

贵州人民出版社

估价理论与实务

主 编：徐望北

副主编：梁泽民



估价理论与实务

主 编 徐望北
副主编 梁泽民

贵州人民出版社

责任编辑 夏 昆
封面设计 张 彪
技术设计 郑 傑

估价理论与实务

主编 徐望北 副主编 梁泽民

贵州人民出版社出版发行

(贵阳市中华北路 289 号)

贵州新华激光印刷厂印刷 贵州省新华书店经销

850×1168 毫米 1/32 12.625 印张 328 千字

1997 年 10 月第 1 版 1997 年 10 月第 1 次印刷

印数:1—3000 册

ISBN7-221-04399-X/F·179 定价:22.00 元

序

随着社会主义市场经济体制在我国的建立和发展,估价这一古老而又年轻的事物在我们的经济生活中越来越发挥着重要的作用。经济活动中的商品交易、产权转让、企业股份经营、承包经营、租赁经营、合资合作、企业兼并、破产结业清算、抵押贷款、经济担保、财产保险、纳税、资产保全、企业经营评价、偿还债务、拍卖以及司法、行政执法等各个方面,无一不需要估价,从生产到消费的各个领域都不能缺少估价这一事物。

为适应估价事业发展的需要,近年虽出版了一些资产评估范围的书籍,对推进估价事业起了积极作用。但由于受资产评估的局限,广度不够,未能对各种商品估价以及服务收费的估价作出阐述;资产评估停留在操作层面,缺乏自身的理论。鉴于以上情况,我们试图编著一本既有估价理论又包容各种商品以及服务收费估价、理论与实践相结合的书籍。基于此目的,经过两年的编著、修改并作为教材试用后,《估价理论与实务》现在与读者见面了。

本书具有以下几个主要特点:

第一,在估价理论上作出了首创性的探索。任何一门学科,没有自身的理论作基础,就不能称其为科学。因而有的学者称资产评估不是一门科学而是一门操作艺术。本书力图在坚持马克思主义经济学理论的基础上,借鉴现代西方经济学的合理成分,建立起估价的基础理论,使估价学成为一门科学。我们深知,理论的建设非一己之力所能完成,只希望这种尝试和努力能为估价理论的建设打下一定的基础,起到抛砖引玉的作用。

第二,内容上有重要创新。本书很多章节的内

容都属首创之作,如农产品估价,古玩及宝、玉石估价,涉案物价格鉴定,收费价格鉴定以及与估价有关的拍卖等章,以及其它章内的一些内容。书中一些具体的方法和公式,是在总结多年经验的基础上探索 and 创新的结晶。

第三,丰富了估价的内容,形成了较为完整的估价学体系。本书估价的内容广泛,涉及固定资产、流动资产、地产、房产、无形资产、企业整体、自然资源、长期投资、农产品、古玩及宝、玉石、涉案物、收费、拍卖等方面,与估价的理论、政策、方法、程序等一起构成较为完整的估价学体系。

第四,注重实用性。本书较系统地介绍了估价的产生发展,国内外估价情况,估价政策、理论、基本方法、基本程序,各类商品的估价,涉案物和收费价格鉴定以及拍卖。为便于估价人员学习和操作,除书中列举了大量估价案例之外,还附录了几类典型的估价案例和估价的主要法规。

本书由徐望北总体设计。编著人员为:第1、2、3、11、14章由徐望北撰写,第9、13、15、16章由梁泽民撰写,第4章由任振武撰写,第5章由杨桂琴撰写,第6章由任振武、唐俊碧撰写,第7、8章由田慧林撰写,第12章由李清撰写,第10、17章由张芳仲撰写,第18章由唐俊碧撰写,附录估价案例由张利英整理,书中公式由梁泽民审阅,全书由徐望北总纂、审定。罗筑江、王漫非、施燕同志为本书的资料整理,付出了辛勤劳动。

