

# 资产评估原理

曾映鹃 编著

中国水利出版社



# 资产评估原理

曾映鹃 编著

中国水利水电出版社

---

## 内 容 提 要

本书全面介绍了资产评估的原理,内容包括资产评估的基础知识和各种评估方法,共分5章,即资产评估基础、重置成本法、收益现值法、现行市价法、清算价格法。本书供资产评估专业人员及经济管理、企业管理人员阅读使用,也可供有关院校师生学习参考。

### 图书在版编目(CIP)数据

资产评估原理/曾映鹃著.-北京:中国水利水电出版社,1998

ISBN 7-80124-689-6

I.资… II.曾… III.资产评估-基本知识 IV.F20

中国版本图书馆CIP数据核字(98)第09646号

书 名	资产评估原理
作 者	曾映鹃 编著
出 版	中国水利水电出版社(北京市三里河路6号 100044)
发 行	
经 售	全国各地新华书店
排 版	天诚万通激光照排
印 刷	北京市昌平建华印刷厂印刷
规 格	787×1092毫米 32开本 5.625印张 124千字
版 次	1998年4月第一版 1998年4月北京第一次印刷
印 数	001—700册
定 价	10.00元

## 前 言

建设有中国特色社会主义经济，是指在社会主义条件下发展市场经济，不断解放和发展生产力。市场经济的不断发展，必然会带来资产的频繁流动，资产重组、产权变动、资源的优化配置等经济活动会大量增加，客观上要求对资产的现时价格进行正确的评定和估算，以便提供一个公平合理的价格尺度，保证资产流动合理有序地进行，这就是资产评估在我国得以存在和发展的基础。同时，资产评估又以其独立、客观、公正的执业原则，评定估算资产的公平价格，维护着资产流动过程中产权交易、产权流动各方的合法权益，使得等价交换的市场法则有了实施的保证。这对维护市场运行的经济秩序，完善社会主义市场经济体制无疑起到了促进作用。

资产评估是市场经济的产物。它与市场经济体制的建立和发展密不可分，而作为研究资产评估的资产评估学科，也就成了一门与市场经济同呼吸共命运的科学。在公有制的实现形式可以而且应当多

---

样化的今天，资产业务会随着改组、联合、兼并、租赁、承包、股份制改造等大幅度增加。对资产评估的要求会更高更新，为满足市场经济运行的需要，对资产评估的理论深入研究是必然趋势。

资产评估学可分为原理和实务两个部分。资产评估原理是研究资产评估的基础理论，资产评估实务是研究资产评估的实际操作。原理是实务的基础和依据，实务是原理的具体应用。原理和实务相互依存，相互促进，资产评估学也就会在市场经济条件下不断丰富和发展。

本书阐述资产评估原理，共分5章。内容分为两部分，第一部分是资产评估基础，在第一章中介绍资产评估要素、特点及假设等各种基础概念；第二部分介绍资产评估方法，即重置成本法、收益现值法、现行市价法、清算价格法，分别在第二、三、四、五章中叙述。

本书的特点表现在：第一，从评估原理的角度，系统、完整地介绍了资产评估的四种方法。资产评估是一门应用学科，评估方法的运用是确定评估结果的必要手段。只有在系统理解和全面掌握评估方法的基础上，才可能将不同的方法正确运用于资产评估实践，从而得出符合评估目的需要的评估结果。为此，本书用大量的篇幅分别对资产评估的四种方法进行了探讨。在诸如方法的特点、运用的前提、

参数的含义及确定、运用中应注意的问题等方面进行了全面深入的介绍和分析；第二，基础知识的介绍和相关概念的引入力图适应各类人员的需要。资产评估是一个涉及知识门类很广的应用学科，为了照顾各类专业人员，尤其是非经济管理人员的学习需要，本书在引出有关概念时，都作了必要的铺垫，对基本理论的叙述，力求通俗易懂、深入浅出。因此，本书适合于各类专业人员阅读和参考。

