

资产评估方法体系

及实务操作

程阳春 著

33

湖北长江出版集团
湖北人民出版社

资产评估方法体系

及实务操作

程阳春 著

湖北长江出版集团
湖北人民出版社

鄂新登字 01 号
图书在版编目(CIP)数据

资产评估方法体系及实务操作/程阳春著.
武汉:湖北人民出版社,2010.2

ISBN 978 - 7 - 216 - 06274 - 9

I. 资…
II. 程…
III. 资产评估
IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 238471 号

资产评估方法体系及实务操作

程阳春 著

出版发行: 湖北长江出版集团
湖北人民出版社

地址:武汉市雄楚大街 268 号
邮编:430070

印刷:湖北恒泰印务有限公司
开本:787 毫米×1092 毫米 1/16

印张:16
插页:1

版次:2010 年 2 月第 1 版

印次:2010 年 2 月第 1 次印刷

字数:301 千字

定价:36.00 元

书号:ISBN 978 - 7 - 216 - 06274 - 9

本社网址:<http://www.hbpp.com.cn>

前 言

资产评估是市场经济的产物,为市场经济服务。我国的资产评估始于 20 世纪 80 年代末、90 年代初,是为适应由于经济体制改革带来的大量产权变动、产权交易等经济行为的需要而兴起并迅速发展起来。随着我国社会主义市场经济的不断发展,资产评估业务范围也由企业股份制改造、资产重组、资产转让、企业出售、联营、合资合作、企业清算等经济活动拓展到企业并购、不同投资主体之间进行的各类资产交易,以及对企业财务报告中各类资产和负债的公允价值或特定价值的评估等方面。如今,在我国,资产评估已经成为一项市场化的社会经济活动,是社会经济生活中一个独立的、不可缺少的专业化中介服务行业。为了适应资产评估行业发展的需要,近两年来,一系列的行业准则陆续开始施行。这些准则的施行,既规范了资产评估实务操作,也要求对资产评估理论和方法进行更新和完善。

本书立足相关法律法规,依据资产评估行业准则,面向实际,具有较强的时效性和可操作性;内容深入浅出,通俗易懂,贴近资产评估行业发展现状,具有较好的针对性和可读性;体系完善,结构合理,既吸收了资产评估理论研究和实践领域的最新成果,又倾注了作者多年从事资产评估理论研究、实践和教学的心得体会和经验,具有一定的新颖性和实用性。既可作为资产评估理论工作者和资产评估从业人员业务学习用书,也可作为高校资产评估课程的教材。

与同类其他书籍相比,本书采用了全新的结构体系,即以资产评估基本方法为主线,系统地介绍和阐述了资产评估方法体系的构成以及资产评估方法在各类资产的评估中的应用。全书分三篇,共七章。第一篇包括第一章和第二章,阐述了资产评估的基础理论和资产评估方法体系的构成,第二篇包括第三章、第四章和第五章,阐述了资产评估三种基本方法即市场法、收益法和成本法在评估实务中的操作,第三篇包括第六章和第七章,本篇是对前两篇的总结,对资产评估三种基本方法进行了全面、系统的分析对比,在此基础上,对选择评估方法的基本要求以及评估方法在各类资产的评估中的选用进行了详细的阐述。

本书的一些内容,参考、借鉴了国内同类专著和教材的研究成果,在此一

并表示感谢。由于时间仓促,学识尚浅,书中难免有疏漏、不足之处,恳请广大读者不吝批评指正。

作 者

2009年9月1日

目 录

前 言	(1)
-----	-----

第一篇 资产评估及其方法体系的构成

第一章 资产评估概述	(3)
第一节 资产评估及其特点	(3)
第二节 资产评估目的和价值类型	(7)
第三节 资产评估假设和评估原则	(19)
第四节 资产评估程序	(22)
第五节 资产评估报告	(29)
第二章 资产评估方法体系的构成	(32)
第一节 市场法	(32)
第二节 收益法	(38)
第三节 成本法	(44)
第四节 关于资产评估方法体系的深层思考	(53)

第二篇 资产评估方法的实务操作

第三章 市场法的实务操作	(59)
第一节 市场法在不动产评估中的应用	(59)
第二节 市场法在企业价值评估中的应用	(72)
第三节 市场法在机器设备评估中的应用	(82)
第四节 市场法在其他资产评估中的应用	(88)
第四章 收益法的实务操作	(91)
第一节 收益法在企业价值评估中的应用	(91)
第二节 收益法在无形资产评估中的应用	(113)
第三节 收益法在不动产评估中的应用	(131)
第四节 收益法在长期投资性资产评估中的应用	(141)

