

ZICHAN PINGGUXUE JIAOCHENG

资产评估学 教程

ZICHAN PINGGUXUE
JIAOCHENG

赵仑 主编



/// 首都经济贸易大学出版社

资产评估学 教程

ZICHAN PINGGU XUE
JIAO CHENG

赵全 主编

 首都经济贸易大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学教程/赵仑主编. —北京:首都经济贸易大学出版社,
2004.9

ISBN 7 - 5638 - 1172 - 9

I. 资… II. 赵… III. 资产评估 - 教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 072106 号

资产评估学教程

赵仑 主编

出版发行 首都经济贸易大学出版社

地 址 北京市朝阳区红庙(邮编 100026)

电 话 (010)65976483 65065761 65071505(传真)

E-mail publish @ cueb. edu. cn

经 销 全国新华书店

照 排 首都经济贸易大学出版社激光照排服务部

印 刷 北京永生印刷有限责任公司

开 本 880 毫米×1230 毫米 1/32

字 数 377 千字

印 张 14.75

版 次 2004 年 9 月第 1 版第 1 次印刷

印 数 1~5000

书 号 ISBN 7 - 5638 - 1172 - 9/F · 674

定 价 22.50 元

图书印装若有质量问题,本社负责调换

版权所有 侵权必究

前 言

随着社会主义市场经济体制的不断发展,产权交易成为日益普遍的经济现象。与此相适应,资产评估行业在我国得到了广泛的发展,成为我国社会经济活动中重要的中介鉴证服务行业。

近年来出于培养资产评估人才的需要,我国许多高等院校相关专业相继开设了资产评估课程,有些高等院校还开设了资产评估专业,对编写出版一本适合高等院校学生学习使用的资产评估教材提出了迫切的要求。但目前市场上除了全国注册资产评估师考试教材之外,适合高校学生使用的教材并不是很多。

高等院校学生的特点是年纪较轻、思维活跃,又有相关的经济理论基础;其不足之处则在于缺乏评估的实践经验。考虑到高等院校学生的特点,我们有针对性地编写了这本资产评估教材。本教材力图适应高等院校本科、专科学生的特点,注重理论和实践的结合,全面论述了资产评估理论和实际操作方法,既吸收了资产评估界的最新研究成果,又结合了资产评估实务,深入浅出地阐述了资产评估的方法体系,力求使学生通过对本教材的学习,能够真正掌握资产评估的基本理论、基本知识和基本技能,为今后从事资产评估活动奠定良好的基础。

本书侧重于对资产评估基本理论和基本方法的说明,对一些在评估界有争议的问题尽量避免作深入的理论探讨,使全书尽可能地通俗易懂,便于学习。

本书由赵仑和张晓慧两位同志共同编写,赵仑教授担任主编。本书适用于高等院校学生资产评估课程的学习,也适用于社会相关人士自学之用。

编者

2004年8月

目 录

第一章 总论	1
第一节 资产评估的基本概念和特征	1
第二节 资产评估的对象和分类	8
第三节 资产评估的目的和价值类型	15
第四节 资产评估的假设前提	22
第五节 资产评估的原则	26
第六节 资产评估与会计核算的联系与区别	29
第二章 资产评估的基本方法	32
第一节 资产评估的市场法	32
第二节 资产评估的成本法	41
第三节 资产评估的收益法	62
第四节 资产评估各方法之间的联系与区别	75
第三章 机器设备评估	81
第一节 机器设备评估概述	81
第二节 机器设备评估的成本法	88
第三节 机器设备评估的市场法和收益法	107
第四章 不动产评估与工程评估	109
第一节 建筑物评估概述	109
第二节 建筑物及其分类	124
第三节 建筑物的评估	127
第四节 在建工程的评估	143
第五章 土地使用权的评估	147
第一节 概述	147

第二节	我国土地资产价格体系·····	163
第三节	土地使用权评估的收益法·····	168
第四节	土地使用权评估的成本法·····	174
第五节	土地使用权评估的剩余法·····	179
第六节	土地使用权评估的市场法·····	184
第七节	土地使用权评估的其他方法·····	195
第6章 无形资产评估		202
第一节	无形资产概述·····	202
第二节	影响无形资产评估的主要因素和评估程序·····	211
第三节	无形资产评估的收益法·····	219
第四节	无形资产的成本法·····	237
第五节	无形资产评估的市场法·····	245
第六节	专利权评估·····	249
第七节	商标权评估·····	263
第八节	商誉的评估·····	271
第7章 长期投资和其他资产评估		279
第一节	长期投资评估概述·····	279
第二节	长期债权投资的评估·····	283
第三节	长期股权投资的评估·····	286
第四节	其他资产的评估·····	297
第8章 流动资产评估		300
第一节	流动资产评估概述·····	300
第二节	实物类流动资产的评估·····	306
第三节	债权类及货币类流动资产评估·····	317
第9章 企业价值评估		325
第一节	企业价值评估的特点·····	325
第二节	企业价值评估的范围界定·····	333

