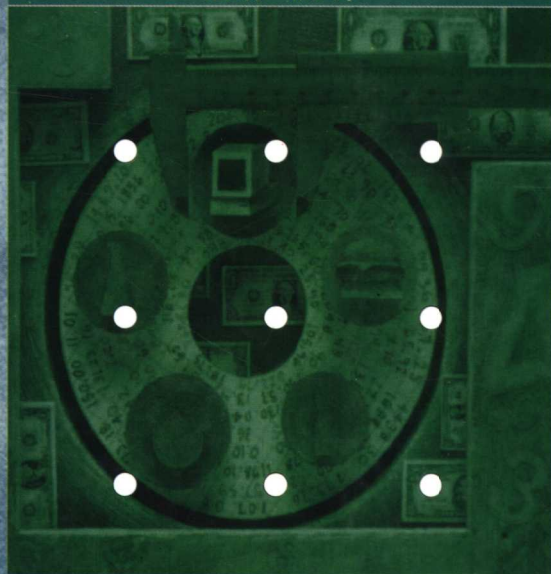




ZICHAN
PINGGU

资产评估

主编 阮萍



西南财经大学出版社

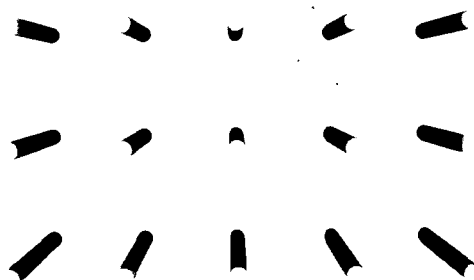


ZICHAN

PINGGU

资产评估

主编 阮萍 副主编 陈志敏 谢昌浩



西南财经大学出版社

责任编辑：傅虹

封面设计：郭海宁 梁建成

书 名：资产评估

主 编：阮萍

副主编：陈志敏 谢昌浩

出版者：西南财经大学出版社

(四川省成都市光华村西南财经大学内)

邮政编码：610074 电话：(028) 7353785

排 版：西南财经大学出版社激光照排中心

印 刷：郫县科技书刊印刷厂

发 行：西南财经大学出版社

全 国 新 华 书 店 经 销

开 本：850mm×1168mm 1/32

印 张：9.25

字 数：185千字

版 次：2000年6月第1版

印 次：2000年6月第1次印刷

印 数：5000册

定 价：15.80元

ISBN 7-81055-649-5/F·535

1. 如有印刷、装订等差错，可向本社发行部调换。

2. 版权所有，翻印必究。

前 言

《中华人民共和国国民经济和社会发展“九五”计划和 2010 年远景目标纲要》中指出：“在今后 15 年中，我们必须逐步形成一个法制体系健全、监管体制完善、队伍机制合理、执业行为规范和操作技术科学的资产评估行业体系，使其成为真正履行独立、客观、公正原则和职能的适应社会主义市场经济体制发展客观要求的中介服务行业。”这就要求资产评估的理论与实践必须适应市场经济发展的需要。资产评估作为市场经济条件下的一项重要中介性服务活动，存在于商品经济和社会再生产的各个领域。无论是资产拍卖或转让、企业兼并、企业出售、企业联营、股份经营、中外合资或合作、企业清算等，还是资产抵押及其担保、企业租赁、财产保险等，都需要进行资产评估。

随着我国社会主义市场经济体制的建立和完善，资产评估在资本市场和产权市场的交易中有着极其重要的地位和作用。了解资产评估的基本理论和方法，对于认识和掌握以市场形成价格为主的价格机制，具有十分重要的现实意义。

本书在着重阐述资产评估基础理论的同时，对资产评估的基本方法进行了较系统的介绍，并且注重理论联系实际，实务性

较强。本书既可作为实际从事资产评估管理和业务操作人员的参考书,也可作为高等院校财务管理、企业管理、投资经济等相关专业师生的教学用书。对本书中存在的疏漏和不足,恳请读者批评指正。