本书是水利部水利科技重点项目“水利资产的评估方法及评估参数的研究”的研究成果之一。课题组有关同志，尤其是徐慰祖教授对本书的编写和出版给予了大力的支持和帮助。

由于作者水平有限，书中难免疏漏和错误，敬请批评、指正。

作者

1998.1

# 目 录

## 前 言

<b>第一章</b>	<b>资产评估基础</b> .....	(1)
第一节	资产评估简介.....	(1)
第二节	资产评估的特定目的.....	(3)
第三节	资产评估的客体 .....	(10)
第四节	资产评估标准 .....	(18)
第五节	资产评估的特点 .....	(27)
第六节	资产评估的假设和原则 .....	(34)
<b>第二章</b>	<b>重置成本法</b> .....	(41)
第一节	基本参数 .....	(41)
第二节	重置成本法的基本计算公式 .....	(47)
第三节	重置成本估算方法 .....	(52)
第四节	实体性陈旧贬值的估算 .....	(64)
第五节	功能性陈旧贬值的估算 .....	(71)
第六节	经济性陈旧贬值的估算 .....	(76)
第七节	重置成本法估算资产价格 .....	(81)
<b>第三章</b>	<b>收益现值法</b> .....	(88)
第一节	基本概念 .....	(88)
第二节	折现 .....	(90)

第三节	收益值折现计算方法.....	(103)
第四节	整体资产的预期收益.....	(111)
第五节	无形资产的预期收益.....	(125)
第六节	折现率 (本金化率)、收益期限 .....	(138)
<b>第四章</b>	<b>现行市价法.....</b>	<b>(151)</b>
第一节	基本概念.....	(151)
第二节	参照物.....	(153)
第三节	可比因素差异的量化分析.....	(157)
<b>第五章</b>	<b>清算价格法.....</b>	<b>(166)</b>
第一节	基本概念.....	(166)
第二节	清算价格.....	(168)



# 第一章 资产评估基础

## 第一节 资产评估简介

### 一、什么是资产评估

资产评估是指由独立的评估主体，依照国家的法规和政策，根据委托方的特定目的，按照法定的评估程序，选取恰当的标准，运用科学的方法，对资产的现时价格进行评定和估算。

进行资产评估必需有评估的主体，并且只在委托方有特定的目的要求时，才对资产进行评估。要使对资产的评定估算有序进行，规定出了评估程序，为了保证提供资产准确的价格尺度，需要指明评估基准时点，选择恰当的计价标准和评估方法。评定估算资产的现实价格会涉及到上述方方面面的因素，这些因素称为资产评估的要素。本节仅对资产评估的要素作简要介绍，以便对资产评估的全貌有一个初步的认识。

### 二、资产评估要素

资产评估有六大要素，包括主体、客体、程序、目的、标准和方法。

### **(一) 资产评估的主体**

资产评估机构是资产评估的主体，这是指直接进行资产评估业务的单位或组织。由于资产评估是一项社会公正事业，资产评估机构相应地也是一个社会公正性机构。通常评估机构由各方面的专业人员组成，其评估质量的高低，在很大程度上取决于评估机构人员的素质。

### **(二) 资产评估的客体**

资产评估的客体又称为资产评估的对象。它是指需要评估作价的资产。在资产评估中，客体、对象、待（被）估资产的称谓是相通的。

### **(三) 资产评估的程序**

资产评估的程序是资产评估机构的工作步骤，通常分为：接受委托、签定评估协议；清查资产；评定估算；提交资产评估报告书。

### **(四) 资产评估的目的**

资产评估机构是一个社会公正机构，它只有在接受委托方的委托后才会对资产的价格进行评定估算。而在市场经济条件下，委托方的要求是特殊的、各不相同的，资产评估机构必须提出与要求相应的评估结果才能满足委托方的特殊要求从而达到评估的目的。这就表明，资产评估是以为委托方的资产提供价格尺度为特定目的。

评估的特定目的各式各样，常见的可有如下类别：以单项资产买卖为目的；以资产产权转移为目的；以房地产业务为目的；以融资业务为目的；以税负为目的；以清算业务为目的；以保险业务为目的；以咨询服务为目的等。

### **(五) 资产评估的标准**

资产评估的标准是指估算资产价格的计价标准。由于资产评估目的的多样性，要计算资产的不同属性的价格，必须有不同类别的计价标准才能满足要求。目前，我国资产评估中的计价标准有四种：重置成本标准、收益现值标准、现行市价标准、清算价格标准。

### **(六) 资产评估的方法**

资产评估的方法是评估资产价格的一种技术手段，它必须与资产评估的标准相匹配。目前，我国资产评估规范采用的方法有四种：重置成本法、收益现值法、现行市价法、清算价格法。

