

中等财经学校试用教材

资产评估

ZICHANPINGGU

东北财经大学出版社

任 诚 主编

3.17

97
F123.17
82
7

中等财经学校试用教材

资 产 评 估

任 诚 主编

东北财经大学出版社

(辽)新登字 10 号

图书在版编目 (C I P) 数据

资产评估 / 任诚主编. — 大连: 东北财经大学出版社,
1996. 1 中等财经学校试用教材
ISBN 7-81044-098-5

I. 资… II. 任… III. 资产评估—专业学校—教材
IV. F 123. 17

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (95) 第 23867 号

中等财经学校试用教材

资 产 评 估

任诚 主编

东北财经大学出版社出版发行(大连黑石礁)

大连印刷工业总厂印刷

开本: 850×1168 1/32 印张: 7 1/8 字数: 178 000

· 1996 年 1 月第 1 版 1996 年 1 月第 1 次印刷

责任编辑: 许景行 责任校对: 王纪新

印数: 1—10 000

ISBN 7 - 81044 - 098 - 5/F · 840 定价: 10.80 元

编审说明

本书是全国财经类通用教材。经审阅,我们同意作为中等财经学校试用教材出版。书中不足之处,请读者批评指正。

财政部教材编审委员会

1995年9月18日

编写说明

随着我国改革、开放的深入和社会主义市场经济的发展,为了提高资产利用效益,调整产业结构,以生产要素优化配置为内容的产权交易、资产经营等活动将越来越普遍,科学的资产评估正是这一活动得以顺利进行的基础。为适应新形势的发展及国有资产管理教学之用,特编写了这本《资产评估》,旨在进一步深化有关资产评估知识的宣传,加速资产评估专业人员的培养,规范评估业务,提高资产管理水平。

本书在编写过程中,遵循马列主义的基本原理,以我国的有关法律、政策为准绳,借鉴国际通用的评估方法,并注意吸收了在社会上公开发表的有关论著、教科书等的有益成果,在此表示谢忱。

本书由任诚同志主编并执笔第一、二、九章,贵州省财政学校胡德金同志执笔第三、七章及附录案例分析,湖南省衡阳财校管友桥同志执笔第五、八章,锦州财经学校张华同志执笔第四、六章。

由于我国的资产评估工作刚刚起步,加之我们对资产评估理论研究得还不够深透,书中不当之处在所难免。热忱欢迎广大读者批评指正。

编 者

一九九五年六月三十日

目 录

第一章 资产评估概述	(1)
第一节 资产评估的概念	(1)
第二节 资产评估的目的	(4)
第三节 资产评估的特征和基本原则	(9)
第四节 资产评估的程序与计价标准	(13)
第二章 资产评估的基本方法	(22)
第一节 重置成本法	(22)
第二节 收益现值法	(30)
第三节 现行市价法	(34)
第四节 清算价格法	(36)
第三章 固定资产评估	(40)
第一节 固定资产评估的特点与程序	(40)
第二节 机器设备的评估	(43)
第三节 房屋建筑物的评估	(50)
第四章 流动资产评估	(60)
第一节 流动资产的特点和评估程序	(60)
第二节 流动资产评估应注意的问题	(63)
第三节 流动资产评估方法	(66)
第五章 无形资产评估	(81)
第一节 无形资产的概念	(81)

第二节	无形资产重置成本的评估	(85)
第三节	无形资产转让、投资的评估	(90)
第四节	土地使用权出让价格评估	(98)
第六章	长期投资及证券资产评估	(108)
第一节	长期投资的评估	(108)
第二节	证券资产的评估	(110)
第七章	整体资产评估	(117)
第一节	整体资产评估的概念	(117)
第二节	整体资产评估中的基本参数 及其测算	(118)
第三节	企业整体资产评估的方法	(122)
第四节	其他整体资产评估	(125)
第八章	资源性资产评估	(128)
第一节	资源性资产评估的概念和特点	(128)
第二节	资源性资产评估的依据及价格构成	(131)
第九章	资产评估报告	(137)
第一节	资产评估报告的主要形式	(137)
第二节	资产评估报告的基本内容	(139)
附录一	典型案例分析	(145)
附录二	房屋使用寿命年限表	(167)
附录三	鉴定房屋新旧程度的参考依据	(168)
附录四	复利系数公式和复利系数表	(174)
附录五	工业企业固定资产分类折旧年限表	(219)