目 录

第一章 概论.....	(1)
第一节 资产评估的概念.....	(1)
第二节 资产评估的对象和特点.....	(4)
第三节 资产评估的基本假设和基本原则.....	(7)
第四节 资产评估的程序.....	(9)
第二章 资产评估的基本方法	(13)
第一节 资金的时间价值	(13)
第二节 现行市价法	(16)
第三节 重置成本法	(17)
第四节 收益现值法	(23)
第三章 房地产评估的基本理论	(28)
第一节 房地产与房地产价格	(28)
第二节 影响房地产价格的因素及房地产价格的 构成	(41)
第三节 房地产估价的特征及必要性	(60)
第四节 房地产估价的原则和程序	(66)

第五节	房地产估价与工程技术及工程预(决)算 ...	(86)
第四章	房地产评估的基本方法	(96)
第一节	市场比较法	(96)
第二节	成本估价法	(109)
第三节	收益还原法	(117)
第五章	房地产评估的其他方法	(128)
第一节	残余估价法	(128)
第二节	假设开发法	(133)
第三节	长期趋势法	(140)
第四节	路线价估价法	(150)
第六章	流动资产评估	(176)
第一节	流动资产评估的范围及程序	(176)
第二节	流动资产评估的原则及依据	(188)
第三节	实物类流动资产评估	(190)
第四节	债权类及货币类流动资产评估	(208)
第七章	无形资产评估	(220)
第一节	无形资产的特点及分类	(220)
第二节	无形资产评估中的成本法	(226)
第三节	无形资产评估中的收益法	(231)

目 录

第八章	长期投资和递延资产的评估	(238)
第一节	长期投资评估的分类及特点	(238)
第二节	债券投资的评估	(240)
第三节	股票投资的评估	(245)
第四节	递延资产评估	(252)
第五节	在建工程评估	(254)
第九章	整体资产评估	(260)
第一节	整体资产评估的涵义及特点	(260)
第二节	整体资产评估的基本方法	(263)
附录一	复利终值系数表	(272)
附录二	复利现值系数表	(276)
附录三	年金终值系数表	(280)
附录四	年金现值系数表	(283)

第一章 概 论

第一节 资产评估的概念

资产评估是指由专门机构和人员,根据评估目的,以资产的现状为基础,依据相关资料,遵循适用的原则,按照一定的程序,采用科学的评估标准和方法,对资产的现时价值进行评定和估算。简言之,资产评估即对特定资产某一时点的价值所作出的评定和估算。

资产评估是市场经济条件下的一项重要经济活动,属于中介性服务活动。在资产产权转移、资产流动、企业重组、企业清算、经营方式变更时,资产评估发挥着重要作用。

资产评估主要由六个要素构成,包括评估的主体、评估的客体、评估的目的、评估的程序、评估的标准和评估的方法。

一、资产评估的主体

资产评估的主体是指资产评估的机构和人员。《国有资产评估管理办法》第二章第九条规定:持有国务院或者省、自治区、直辖市人民政府国有资产管理行政主管部门颁发的国有资产评估资格证书的资产评估公司、会计师事务所、审计事务所、财务

咨询公司,可以接受占有单位的委托,从事国有资产评估业务。

资产评估人员必须经过相关的考试,并取得资产评估管理机构确认的资格才能从事资产评估工作。

二、资产评估的客体

资产评估的客体是指资产评估工作的对象,即被评估资产。资产是指国家、企事业单位或其他单位拥有和控制的,能以货币计量的经济资源及其他权利。资产具体包括固定资产、流动资产、无形资产、长期投资和递延资产等。

三、资产评估的目的

根据《国有资产评估管理办法》规定,资产评估主要服务于以下目的:

- (1)资产拍卖、转让;
- (2)企业兼并、出售、联营、股份经营;
- (3)与外国公司、企业和其他经济组织或者个人开办中外合资经营企业或者中外合作经营企业;
- (4)企业清算;
- (5)依照国家规定需要进行资产评估的其他情形。如企业租赁、财产保险、抵押贷款、经济担保等。