本书得到贵州人民出版社的大力支持,特致谢忱。本书在编著过程中,参考了已出版的有关研究成果和资料,在此,一并向有关作者致谢。

由于作者水平所限和估价实践的日新月异,错漏之处,敬请读者批评指正。

作 者

1997年10月

目 录

第一章 估价概述	(1)
第一节 我国估价概况	(1)
第二节 国外估价概况	(5)
第三节 估价的定义与基本要素	(7)
第二章 估价政策	(12)
第一节 估价管理机构	(12)
第二节 估价机构与人员管理	(14)
第三节 估价程序规定与收费管理	(20)
第三章 估价理论	(23)
第一节 估价的理论基础	(23)
第二节 成本理论	(27)
第三节 收益理论	(29)
第四节 市价理论	(30)
第四章 估价的基本方法	(33)
第一节 成本法	(33)
第二节 收益法	(37)
第三节 市价法	(39)
第四节 清算法	(41)
第五章 估价的基本程序	(42)
第一节 估价的委托与受理	(42)
第二节 估价的执行程序	(45)
第三节 估价复核	(49)
第六章 固定资产估价	(50)
第一节 固定资产估价概述	(50)
第二节 机器设备的估价	(53)
第三节 机器设备估价方法运用	(59)
第七章 地产估价	(71)

第一节	房地产估价概述	(71)
第二节	地产的分类	(83)
第三节	建设用地估价的程序	(87)
第四节	运用成本法评估建设用地价格	(89)
第八章	房产估价	(93)
第一节	房屋的分类	(93)
第二节	房屋估价的程序	(97)
第三节	运用市价法评估房屋价格	(103)
第九章	流动资产估价	(106)
第一节	流动资产的概念	(106)
第二节	流动资产估价的方法与程序	(107)
第三节	主要流动资产估价	(109)
第十章	长期投资估价	(120)
第一节	长期投资估价概述	(120)
第二节	长期投资估价的方法	(125)
第三节	证券估价	(130)
第四节	在建工程估价	(153)
第十一章	无形资产估价	(160)
第一节	无形资产估价概述	(160)
第二节	无形资产估价的现实意义	(164)
第三节	无形资产估价方法	(167)
第四节	主要无形资产估价	(170)
第十二章	企业整体估价	(176)
第一节	企业整体估价的概念与特点	(176)
第二节	企业整体估价的方法与程序	(180)
第三节	局部资产整体估价	(189)
第十三章	自然资源估价	(191)
第一节	自然资源估价概述	(191)
第二节	自然资源估价的类型	(193)
第三节	矿产资源估价	(195)

第四节	水资源估价	(201)
第十四章	农产品估价	(204)
第一节	农产品估价的特点与方法	(204)
第二节	农作物产品估价	(213)
第三节	森林及林产品估价	(221)
第四节	大牲畜估价	(226)
第十五章	古玩、宝玉石估价	(230)
第一节	古玩估价	(230)
第二节	宝玉石估价	(241)
第十六章	涉案物品价格鉴定	(258)
第一节	涉案物品价格鉴定概述	(258)
第二节	涉案物品价格鉴定的程序	(260)
第三节	涉案物品价格鉴定的基本原则	(263)
第十七章	收费价格鉴定	(266)
第一节	收费价格鉴定的依据	(266)
第二节	经营性收费价格鉴定	(270)
第三节	事业性收费价格鉴定	(286)
第四节	行政性收费价格鉴定	(293)
第十八章	拍 卖	(299)
第一节	拍卖的历史与现状	(299)
第二节	拍卖标的与拍卖当事人	(303)
第三节	拍卖的方式	(308)
第四节	拍卖的程序	(312)
第五节	拍卖的法律责任	(316)
附录一	估价案例	(319)
一、	房地产估价案例	(319)
二、	机器设备估价案例	(322)
三、	企业债券估价案例	(323)
四、	商标估价案例	(324)

