



普通高等教育“十一五”国家级规划教材



资产评估概论

○ 何 红 主编



高等教育出版社
HIGHER EDUCATION PRESS

普通高等教育“十一五”国家级规划教材

资产评估概论

何 红 主编

F20
H172



高等教育出版社

内容提要

本书是普通高等教育“十一五”国家级规划教材。

本书共分 10 章,主要内容包括:资产评估概述、资产评估的基本方法、机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、长期投资评估、流动资产评估、企业价值评估、资产评估操作规范以及资产评估相关知识。全书理论以“必需、够用”为度,在进行理论讲解的同时穿插了大量的典型例题,并在每章末尾设有针对性较强的思考及练习题,使学生通过训练提高利用所学知识分析、解决实际问题的能力。

本书可作为高等职业院校、高等专科学校、成人高校、民办高校及本科院校举办的二级职业技术学院相关专业资产评估概论课程的教学用书,也可供五年制高职、中职学生使用,并可作为社会从业人员的培训教材和业务参考书。

图书在版编目(CIP)数据

资产评估概论/何红主编. —北京:高等教育出版社,
2009. 12

ISBN 978 - 7 - 04 - 025561 - 4

I. 资… II. 何… III. 资产评估 - 高等学校 - 教材
IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 184294 号

策划编辑 姬琳 责任编辑 杨世杰 封面设计 张志
版式设计 王莹 责任校对 王超 责任印制 陈伟光

出版发行 高等教育出版社
社 址 北京市西城区德外大街 4 号
邮政编码 100120
总 机 010-58581000

经 销 蓝色畅想图书发行有限公司
印 刷 北京市鑫霸印务有限公司

开 本 787×1092 1/16
印 张 15.75
字 数 380 000

购书热线 010-58581118
咨询电话 400-810-0598
网 址 <http://www.hep.edu.cn>
<http://www.hep.com.cn>
网上订购 <http://www.landraco.com>
<http://www.landraco.com.cn>
畅想教育 <http://www.widedu.com>

版 次 2009 年 12 月第 1 版
印 次 2009 年 12 月第 1 次印刷
定 价 20.50 元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请到所购图书销售部门联系调换。

版权所有 侵权必究

物料号 25561-00

前 言

当前,在我国资产评估实务中,大量的实地勘察、核实工作需要技能型的专业评估助理参与,而现实中专业助理较少,难以保证评估结果的准确性和可靠性。所以,高职高专教育类型的资产评估人才(即针对评估助理等相关岗位)培养具有较强的现实必要性。目前,该教育类型的人才培养方案已根据岗位要求进行深度调整,并已落实在高职高专的教学计划和教学实践中,但适合该类型教学的教材尚少,特别是满足技能型人才培养要求、具有较强的操作性的教材就更少。本书正是为适应这种需要而编写的。

本书的主要内容包括三个方面:第一方面是基本概念和基本原理,主要讲解资产评估的概念,评估价格的形成和特征,资产评估的理论依据、原则及程序,资产评估与会计计价的联系与区别;第二方面是各类资产的评估方法,主要介绍资产评估的基本方法,机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、长期投资评估、流动资产评估、企业价值评估等评估实务的概念、理论依据、评估思路和基本方法,资产评估报告的工作底稿内容及格式;第三方面是典型例题,在讲解基本概念和基本原理时,针对各类资产的评估,设计了一定量的典型例题并进行分析、说明。

本书内容全面,通俗易懂,深入浅出,实例丰富。各章后附有习题和案例,能为专业实训模拟提供帮助。

本书适合作为高职高专教育的资产评估专业和相关专业,如财会、经济管理等专业的教学用书,也可作为从事资产评估工作的专业人员的自学和培训用书。

本书由北京电子科技职业学院何红主编。在编写过程中,得到了华建会计师事务所于瑞怀注册资产评估师、中博华会计师事务所汤建国工程师、北京电子科技职业学院刘新华注册会计师的积极帮助,他们分别对第三章、第五章、第六章、第七章和第九章提出了宝贵意见并参与了其中的部分编写工作。同时,北京电子科技职业学院院长李振华对本书的编写也给予了大力支持和指导。在此,向他们表示衷心的感谢!

