

<<资产评估>>

图书基本信息

书名：<<资产评估>>

13位ISBN编号：9787307036789

10位ISBN编号：7307036789

出版时间：2002-9

出版时间：武汉大学出版社

作者：唐建新

页数：457

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## &lt;&lt;资产评估&gt;&gt;

## 前言

总序 随着市场经济的发展、信息技术的变革和经济国际化程度的日益提高，特别是在加入世界贸易组织后，我国高等学校会计学和财务管理专业教育面临着许多新的问题和新的挑战，课程体系和教学内容必须适应形势变化的要求。

教材作为知识载体和传播媒介，自然也需不断进行更新，以应对新的问题和新的挑战，如资本市场主导下的会计准则和审计准则、国际环境中的企业理财、IT背景下的会计信息系统等。

同时，会计学和财务管理学作为应用性学科，其教材的编写还应当有助于培养具有创造、创新和创业精神及较强实践能力的复合型专业人才。

正是从上述思路出发，我们组织编写了《高等学校会计学系列教材》和《高等学校财务管理系列教材》。

其中，《高等学校会计学系列教材》共6本，分别为：《会计学原则》、《中级财务会计》、《高级财务会计》、《成本与管理会计》、《电算化会计》、《审计学》。

《高等学校财务管理系列教材》共5本，分别为：《财务管理原则》、《中级财务管理》、《高级财务管理》、《财务分析》、《资产评估》。

这两套系列教材集中展示了我们在会计学和财务管理学上多年教学和研究的成果。

在内容上力求包含最新的会计与审计准则，反映最新的学科进展；在编写模式上，则尽量采用国际惯例，如包括学习目标、本章小结、关键名词释义，并附有大量形式多样的思考题和练习题，以方便教师组织教学和学生学学习。

最后，我们衷心感谢我国著名会计学家阎达五教授、郭道扬教授和吴水澎教授对这两套系列教材编写的关心，衷心感谢武汉大学商学院院长周茂荣教授、副院长谭力文教授的大力支持。

当然，还要特别感谢武汉大学出版社有关编辑们的辛勤劳动，没有他们，这两套系列教材是难以顺利与读者见面的。

丛书编委员 2002年5月

## <<资产评估>>

### 内容概要

资产评估是一种对资产价值的估计和判断的社会中介活动。本书对资产评估的基本概念及基本方法进行了全面评介，并分章以案例的形式对机器设备、房地产、长期投资、无形资产、流动资产、企业价值、资源性资产等的评估特点及具体操作技巧进行了循序渐进的介绍。最后，本书还对资产评估报告的格式、要素和具体内容作了详细的说明。本书每章后面附有各章小结、关键名词、参考阅读书名、思考题和练习题。

## &lt;&lt;资产评估&gt;&gt;

## 书籍目录

第1章 资产评估概述1.1资产评估的产生和发展1.1.1原始评估阶段1.1.2经验评估阶段1.1.3科学评估阶段1.1.4中国资产评估的历史、现状和前景1.2资产评估要素1.2.1资产评估主体1.2.2资产评估客体1.2.3资产评估目的1.2.4资产评估的价值类型与评估方法1.2.5资产评估原则1.2.6资产评估的程序1.3资产评估的特点1.3.1现实性1.3.2市场性1.3.3预测性1.3.4公正性1.3.5咨询性1.4资产评估的假设1.4.1继续使用假设1.4.2公开市场假设1.4.3清算(清偿)假设1.5资产评估的原则1.5.1资产评估的工作原则1.5.2资产评估的技术原则小结(summary) 关键词(Glossary) 参考阅读(suggested Readings) 思考题(Questions)

第2章 资产评估的基本方法2.1重置成本法2.1.1重置成本法的基本概念2.1.2重置成本的确定2.1.3有形损耗的确定2.1.4功能性贬值的确定2.1.5经济性贬值的确定2.1.6重置成本法的适用范围和前提条件2.1.7重置成本法的优缺点2.2收益现值法2.2.1收益现值法运用的前提条件和适用范围2.2.2收益现值的评估方法2.2.3收益现值法中各项指标的确定2.2.4收益现值法的优缺点2.3现行市价法2.3.1现行市价法的基本概念2.3.2决定现行市价的基本因素2.3.3现行市价法的评估方法2.3.4现行市价法的评估程序2.3.5现行市价法的优缺点2.4清算价格法2.4.1清算价格法的基本概念2.4.2清算价格法运用的前提条件及适用范围2.4.3决定清算价格的主要因素2.4.4评估清算价格的方法2.5资产评估方法的比较和选择2.5.1资产评估方法之间的关系2.5.2资产评估方法的选择.....