第三节	企业价值评估中的收益法·····	356
第四节	企业价值评估案例·····	359
第五节	企业价值评估中的市场法和成本法·····	364
第10章	资产评估报告	371
第一节	资产评估报告概论·····	371
第二节	资产评估报告的主要内容·····	377
第三节	资产评估报告编制技能与案例·····	390
第四节	资产评估报告的运用·····	403
附录1	资产评估准则——基本准则	407
附录2	资产评估职业道德准则——基本准则	411
附录3	资产评估准则——无形资产	415
附录4	复利系数公式和复利系数表	420
参考文献		463

第1章 总论

第一节 资产评估的基本概念和特征

一、资产评估的概念

资产评估是一种市场化和动态化的价值鉴证行为。它的产生与发展和市场经济的发展密切相关。随着市场经济的不断发展与完善,经济领域中的产权转让、企业重组、破产清算、资产抵押、股份制改造等涉及生产资料产权交易的经济行为,日益成为较为普遍的经济现象。在资产产权交易的过程中,迫切需要对处于交易中资产的价值作出符合交易双方利益的准确鉴证,这就在客观上为资产评估的产生和发展提供了坚实的市场基础。经过较长时期的发展,资产评估已经成为市场经济产权交易过程中为交易双方提供专业性鉴证服务的一种不可或缺的重要行业。

资产评估鉴证的是资产的价值,而资产价值的货币表现则是资产的价格。因此,资产评估是通过对拟处于交易过程的资产某一时点价格的估算,进而确定该项资产价值的鉴证活动。在这里,涉及资产和评估两个相应的概念。经济学上所讲的资产,一般是指由特定主体拥有或控制的、能以货币计量并能够给特定主体带来经济利益的经济资源。资产对特定主体而言,意味着一种权力。由于资产的具体形态不同,这种权力的具体表现可能有所区别,但凭借着这种权力,特定主体可以支配和运用这些资产,并能够为其带来经济利益。评估则是指对资产的价值作出评价和估量的活

动。资产具有使用价值,也具有相应的价值,评估价值是价值与使用价值的统一。在市场经济中出现资产产权交易的时候,需要评估活动对相关资产的价值作出评价和估量。从这个意义上来说,资产评估可以理解为由专业评估机构和评估人员依照国家有关法律及相关经济信息,遵循特定原则,按照相关程序,根据特定目的选择适当的价值类型,运用科学的方法对相关资产价值作出评定和估量的鉴证行为。

二、资产评估的基本要素

根据对资产评估概念的说明,资产评估涉及一些基本的评估要素,一个完整的资产评估过程实际上是这些要素的有机结合。这些要素主要包括下面几个方面。

(一) 评估主体

评估主体是指资产评估活动的实际承担者,也就是从事资产评估活动的相关机构和相关人员。作为资产评估活动的实际承担者,他们是资产评估活动的主导者,是资产评估活动得以顺利进行的保证。在市场经济发展的现阶段,评估主体一般应是与资产产权交易各方无利益关系的独立的第三者。

(二) 评估客体

评估客体是指资产评估的具体对象,也就是被评估的资产,也可以称为评估对象。由于资产的具体形态千差万别,具体的评估对象有很大的区别。作为被评估的对象,实际上在评估范围的内容上对评估活动作出了界定。

(三) 评估依据

评估依据是指资产评估活动包括对被估资产定价的依据。评估依据既包括评估活动所遵循的法律依据,如国家法律、法规、规章、制度等,也包括经济活动和有关被评估资产的相关依据,如经

第1章 总论

济合同、产权证明、协议、收费标准等。

(四) 评估原则

评估原则是指资产评估活动的内在行为规范。资产评估活动作为一项涉及产权交易双方利益的鉴证活动,有其内在的行为规范。这些内在行为规范的典型表现就是评估遵循的基本原则。通过这些原则调整好当事人各方的利益关系,维护当事人的权益。