由于时间及水平有限,书中错误与不足之处在所难免,敬请同仁和广大读者给予批评指正。

编 者
2009年9月

目 录

第一章 资产评估概述.....	1	第五节 成本法在房地产评估中 的应用.....	92
第一节 资产评估的概念与特点.....	1	思考与练习.....	101
第二节 资产评估价值及评估目的.....	7	第五章 无形资产评估.....	104
第三节 资产评估的假设和原则.....	11	第一节 无形资产评估概述.....	104
第四节 我国资产评估行业的发展.....	14	第二节 收益法在无形资产评估中 的应用.....	109
思考与练习.....	18	第三节 成本法在无形资产评估中 的应用.....	113
第二章 资产评估的基本方法.....	19	第四节 技术性无形资产评估.....	115
第一节 市场法.....	19	第五节 非技术性无形资产评估.....	121
第二节 收益法.....	25	思考与练习.....	125
第三节 成本法.....	30	第六章 长期投资评估.....	127
第四节 各种资产评估方法的比较 与选择.....	36	第一节 长期投资与长期投资评估.....	127
思考与练习.....	37	第二节 长期债权投资评估.....	129
第三章 机器设备评估.....	40	第三节 长期股权投资评估.....	132
第一节 机器设备评估概述.....	40	第四节 其他资产评估.....	137
第二节 成本法在机器设备评估中 的应用.....	46	思考与练习.....	139
第三节 市场法在机器设备评估中 的应用.....	59	第七章 流动资产评估.....	141
思考与练习.....	63	第一节 流动资产评估概述.....	141
第四章 房地产评估.....	64	第二节 实物类流动资产的评估.....	143
第一节 房地产评估概述.....	64	第三节 债权类及货币类流动资产 的评估.....	151
第二节 房地产价格及其影响因素.....	69	思考与练习.....	154
第三节 市场法在房地产评估中 的应用.....	73	第八章 企业价值评估.....	156
第四节 收益法在房地产评估中 的应用.....	80	第一节 企业价值评估概述.....	156

第二节 企业价值评估的范围界定·····	161	第十章 资产评估相关知识·····	210
第三节 收益法在企业价值评估中 的应用·····	165	第一节 资产评估中的经济分析 简述·····	210
思考与练习·····	175	第二节 评估准则·····	219
		思考与练习·····	234
第九章 资产评估操作规范·····	177		
第一节 资产评估操作程序·····	177	附录:复利系数公式和复利系数表 ·····	235
第二节 资产评估工作底稿·····	183		
思考与练习·····	209	参考文献·····	244

第一章 资产评估概述



学习目标

知识点

- 了解资产评估的概念
- 熟悉资产评估的要素
- 理解资产评估的特点
- 掌握资产评估的原则

能力点

- 应用资产评估的概念对资产评估基本要素进行判断
- 依据资产评估的特点和原则对资产评估案例进行分析
- 能对资产评估的目的与价值类型作出一般的判断和初步的确定

第一节 资产评估的概念与特点

北京某企业 1999 年从德国某公司进口某种机器设备,该设备账面原值为 310 万元,净值为 158 万元。为组建合资企业,2009 年 9 月 10 日该企业委托北京某资产评估有限公司对该设备价值进行评估,该资产评估有限公司受理了此业务。

这是一个资产评估的例子。下面结合这个实例,介绍资产评估的概念和特点。

一、资产评估的概念

简单地讲,资产评估就是通过对资产某一时点价值的估算,从而确定其价值(价格)的经济活动。具体地说,资产评估就是指在市场经济条件下,由专门机构和专门人员,依据国家法律法规和评估准则,根据特定的目的,遵循适用的原则,依照规定的程序,选择适当的估价标准,运用科学的方法和统一的价值尺度,对资产价值进行评定和估算的行为。资产评估的实质在于对特定资产的现实价值做出科学的估价。具体包括以下基本要素:

(一) 资产评估的主体

资产评估的主体就是进行资产评估的法人(如评估公司)或具备评估资格的自然人。简言之,资产评估的主体就是由谁来进行资产评估。

需要指出的是,评估主体和评估人是既有联系又有区别的两个概念。评估人是进行实际评估操作的评估者,评估主体是对评估工作进行管理和负责的评估机构或个人。当评估人和评估主体分离时,评估人对评估主体负责,评估主体对评估人进行管理并对委托方负责。当评估人和评估主体合一时,评估人对委托方负责并自行管理评估工作。