四、资产评估的程序

依据《国有资产评估管理办法》规定,资产评估的程序包括四个步骤,即申请立项、资产清查、评定估算和验证确认。

五、资产评估的标准

资产评估的标准是指资产评估计价时适用的价值类型。选择何种资产评估标准评估资产,是由评估目的决定的。资产评估标准包括现行市价标准、重置成本标准、收益现值标准和清算价格标准。

(一)现行市价标准

现行市价标准是指以类似资产在公开市场的交易价格为基础,根据待估资产的个性进行修正,从而评定资产现行价值的一种计价标准。

当市场存在与待估资产相类似的资产(通常是单项资产)时,适用现行市价标准。

(二)重置成本标准

重置成本标准是指在现时条件下,通过按功能重置待估资产来确定资产现时价值的一种计价标准。

以保险、资产保全为目的的资产评估,适用重置成本标准。

(三)收益现值标准

收益现值标准是根据资产未来将产生的预期收益,按适当的折现率将未来收益折算成现值,以评定资产现时价值的一种计价标准。

以产权转移、变更为目的的资产评估,适用收益现值标准。

(四)清算价格标准

清算价格标准是指以资产拍卖(在非正常市场上)得到的变现价值为依据来确定资产现时价值的一种计价标准。清算价格

一般低于公开交易市场上的现行市价。

以企业破产或停业清算、资产抵押为目的的资产评估,适用清算价格标准。

六、资产评估的方法

资产评估的基本方法有三种,即现行市价法、重置成本法和收益还原法,分别简称为市场法、成本法和收益法。按照《国有资产评估管理办法》规定,资产评估方法包括:

- (1)收益现值法;
- (2)重置成本法;
- (3)现行市价法;
- (4)清算价格法;
- (5)国务院国有资产管理行政主管部门规定的其他评估方法。

第二节 资产评估的对象和特点

一、资产评估的对象

资产评估的对象即被评估的资产。可从不同的角度来划分,常用的主要分类有:

(一)资产按存在形态不同,可分为有形资产和无形资产

有形资产是指具有独立形态的资产,如房屋、建筑物、机器设备、存货等;无形资产是指不具有独立形态,没有具体实体,但

具有使用价值且以某种特殊权利或技术知识等经济资源形态存在和发挥作用的特殊性资产。如土地使用权、租赁权、经营秘诀、商标、专利、商誉等。

作为评估对象的有形资产和无形资产,将有专门的章节加以讨论,如房地产评估、流动资产评估、无形资产评估、长期投资和递延资产的评估。而固定资产中机器设备的评估由于主要运用成本法评估,其理论依据、评估程序、评估方法等将放在本书的第二章第三节(即重置成本法)中加以讨论。

(二)资产按是否具有综合获利能力,可分为单项资产和整体资产

单项资产是指单件或某类别资产,如企业的厂房、机器设备等资产;整体资产是由若干项单项资产构成的具有综合获利能力的资产组合体,如一个企业整体资产。

单项资产评估和整体资产评估的评估对象、评估目的、评估方法不同,因而企业整体资产评估价值不是企业各单项资产评估值的简单加总,二者之间的差额为企业商誉的评估值,即:

$$\text{商誉的评估值} = \text{企业整体资产评估值} - \text{企业各单项资产评估值之和}$$

企业整体资产评估值与企业各单项资产评估值之差可能为正值,也可能为负值。

(三)资产按能否独立存在,可分为可确指的资产和不可确指的资产

可确指的资产即指能独立存在的资产,如有形资产、除商誉以外的无形资产;不可确指的资产是指不能脱离有形资产而单

独存在的资产,如商誉。

二、资产评估的特点

资产评估对象决定了资产评估的特点,资产评估具有以下五个特点,贯穿整个资产评估业务的全过程。

(一)现实性

资产评估的现实性是指待估资产的价格是以评估基准日这一时点为准而评定的客观存在的资产现值。评估基准日这一基准时点往往采用资产占有单位(即委托方)指定的时间或资产评估机构实地查勘评估对象的时间。资产评估应尊重客观实际,反映资产的真实状况。现实性是资产评估最基本的特点。

