assets） 及价值

- 森林资源：是以多年生木本植物为主体并包括以森林环境为生存条件的林内动物、植物、微生物等在内的生物群落，它具有一定的生物结构和地段类型并形成特有的生态环境。
- 森林资源的价值
经济效益 生态效益 社会效益

二、林木资产的评估

市场法 剩余法 收益法 成本法

三、林地资产的评估

现行市价法 林地期望价法

年金资本化法 林地费用法

第五节 旅游资源资产评估

一、旅游资源资产（travel resources assets）评估

旅游资源的价值评估涉及自然、历史、地理、气候、经济、科学、技术、文学、艺术等各个方面,是整体性的价值评估。

- 旅游资源资产的合一性
- 旅游资源区位的条件性
- 宏观的相对性

二、旅游资源资产评估的方法

三、旅游资源经营权的评估

第十二章 资产评估机构管理

第一节 资产评估行业管理

一、资产评估行业的基本准则

《资产评估准则——基本准则》

《资产评估职业道德准则——基本准则》

二、资产评估的行业管理

- 资产评估管理体制

1. 发达国家资产评估管理模式

① 美国资产评估管理体制

② 英国资产评估管理体制

③ 澳大利亚资产评估管理体制

2. 我国资产评估管理体制的确定

① 纯粹的政府行政管理阶段

② 政府行政管理和行业自律管理集于一体的阶段

③ 政府行政管理与行业自律管理在分离基础上相结合的阶段

- 资产评估管理机构的职责

① 国有资产管理行政主管部门的职责

② 中国资产评估行业管理机构的职责

第二节 资产评估操作程序

一、业务受理

- 项目接洽，明确评估基本事项
- 察勘评估对象和查阅有关基础材料
- 风险评估
- 签订资产评估业务约定书

二、制定评估计划

- 前期调查
- 要素分析
- 制定评估综合计划

三、资产清查

- 资产清查评估登记表及主要内容
- 清查核实资产，评价委托方准备工作的质量

四、评定估算

- 合理划分资产类别
- 确定正确的估价标准，选择适当的评估方法
- 逐一计算资产价值，汇总资产总值，撰写
评估报告

第三节 资产评估报告书

一、资产评估报告的基本概念

1. 资产评估报告与资产评估报告书

资产评估报告是指评估机构按照评估工作制度有关规定，在完成评估工作后向委托方和有关方面提交的说明评估过程和结果的书面报告。它是按照一定格式和内容来反映评估目的、程序、标准、依据、方法、结果及适用条件等基本情况的报告书。广义的资产评估报告还是一种工作制度。它规定评估机构在完成评估工作之后必须按照一定的程序和要求，用书面形式向委托方报告评估过程和结果。狭义的资产评估报告即资产评估结果报告书，既是资产评估机构完成对资产作价意见，提交给委托方的公证性的报告，也是评估机构履行评估合同情况的总结，还是评估机构为资产评估项目承担相应法律责任的证明文件。

2. 资产评估报告书的作用

二、资产评估报告的基本制度

三、资产评估报告书的应用