## &lt;&lt;资产评估&gt;&gt;

## 章节摘录

2.3 现行市价法 2.3.1 现行市价法的基本概念 现行市价 (Current Market Value) 法是指比照与被评估对象相同或相似的资产的市场价格, 来确定被评估资产价值的一种评估方法。

运用现行市价法一般应具备两个先决条件: 一是需要有一个充分发育活跃的资产交易市场, 且市场所反映的资产价格信号真实、准确、正常; 二是被评估资产的市场参照物及与其相比较的指标 (项目)、技术参数等资料是可收集的。

所谓市场参照物, 是指应用现行市价法评估资产时, 如不能直接取得该资产的现行市价, 就应在市场上选择相似资产用来与被评估资产进行比较, 以其现行市价或成交价格为基础, 再进行必要的调整, 以此为据来确定被评估资产的价格, 这种在市场上寻找到的可与被评估资产相比较的资产称之为市场参照物。

2.3.2 决定现行市价的基本因素 资产的现行价格虽然千差万别, 但决定其价格高低的基本因素大体是相同的, 这是由资产的商品属性决定的。

(1) 基础价格, 即资产的生产价格。

大多数资产都是由产品转化而成的, 按照马克思的劳动价值论原理, 其价值量是在生产过程中所耗费的劳动 (包括物化劳动和活劳动) 的凝结, 因此决定资产现行市价的基础是其生产成本。

(2) 供求关系。

一项商品或劳务的价格与需求量成正比例关系, 与供应量成反比例关系。

当需求量大于供应量时价格就高, 反之价格就低。

在资产评估时, 应充分考虑市场供求关系对资产现行市价的影响。

当一项资产有多个买主购买而处于竞买状态时, 这种买方的竞争可以导致资产价格的上涨; 反之, 多个卖主向同一个买主竞卖同类资产时, 这种卖方的竞争可以导致资产价格的下跌。

(3) 质量因素。

它是指资产本身功能、性能、耐用度等状况。

一般说来, 商品价格是优质优价, 同类商品质量好的价格高, 质量差的价格低。

在资产评估中, 质量因素对资产价格的影响也必须予以充分的考虑。

2.3.3 现行市价法的评估方法 2.3.3.1 直接法 这种方法是指在市场上能找到与被评估资产完全相同的资产或购建时限较短的全新资产的现行市价, 可依其价格作为被评估资产的现行价格

。这种方法简单直观, 但有时不易找到完全相同的参照物, 因而其使用有一定的局限性。

2.3.3.2 市价类比法 这种方法是指一项被评估资产, 在公开市场上找不到与之完全相同的参照物资产, 但在市场上能找到相类似的资产, 以此作参照物, 依其成交价格, 作必要的差异调整, 确定被评估资产的价格。

这种方法的关键是选择参照物资产, 参照物不能只是一个而应该是数个, 参照物交易的时间与评估基准日越近越好, 这样, 需调整的差异因素要少一些, 评估结果要准确一些。

由于这种方法对参照物的选择有较严格的要求, 因而在实际应用中也有一定的局限性。

在应用市价类比法评估资产价值时, 参照物的主要差异调整因素有: (1) 时间因素, 是指参照物成交时间与评估基准日时间差异对价格的影响。

一般而言, 选择参照物时要求参照物为近期成交或标示出的价格。

所谓近期, 就是距离评估基准日期最近的, 最好是同一天或前几天的, 这样, 物价水平一般不会有太大波动, 但往往不现实。

“近期”是相对而言的, 也许相隔一两个月、半年, 甚至更长一点时间, 这就难免存在因交易时间的差异而造成的价格差异, 因而需要予以调整。

(2) 地区因素, 是指资产所在地区或地段条件对资产 (尤其是房地产) 价格的影响因素。

(3) 功能因素, 是指资产实体功能过剩或不足对价格的影响。

如一栋房屋或一台机器设备, 就资产实体而言效能很高、用途较广, 但购买者未来使用不需要这样高的效能和广泛的用途, 造成剩余功能不能在交易中得到买者承认, 因而只能按低于其功能价值的价格

