

租赁资产评估中租赁价格确定方法的探讨 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E7_A7_9F_E8_B5_81_E8_B5_84_E4_c47_80644.htm

这里讲的租赁资产，不是指融资租赁，而是指一般意义上的租赁行为。大额的重要国有资产的租赁行为也是国资部门关注的问题。以往这种行为涉及的面比较小，目前这种经济行为在上市公司与其母公司之间运作的情况越来越多，主要是为减少双方的关联交易额度。如何客观地评估租赁资产的租赁价格，关系到经济行为各方的切身利益，因此评估业内人士应引起对该类问题的重视。本文所叙述的方法对不同资产类别具有共同性，为描述方便起见，我们首先探讨一下关于机器设备租赁价值的评估方法，然后推广到其他资产当中。

一、正式出版物上介绍的方法对机器设备租赁权价值的评估，《资产评估常用数据与参数手册》（2000版）第八篇“资产评估典型案例剖析”当中结合案例介绍的两种方法，作为业务探讨引用如下：某设备租赁公司租用一台起重设备，该设备的原值为34万元，预计尚可使用10年。该公司拟租用5年，设备预计残值为1.8万元，清理费用0.2万元，设银行利率为11.52%，需支付利息10.2万元。根据双方约定，租赁期内按季度支付租金，计算本项设备租赁权每次应付的租金额。方法1——计算正常情况下的应付资金额，计算步骤如下：

计算设备的租赁费
租赁费 = 设备原值 - 预计残值 + 清理费用 + 银行利息 + 手续费 + 保险费 = 34 - 1.8 + 0.2 + 10.2 + 0.6 + 3.4 = 46.6（万元）

计算设备租赁期内应付租金额
租金额 = [年折旧额 + （银行利息 + 手续费 + 保险费）/设备使用年限] × 租赁年限 = [（34 - 1.8

$+ 0.2) / 10 + (10.2 + 0.6 + 3.4) / 10] \times 5 = 23.3$ (万元) 计算
 每次应付租金
 $\text{每次应付租金} = \text{租赁期内应付租金} / \text{租赁期内支付次数} = 23.3 / (60/3) = 1.165$ (万元) 方法2——加快租赁资产折旧的方法，仍然沿用上述例。 租赁资产每年应提折旧额的计算
 $\text{每年应计提折旧额} = \{[\text{设备原值} - \text{预计残值} \times (1 + \text{利息率}) - 10 / (P/A, i, n)] \times i\} = 5.7947$ (万元) 计算每年应负担的设备利息、手续费和保险费
 $\text{上述费用} = (\text{银行利息} + \text{手续费} + \text{保险费}) / \text{设备使用年限} = (10.0 + 0.6 + 3.4) / 10 = 1.42$ (万元) 计算每年应付租金及租赁期内应付租金
 $\text{每年应付租金} = \text{年折旧额} + \text{年折旧费} = 5.7947 + 1.42 = 7.2147$ (万元) 计算每次应付租金
 $\text{每次应付租金} = \text{每年应付租金} / 4 = 7.2147 / 4 = 1.8037$ (万元) 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com