五、矿产资源估价案例	(325)
六、企业估价案例	(326)
附录二:估价法规	(330)
价格评估管理办法	(330)
价格评估机构管理办法	(333)
关于统一赃物估价工作的通知	(336)
《关于办理盗窃案件具体应用法律的若干 问题的解释》第三条	(337)
扣押、追缴、没收物品估价管理办法	(339)
城市房地产交易价格管理暂行办法	(344)
城市国有土地使用权价格管理暂行办法	(348)
国有资产评估管理办法	(351)
国有资产评估管理办法施行细则	(356)
资产评估机构管理暂行办法	(367)
城市房地产市场估价管理暂行办法	(371)
关于对具备土地价格评估资格的中介服务 机构进行确认的通知	(374)
关于从事证券业务的资产评估机构 资格确认的规定	(376)
关于加强专利资产评估管理工作若干问题的通知	(378)
商标评估机构管理暂行办法	(380)
关于土地价格评估收费的通知	(382)
关于房地产中介服务收费的通知	(384)
资产评估收费管理暂行办法	(387)
中华人民共和国拍卖法	(388)

第一章 估价概述

第一节 我国估价概况

一、估价的产生

估价,在我国有悠久的历史。远在两千多年前的西周时代就设有专门估价的官吏,称为“贾师”(贾,同价)。贾师有权检验商品并评估其价格,未经贾师估价的商品不能在市场上出售。贾师不仅在国都的固定市场上估价,在诸侯会同或师役征伐所临时设置的市集上也随行执行评估商品价格的事务。

估价行为是伴随着商品交换的出现而产生的,是商品经济的产物。等价交换是商品经济的一般原则,为了等价交换,就需要对所交换的商品价值作估计。最初的估价是对交换价值的估计,这是原始估价阶段,与简单商品经济相适应。对交换价值的估计,表现为一种使用价值同另一种使用价值相交换的数量上的关系或比例。如,1把斧子换10千克稻谷,10千克稻谷就是1把斧子的交换价值,反过来说,1把斧子就是10千克稻谷的交换价值。对交换价值的评估,主要是凭借经验,对交换商品的交换价值作直观的评估,因受具体环境条件的限制,估价行为是偶然发生的,而且主观随意性较大。

随着商品经济的发展,逐步从市场活动中分离出了中介行为,产生了专门或兼职从事各类商品和财物估价的中间人,如我国旧时的贾师、牙商、牙人等,以适应买卖双方期望的等价交换、公平交

易。这是传统估价阶段,表现为估价者主要依靠经验,以市场类似商品价格和财物价格作参照,来确定估价标的物的一个类比价格。我国漫长的封建社会中的估价行为,基本上是这类传统的估价。

现代意义的估价,是近百年才在西方市场经济国家逐渐兴起和发展起来的,是与现代市场经济相联系的,市场机制在社会经济发展中起主导作用,一切生产要素都已成为商品,市场经济的各种经济活动都涉及到估价。估价工作靠经验已不能适应需要,估价逐步发展成为具有估价专业知识的专业人员从事的一项经济工作。现代估价主要服务于以下几个方面:

1. 交易。在产权交易、商品交易中,交易双方在价格上难以准确把握价格或双方在价格上有分歧时,均可聘请估价机构的估价人员进行估价,以求得等价交换、公平交易。

2. 企业合资经营。合资双方为了证明所出资本的可靠性、价格的合理性,需要作为第三者的估价机构通过对投资的估价来加以验证,以确定产权比例。

3. 银行贷款。企业或个人在向银行贷款时,无论是抵押自有的财物或是由他人提供担保,银行需要由作为第三者的估价机构提供的贷款者财物价值或担保人财物价值的证明文件,才能决定是否给予贷款。

4. 财产保险。单位或个人在向保险机构申请财产保险或财产受损后要求理赔,均应由作为第三者的估价机构出具财产价值或财产受损价值的证明文件作依据。

5. 纳税。在纳税工作中,要按价值计税,应纳税额的多少,应由作为第三者的估价机构对应税财物作出估价。

6. 经营评价。企业更换领导人、进行重大经营决策或经营一定时期后,需要对企业经营成效作个评价,这就需要对企业资产作出估价,以明确企业资产到底是增值或者是亏损贬值。