在市场经济条件下,由于资产评估涉及产权转让、企业重组、破产清算、资产纳税等经济行

为,且政策性和技术性强,工作量大,所以必须由专门、合法的评估机构和具有资产评估资格的人员来进行,并负相应的法律责任。专门的资产评估机构是指经过国有资产管理部门审查合格,取得资产评估许可证的资产评估事务所、会计师事务所、审计师事务所。上例中的北京某资产评估有限公司以及参与该项评估业务的所有人员,即为该项资产评估的主体。

(二) 资产评估的客体

资产评估的客体是被评估的资产,它是资产评估的具体对象,也叫资产评估范围。上例中的资产评估客体是进口设备。

国家、企事业单位所拥有的及控制的各种资产、债权以及其他权利统称为资产,都可以作为资产评估的客体。为此,我们必须明确资产的定义和类别。

1. 资产的定义

美国财务会计准则委员会(FASB)在 SFAC NO. 6 中对资产的定义是:“资产是可能的未来经济利益,它是特定个体从已经发生的交易或事项所取得或加以控制的。”

国际上不同国家和组织对资产定义的表述略有不同,但对资产的基本解释是趋于一致的。在我国资产评估工作中,一般是依据财政部颁布的《企业财务会计报告条例》中对资产的定义,并使用《企业会计制度》中资产的概念,即:“资产是指过去的交易、事项形成并由企业拥有或控制的资源,该资源预期会给企业带来经济利益。”这里,将资产理解为经济资产,是指所有权已经界定,其所有者在一定时期内对它们有效使用、持有或处置,可以从中获得经济收益的那部分资产。因此我们将资产定义为:所谓资产,是指经济主体拥有或控制的、能以货币计量的、能够为经济主体带来经济利益的资源。

显然,这种被称为资产的资源具备以下基本特征:

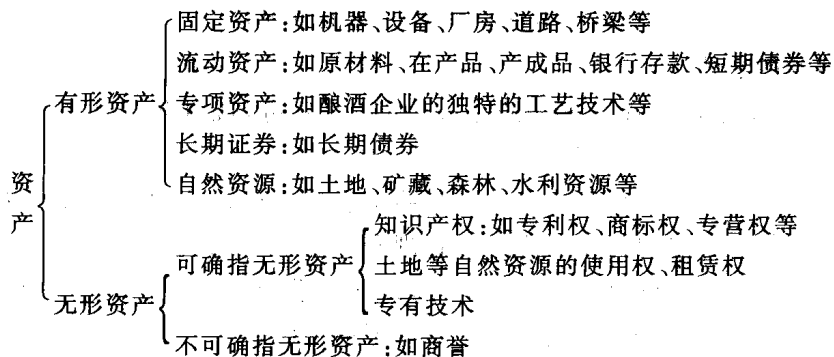
(1) 它是由过去的交易或事项所形成的资源,而不是由未来交易或事项所形成的资源。也就是说,资产必须是现实的资产,而不能是预期的资产。

(2) 它是经济主体所拥有或者控制的。通常经济主体对其资产拥有所有权,可以自行使用或处置该项资产,其他经济主体未经同意,不能擅自使用。对于一些特殊方式形成的资产,如融资租入固定资产等,经济主体虽对其不拥有所有权,但实际上能够对其实施控制,也应当视为该经济主体的资产。

(3) 它预期会给经济主体带来经济利益。这是资产最重要的特征。所谓未来经济利益,是指直接或间接地增加流入该经济主体的现金或现金等价物的潜力。

2. 资产的分类

根据资产不同的表现形式,我们可以将其进行如下划分:



(三) 资产评估的目的

资产评估的目的即为什么要进行资产评估。资产评估为特定资产业务提供公平的价值尺度,资产业务不同,资产评估的目的也不同,如有为股份制改造和企业兼并、联营进行的评估,有为破产清算和抵押担保进行的评估等。上例中资产评估的目的是组建合资企业。评估人员必须针对不同情况,明确资产评估的特定目的,进而选择恰当的评估方法。

根据资产评估理论和我国的有关规定,发生产权变动、资产流动时需要进行资产评估,重新估算资产价值。在不发生产权变动和资产流动的情况下进行资产评估是毫无意义的,因为企业既不能变卖资产获得利益,也不能通过账务处理多提折旧获利。此时资产应严格按照会计原则计价。

在现代市场经济条件下,当发生以下经济行为时必须进行资产评估:

1. 企业的破产与清算

企业因多种原因不能按时清偿到期债务时,应作破产处理。破产前必须对企业的全部资产进行评估。评估结果一方面可以作为企业清偿债务的依据,另一方面可以判断企业是否有起死回生的可能。如果企业被迫宣布破产,则应该对其资产进行公开拍卖处理,以便偿还企业所欠债务。