(五) 评估目的

评估目的是指导致资产评估活动的资产交易业务本身经济行为的特征。资产评估活动是由资产交易业务引起的。没有事实上的资产产权交易就不必要进行评估。然而,产权交易有其不同的特点,例如,资产重组、股份制改造、企业兼并,等等。这种不同特点的经济活动对资产评估的结果有着重要的影响。资产评估特定目的的不同,直接影响着评估价值类型的选择和评估方法的选择。

(六) 评估价值类型

评估价值类型是对资产价值作出的质的规定,说明评估活动给出的特定资产价值是一种什么类型的价值。评估价值类型一般情况下由评估目的决定,同时又对评估方法的选择有重要的约束。

(七) 评估方法

评估方法是指资产评估活动所运用的具体技术和手段,说明资产价值是运用什么技术,采取什么手段,通过什么途径取得的。在一般情况下,评估方法受评估目的和评估价值类型的约束。

(八) 评估程序

评估程序是指资产评估活动的工作顺序。资产评估活动是一个有机的整体。从开始准备到进入现场再到最终给出评估结论,需要用完整的程序进行必要的串联。通过评估程序使资产评估各

要素之间相互联系、相互依托,形成一个完整的资产评估过程。

上述八项资产评估要素共同构成了完整的资产评估活动的整体,它们相互联系、缺一不可。在这些要素中,评估目的、评估价值类型和评估方法是一条主线。评估目的决定着评估价值类型的选择,而评估价值类型的选择又决定着评估方法的选择。

三、资产评估的特点

资产评估是伴随着市场经济深入发展和产权交易经常化而出现的一种鉴证性活动,自身具有明显的特点,实践中,必须充分理解和把握资产评估的这些特点,否则难以真正搞好资产评估工作,也难以真正理解资产评估的意义。资产评估的特点主要有下面几个方面。

(一) 现实性

现实性是对被估资产价值确认的现实基础。资产评估活动只能以现实存在的资产作为价值确认的依据。形式上存在而现实中不存在的资产是不能作价评估的,相反,形式上不存在而现实存在的资产应当予以计价确认。因此,现实性实际上是以评估基准日时间为时间参照系,按照这一时点资产的实际状况对其进行相应的评估活动。

评估基准点是确认资产是否现实存在的时间参照系。资产评估是对特定时点下资产价值的评定和估算,而资产是处于不断的运动和变化当中,不仅资产的实物形态不断发生着变化,而且其价值量也在发生着不断的变化。如果不作出评估时点的界定,资产价值量的确认实际上无从谈起。因此,资产评估所作的资产价值的评定,只能是某一特定时点下的资产价值。对评估基准点现实存在的资产,才可能以不同的方法评定其价值。可见评估基准点是确认资产是否现实存在的时间参照系。评估基准点一般以“日”为基准时点,也称为评估基准日。

资产评估的现实性主要表现在：

1. 资产评估以评估基准日资产是否现实存在为依据，对现实存在的资产进行相应的价值评估活动。这就是说，只是说明被评估资产的现实状态，而不必说明为什么形成这种现实状态，即只说明资产的时点价值，不必说明资产的时期变化。

2. 资产评估以资产现实状态为基础反映出来。资产评估虽然不必描述资产的时期变化，不必揭示资产如何由以前状态演变为现实状态，但资产的这种时期变化可以用来进一步揭示资产的未来变化趋势。在很多情况下，资产价值的确认需要研究资产的未来变化。因此，现实性的一个重要表现就是以资产的现实状态为基础，进一步反映资产未来可能的变化。

3. 现实性强调的是客观存在。对任何资产的作价评估都必须以现实客观存在为基础。形式上存在而客观实际上不存在的资产如某些盘亏资产，就不能列入评估范围。相反，形式上不存在而客观实际上存在的资产如某些盘盈资产，则应列入评估的范围。

(二) 市场性

市场性是对被评估资产价值确认的市场基础。资产评估活动本身就是随着市场经济的不断发展而产生和发展的。评估本身就是一种来源于市场并服务于市场的鉴证性活动，因此，资产评估表现出了很明显的市场性。资产评估的市场性主要表现在：

1. 资产评估活动来源于市场。市场经济发展到现阶段，资产主体所有者改变，进而出现资产的产权交易已经成为非常普遍的经济现象。这种市场化的产权交易，为资产评估活动提供了极为广阔的发展空间。没有市场经济的发展，就不会有资产评估活动。

2. 资产评估活动的主要信息来源于市场。资产评估确认的资产价值是一种市场化的价值。它为产权交易各方提供了资产交易的参考价值。这种价值的取得必须掌握有大量的信息以及模拟相应的市场交易条件才可能得到。市场性本身就说明了资产评估

