

高等财经院校试用教材

资产评估学教程

ZICHAN PINGGUXUE JIAOCHENG

朱萍 主编

上海财经大学出版社

高等财经院校试用教材



资产评估学教程

CD17/17

朱萍 主编

中央财经大学图书馆藏书章
登录号 165722
分类号 F123.17/42

上海财经大学出版社

资产评估学教程

ZICHAN PINGGUXUE JIAOCHENG

朱 萍 主编

责任编辑 郑 金

封面设计 周卫民

出 版 上海财经大学出版社

(上海市中山北一路 369 号 邮编 200083)

发 行 新华书店上海发行所

印 刷 上海市印刷七厂一分厂

装 订 上海市印刷七厂一分厂

开 本 850×1168mm 1/32

印 张 15.25

字 数 382 千

版 次 1998 年 5 月第 1 版 1998 年 5 月第 1 次印刷

印 数 1—6000

书 号 ISBN 7—81049—196—2/F·153

定 价 18.00 元

编 审 说 明

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

财政部教材编审委员会

一九九八年三月五日

前 言

随着我国市场经济体制改革的不断深入,生产要素市场、产权市场对资产评估这一中介服务的要求日益提高。这不仅表现在对高层次评估人员的需求上,而且对资产评估理论研究也提出了更高的要求,要求这一理论能够为我国资产评估法规的健全提供依据、为评估实践提供指导。为此我们编写了《资产评估学教程》一书。

本书为财政部统编教材,它在编写上具有以下几方面特点:

一是体系完整。全书分为三篇十五章。第一篇介绍了资产评估的基本理论与基本方法;第二篇详细论述了各种资产的评估实务;第三篇讲述了资产评估的操作程序,评估前后的会计处理以及资产评估的组织与管理。

二是注重理论分析。作为高等院校的资产评估教材,不仅需要介绍具体的评估方法,更重要的是使学生掌握处理具体评估实务的理论、原则与指导思想。故本教材在第一篇中对资产评估基本理论与基本方法做了较全面系统的论述,在第二篇资产评估实务中也有对各类具体评估业务的理论分析。

三是注重理论与实践的结合。本教材在论述各类资产的具体评估实务中列举了大量评估案例,通过案例分析帮助学生掌握各种资产业务的具体评估方法。此外,在第三篇中还通过评估实例使学生掌握资产评估报告的撰写方法。

四是注重与国际资产评估理论与组织管理方法的衔接。随着我国经济对外开放程度的加深,我国的资产评估业终将与国际接轨。为此,本教材第一篇第三章中介绍了国际资产评估标准,并与

我国理论界关于资产评估标准的观点进行了对比分析;在第十五章中又介绍了国际资产评估业的组织与管理。

本书由朱萍设计编写大纲。具体编写分工:第一至第四章、第十章、第十二章由朱萍编写;第五章由吕建永编写;第六章、第八章由赵永冰编写;第七章由朱良编写;第九章由王一编写;第十一章由毛道根编写;第十三至第十五章由施继荣编写。全书由朱萍负责总纂定稿。

本教材在定稿过程中,得到了中南财经大学李晓丹教授和国家国有资产评估中心张燕敏副主任的悉心指教,在此表示衷心的感谢。

由于编写人员水平有限,书中的不足之处敬请读者批评指正。

编者

1998年1月

目 录

第一篇 资产评估的基本理论与基本方法

第一章 导论	(3)
第一节 资产评估与市场经济	(3)
第二节 资产评估在市场经济中的功能	(5)
思考题	(7)
第二章 资产评估的目的及其主客体	(8)
第一节 资产评估的目的	(8)
第二节 资产评估的主体与客体	(16)
思考题	(22)
第三章 资产评估标准、假设与价格计量	(23)
第一节 资产评估标准的实质与意义	(23)
第二节 资产评估的假设	(23)
第三节 资产评估的价格计量	(26)
第四节 国际资产评估标准简介	(33)
思考题	(41)
第四章 资产评估的特点与原则	(42)
第一节 资产评估的特点	(42)
第二节 资产评估的原则	(45)
思考题	(48)

第五章 资产评估的基本方法	(49)
第一节 成本法	(49)
第二节 收益法	(59)
第三节 市场比较法	(68)
第四节 各种评估方法的比较	(73)
思考题	(77)

第二篇 资产评估实务

第六章 固定资产评估:机器设备评估	(81)
第一节 固定资产评估概述	(81)
第二节 机器设备评估概述	(85)
第三节 机器设备评估方法的适用性	(92)
第四节 重置成本法在机器设备评估中的运用	(94)
第五节 现行市价法在机器设备评估中的运用	(114)
第六节 特殊固定资产的评估案例	(120)
思考题	(127)
第七章 房地产评估	(128)
第一节 房地产评估概述	(128)
第二节 房地产价格	(136)
第三节 土地使用权价格评估	(151)
第四节 房屋建筑物评估	(177)
第五节 在建工程评估	(190)
思考题	(195)
第八章 流动资产评估	(197)
第一节 流动资产的分类、特点及评估程序	(197)