企业清算的原因也是多方面的,主要有:①企业的存续期已满,投资者不愿意继续经营。②股东大会(或合伙人)通过协议解散企业。③企业的使命已经完成,例如,项目性公司所从事的项目已经结束等。企业清算前同样应该对企业的资产进行评估,以便确定股东按照投资比例应该分得多少资产。

2. 企业兼并

企业兼并是指一个企业以承担债务、购买、股份制改造和控股等形式有偿接收其他企业的产权,使被兼并方丧失法人资格或改变法人实体的经济行为。

3. 企业联营

企业联营是指国内企业、单位之间以固定资产、流动资产、无形资产及其他资产投入组成各种形式的联合经营实体的行为。

4. 企业出售

企业出售是指独立核算的企业和企业内部的分厂、车间及其他整体资产产权出售的行为。

5. 建立新的股份制企业

在多个投资者共同出资建立新的股份制企业时,出资者的出资形式可能是多样化的,既可以是货币资产,也可以是实物资产,还可以是无形资产。货币资产又包括本币资产和外币资产,实物资产又包括动产和不动产。通常除了本币资产不需要进行评估以外,其他形式的资产都需要评估,目的在于科学地确定每个投资者的出资比例。

6. 组建中外合资、合作企业

组建中外合资、合作企业是指国内企业与外商在我国境内联合举办合资或合作经营企业的行为。

7. 抵押

抵押是指企事业单位以本单位的资产作为物质保证进行抵押以向银行或其他金融机构贷款的经济行为。

8. 担保

担保是指企事业单位以本单位的资产为抵押,为其他单位的经济行为做担保,并承担连带责任的行为。

9. 企业租赁

企业租赁是指国有资产占有单位或其上级单位在一定期限内,以收取租金的形式,将企业全部或部分资产的经营权、使用权转让给其他经营使用者的行为。

10. 参加保险

在市场经济条件下,企业或其他经济主体通常都要参加财产保险,如火灾保险或其他意外事故保险。此时,要对其资产进行评估。评估结果既可以作为缴纳保险费的依据,也是事故一旦发生时保险公司赔偿的法律依据。

(四) 资产评估的程序

资产评估的程序即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。资产评估工作必须按一定的程序进行,才能保证评估工作的质量。上例中评估程序为申请立项、资产清算、评定估算、验证确认。

(五) 资产评估的标准

资产评估的标准是指资产评估机构在资产评估中所遵循的统一的标准。这些标准主要是指时间标准和价格标准。

1. 资产评估的时间标准

资产评估的时间标准是指资产评估必须是对特定时点上被评估资产价值的评定估算。特定时点就是资产评估的基准时间。上例中 2009 年 9 月 10 日即为该进口设备评估的基准时间。它意味着最终评估结果反映的是 2009 年 9 月 10 日该进口设备的价值。

2. 资产评估的价格标准

资产评估的价格标准要求资产评估必须遵循统一的价格基准,具体包括:① 统一的资产价格构成因素,例如被评估资产的生产成本、流通费用等;② 统一的定价标准,例如被评估资产在生产过程中耗费的物化劳动和活劳动的定额;③ 统一的价格层次,即相同的被评估资产必须执行统一的市场价格或国家优惠价格,而不能分别采用不同的价格层次;④ 统一的资产类型,即被评估资产的类别、型号、规格要有统一的技术性能指标;等等。

制定统一的资产评估标准的目的在于防止由于资产的时间价值过大而导致相同资产的价格有较大的出入,防止由于政出多门和各有依据导致评估纠纷,而且可以为解决资产评估可能产生的纠纷提供依据,确保资产评估的公平性、科学性和合理性。

(六) 资产评估的方法

资产评估方法是指评估资产特定价格的技术规程和方式。资产评估是一项对资产的现时价格进行评定估算的工作,技术性较强,因此必须采用科学的方法进行合理、准确的评估。目前《国有资产评估管理办法》规定的评估基本方法有:收益现值法、重置成本法、现行市价法、清算价格法。通常,收益现值法主要适用于无形资产的评估和资产使用权、所有权转让等方面的评估;重置成本法主要适用于固定资产、房地产的评估和资产补偿评估;现行市价法主要适用于流动资产的评估和资产的转让、处置等方面的评估;清算价格法主要适用于企业各类资产的破产清算方面的评估。当然这样的划分并不绝对,在资产评估时要根据评估目的、评估依据和评估对象