第五节 收益法在机器设备评估中的应用.....	(148)
第五章 成本法的实务操作.....	(149)
第一节 成本法在机器设备评估中的应用.....	(149)
第二节 成本法在不动产评估中的应用.....	(173)
第三节 成本法在无形资产评估中的应用.....	(186)
第四节 成本法在流动资产评估中的应用.....	(190)
第五节 成本法在企业价值评估中的应用.....	(194)

第三篇 资产评估方法的比较与选择

第六章 资产评估基本方法的比较研究.....	(199)
第一节 资产评估方法之间的内在联系.....	(199)
第二节 资产评估基本方法之间的比较.....	(200)
第七章 资产评估方法的选择.....	(205)
第一节 选择评估方法的基本要求.....	(205)
第二节 各类资产的评估中评估方法的选择.....	(208)
主要参考文献.....	(245)
附录 复利现值系数表.....	(246)
年金现值系数表.....	(248)

第 一 篇

资产评估及其 方法体系的构成

第一章 资产评估概述

第一节 资产评估及其特点

一、资产评估的含义

(一) 资产评估的概念

所谓资产评估,是指由资产评估机构和评估人员依据相关法律、法规和资产评估准则,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

资产的价值是动态的。随着时间的推移,市场供求关系、物价水平和企业经营管理状况等不断发生变化,资产本身也在使用过程中不断损耗或增值。因此,资产的价值也在不断变化。市场经济条件下,资产权益主体在进行资产投资、转让、出售或者企业并购等一些经济活动时,资产价值是其最为关心的问题之一。对资产价值的准确判断,是进行成功的资产投资和资产管理的关键所在。而资产评估就是要为市场经济中的权益主体确定资产价值提供专业化的参考意见。这个专业意见是评估人员根据特定的评估目的,依据法律、法规和行业准则,遵循公允的价值类型,实施特定的评估程序,运用科学的评估方法,对被评估资产在基准日的客观合理的价值进行分析、估算后形成的,它为资产业务作价提供了一个公允的价值尺度。

社会主义市场经济体制的建立和完善,要求对涉及产权变动的经济行为都需要由独立的社会中介机构对涉及的资产价值进行评估。通过资产评估,(1)可以为企业股份经营、联营、并购、租赁经营、合资合作经营等多种产权变动行为提供公允的市场价值;(2)可以核定企业的法人财产权,明确法人财产价值量和国家所有者的权益;(3)可以为政府征缴涉及各类财产和财产交易的税收提供计税的依据;(4)可以为政府征用土地及拆迁等补偿提供合理的计价标准;(5)可以为企业资本运营决策提供客观的咨询意见;(6)可以为金融机构确定抵押、质押物的价值提供依据;(7)可以为司法机关审理涉及财产权利的案件提出客观的意见;(8)可以为各种私人财产的交易和私人财产价值鉴定提供专业的服务。

(二) 资产评估的构成要素

资产评估是对资产在某一时点的价值进行评定和估算的行为和过程,它包括以下基本的要素:

1. 评估主体,即从事资产评估的评估机构和评估人员。这里所称的评估机构是指经资产评估行政主管部门审批并取得资产评估资格证书的中介机构;这里所称的评估人员,是指经过国家统一考试或认定,取得执业资格,并依法注册的资产评估专业人员即注册资产评估师(或简称为评估师,下同)。评估人员应当经过专门教育和培训,具备相应的专业知识和经验,能够胜任所执行的评估业务。

2. 评估客体,也称为评估对象。就一般意义讲,它泛指所有的资产,就某一项特定的评估业务而言,就特指该业务所涉及的特定的资产,如机器设备、不动产、企业等。

3. 评估依据,也就是资产评估工作应当遵守的相关法律、法规和资产评估准则,以及经济行为文件、重大合同协议,取费标准和其他参考依据。其中,资产评估准则包括资产评估基本准则、资产评估具体准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

4. 评估的特定目的,即资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求,或资产评估结果的具体用途。它直接或间接地决定和制约资产评估的条件以及价值类型的选择。

5. 评估原则,即资产评估的行为规范,是调节评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则。

6. 评估程序,即资产评估从开始准备到最后结束的工作环节。注册资产评估师不得随意删减评估程序。

7. 价值类型,即评估结果的价值属性,是对评估值的质的规定,它对资产评估参数的选择具有约束性。注册资产评估师执行资产评估业务,应当根据评估目的等相关条件选择适当的价值类型,并对价值类型予以明确定义。

8. 评估方法,即资产评估所运用的特定技术,是分析和判断资产评估值的手段和途径。资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。注册资产评估师执行资产评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择评估方法,形成合理评估结论。