第一章 资产评估概述

第一节 资产评估的概念

一、资产评估的概念

资产评估即资产在价值形态上的评估,是评估人按照特定目的,遵循法定或公允的标准和程序,运用科学的方法,对被评估资产的现时价值进行评定和估算。

上述概念反映了资产评估必须具备的六个基本要素,即:

(一)资产评估主体

资产评估的主体即资产评估是由谁来进行的。资产评估不是随意的。它是由具有广博的学识水平和丰富的实践经验,经过严格的考试或考核,取得资产评估管理机构确认资格的评估组织来进行的。

(二)资产评估的客体

资产评估的客体即被评估的资产。资产是指国家、企业、事业或其他单位所拥有的或长期控制的各种财产、债权及其他权利。它包括固定资产、流动资产、长期投资、无形资产、专项资产和其他资产等。

(三)评估的目的

资产评估是为特定的资产业务提供公平的价值尺度或价格标准。因而,特定的资产业务构成资产评估的特定的目的。

(四)资产评估必须遵守统一的标准

在资产评估中必须执行统一的标准,特别是统一的价格标准。它应包括:(1)统一的价格构成要素(包括成本、费用、税金、利润)。

(2)统一的定价标准。如一项固定资产生产过程中所耗费的物化劳动和活劳动的确定。(3)统一的价格层次。对不同的资产应分别执行国家定价、国家指导价和市场价。不能对同一类资产采用不同的价格。(4)统一的资产类型。每一类型、规格、型号的资产要有统一的技术性能标准、统一的价格标准。资产评估中统一标准可以防止政出多门、横向干预,确保评估的公正性。

但是,应当特别指出,上述的统一是以相同的评估目的为前提的。当评估目的不同时,所适应的价格标准必须有所区别。

(五)评估必须遵循法定或公允的程序

资产评估工作必须按一定的程序进行,否则就会影响评估的质量。严格地按照科学的程序评估资产,是减少评估工作中的误差,防止营私舞弊现象发生,保证评估质量的基本条件。

(六)资产评估的方法

资产评估方法是评估资产的特定价格的技术规程和方式。评估方法不仅因价格标准而不同,也由于评估对象的实际状态以及可资利用的资料的不同而不同。评估方法由国家统一规定。

二、资产评估的必要性

资产评估是商品经济发展到一定阶段的产物。最初产生在原始公社氏族之间的产品交换,并不需要资产评估,因为不同的氏族部落在各自不同的环境中具有不同的生产资料和生活资料,并且在历史的发展中具有不同的生产方式和工艺,因而产品就具有区别。在氏族公社作为具有独立利益的主体在各自的边界上相互接触时,引起了产品交换。这时,资产及其工艺的差别是交换的前提,而其本身的内在价值并不纳入交换范畴。随着生产力的发展,为了交换而进行的生产便产生了,此时,产品交换就变为商品交换,从而逐渐产生了商品经济。所以,商品经济的第一个历史性变革,是把劳动成果商品化了。正如马克思所说:“以交换价值为基础的劳动的前提恰好是:不论是单个人的劳动还是他的产品,都不

具有直接的一般性；他的产品只有通过物的媒介作用，通过与他不同的货币，才能获得这种形式。”^① 产品的商品化并不要求进行资产评估，而且交换物是当前劳动的产品时，也并不需要资产评估服务。

自从商品经济来到人类社会，它就强烈地趋向于越来越广泛地把不同的所有者和利益主体，通过市场纽带，建立起由社会分工、社会必要劳动所规范的社会联系，越来越全面地把生产成果及其生产条件，纳入交换、流动、竞争和价值规律的制约范围。因此，它不仅适应了生产的社会化的发展，而且强有力地发展了社会化大生产，成为繁荣社会经济的有效的机制。当生产条件和生产成果作为商品进入市场，并以市场法则建立人们之间的交换关系时，就不得不凭借资产评估。

商品经济的发展强制地为自己开辟道路，它把商品经济机制引入生产条件的配制和流通，使商品经济运转的物质技术基础不再是凝固不变的，而是可以作为商品进行流通配置、市场选择和公平竞争，特别是信用制度的发展，实现了商品经济的第二个历史性变革。在生产条件的配置上引入了商品经济机制，就产生了资产评估的客观需要。例如，土地本来不是商品，但是按商品经济机制实现流动。由租（或购）地主体支付给土地所有者租金（或卖价）以取得的土地的使用权或所有权，无疑有利于提高土地的使用效率。确定应支付给土地所有者的报酬便是典型的资产评估问题，在我国古代就有“禹别九州，任土作贡”^②之说。