等具体情况选择恰当的评估方法。

二、资产评估的特点

资产评估是资产交易等资产业务的中间环节,也是资产业务的基础。因此,和其他社会中介活动相比,资产评估业务具有鲜明的特点。

(一) 市场性

资产评估的市场性是指资产评估通过模拟市场条件对资产做出评定估算和报告,并接受市场检验。资产评估动机是特定的,而企业内部资源变换在时空上是与市场相分离的,资产评估要以市场上形成的资产交换价值量为基础确定资产价值。脱离市场上客观形成的资产交换价值而主观地评定和估算资产的价值,不能适应市场产权转移的实际需要。

(二) 专业性

虽然资产评估是对被评估资产现时价格的评定估算,但这并不意味着资产评估是一种随意性的估计,而是一项技术性很强的工作。因此,评估人员必须进行大量细致、复杂的技术性处理和必要的计算,必须具有认真负责、一丝不苟和精益求精的工作作风。

资产评估的专业性主要表现在:①有形资产特别是固定资产的评估涉及大量工程技术问题,评估人员必须了解有关机器、设备、厂房和其他建筑物的专业知识,否则,就很难得出客观的评估结果。②无形资产的评估涉及大量的经济学知识和企业管理知识,而且需要把无形资产可能创造的价值和有形资产可能创造的价值剥离开来,或者测算出无形资产的重置成本,这些同样需要评估人员掌握较丰富的经济学知识和相关的企业管理知识。③在一定情况下,资产评估还需要对被评估资产进行技术测量和计算,确定资产的实际寿命和尚可使用年限,这种技术测量和计算同样具有较强的专业技术性。④对资产评估管理机构而言,也必须具备相当的专业技术水平,因为对资产评估中可能出现的纠纷的处理同样需要应用相应的技术手段。

(三) 公正性

资产评估的结果密切关系着资产业务有关各方的经济利益,如果背离客观、公正的基本要求,就会使得资产业务的一方或几方蒙受不必要的损失。这就要求评估人员采取公正、客观、中立的态度,不屈服于任何外来的压力 and 任何一方的片面要求,客观、公正地进行资产评估。

公正性对于资产评估机构而言也是十分重要的。评估机构只有出具客观、公正的评估结果,为客户提供优质的服务,才能赢得客户的信任,逐步树立自己的品牌,自身才能不断得到发展,否则,必将逐步丧失信誉,丧失市场,最终走向破产。

(四) 咨询性

资产评估的咨询性是指资产评估的结论仅为资产业务提供专业化估价意见,而其本身并不具有强制执行的效力。资产评估的咨询性具有两层含义:一是资产评估结论是资产业务双方定价的基础和参考;二是专门化、市场化的评估业拥有大量资产信息,能够更好地为资产业务的优化和实现服务。

三、资产评估在经济中的地位

资产评估是市场经济条件下资产业务的重要内容之一。市场经济的核心内容是交易,而现实经济生活中的交易主要由商品交易、劳务交易、金融工具交易和资产交易构成,在这四方面的

交易中,资产交易具有特别重要的意义。这是因为资产是生产商品和劳务的工具,在一定程度上决定着商品和劳务的市场价格,决定着商品和劳务的质量,因此,资产交易对商品和劳务的市场交易具有重要的影响;另外,资产是金融工具的载体,因此,金融工具的交易也必然与资产交易密切相关。综上所述,资产是社会经济发展的基础,资产交易是市场经济的核心内容,而资产评估是资产交易的前提和保证,没有资产评估就不可能产生资产的市场交易。

进一步来说,资产评估还可以为资产交易的双方节约交易成本,提高资源配置的效率。这是因为,资产交易活动尤其是二手资产在交易之前,交易双方需要能够准确衡量资产的现实价格,了解资产的相关信息。这样的话,如果没有资产评估机构的介入,交易双方就要付出很大的交易成本;有了资产评估机构的介入,他们可以依靠自己的专业评估技术、良好的职业道德和客观公正的评估态度,为资产交易双方提供可靠的关于被交易资产的有关信息,从而为双方的决策提供科学的价格依据。

四、资产评估与会计、审计的关系

资产评估为市场经济中的权益主体提供资产的参考价值,是一种专业性的鉴定服务。现实中它与会计计价、审计服务等中介服务有着一定的内在联系,容易被混淆,也容易发生界限模糊,因此,有必要理清其相互关系,明确关系、把握区别。