9. 资产评估假设,即资产评估得以进行的前提条件假设等。注册资产评估师执行资产评估业务,应当科学合理使用评估假设,并在评估报告中披露评估假设及其对评估结论的影响。

10. 资产评估基准日,即分析、估算资产评估价值的基准时间。

以上要素共同构成了资产评估活动的有机整体。

二、资产的概念及种类

作为资产评估对象的资产是指由特定权利主体拥有或控制的并能给该权利主体带来未来经济利益的经济资源。其外延则包括了具有内在经济价值以及市场交换价值的所有实物和无形的权利。

资产评估中的资产与会计学中的资产是有区别的。会计学中的资产主要指的是企业中的资产,它是资产评估对象中的重要组成部分,但资产评估对象或资产评估中的资产并不完全局限于企业中的资产。首先,会计核算对象不包括商誉;而资产评估对象包括商誉。其次,会计对象是单项资产;而资产评估对象除了单项资产外,还包括由单项资产所组成的整体资产。

作为资产评估对象的资产具有以下基本特征:

1. 资产是由经济主体拥有或者控制的。依法取得财产权利是经济主体拥有并支配资产的前提条件。由于经济的发展,财产所有权基本权能形成不同的排列与组合不仅成为必要,而且成为可能。如果将这些排列与组合称之为产权,那么,在资产评估中应了解被评估资产的产权构成。例如,对于一些以特殊方式形成的资产,某经济主体虽然对其不拥有完全的所有权,但依据合法程序能够实际控制的,如融资租入固定资产、土地使用权等,按照实质重于形式原则的要求,也应当将其作为该经济主体的资产予以确认。

2. 资产是能够给经济主体带来经济利益的资源,即能够给经济主体带来现金流入的资源。如果能被恰当使用,资产的获利潜力就能够实现,进而使资产具有使用价值和交换价值。只有具有使用价值和交换价值,并能给经济主体带来未来效益的经济资源,才能作为资产确认。在评估实务中应注意的是,有些资产在评估时没有带来现金流入,如某一因故暂时闲置的设备,我们不能因此而否认它的有用性,把它排除在企业资产的范围之外。也就是说,资产能够带来现金流入,既可以是现实的,也可以是资产具有的潜在的能力。

3. 资产的价值能以货币计量。如果某一资源的价值无法量化,不能用货币计量,也就无法对其进行分析、估算,因而也就不能界定为资产评估中的资产。

作为评估客体的资产,存在形式是多种多样的。资产种类不同,其特性会不一样,评估时评估资料和评估参数的搜集以及评估方法的选择等也会不同。为了科学地进行资产评估,应对资产进行适当地分类:

1. 按资产存在形态分类,可以分为有形资产和无形资产。

有形资产是指那些具有实物形态的资产,包括机器设备、房屋建筑物、流动资产等。无形资产是指不具有实物形态,能持续发挥作用且能带来经济利益的资源。主要包括专利资产、专有技术、商标权、版权、商誉等。

2. 按资产能否独立存在分类,可以分为可确指的资产和不可确指的资产。

可确指的资产是指能独立存在的资产,如前面所列的有形资产和绝大部分无形资产;不可确指的资产是指不能脱离特定的经济主体而单独存在的资产,如商誉。

3. 按资产的构成和是否具有综合获利能力分类,可以分为单项资产和整体资产。

单项资产是指单台、单件的资产;整体资产是指由一组单项资产组成的并且具有整体获利能力的资产综合体,如企业。企业作为一项整体资产,它不是企业各单项可确指资产的汇集,其价值也不是指各单项可确指的资产价值的总额,因为企业整体资产评估所考虑的是它作为一个整体所具有的生产能力或获利能力,所以,其评估价值除了包括各单项可确指的资产价值以外,还包括不可确指的资产,即商誉的价值。

三、资产评估的特点

理解和把握资产评估的特点,有利于进一步认识资产评估的实质,对于搞好资产评估工作,提高资产评估质量具有重要意义。一般来说,资产评估具有以下特点:

(一)现实性

资产评估以评估基准日为时间参照,按被评估资产在该时点的实际状况对资产价值进行评定和估算。

评估基准日是评估作价的基准时间。由于各种资产都是处在运动和变化中的,资产的数量、结构、状态和价值也就不可能长期保持不变。因此,资产评估只能是对资产某一时点的价值进行评估,资产评估结果反映的只能是资产在某一特定时的价值,它不能完全反映各个时期的资产状况。为了科学实施资产评估,使评估结果具有可解释性,便于客户和公众对其予以合理利用,必须确定评估基准日。在评估实务中,一般以公历的某一天为评估基准日。