(二)市场性

资产评估是一项市场化的中介服务活动,即作为评估对象的资产无论是否进入市场交易都必须市场化。对待估资产价格的评估是在以现实市场为基础的模拟市场条件下对资产进行评定或估算,其资产评估值的有效性按市场交易结果进行检验。

(三)预测性

资产评估价值是由资产未来的潜能和预期的效益决定的。资产评估是用资产未来的潜能和预期效益来反映资产现实价值,如收益现值法就是将资产未来的预期收益采用一定的折现率折算成现值来反映资产的现实状况的。

(四)公正性

资产评估按公允的标准和科学的程序进行。从事资产评估业务的评估机构和评估人员必须是专业的、独立的,与资产业务

当事人无任何利害关系,并具有资产评估管理机构确认的资格的第三者;以此避免徇私舞弊现象发生,保证评估结果的公正。

(五)咨询性

资产评估机构和人员为资产业务当事人提供的专业化的资产评估结果,只是供资产业务双方当事人交易时参考,最终成交价格取决于买卖双方的决策。由于专业化的评估机构不仅具有估价技能,而且通过广泛的资产评估业务收集和积累了大量的资产市场信息,因而可以为资产交易业务的实现提供咨询服务。

第三节 资产评估的基本假设和基本原则

一、资产评估的基本假设

资产评估的基本假设有三个,即继续使用假设、公开市场假设和清算假设。设定假设形式的目的在于反映被评估资产在评估时的状态及其条件。相同的评估对象在不同的假设条件下,需采用不同的资产评估标准、评估方法,其评估结果往往差别很大。

(一)继续使用假设

在资产评估中,继续使用假设是假定被评估资产将按现行用途继续使用下去,或者转换用途继续投入使用,并能够在较长时间的使用中持续地产生经济效益。

(二)公开市场假设

公开市场假设是假定被评估资产可以在公开市场上交易,

价格取决于市场供求。在公开市场上,交易双方都希望获得资产最大和最佳效用。只有坚持公开市场假设,才有可能使资产达到最大和最佳效用。

(三)清算假设

清算假设是假定被评估资产的整体或部分在某种强制状态下进行出售,交易双方地位不平等,并要求在短时间内变现,因此,资产的评估价值一般低于继续使用假设和公开市场假设条件下的资产评估值。清算假设只适用于企业破产或停业清算时的资产评估。

二、资产评估的基本原则

资产评估工作政策性强,涉及面广,必须遵循一定的原则,才能确保评估结果公平合理。资产评估的基本原则主要包括:专业性原则、独立性原则、客观性原则、科学性原则和可行性原则。

(一)专业性原则

从事资产评估工作的机构和人员必须是具有资产评估资格的专门机构和人员,如资产评估公司、财务咨询公司、会计师事务所、审计师事务所等。评估从业人员既有扎实的专业知识,包括工程技术、统计、经济管理等多方面知识,又有丰富的评估实践经验,才能保证评估结果准确。

(二)独立性原则

评估机构和人员在资产评估业务中必须是独立的第三者,严格依据国家政策及相关资料进行独立的资产评估工作,避免

资产业务双方当事人利益的影响,以确保评估结果公正合理。

(三)客观性原则

资产评估工作应尊重客观实际,反映资产的真实状况,所收集的与资产相关的统计数据准确可靠,才能达到对资产现值的客观评估。

(四)科学性原则

资产评估业务工作中,应根据特定的资产评估对象和评估目的,选择恰当的评估标准和评估方法,制定合理的评估方案,使资产评估过程及其评估结果科学、合理。

(五)可行性原则

资产评估机构及人员按照法定的评估程序、科学的评估方法得出的评估结论应该具有法律效力,并得到实践确认,在实际中是可行的。

第四节 资产评估的程序

资产评估的程序包括申请立项、资产清查、评定估算和验证确认四个基本工作步骤。而对具体资产项目评估,基本的操作步骤包括评估前的准备工作、收集相关资料、选择适当的评估方法并计算和确定评估值、提交资产评估报告等项工作。

一、资产评估的程序

(一)申请立项

申请立项是资产评估的开始阶段。它是指资产占有单位发