(一) 资产评估与会计的关系

资产评估与会计有着不可分割的渊源,尤其在我国资产评估行业发展的初期,资产评估并不是一门独立的行业,而是会计中的一个分支。随着市场经济的不断发展和完善,资产评估不仅成为一个独立的服务行业,而且伴随其在理论和实践中的成熟,它与会计的关系更加清晰,互为重要补充。

1. 资产评估与会计的联系

资产评估与会计的联系主要表现为在一定条件下,会计计价和财务报告要利用资产评估的结论,同时,资产评估需要参考会计数据、财务报表等资料,二者是密切相关的。

2. 资产评估与会计的区别

理论上讲,资产评估是一种专业性很强的中介服务,它既不是对会计计价的否定,也不属于会计计价的范畴,二者虽然密切相关,但也有明显甚至本质的区别。

(1) 职能不同。会计以记账、报账为基本手段,需要系统反映生产经营过程及其成果,反映和监督是会计的基本职能;资产评估是一种价值判断,估价和咨询是其基本职能。

(2) 目标不同。会计的工作目标是为企业管理和财务信息披露服务;资产评估的工作目标是为资产交易和产权变动提供价值咨询服务。

(3) 原则不同。会计工作遵循的原则是《企业会计准则》,其中最重要的一条是历史成本原则,虽然最新会计准则考虑了市场公允价值,但也是对会计账务的历史性调整,而不是时点性的;资产评估工作遵循的原则是各种评估准则,其中最重要的一条是市场公允价值的判断,有较强的时点性、客观性。

(4) 依据不同。会计记账和核算中主要是以可靠计量的历史成本为依据;资产评估的资产确认和估价是以资产的效用及其市场价值为依据。

(5) 方法不同。会计计价方法大量采用核算方法;资产评估过程除了可以利用核算方法外,

还要更多地使用市场交易价值类比、预期收益折现等多种技术方法,并经常要同时使用。

(二) 资产评估与审计的关系

审计是由审计人员或注册会计师运用审计标准和方法,通过实施审计程序,按照合法性、公允性原则对被审计企业会计报表进行审查、核实,发表审计意见。

从某种角度讲资产评估与审计都在对资产进行价值判定,同为专业服务性活动,二者有一定的相关性,但在目的作用和操作手段上又有着明显不同。二者既有关联又有区别。

1. 资产评估与审计的关联

资产评估与审计的关联主要体现在借用和借鉴上。在资产评估工作中的资产清查阶段,包括对委托方申报的评估对象进行核实和界定,经常要以“事实判断”为原则,要借用审计的方法,在对流动资产及企业负债的评估中也有相当部分借鉴了审计的方法。此外,经审计后的财务报表及相关数据可以作为企业价值评估的基础数据。由此可见二者的密切关联。

2. 资产评估与审计的区别

(1) 目的不同。审计旨在对企业财务报表所反映的财务状况和经营成果的真实性和公允性做出事实判断;资产评估旨在满足资产交易、权益变动中价值判定的需要,为委托人的资产做出符合市场要求的价值判断,提供有说服力的价值咨询。

(2) 作用不同。审计主要着眼于过去,是对被审计单位在过去一个会计年度的一系列会计报表发表审计意见;资产评估则是着眼于未来,为将要发生的产权变动业务提供一个公允的交易参考价。

(3) 原则不同。审计人员在执业过程中,自始至终要贯彻公正、防护和建设三大专业原则;而资产评估人员在执业过程中则必须遵循供求、替代、贡献、预期等经济原则。

(4) 标准不同。审计过程以真实、准确为重要标准;而资产评估是以市场公允、评估准则为标准。

(5) 专业基础知识不同。审计工作是以会计学、税法及其他经济法规等知识为专业基础知识;而资产评估执业过程中除使用经济学、法律、会计学等知识外,还要使用工程技术方面的专业知识。

第二节 资产评估价值及评估目的

一、资产评估价值

(一) 资产评估价值的含义

资产评估价值,简称资产评估值,作为资产评估的结果,它不仅是资产评估工作的目标,而且其真实性和科学性还是衡量资产评估工作质量好坏的重要标志。资产评估价值由于其评估特定目的不同,价值含义也不一样,表现为不同的价值类型。价值类型指的是资产评估价值质的规定性,表明价值的内涵和外延。价值类型与资产评估价值不是两个相同的概念。