对被估资产的作价是通过模拟市场交易条件得到的,其中影响作价的大量信息也是从市场中得到的,也就是说,市场性反映了交易条件的市场性和交易信息的市场性。

3. 资产评估作价结果必须接受市场的检验。市场性的一个重要表现就是评估结果必须接受市场的检验。既然评估作价的条件是市场化的,评估作价的主要信息也是市场化的,那么,以此为基础得到的评估结论,也应该最大限度地符合市场的要求,能够为产权交易双方所接受。如果计价评估结果不为交易双方所最终接受,与资产实际交易的最终成交价出现大幅度的反差,则说明评估结果未能真正接受住市场的检验,反映出评估过程与评估结论存在着相应的问题和缺陷。

(三) 预测性

预测性是指资产现实价值的确认依赖于对资产未来继续利用价值的预测。资产之所以有价值,是因为该项资产在评估基准点之后还有继续利用的价值。这种继续利用的价值越大,则资产现实的评估价值越高。评估基准点以后没有继续利用价值的资产,也就不存在现实的评估价值。但是,对于资产未来继续利用价值是高是低,其实仅是一种预测,我们只能通过资产的现实状态进一步预测资产的未来状态,因此,资产评估活动具有很强的预测性。例如,在现实评估活动中对资产未来尚可使用年限的预测、对资产未来可能带来收益的预测等,都是资产评估预测性的典型表现。并且,既然资产评估活动具有预测性,那么预测的准确程度将直接影响着评估结论的准确性。

(四) 公正性

公正性是指评估活动是评估主体基于独立性基础上的服务于产权交易双方利益的活动,所产生的评估结论对产权交易双方当事人来讲均是公正的。评估活动是由评估主体进行的。评估主体是独立于产权交易双方之外的第三者,与产权交易双方没有直接

第1章 总论

的利益关系。以独立性为基础,评估作价过程只服务于资产评估业务本身的需要,而不以产权交易双方当事人中任何一方的需要为转移,进而产生的评估结论对双方当事人来说都是公正的。资产评估的公正性主要表现在三个方面:

1. 评估作价的全过程按照公允及法定的准则和规范化程序进行,有评估原则、评估依据和评估程序作保证,具有行业公允的业务规范。这是评估公正性的技术保证。

2. 评估作价的模拟交易过程和相关信息来源是市场化的,由此得出的评估结论是市场化的结论,必须接受市场的检验。如果评估结论不公正,则不可能被交易双方按照当时的市场条件所接受。这是评估公正性的过程保证。

3. 评估主体即评估机构和评估人员通常与产权交易当事人双方没有直接的利益关系,是独立于产权交易双方之外的第三者。这种独立第三者的地位有助于评估主体在评估过程中不偏袒当事人的任何一方。这是评估公正性的组织保证。

(五) 咨询性

咨询性是指评估主体对评估对象价值所作的评估结论是一种专业化的估价意见。对产权交易当事人来说,这种专业化的估价意见只是一种咨询性意见,其本身并不具备法定强制执行的权力。也就是说,产权交易当事人双方并不是必须按照资产评估机构给出的评估结论作价成交。这种评估结论只是专业性的资产评估机构对拟交易的资产所作出的科学公正的咨询建议。评估主体只对评估结论本身是否科学公正,是否符合行业公允的职业道德规范要求负责,而不对资产业务最终成交的决策行为负责。由于产权交易当事人双方出于各自不同利益的考虑,对拟交易的资产价格往往很难作出科学的判断。评估机构是专业化的机构,其成员多为各方面的专业人士,掌握有评估领域的专门知识和大量为评估作价所必须了解的市场信息,能够对拟成交的资产价值作出较为

科学的判断,再加上评估主体的独立第三者地位,其作出的评估是比较公正的。

正因为如此,一般认为评估机构为产权交易当事人双方提供的评估结论是专业性的公正的结论。这一结论为资产交易当事人双方提供了交易时参考的咨询性价格意见。然而,最终资产按何种价格成交,往往还取决于产权交易当事人双方在竞争中的地位以及双方讨价还价的能力。在有些情况下,交易当事人双方也有可能存在着某种关联关系。这些因素都是在模拟市场交易过程中无法考虑的。评估机构给出的评估结论也不受这些因素的影响。因此,评估结论作为咨询性意见,一般是为交易当事人双方提供谈判时的交易底价。评估结论与最终成交价格出现一定的反差是很正常的。