商品经济机制进入生产条件的配置，产生了资产评估的需要。但是资产评估并没有立即成为一种专业化的社会分工部门。因为，最初资产作价的需要并不普遍，作价技术与一般商品作价和会计核算相比，并没有更多的复杂性，因而，是当事人本身就可以解

① 《马克思恩格斯全集》，第46卷，上册，第120页。

② 《尚书挂疏》，卷二，禹贡第一，夏书。

决的,没有形成资产评估的专业性社会分工部门。这时确定地租、估价土地、核定贷款抵押物等,虽然是由当事人自己完成的,而且主要受一方的意志所支配,但确是具有现代资产评估性质的雏型。

资产评估成为社会分工所决定的一个专业性部门,确切一点说:应该是现代商品经济发展的产物。现代商品经济大大发展了资产业务,企业资产的再生产不再是封闭的系统,而是一个全面开放的系统。从生产要素的再生产来说,它不只是生产要素的购置并按历史成本回收的过程,而且是要充分考虑到重置成本的变化,并与国家税收(所得税)、财产保险相联系;从所有权的再生产来看,不同所有者的合资、合作和联营、合营、企业兼并、合并与分设,企业租赁、出售以及发行股票等,都得到广泛发展,实现了资产流动的社会化;从资金运动的角度来看,融资租赁、抵押贷款、发行债券,甚至典当业务的普遍发展,使资产业务同信用的发展结下了不解之缘。此外,房地产业务,企业解体和破产清算,国家征税等等,进一步拓展了资产业务。资产业务的多样化、社会化和普遍化,要求资产评估运用规范化的技术、复杂的技巧,依据涉及面广、时间跨度大的信息量,因而,资产评估逐渐从会计计价和经营计价中独立出来,越来越依靠专业技术,从而使资产评估得到了相对独立的发展,成为社会分工所决定的一个专业性部门。

第二节 资产评估的目的

社会主义市场经济的发展,必然孕育着十分发达的资产业务,它既是商品经济的产物,又是商品经济赖以发挥作用的要素。可以说,资产评估的目的具有多样性。

一、资产保全

资产保全是在国有资产的营运过程中,为保卫资产所有者的权益及资产的简单再生产所进行的保证资产价值规模不变,以及

以使用价值表现出来的资产生产能力规模不变的经济活动。

资产再生产是产品再生产的基础,只要产品再生产是人类生存和发展的条件,资产再生产就不得有丝毫伤害。在市场经济条件下,社会再生产是价值补偿和实物补偿的统一,因而资产保全也必然具有价值和使用价值双重补偿的规定性。规模不变的价值补偿与生产能力维持的统一,是资产保全的基本内容。

在社会再生产过程中,资产保全有企业和社会保险两大系统。企业在商品和劳务收入中通过计提固定资产折旧和计算其他资产耗费,实现资产保全;社会保险系统在核收保险费的前提下,对资产投保损失予以补偿。要使两大系统真正起到保全的作用,都离不开资产评估。

二、单项资产的买卖

随着商品结构、产业结构的调整,企业时常具有购买或出售机器设备或其他资产的要求,使得单项资产买卖成为资产存量动态优化配置的一种手段。我国企业现有固定资产的 10% 左右属不需和未使用资产(不包括开工不足和季节性生产部门),开发资产调剂市场的意义十分重大。随着我国市场经济体制的建立和完善,目前在一些大城市都办起了机器设备和生产资料调剂市场。使闲置设备和资产存量的调整有了市场条件。于是,为资产存量流动提供评估服务的要求越来越普遍。

三、产权变动

在市场经济中,不仅单项资产可以流动,而且企业作为一个整体、作为所有者权益的载体,它本身也可以变动,内部产权关系也可以重组,从而出现了企业产权变动。产权变动主要是所有权变动,通常指在不同所有者之间权益的重组。然而,在同一所有者内部,为了有效利用产权机制,也把本来属于经营权、管理权变动的资产业务,视同所有权重组来管理。这样就使与多种经济形式并存的商品经济具有高度相融性。

企业产权变动,涉及不同主体的资产权益,并且形式多种多样,必须进行资产评估。目前产权变动的主要形式有:

(一)合资、合作经营和联营

联合各方的权益,按投资比例确定各方权益,是现代企业经营的一种有效方式。但是,只要投资各方投入非现金投资,如土地、厂房、机器设备、技术、商标等有形或无形资产,就必须进行资产评估。特别是在企业嫁接外来投资时,要分别对老企业、外来投资及其联合投资前景进行评估。

(二)企业合并、兼并与分设

企业兼并和合并是资本积聚的两种形式。资产合并是两个以上的企业法人均取消法人资格,组成新的企业法人,从而被合并的企业投资者的权益均采取新的存在形式,表现为对新设立企业法人的权益,在合并前必须进行资产评估,以确立各投资者的权益。兼并尽管也是两个以上企业组成一个法人,但是,它保留了处于优势地位的企业的法人地位。只要被兼并的企业失去了法人资格,无论是采取现金购买、调换股票还是采取承担债务的方式,均要涉及到被兼并企业的评估。企业分设或分设企业被出售,或者向社会发行部分股票,都有必要对分设的企业及其对母体企业的影响进行评估。

(三)发行股票

发行股票,无论是创设招股还是增资招股,只要不是由发起人或原股东比例认购,都要对股票收益率及其风险进行评估,评估结果供投资者参考。对创设招股,要对拟投资企业进行可行性分析,评估他的获利能力及其风险。在增资发行中,要对企业资产进行评估,以确立现有业主权益。并对增资前景进行评估,以确定新发行股票的价格,这样才能处理好新老投资者的权益关系。

(四)企业出售

有计划有步骤地出售国有企业的产权,是适应市场经济的要

求,调整所有制结构和深化企业改革的一项重要内容。出售企业,必须对企业的资产、负债及权益做出评估,以便使企业顺利转让。

(五)企业承包与租赁

国有资产的承包经营,是在坚持社会主义全民所有制的基础上,按照“两权分离”的原则,以承包经营合同形式,确定国家与企业的责权利关系;而租赁经营是指在不改变所有权的前提下,国家授权单位为出租方,将企业有期限地交给承租方经营,承租方向出租方缴纳租金的经营方式。

实行承包与租赁要考虑资产补偿费用(如折旧、大修理)、预期税后利润以及再投资等因素;因此,必须进行资产评估,以便正确处理发包人与承包人、出租人与承租人之间的财产关系。

四、房地产业务

房地产在市场经济成熟的国家已相当发达,以至房地产评估成为资产评估的一个相当重要的部分。我国随着土地使用权有偿转让的落实,以及住宅商品化和房地产市场的建立,房地产业务将会越来越繁忙,要求房地产评估与之相适应。需要资产评估的房地产基本业务主要有:(1)土地成片出租;(2)土地开发经营;(3)房地产经营;(4)房地产转让;(5)国家征用土地和房地产。

五、融资业务

融资造成企业负债,本来与资产相对应,但由于融资业务的相当部分与资产权益天然地融在一起,从而引起了资产评估的需要。如抵押贷款、典当、租赁、发行债券等都需要进行资产评估。

六、公平税负

国家对财产及其特定资源的课税,包括土地税、房产税、遗产税、赠与税等,是以财产本身为课征对象的,这些税种在不同国家一定程度上被运用。一些国家以课税对象的现行市价为税基,需要进行纳税评估,从而有专门的评税员和评税机构。

我国已开征房产税、土地使用税、资源税以及保留的遗产税。

税制规定房产税依照房产原值一次减除 10% 至 30% 后的余值计算纳税。具体减除幅度,由省、自治区、直辖市人民政府规定。山东省规定房产税按房产原值一次减除 30% 后的余值计算纳税。房产原值明显不合理的,应予重新评估。新资源税 1994 年 1 月 1 日施行,是根据原油、天然气、煤炭、黑色金属矿原矿、有色金属矿原矿、盐等的资源级差收益情况,由国家统一核定定额税率,实行从量定额征收。由于资源税有调节级差收入的作用,因此应税品种之间和主要品种开采者之间的税额应体现出差别,资源条件好的税额高,反之相反。这种差别税额的设计,离不开对资源的评估。土地使用税按单位面积差别税额计征,单位税额根据城市的规模,市政建设状况,经营繁荣程度,以及不同城市、不同地段级差收入不同等情况,划分土地等级,分别规定。这实际上就是土地使用权价格的评估问题。