资产评估价值的含义可以通过以下三个方面理解:

(1) 资产评估价值是资产所有者在某一特定时期内为获得该资产以取得未来收益或好处而支付的货币总额。因此,资产效用是确定评估价值的重要依据,或者说资产评估价值由资产使用

价值决定。

(2) 资产评估价值与马克思的《资本论》中的价值不是同一个概念。马克思在《资本论》中所称的价值,是指由社会必要劳动时间决定的商品内在价值。它是由劳动耗费决定的,一经形成就具有确定性。评估价值则是根据评估中的特定目的、价值类型和具体方法确定的动态价值,类似于价格,是价值的表现形式。确切地说,前者讲的是价值决定,说明价值产生的源泉,而后者说的是价值的表现形式,它是资产在模拟市场过程中所形成的价格,不是真实市场条件、供求关系下的真实价格,可见,资产评估价值应该是模拟价格。作为交易底价的资产评估价值与实际成交价是有差异的。

(3) 资产评估价值与会计记录的价值也有很大差别。会计计价严格坚持一致性、连贯性和客观性原则,反映财务报表的客观数据,一般不能随外界条件变化而变动。资产评估价值则是着眼于未来,取决于未来的预期效用,它的价值既不是由过去出售的价格决定,也不是由创造它的成本确定的。

(二) 资产评估价值的特点

通过对资产评估价值的分析,可以看出资产评估价值具有以下特点:

1. 时效性

资产评估价值反映的是资产在评估基准日这一特定时点的价值,同样的资产,在不同时期内其价值是不一样的。评估基准日是资产评估报告的重要内容,而评估报告有效期的规定(政策规定为一年),则是对报告使用人的约束。

2. 目的性

相同的资产在同一时期、同一空间,因评估目的不同而适用不同的价值类型,从而具有不同的价值。同样地,相同资产对于不同所有者(或占有者)也会表现出不同的价值。

3. 意见性

资产评估属于咨询行业,资产评估价值只是为资产评估委托者提供的参考意见,是买卖双方交易的底价,并不是实际成交价,最后的成交价由资产买卖双方确定。当然,评估值也可以作为成交价,但这只是一种特殊情形而已。

4. 估计性

资产评估价值的计算不同于自然科学及工程科学中的精确的数学计算,也不同于会计学中的固定且有序的记录计算。它是基于客观事实,根据资产的功能及评估目的,凭借评估机构及操作人员的经验和专业知识,对资产价值进行系统分析和逻辑判断后估计的该资产在某一时间内的价值。

(三) 资产评估的价值类型

资产评估的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。不同的价值类型从不同的角度反映资产评估价值的属性和特征。不同属性的价值类型所代表的资产评估价值不仅在性质上是不同的,在数量上往往也存在着较大差异。根据所处的角度不同,以及对资产评估价值类型理解方面的差异,人们对资产评估的价值类型主要有以下几种分类:

一是以资产评估的估价标准形式表述的价值类型,具体包括重置成本、收益现值、现行市价(或变现价值)和清算价格四种。

二是从资产评估假设的角度来表述资产评估的价值类型,具体包括继续使用价值、公开市场

价值和清算价值等三种。

三是从资产业务的性质来划分资产评估的价值类型,具备包括抵押价值、保险价值、课税价值、投资价值、清算价值、转让价值、保全价值、交易价值、兼并价值、拍卖价值、租赁价值、补偿价值等。

四是以资产评估时所依据的市场条件,以及被评估资产的使用状态来划分资产评估结果的价值类型,具体包括市场价值和市场价格以外的价值。

在以上几种划分中,比较多地使用以下四个:

1. 公开市场价值

公开市场价值是指资产在评估基准日、在公开市场上、最佳使用状态下应该实现的价值。所谓公开市场,是指资产的买卖双方均可在正常的、公开的资产交易场所进行买卖,买卖双方都有足够的时间去了解实际情况,买卖双方都具有独立地进行判断的能力和理智地进行选择的能力,不具有垄断性和强制性。

2. 投资价值

投资价值是指以资产的收益能力为依据确定的资产评估价值。资产的投入和产出往往存在较大的差异,有的资产投入量较低,但产出较大;相反,有的资产投入量较高,但产出较小。投资价值是以产出效率为依据衡量其价值的。