## &lt;&lt;资产评估&gt;&gt;

来交易。

一般情况下，功能高卖价就高，但买主未来若不能充分使用特定资产的效能，就不愿意多花钱去购买这项资产；功能低一般情况下卖价也就低，因为买主买后其功能不能满足要求，将要追加投资进行必要的技术改造，此时买主就要考虑花较少的钱购买才是经济合理的。

2.3.4 现行市价法的评估程序 应用现行市价法评估资产程序如下：（1）收集和掌握与被评估对象价值有关的数据资料，包括被评估资产的实体特征、地理特征、经济特征等数据，与被评估资产主要实体特征相同或相类似的资产现行市场成交价格、成交日期及价格变动趋势。

（2）分析整理并验证所获资料的准确性，选定参照物。

评估人员对收集到的资料应认真分析、验证其真实可信程度，并选定不少于三个的参照物。

（3）将参照物与被评估对象进行比较。

在进行比较时，应考虑多种因素的影响，并把被评估对象与参照物的各种因素逐一进行分析。

（4）根据与参照物的比较，分项调整各对应因素的差额，进而确定被评估对象各因素的价值。

（5）根据各因素的单价，综合确定被评估对象的价值。

应该注意的是，在使用现行市价法进行资产评估时，应当根据不同的评估对象和特定评估目的选择相应的现行价作为参照标准。

比如，在评估参与中外合资、合作的资产时，应选择国际市场价格作为参照标准，一般不简单地采用国内市价作标准。

2.3.5 现行市价法的优缺点 2.3.5.1 现行市价法的优点 （1）现行市价法是国际公认的资产评估三大基本方法之一，人们对其基本原理与概念较易理解和掌握，便于在评估实务中推广。

（2）现行市价法充分考虑了现时市场变化因素，符合实际情况。

（3）评估方法直观简单，评估结果容易使交易双方接受。

2.3.5.2 现行市价法的缺点 （1）运用现行市价法评估资产价值必须具备一个公平、活跃的交易市场，而这种市场在现实中很难找到，使得该方法的运用受到一定的局限。

（2）不适用于对专用设备、机器、大部分无形资产以及受到地区、环境等因素严格限制的一些资产的评估。

（3）确定比较项目的差异难度较大，在很多情况下难以用数学公式进行量化，往往要靠评估人员的经验判断，从而影响评估结果的准确性。

## &lt;&lt;资产评估&gt;&gt;

## 媒体关注与评论

总序 随着市场经济的发展、信息技术的变革和经济国际化程度的日益提高，特别是在加入世界贸易组织后，我国高等学校会计学和财务管理专业教育面临着许多新的问题和新的挑战，课程体系和教学内容必须适应形势变化的要求。

教材作为知识载体和传播媒介，自然也需不断进行更新，以应对新的问题和新的挑战，如资本市场主导下的会计准则和审计准则、国际环境中的企业理财、IT背景下的会计信息系统等。

同时，会计学和财务管理学作为应用性学科，其教材的编写还应当有助于培养具有创造、创新和创业精神及较强实践能力的复合型专业人才。

正是从上述思路出发，我们组织编写了《高等学校会计学系列教材》和《高等学校财务管理系列教材》。

其中，《高等学校会计学系列教材》共6本，分别为：《会计学原则》、《中级财务会计》、《高级财务会计》、《成本与管理会计》、《电算化会计》、《审计学》。

《高等学校财务管理系列教材》共5本，分别为：《财务管理原则》、《中级财务管理》、《高级财务管理》、《财务分析》、《资产评估》。

这两套系列教材集中展示了我们在会计学和财务管理学上多年教学和研究的成果。

在内容上力求包含最新的会计与审计准则，反映最新的学科进展；在编写模式上，则尽量采用国际惯例，如包括学习目标、本章小结、关键名词释义，并附有大量形式多样的思考题和练习题，以方便教师组织教学和学生自主学习。

最后，我们衷心感谢我国著名会计学家阎达五教授、郭道扬教授和吴水澎教授对这两套系列教材编写的关心，衷心感谢武汉大学商学院院长周茂荣教授、副院长谭力文教授的大力支持。

当然，还要特别感谢武汉大学出版社有关编辑们的辛勤劳动，没有他们，这两套系列教材是难以顺利与读者见面的。

丛书编委员 2002年5月

<<资产评估>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>