第二节	实物类流动资产的评估·····	(207)
第三节	债权类及货币类流动资产的评估·····	(218)
思考题	·····	(226)
第九章	无形资产评估·····	(227)
第一节	无形资产概述·····	(227)
第二节	无形资产评估的特点、目的与标准·····	(234)
第三节	无形资产的经济寿命·····	(236)
第四节	无形资产评估的基本方法·····	(240)
第五节	常见无形资产的评估:技术型资产·····	(257)
第六节	常见无形资产的评估:非技术型资产·····	(272)
思考题	·····	(289)
第十章	长期投资及递延资产评估·····	(290)
第一节	长期投资与长期投资评估·····	(290)
第二节	债券的评估·····	(295)
第三节	股权投资的评估·····	(303)
第四节	递延资产的评估·····	(314)
思考题	·····	(316)
第十一章	整体资产评估·····	(318)
第一节	整体资产评估的概念·····	(318)
第二节	企业整体资产的评估·····	(323)
第三节	企业整体资产评估中的收益现值法·····	(329)
第四节	商誉的评估·····	(344)
思考题	·····	(350)

第十二章 资源性资产评估	(351)
第一节 资源性资产的基本概念.....	(351)
第二节 资源性资产的价格决定与评估方法.....	(353)
第三节 矿产资源资产的评估.....	(358)
第四节 森林资源资产与水资源资产的评估.....	(365)
思考题	(372)

第三篇 资产评估的操作程序与管理

第十三章 资产评估的操作程序	(375)
第一节 资产评估的准备工作.....	(375)
第二节 评定估算与资产评估报告书.....	(388)
第三节 资产评估的验证确认.....	(404)
第四节 资产评估结果的复议与仲裁.....	(415)
第五节 资产评估报告的分析利用.....	(417)
思考题	(420)

第十四章 资产评估前后的会计处理	(421)
第一节 资产评估前后会计处理的意义和管理要求	(421)
第二节 国际会计准则中与资产评估有关的 会计处理原则.....	(424)
第三节 资产接收方的会计处理.....	(425)
第四节 资产占用方对单项资产评估结果的会计处理	(428)
第五节 资产占用方对整体资产评估结果的会计处理	(430)
思考题	(437)

第十五章 资产评估的组织与管理	(438)
第一节 我国资产评估的政府管理和行业自律	(438)
第二节 我国资产评估机构的管理	(444)
第三节 资产评估执业人员的管理	(454)
第四节 资产评估的收费管理	(460)
第五节 国际资产评估业的组织与管理	(461)
思考题	(475)
主要参考书目	(476)

第一篇

资产评估的基本理论与基本方法

第一章 导论

第一节 资产评估与市场经济

一、资产评估的概念

资产评估是指评估机构根据特定的目的,遵循客观经济规律和公正的准则,按照法定的标准和程序,运用科学的方法,对资产的现时价格进行评定和估算。其核心是对资产在某一时刻的价格进行估算。

由定义可知,资产评估由六大基本要素组成,即资产评估的目的、评估的对象、评估人、估价标准、评估规程和评估方法。其中评估目的表明为什么要进行资产评估,评估价格为何种资产业务服务,它直接决定估价标准和制约评估方法;评估对象表明评估客体,它是对评估内容的界定;评估人即评估主体,表明由谁来进行评估,它既可以指自然人,也可指合伙人或法人;估价标准是指资产评估采用的价格类型,是对评估价值的质的规定,它对评估方法的选择具有一定的约束;评估规程是指资产评估必须遵循的规则和程序;评估方法是确定资产评估值的具体手段与途径,它既受估价标准制约,又要根据实际可用资料来选择。这六大基本要素将在本篇的各章中进行具体探讨。

二、资产评估是商品经济发展到一定阶段的产物

当人的劳动成果从物物交换转变为以货币为媒介的交换时,

便产生了商品经济。但早期的商品经济是以交换劳动成果为主。随着社会分工的不断细化,随着生产资料私有制的形成和社会化大生产的发展,土地、资本、设备、技术等生产的必要条件也需要通过市场机制来进行配置,这时就产生了对进入市场的生产要素进行定价的客观需求。例如,拥有资本而不拥有土地的投资者要想投资农业,就需向土地所有者租借土地,这就产生了对土地租赁价格进行估价的需要。再如,既不拥有土地,也不拥有资本,仅拥有技术的投资者试图投资农业,就需要同时租借土地与资金,这时不仅需对土地的租金进行估价,还需对资金的时间价值进行估价。但是资产评估成为社会分工中的一个专业性行业,则是现代市场经济的产物,同时也与产权理论的发展有密切联系。