3. 重置成本

重置成本是指在现行市场条件下,按功能重置资产并使资产处于在用状态所耗费的成本。如果说,投资价值是从产出角度评估资产价值,重置成本则是从投入角度评估资产价值。就一个企业而言,如果企业的收益率与行业平均收益率相同的话,其投资价值和重置成本趋于一致。如果企业收益率超过行业平均收益率,其投资价值就会高于重置成本。

4. 清算价格

清算价格是指资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现的价格。清算价格一般低于现行市价。这是因为一方面因经营失利而导致破产的企业必然会急于将资产转让或拍卖,另一方面这种交易活动主要取决于买方,占有主动权的买方必定会极力压低成交价格,以从中获取利益。

一般来说,在市场机制比较健全的情况下,资产价值会因竞争而趋于合理,以市场售价评定其清算价格仍有一定意义。尽管如此,资产的清算价格也往往会低于其现行市场价格。有些市场上不需要的资产,其清算价格甚至会大大低于账面价格。因此,清算价格一般取决于下列几个因素:

(1) 资产的通用性。专用设备的清算价格一般会较大幅度地低于其市场价格。具有某种特殊属性(使用价值)的财产对于所有者来说并不具有特殊价值。

(2) 清算时间的限制。一般来说,清算时间越长,在市场上讨价还价的余地越大,清算价格会越高。

(四) 市场价值和非市场价值

《国际评估准则》(international valuation standards)对市场价值定义如下:“自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后,所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值的估计数额,当事人双方应当各自精明、谨慎行事,不受任何强迫压制。”我国的一般解释是:

资产评估中的市场价值指资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。

市场价值以外的价值也称非市场价值、其他价值。凡不符合市场价值定义条件的资产价值类型都属于市场价值以外的价值。市场价值以外的价值不是一种具体的资产评估价值存在形

(4) 企业联营。企业联营是指国内企业、单位之间以固定资产、流动资产、无形资产及其他资产投入组成各种形式的联合经营实体的行为。

(5) 股份经营。股份经营是指资产占有单位实行股份制经营方式的行为,包括法人持股、内部职工持股、向社会发行不上市股票和上市股票。

(6) 中外合资、合作。中外合资、合作是指我国的企业或其他经济组织与外国企业、其他经济组织或个人在我国境内举办合资或合作经营企业的行为。

(7) 企业清算。企业清算包括破产清算、终止清算和结业清算。

(8) 抵押。抵押是指资产占有单位以本单位的资产作为物质保证进行抵押而获得贷款的经济行为。

(9) 担保。担保是指资产占有单位以本企业的资产为其他单位的经济行为担保,并承担连带责任的行為。

(10) 企业租赁。企业租赁是指资产占有单位在一定期限内,以收取租金的形式,将企业全部或部分资产的经营使用权转让给其他经营使用者的行为。

(11) 债务重组。债务重组是指债权人按照其与债务人达成的协议或法院的裁决同意债务人修改债务条件的事项。

(三) 资产评估特定目的在资产评估中的地位 and 作用

(1) 资产评估特定目的对评估结果的性质、价值类型等有重要的影响。

(2) 资产评估特定目的是界定评估对象的基础。

(3) 资产评估特定目的对资产评估的价值类型选择具有约束作用。

第三节 资产评估的假设和原则

一、资产评估的假设

任何一门学科的建立都要以一定的假设为前提,资产评估作为一门新兴的学科也不例外。假设是指依据有限事实,对所研究的事物通过一系列推理做出合乎逻辑的假定的状态。资产评估理论体系和方法体系的确立也是建立在一系列假设基础之上的。资产评估要求在交易发生之前对交易的资产在某一时刻的价值进行估算,评估人员就必须对资产的未来用途和经营环境做出合理的推断。资产评估中的三个最基本的假设是继续使用假设、公开市场假设和清算假设。

(一) 继续使用假设

继续使用假设是指假定被评估资产可以按现有用途,或转换用途继续使用,从而考察它能为持有人带来的经济效益。继续使用假设说明了被评估资产面临的市场条件或市场环境,也说明了资产在评估时点及评估过程中的状态。通常继续使用假设细分为在用续用、转用续用、易地续用三种具体情况。在用续用是指处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后,将按其现行用途或方式继续使用下去;转用续用是指被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后,改变资产现时用途,调换新的用途继续使用下去;易地续用是指被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后,资产的空间位置转移后继续使用。对这类资产的评估,不能按资产拆零出售所得收入之和来进行估价,应该把资产看成是一种获利手段而不是物的堆积。如一