7. 资产保全。企业资产购进后,随着时间的推移,可能因为物价总水平的上涨等原因而增值,也可能由于使用和存放中发生了

有形损耗或技术相对落后发生了无形损耗而贬值,这就需要对企业资产进行重新估价,按现值入帐。

8. 破产、结业清算。企业破产或者结业、停业,需要对企业现有资产进行清算估价,以弄清企业资产的准确价格。

9. 拍卖底价。在有底价拍卖中,需要对拍卖标的物的拍卖底价进行评估。在增价拍卖中,拍卖底价是拍卖标的物的拍卖最低价格,在减价拍卖中,拍卖底价是拍卖标的物的最高拍卖价格。准确评估这一价格既关系到拍卖委托人、拍卖人、竞买人的利益,也是拍卖工作的重要环节。

10. 司法和行政执法。在司法案件中和行政执法案件中,涉及到很多财物的扣押、没收、追缴、纠纷、处理等问题以及量刑、处罚,这就需要估价机构对这些财物的价格作出公正的鉴定评估,以保障当事人的利益和司法、行政执法工作的正常进行。

此外,企业兼并、联合、承包经营、租赁经营、偿还债务等经济活动都离不开估价。

二、新中国成立以来的估价工作

新中国成立后,1950年实施了新税制,其中包括房产税和地产税征收办法,其中规定,必须先核实房地产数量并评定标准房价和标准地价,以便计征房地产税。

1951年至1952年,全国开展了第一次清产核资和全面的估价工作。政务院财政经济委员会于1951年发布了《国营企业资产清理及估价暂行办法》,对工业、铁路、交通、邮电、贸易、银行、农林、水利等行业进行了全面的资产清理、登记和估价。

50年代中期,政府颁布了《关于私营企业在合营时财产估价几项主要问题的规定》,明确由国家对方生产资料清产估价定股,实行入股付息。国家对资本主义工商业的赎买政策,推动了全国工商业的公私合营。

1962年,全国开展了第二次清产核资工作。国有企业一律按现行价格清查核对了流动资产,解决企业资产价实不符问题,对社

队用自有资金购置的资产,合理地作价折股,按股分红。

1971年至1972年,全国开展了第三次清产核资工作。主要是为了挖掘潜在物资和闲置设备,物尽其用。

1979年至1980年,全国开展了第四次清产核资工作。主要是改革开放之初为了弄清家底,核实国内流动资产和固定资产状况,核销资产的损失。

全国第五次清产核资工作在1992年小范围试点,1993年扩大试点,1994年较大范围展开的基础上,于1995年在全国范围所有国有企业、单位中正式开展。这次清产核资中的估价,不同于以往清产核资的传统估价,已引入了现代估价的方法、程序,基本上属于现代意义上的估价。

新中国成立后,政府对公物处理的估价、司法和行政执法案件中的估价工作,一直由政府价格主管部门承担,1994年起改由政府价格管理部门设立的价格事务所承担。

三、我国估价工作现状

我国引入现代意义的估价,始于1988年。10年来,估价工作有了长足的进展。一是估价机构如雨后春笋般出现,适应了我国社会主义市场经济体制中各种经济活动估价的需要。据有关资料估计,至1996年底,全国已有各类专、兼职估价机构8000家左右。二是估价从业人员得到大量充实。据有关资料估计,至1996年底,全国已有专兼职估价人员近10万人。三是估价成果大量运用于各种经济活动和工作中。据有关资料估计,全国每年约有3000亿元的资产参与了估价。四是估价质量提高。由于引入了现代估价的方法、程序,使估价的准确性、客观性、公正性都比以往传统的估价有了很大提高。五是估价工作逐步走上法制化、规范化的轨道。国家颁布了《价格评估管理办法》、《价格评估机构管理办法》、《国有资产评估管理办法》等等政策法规,逐步规范估价行为和估价工作。