## **第二节 资产评估的特定目的**

资产评估的特定目的取决于委托方的特殊要求，它既是资产评估机构所以要进行资产评估的原因，又是资产评估结果必须达到的目的。由于资产评估的起始和结果都由资产评估的特定目的所决定，因此弄清楚不同分类的特定目的，对于评估对象的认定、评估标准的选择以及评估方法的匹配都是十分重要的。

### **一、单项资产的买卖**

在市场经济条件下，宏观产业结构的调整以及企业产品结构的调整会使得企业一方面出现闲置的多余资产，另一方面又会对某些机器设备或资产出现新的或更大量的需求。一些企业的闲置资产可能正是另一些企业的所求，于是这些闲

置的单项资产的买卖就是盘活资产存量的一种有效手段，为满足买卖双方的要求，提出公平合理的市场价格就需要对这些单项资产进行评估。

## **二、企业产权的变动**

企业产权变动主要是指所有权的变动，这在公有制的实现形式多样化的今天，不同所有者权益的重新组合是大量而频繁的现象。产权的重组会涉及到不同所有者的资产权益，在我国条件下，涉及面最广的是国有资产的权益，如何在企业产权变动的过程中，防止国有资产的权益被侵蚀，就必须在产权变动之前进行资产评估。

### **(一) 企业股份制改造**

企业股份制改造是国营企业产权改造的一种形式。为了保护投资者的权益，并为今后的风险承担及股权收益分配提供依据，必须进行资产评估，以确定国家股、法人股、个人股的权益界限。

### **(二) 建立中外合作企业**

中外合资、合作是指国有资产的占有单位与外商在我国境内举办合资或合作经营企业。根据有关法律规定，合资合作方可以用货币出资，也可以用实物（如厂房、机器设备等）、工业产权（专利权、商标权）、非专利技术、土地使用权作价出资，只要是非货币出资，都必须对作资的资产进行评估，并以此评估结果作为确定投资的比例、投资各方的权益，应承担的风险以及利润分配比例的依据。

### **(三) 企业合并、兼并**

企业合并和兼并是资产积聚的两种形式，它既可以盘活

存量资产，又是缓解企业资金不足的重要手段，这是现代化的大生产条件下扩大经营规模的有效途径。

资产合并是两个以上的企业合并成一个新企业，原来的企业法人资格被取消，由新企业的新法人所替代。这时被合并企业的投资者的权益就以新的形式出现在新的企业中，那么被合并企业的投资者的权益在新的企业中如何确定，就必须在企业合并之前进行资产评估。

企业兼并也是两个以上的企业组成一个新的企业，不过由于兼并企业处于优势地位，因此经常是兼并企业的法人资格被保留，而取消被兼并企业的法人资格。这时对被兼并企业无论是采取承担债务、购买还是股份化或控股的兼并形式，都需要对被兼并企业的资产进行评估。

#### **(四) 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、车间的出售。这时应对拟出售企业的资产、负债及权益作出评估，确定企业各种产权（法人权益、所有者权益、投资者权益）的价格，以便企业出售。

#### **(五) 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它经营使用者的行为，企业在拟租赁经营时，要对待租赁的资产进行评估，确定其资产的现时价值，以便根据行业的资金利润率及该企业经营效益的好坏合理地确定租金。

#### **(六) 企业联营**

企业联营是指国内企业、单位之间的联合经营，这时应

对各投入者的资产进行评估，以作为联营后的权益和利润分配的依据。

#### **(七) 产权变动的其它情况**

如国家行政事业单位占有的非经营性资产转为经营性资产时，必须对其进行资产评估，以便明确产权界限，保证国有资产存量盘活而又不流失。

### **三、房地产业务**

土地是一种资源性资产，除依法律规定属于集体的土地外，土地的所有权属于国家。由于土地会给其使用者带来收益，土地使用权的有偿出让和转让日益普遍，加上住宅商品化和房地产市场的兴起，房地产业务日趋繁荣。需要进行资产评估的房地产业务主要有：

#### **(一) 土地成片出租**

将成片土地的使用权在一定时期内出让或转让给承租人，承租人交纳获取土地使用权的租金。资产评估是根据国家有关法规评定租金的数额。

#### **(二) 土地开发经营**

由获取土地使用权的开发经营者对土地按照特定的目的进行开发改良，其目的可以是修建基础设施、服务设施、必要的建筑物等，之后再出租或有偿转让给使用者使用，这就需要对开发经营者的开发改良支出及使用的预期收益进行资产评估，以便确定租金或使用费。