第二节 资产评估的对象和分类

一、资产评估的对象和特点

资产评估对象也称为资产评估的客体,具体来讲就是指被评估资产。资产的概念比较广泛,在不同的情况下可以有不同的涵盖范围。经济学上所说的资产,一般是指由特定的权利主体拥有或控制的,能以货币计量并能给权益主体带来经济利益的经济资源。对于从会计学角度研究资产,这种定义无疑是可行的,因为它实际上是企业总资产的概念。但是从资产评估的角度来看,仅仅理解到这个程度显然是不够的。作为资产评估对象的资产,可以是总资产,也可以是所有者权益即净资产,还可以是股权,在某些情况下,甚至还可以是某一项具体的资产或权利以及由若干单项资产组成的资产综合体。显然作为资产评估对象的资产,表现形式更为复杂和多样化。理解作为资产评估对象的资产,应当注意下面几个方面。

第1章 总论

(一) 资产必须由某一特定权利主体拥有或控制

对于特定主体而言,资产表现为一种权利,具体表现为占有、使用、收益、处置等各项权能的有机统一。权利主体依法享有被评估资产的相应权利,是资产评估的前提条件。资产评估活动本身来源于市场经济体制不断发展以及相应的产权交易的经常化。产权交易就意味着资产权利主体的移位。在一般情况下,资产应由特定主体拥有,即拥有被评估资产的所有权。但在某些特殊情况下,特定主体可能并不拥有完整的资产所有权,却可以依照合法程序在实际上控制和支配着该项资产,能够获取资产运用的效益,如融资租入固定资产以及土地使用权等。这些资产也可视为权利主体的资产纳入评估对象。

资产评估最终确定的是被估资产的价值。资产作为一种权利,实际上也就是权利的价值。产权交易表象上看是资产主体的移位,实际本质上看是权利主体的移位。资产的形态不同,权利的载体不同,权利的价值也不相同。资产评估不是简单地就资产论资产,而是就资产论权益,评估的不是被估资产本身,而是该项资产作为载体所负载的某种权利。这是理解资产评估对象的很重要的一点。由于以同样的资产作为载体,其负载的权利可能并不相同,因此在资产评估中同样的资产可能评估出不同的价值。正因为如此,作为资产评估对象的资产,可能是整体资产如企业的整体转让,也可能是单项资产如具体的机器设备;可能是所有权如专利权的完整转让,也可能是使用权如商标使用权,甚至有可能是某项具体的权利如债权。

(二) 资产对于特定主体来说具有获利能力

作为评估对象的资产,必须能够为特定主体带来经济利益,具有相应的获利能力。事实上,并不是所有的财产都具有相应的获利能力,都能给主体带来经济利益。如果某一项财产不能为其主体带来经济利益,没有相应的获利能力,那它就只能是财产而不是

资产,也就不具有评估意义上的价值。这是因为,在经济活动中不会有任何人愿意出钱去购买无法为其带来经济利益的商品,这种财产也就失去了评估的意义。从某种意义上讲,资产价值的高低往往取决于该项资产所具有的获利能力的大小。资产获利能力越大,其评估值也就越高,也可以理解为该项资产作为载体,其负载的收益权较大。

应当指出,从评估的角度看资产具有的获利能力是一种潜在的能力,并不是以前的获利能力和当前的获利能力。在有些情况下,资产以前曾经有过获利能力,眼下也可能还有获利能力,但评估基准日以后由于各种因素的影响和制约可能将丧失获利能力。作为潜在和未来的获利能力如果利用得好,可以给其特定主体带来预期的收益。能否准确地在评估中测算资产未来的获利能力,必须通过必要的技术手段和程序加以解决。作为资产评估对象的资产,应当是经济技术手段和规定程序可以证明未来还具有获利能力的资产。

(三) 资产能够用货币计量

作为评估对象的资产不仅应当具有获利能力,而且还应当能以货币来计量。资产评估最终确定的是资产的价值,而价值必须用货币计量和表示。不能用货币计量的不能作为资产进行交易,也就不能作为资产评估的对象。事实上,有些可以为特定主体带来经济收益的事物并不见得都是资产,不见得都能用货币形态表示。例如,良好的组织管理可以为特定主体带来收益,适合生产经营特点的机构设置也可以为特定主体带来收益,但这些都无法用货币形态计量,也都不能界定为资产,不能列为评估对象。

二、资产分类

作为资产评估对象的资产,其具体表现形式多种多样。不同的资产具有不同的权利。对于不同的资产,评估时考虑的影响