但是,我们也应该看到,现代估价在我国出现时间还较短,各方面都存在着一些问题。一是管理机构不统一,形成各权力部门纷

纷出台政策,发文管理估价工作或管理估价机构的局面。如:总的方面有价格主管部门的《价格评估管理办法》,分类的有国有资产管理部门的《国有资产评估管理办法》、建设主管部门的《城市房地产市场估价管理暂行办法》、土地主管部门的《城镇土地估价规程》(试行)、乡镇企业主管部门的《乡镇企业资产评估管理办法》、海关的《出口商品审价暂行办法》、工商行政管理部门的《商标评估机构管理暂行办法》、专利主管部门的《关于加强专利资产评估管理工作若干问题的通知》等等。这些政策、规章在许多方面相互抵触。二是估价机构恶性竞争。随着估价机构的增多,为了争揽估价业务,部分估价机构不惜采用行政干预、“回扣”等恶性甚至不正当竞争手段,破坏了估价工作的严肃性、公正性,影响了估价行业的声誉。三是估价从业人员素质有待提高。由于我国的大学目前还没有为社会提供估价专业的大学毕业生,现在的从业人员均是通过短期培训和岗位培训加入到估价工作中来的,职业道德素质和业务素质都有待提高。总之,估价工作的实践正急切地呼唤统一有序的估价管理。

我国的台湾、香港也建立了估价制度。香港在1991年建立了测量师制度,制定了测量师注册条例。测量师是目前香港政府承认的九个专业之一,其它八个专业分别是:西医师、大律师(诉讼律师)、律师(业务律师)、牙医、工程师、城市规划师、会计师。测量师中的产业测量师是负责估价的。台湾制定了《地价调查估计规则》及《土地建筑改良物估价规则》,并正在着手制定《土地估价技术规则》和《土地估价师法》。

第二节 国外估价概况

世界上许多国家和地区都有估价师及估价制度,如美国、英国、德国、日本、韩国、新西兰、新加坡、澳大利亚、加拿大等。

在世界许多国家和地区,对从事估价的人员首先有严格的资格要求。如,在日本要经过3次考试及格,并有两年以上的实务经验,及完成1年的实务补习者,才能取得不动产鉴定士资格。韩国不论是公认鉴定士或土地评价士,均要经过两次考试、具有两年以上的实务经验。在美国要成为美国估价师协会会员,必须是21岁以上,大学毕业或经毕业资格认定,3年以上估价经验,由考试委员会审查,通过笔试并提交出优秀估价报告者。新西兰1948年制定估价师法,该法规定估价师分官方估价师与民间估价师两种,均需通过规定的资格考试。在澳大利亚,估价人员是由技术学院和高等教育学院训练而成,通常须完成3年的专业或4~6年的兼业课程,通过学校的笔试及实务测验后,仍需两年以上的实务经验,具备这些条件后,由澳大利亚估价师学会考试局的两名会员主持一项测验,通过后才能成为该学会的会员,即具备估价资格。比利时的法庭鉴定士要经过实务考试及格。菲律宾的估价师要经过市民服务考试及格。

许多国家和地区对估价人员与估价机构的管理,通常采取注册制度。如,日本的不动产鉴定士要向建设大臣办理登记,作为估价机构的鉴定业者要向建设省或都道府县办理登记;韩国的土地评价士开业应向建设部长官办理事务所开设注册,公认鉴定士开业应向财务部长官办理注册;新西兰的估价师需向估价师注册委员会注册;法国的法庭鉴定士也须要办理注册。

许多国家和地区还制定了有关法规,以约束估价人员及估价机构的行为。如,日本有《不动产鉴定评价法》(1963年);韩国的土地评价士制度规定在《国土利用管理法》(1972年)中,公认鉴定士制度规定在《财产鉴定评价法》(1973年)中;新西兰有《政府估价法》(1896年)、《估价师法》(1948年)和《土地估价法》(1951年);德国的估价制度在《建设法典》、《不动产交易底价评估条例》等法规(1960年)中。

对于估价人员,各国不仅要求有扎实的专业知识和丰富的实

务经验,而且要求有良好的职业道德修养,并建立了相应的制度和一些基本原则来予以保障。如,估价机构应具有独立性,不可能也不应是交易双方所拥有;估价服务费不主要取决于估价对象资产的价值,要看付出劳动的多少;亲属回避等。