#### **(三) 房地产经营**

房地产经营者以房屋和周边环境的开发为主，经营商品

住房、工商用房等，经营项目可以是销售、出租和售后服务，以此取得报酬。因此对销售价格、出租租金、服务报酬都需要进行评估。

#### **(四) 房地产转让**

房地产转让有两种类型：①房地产经营者的主营业务；②企业、事业单位和个人自用房地产的转让。后一种类型的房地产转让业务会呈上升趋势，因为在改革逐步深入的情况下，为了获取最佳效益，使房地产达到最优使用状态的要求会使房地产转让业务越来越普遍。同时，个人拥有住房的比例随着住房改革而日益升高，个人因为各种原因而转让房地产的情况也就会越来越多。这些房地产转让业务也需要资产评估确定转让底价。

#### **(五) 国家征用土地和房地产**

国家经济的发展使得因公用事业和经济建设的需要而征用土地和房地产的情况经常出现。例如修建铁路、公路、水利工程，成片开发工业区或高新技术区等，会造成耕地、工厂、矿山、住房被占的情况，这就需要国家给与一定的补偿。其补偿费用的确定需要资产评估。由于其补偿的金额多少一方面影响着修建费的高低，同时也关系到社会稳定的问题。这时的资产评估是一项政策性极强的经济活动。

### **四、融资业务**

融资即融通资金，它是融出资金的单位与融入资金的单位之间货币资金的转移。这种业务通常有以下情况：

#### **(一) 抵押**

抵押是指债务人以本单位的全部或部分资产作为物质保

证进行抵押而获得贷款的一种经济行为。为了确保发放贷款的安全，应对抵押资产进行评估，以确定抵押的资产是否能抵得上所借款项的数额。

### **(二) 经济担保**

经济担保是指资产占有单位以本单位的资产为其它单位的经济行为担保并承担连带责任的一种经济行为。当这种担保是为了融资业务时，需对担保单位的资产进行评估，以确定该单位有无担保资格和担保的金额是否恰当。

### **(三) 典当**

典当是以收取抵押资产作抵押而发放现款的一种经济行为。这时需要对抵押的资产进行资产评估，以确定贷款的合理数目。

### **(四) 租赁资产**

资产的出租人以收取租金为目的在一定期间内将某项资产交与承租人使用的经济行为。这时需对拟出租的资产进行评估，以确定合理的租金数目。

### **(五) 发行债券**

企业发行债券是集资的一种有效途径。集资的风险和收益是债务人和债权人都十分关心的问题，它取决于债券发行企业的生产、经营状况和发展前景，这就需要对债券发行单位的资产和获利能力进行评估，以确定是否能发行债券或能发行债券时可发行多大数额的债券。

## **五、税 负**

涉及到资产评估的税负主要是财产税和资源税。



### **(一) 财产税负**

财产税负是以占有财产或转移财产的价值额为征税对象的一个税种。例如房地产税、车船税、遗产税、赠与税等。这种税负的多少需要对财产进行纳税评估。目前，我国由评税机构根据有关法规确定。

随着经济发展和国力的增强，个人财产不断地积累、增加，财产的占有或转移形式会越来越多样。为税务当局和纳税人提供评估服务会成为资产评估机构的一项资产业务。

### **(二) 资源税**

资源税是为了促进合理开发利用资源，调节资源级差收入而对资源产品征税的一个税种。目前这种税根据国家有关规定征收。征税的税目有原油、天然气、煤炭、其它非金属矿原矿、黑色金属原矿、有色金属矿原矿、盐（包括固体盐、流体盐）等。

由于经济的可持续发展对资源的开发使用会不断提出更高的要求，因此需要根据实际情况发挥资源税的调节功能，为此资产评估可根据资源状况为国家税收机关提供资源税的合理数额。

## **六、清 算 业 务**

企业进行结业清算和破产清算时，需对企业的资产进行评估。结业清算的目的是为了清理和分配资产，而破产清算的目的是确定资产的限时变现价格，为拍卖变现提供依据。

## **七、财 产 保 险**

财产保险是一种资产保全的资产业务。对投保的资产进