首先,随着现代商品经济的发展,生产要素流动、组合的市场化程度日益提高,大大发展了资产业务。从资产所有权的组合、变动来看,不同所有者的合资、合作和联营,企业兼并、合并和分设,企业租赁、出售以及实行股份制等,使资产流动日趋社会化;从资金流动的角度看,融资租赁、抵押贷款、发行债券等普遍发展,使资产业务与信用紧密结合;从生产要素的再生产角度看,不仅仅是生产要素的购置和按历史成本收回的过程,而且需要考虑由物价变动与无形损耗所导致的重置成本的变化,同时还需考虑财产保险的问题。此外,不动产的买卖、租赁,企业的破产、清算等也进一步拓宽了资产业务。资产业务的社会化、多样化、普遍化对资产评估的技术与法规提出了较高的要求,从而使资产评估得到了相对独立的发展,成为一个不同于财务会计的专门行业。

其次,随着现代产权理论的发展,生产要素与产权在市场上的流动、组合,不仅仅局限于所有者之间,或所有者与使用者之间,而且存在于不同占有者与使用者之间。例如我国的土地使用权的买卖,国有企业之间的购并、联营等。这就大大扩大了对资产评估业务的需求。

再次,为维护市场平等竞争的法规,为促进科学技术的发展,为保护知识产权,不仅有形资产的流动需要市场配置,从而需要评估作价;无形资产的流动也需要由市场进行配置,对无形资产的评估正日益成为资产评估业中的一项重要业务。

第二节 资产评估在市场经济中的功能

资产评估功能是指资产评估这一特定经济行为自身应有的内在功能和效用。概括地讲,资产评估具有以下功能。

一、为资产业务提供价值尺度

资产评估通过对资产的现时价值进行评定和估算,为各项资产业务提供公正的价值尺度。这是资产评估最基本的功能。就像任何商品不能没有价值尺度一样,在生产要素、产权等生产条件由市场配置的情况下,各项资产业务都需要有与之相适应的,符合该资产业务性质的价值尺度,才能在维护当事人合法权益的基础上,保证资产业务的顺利进行。

二、界定与维护各产权主体的合法权益

资产评估具有公正地界定与资产有关的各方,如不同所有者、占有使用者所拥有或控制的资产份额及其价值量的作用,从而可以维护各产权主体的合法权益。

在现代产权制度下,普遍实行所有者与经营者相分离,并且广泛发展产权流动,即转让、重组,这其中既有所有权的变动,又有法人财产权的变动。因此在产权流动过程中既需要维护资产所有者的所有权,又需要维护经营者的法人财产权。资产评估不仅在考核经营者业绩方面具有重要作用,而且在产权变动过程中通过公正地界定各有关主体的产权边界和估价,可以有效地克服作价不公、

假公济私、损害国有资产利益等问题,起到维护各产权主体的合法权益的作用。

三、优化资源配置

资产评估优化资源配置的功能具有两方面的含义。

首先,资产评估是生产要素、产权进入市场的必要条件。在市场经济中,资源配置的主角是市场,要优化资源配置,就要充分发挥市场对生产条件,即资金、资产、产权的配置。可以说市场经济的深层内核是资金、资产、产权的商品化。资金市场、资产市场、产权市场的产生和形成,是资源配置以市场为主的重要标志,其中资产市场与产权市场存在的基础即是资产评估。科学规范的资产评估,不仅能维护交易各方的合法权益,保证资产市场、产权市场的有序运行;而且可以为资产和产权的配置提供正确信号,从而起到优化资源配置的作用。

其次,由于一项资产业务的进行往往具有多种途径,因此在资产评估中,按最优使用原则对资产的价格进行估算,有利于资产的优化配置和流动。例如,评估市中心的一块土地,这块地按有关规定,可以用于建造商住楼,也可以用于建造一般居民住宅,显然按前者用途估价要高于后者。这说明好的资产评估可以在不影响其他人权益的前提下,运用最优使用原则为委托人提供符合职业标准的咨询,从而使优化资产业务具有可能性。

四、促进企业帐实相符,足额补偿和资产完整

在通货膨胀情况下,资产的重置成本与历史成本的差额随通货膨胀率的增长而急剧扩大,即企业固定资产帐面金额大大低于实物价值。这将导致按固定资产的帐面原值提取的折旧明显过低。这一方面会造成企业更新改造资金过少,人为降低了企业更新改造能力,从而影响企业长远发展;另一方面造成企业盈利虚增,有