第三节 估价的定义与基本要素

估价,即价格评估,是指估价机构及其估价人员,接受当事人委托,依据国家的政策法规、估价理论和有关资料,遵循一定的工作原则、程序,运用科学适当的方法,对委托的有形商品、无形商品、涉案物和具有商品外壳的事物以及劳务的某一基准日价格进行的鉴定评估。

估价是对商品和劳务在价值形态上的鉴定评估,而不是在商品和劳务的使用价值形态上的鉴定和评估。但是,使用价值是商品的两重属性之一,是价值的物质承担者,只有具有使用价值的劳动产品才能用来交换,凝结在其中的社会劳动才能得到社会的承认,其价值才能实现。所以,估价又不能不考虑商品的使用价值。

估价是一项复杂的系统工程,包括以下 10 个基本要素:估价的主体、客体、目的、依据、方法、程序、市场环境、基准时间、参照系、原则等。

一、估价的主体

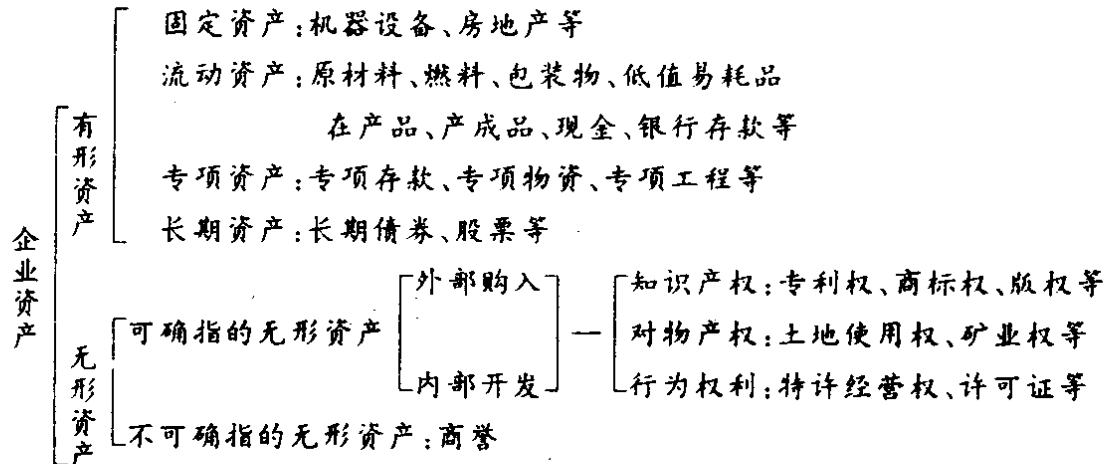
估价的主体是指由谁来进行估价,包括估价机构和估价人员两个方面。估价政策性强、技术复杂、工作量大,必须由合法的、合格的专门机构和专业人员来完成,并承担法律责任。

二、估价的客体

估价的客体即被估价的对象,指由委托人委托进行估价的有形商品、无形商品、涉案物和具有商品外壳的事物以及劳务。

企业资产是商品,是估价的客体之一。企业资产可以分为如

下形式：



三、估价的目的

估价的目的主要是：资产保全、资产纳税、建立中外合资合作企业，股份经营和企业兼并、联合，承包经营和租赁经营，抵押贷款，财产保险，经济担保，经营评价，破产、结业清算，拍卖底价，司法和行政执法机关案件需要等。

四、估价的依据

估价的依据主要指法律依据、理论依据、资料依据。在法规方面，主要有《价格评估管理办法》、《价格评估机构管理办法》以及其它分类的估价法规。理论上基本的依据是商品经济理论、劳动价值理论、社会再生产理论、地租理论等及估价的成本理论、收益理论、市价理论等。资料上要尽可能掌握估价对象全面的情况，搜集各种有关的资料。

五、估价的方法

国际通行并在我国通用的估价方法主要有：成本法、市价法、收益法、清算法四种。很多其它名称的方法是这四种基本方法的变化和派生。估价方法必须与估价的特定目的相适应，如企业破产用清算法，资产补偿用成本法，产权转让用收益法，资产纳税用市价法等。

六、估价的程序

估价工作必须按一定的程序进行，否则就会影响估价的质量。