七、企业清算

企业进行结算清算和破产清算,有关权益人要求以现金形式得到补偿,从而对资产要进行变现或拍卖。这样,需要进行资产评估,以提供关于企业清算变现价格的评估结论,作为资产变现处理作价的依据。

八、咨询服务

从广义来看,资产评估对资产业务的当事人来说就是关于如何计价的咨询。因而,上述各项评估目的都可以视为咨询服务的特定领域。然而,这里所说的咨询业务,并不是直接为某项资产业务的进行而服务,而是对业已发生或即将发生的资产业务进行评估,为业主、债权人、经营者提供咨询服务。

(一)对经营实绩的评估服务

通过对企业资产保值、增值和预期获利能力的分析,评价经营实绩,为检查落实有关责任合同等提供依据。

(二)为财务报表提供辅助记录。当资产所有者和债权人需要

了解对企业的投资权益时,往往需要资产评估资料,作为对原始成本会计制度的补充,提供修正性附表,以便进行决策。

(三)诉讼

当事人遇到资产诉讼时,委托评估机构进行资产评估有助于把握事实真相。同时,法院判决时,往往依据专业评估师的结论。这涉及到企业侵权诉讼、征用房地产以及其他财产纠纷。

第三节 资产评估的特征和基本原则

一、资产评估的特征

资产评估与其他工作相比较,有其固有的特殊性。

(一)评估程序的法律性

资产评估,从工作组织到方法、技术的选择乃至评估结果的验证、确认,都必须符合我国现行的有关法律、法规、条例等。例如,在资产评估时,应对《企业法》、《破产法》、《合同法》以及各种条例、财经制度、税收法令给予足够的重视。对中外合资经营企业投入的资产,应主要根据我国政府批准的、由中外双方签订的协议或合同数额来评估验证其投入的注册资本;对国内联合经营或承包租赁企业的资产,主要根据我国现行的有关制度规定或联营双方及承包、租赁者与资产所有者之间签订的协议或合同条款规定,进行评估验证。

(二)评估过程的综合性

资产评估工作是一项十分复杂而细致的工作,这就要求评估人员的知识和经验必须具有综合性。对一项资产的价值评估,不仅要了解它的自然属性、使用价值,而且要了解它的社会属性、它的价值及其表现在货币形态上的价格。此外,还要了解被评估资产同外界的联系,要预测它日后的效能。以房屋为例,在对其评估中必须了解、掌握房屋建筑造价的构成因素,房产质量、完好程度

等使用价值因素,房屋建筑设计风格、结构、设备、工艺等技术因素,房屋的土地、环境因素,以及房屋的地形、地貌、水文、地质、气候等自然因素等等。在评估中,对上述因素大部分要用确切的数据进行计算。因此,对评估人员来说应具有相应的知识。同时,还要求有较高的智力水平、丰富的经验和较强的工作能力。

(三)评估人员的专业技术性

评估人员的专业技术性是指评估人员要有一定的专业素质。应该有经验,要了解被评估的资产;有知识,要懂得被评估的资产;要有能力把自己的知识、经验、独立的立场等综合在一起进行评估工作。

要对资产价值评估出一个相对精确的数字,必须经过一系列复杂而细致的技术性工作。仍以房屋为例。在评估其价值之前,评估人员必须先到现场去勘察,要运用有关的工具、仪器进行仔细测量,并在此基础上,将房屋的形状、位置、层次、结构、面积、开间、门窗、阳台、卫生设备、照明设备、扶梯走道、墙体归属以及附层搭建等,按照一定的比例如实反映在房屋平面图上,以作为勘察成果和房屋评估的依据。在确定其价值时,首先要对大量数据资料进行整理、分析、鉴别,然后运用科学的技术方法进行详细的计算。计算当中要认真细致,一丝不苟。

(四)评估结果的预测性

资产评估不等于会计核算,评估本身含有评判、估计、推测的意思。尽管评估人员依据真实的资料、数据和国家的政策法规,运用自己的知识、智慧、经验、能力科学地进行分析、判断,但最后的评估结论,总带有主观预测的性质。无论采用何种方法,其计算值都不能说绝对正确,它只是一种预测或意见,只代表一种判断。但我们应通过不同的方法进行计算,然后仔细对比、验证、参照、调整,直到得出相对准确的数值结论,供资产交易双方参考。