资产评估的现实性表现在以下三个方面:

1. 以现实存在作为资产确认、估价和报告的依据,没有与过去业务及其记录进行衔接、均衡、达成一致等约束,只需要说明当前资产状况,而不需要说明为什么形成这个状况,以及如何由过去的那种状况变成当前的状况。

2. 以现实状况为基础反映未来。

3. 强调客观存在。对形式上存在而实际上已经消失的或形式上不存在而事实上存在的资产,在资产评估中都要以实际上的客观存在为依据来校正。

(二)市场性

资产评估是适应市场经济要求的专业中介服务活动,其基本目标就是根据资产业务的不同性质,通过模拟市场条件对资产价值做出经得起市场检验的评

定估算和报告。

(三)公正性

公正性是指资产评估行为服务于资产业务的需要,而不是服务于资产业务当事人的任何一方的需要。公正性的表现有两点:(1)资产评估按公允的、法定的准则和规程进行,公允的行为规范和业务规范是公正性的技术基础;(2)评估人员是与资产业务没有利害关系的第三者,这是公正性的组织基础。

(四)专业性

资产评估是一种专业人员的活动,从事资产评估业务的机构应由一定数量和不同类型的专家及专业人士组成。一方面这些资产评估机构形成专业化分工,使得评估活动专业化;另一方面,评估机构及其评估人员对资产价值的估计判断也都是建立在专业技术知识和经验的基础之上。

(五)咨询性

咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见,该意见本身并无强制执行的效力,评估师只对结论本身合乎职业规范要求负责,而不对资产业务定价决策负责。事实上,资产评估为资产交易提供的估价往往由当事人作为要价和出价的参考,最终的成交价取决于当事人的决策动机、谈判地位和谈判技巧等综合因素。

第二节 资产评估目的和价值类型

一、资产评估目的

资产评估目的有一般目的和特定目的之分。一般目的也叫基本目的,它包含着特定目的,而特定目的则是一般目的的具体化。

(一)资产评估一般目的

资产评估的一般目的或基本目的是由资产评估的性质及其基本功能决定的。资产评估作为一种专业人士对特定时点及特定条件约束下资产价值的估计和判断的社会中介活动,它一经产生就具有了为委托人以及资产交易当事人提供合理的资产价值咨询意见的功能。不论是资产评估的委托人,或是与资产交易有关的当事人,他们所需要的无非是评估师对资产在一定时间及一定条件约束下资产公允价值的判断。如果我们暂且不考虑资产交易或引起资产评估的特殊需求,资产评估所要实现的一般目的就是分析、估算资产在评估时点的公允价值,以便为资产交易和投资提供公平的价值尺度。

资产评估中的公允价值是一个相对抽象的价值概念。它是对评估对象在各种条件下与评估条件相匹配的合理的评估价值的抽象。评估对象在各种条件下

与评估条件相匹配的合理的评估价值,是泛指相对于当事人各方的地位、资产的状况及资产面临的市场条件的合理的评估价值。它是评估人员根据被评估资产自身的条件及其所面临的市场条件,对被评估资产客观价值的合理估计值。资产评估中的公允价值的一个显著特点,是它与相关当事人的地位、资产的状况及资产所面临的市场条件相吻合,且没有损害各当事人的合法权益,亦没有损害他人的利益。

(二)资产评估的特定目的

资产评估作为一种资产价值判断活动,总是为满足特定资产业务的需要而进行的。在这里,资产业务是指引起资产评估的经济行为。通常把资产业务对评估结果用途的具体要求称为资产评估的特定目的。我国资产评估实践表明,资产业务主要有:

1. 资产转让。资产转让是指资产拥有单位有偿转让其拥有的资产,通常是指转让非整体性资产的经济行为。

2. 企业兼并。企业兼并是指一个企业以承担债务、购买、股份化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. 企业出售。企业出售是指独立核算的企业或企业内部的分厂、车间及其他整体资产产权出售行为。

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和其他经济组织与外国企业和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。包括破产清算、终止清算和结业清算。

8. 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为。担保通常包括抵押、质押、保证等。

9. 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。

10. 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。

11. 引起资产评估的其他合法经济行为。

(三)资产评估特定目的在资产评估中的作用

资产评估特定目的是由引起资产评估的特定经济行为(资产业务)所决定的,它不仅是评估人员进行具体资产评估时必须首先明确的基本事项,是资产

评估活动的起点,同时它又是资产评估活动所要达到的目标。资产评估特定目的贯穿着资产评估的全过程,影响着评估人员对评估对象的界定、资产价值类型的选择等。具体来说:

1. 资产评估特定目的是界定评估对象的基础。任何一项资产业务,无论产权是否发生变动,它所涉及的资产范围必须接受资产业务本身的制约。资产评估委托方正是根据资产业务的需要确定资产评估的范围。评估人员不仅要对该范围内的资产权属予以说明,而且要对其价值做出判断。

2. 资产评估特定目的对于资产评估的价值类型的选择具有约束作用。首先,价值类型的选择必须与资产评估的特定目的相匹配。特定资产业务决定了资产的存续条件,资产价值受制于这些条件及其可能发生的变化。资产评估人员在进行具体资产评估时,一定要根据具体的资产业务的特征选择与之相匹配的评估价值类型。按照资产业务的特征与评估结果的价值属性一致性原则进行评估,是保证资产评估趋于科学、合理的基本前提。其次,在不同时间、地点及市场条件下,同一资产业务对资产评估结果的价值类型的要求也会有差别。这表明,引起资产评估的资产业务对评估结果的价值类型要求不是抽象的和绝对的。每一类资产业务发生的时间、地点和所处的市场环境会不同,对资产评估结果的价值类型要求也就不会千篇一律。这就是说资产业务本身的属性因时间、地点及市场环境的变化而确定。所以,把资产业务的属性绝对化,或是把资产业务的类型与评估结果的价值类型关系固定化都是不可取的。

资产评估结果的价值类型与评估的特定目的相匹配、相适应,是指在具体评估操作过程中,评估结果价值类型要与已经确定了的时间、地点、市场条件下的资产业务相匹配、相适应。换一句话说,资产业务类型是影响甚至是决定评估结果价值类型的一个重要因素,但不是决定资产评估结果价值类型的惟一的因素。资产评估的时间、地点和评估时的市场条件、资产业务各当事人的状况,以及资产自身的状态等,都可能对资产评估结果的价值类型起影响作用。

二、资产评估价值类型

(一)资产评估价值类型的定义

资产评估中的价值类型是指人们对资产评估结果价值属性的定义及其表达方式。不同的价值类型反映出资产评估结果的不同价值属性,同一资产的不同价值类型所反映出的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。资产评估价值类型不仅仅是一个理论问题,同时又是一个实践问题。

为充分体现评估结论的经济内涵,我国资产评估基本准则和其他相关准则中都强调注册资产评估师在评估过程中应当根据评估目的等相关条件恰当选择价值类型。但实践中注册资产评估师在落实这些要求时还存在许多问题,如价

值类型选择不恰当、价值类型定义混乱等。2008年7月1日起施行的《资产评估价值类型指导意见》对价值类型的选择、使用和定义,以及落实基本准则和相关准则对价值类型的要求,具有重要的指导意义。

实践中,市场经济较为完善的国家和地区,资产评估需求者对评估结论价值类型的要求越来越多,越来越具体,越来越理性。恰当选择价值类型已经成为国际上评估准则和评估实践最基本的执业要求和执业理念。因为在资产评估中恰当选择价值类型是所有种类的资产评估和各种目的下的资产评估都必须遵守的基本要求。

(二)市场价值与市场价值以外的价值的定义

1. 市场价值

在《资产评估价值类型指导意见》中,将资产评估价值类型划分为市场价值与市场价值以外的价值,并将市场价值定义为:自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

根据上述定义,市场价值具有以下要件:

第一,自愿买方。指具有购买动机,但并没有被强迫进行购买的一方当事人。该购买者会根据现行市场的真实状况和现行市场的期望值进行购买,不会特别急于购买,也不会任何价格条件下都决定购买,即不会付出比市场价格更高的价格。

第二,自愿卖方。指既准备以任何价格急于出售或被强迫出售,也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。自愿卖方期望在进行必要的市场营销之后,根据市场条件以公开市场所能达到的最高价格出售资产。

第三,评估基准日。指市场价值是某一特定日期的时点价值,仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件,而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件。

第四,以货币单位表示。市场价值是在公平的市场交易中,以货币形式表示的为资产所支付的价格,通常表示为当地货币。

第五,公平交易。指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易,即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

第六,资产在市场上有足够的展示时间。指资产应当以最恰当的方式在市场上予以展示,不同资产的具体展示时间应根据资产特点和市场条件而有所不同,但该展示时间应当使该资产能够引起足够数量的潜在购买者的注意。

第七,当事人双方各自精明,谨慎行事。指自愿买方和自愿卖方都合理地知道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及评估基准日的市场状况,并假定