



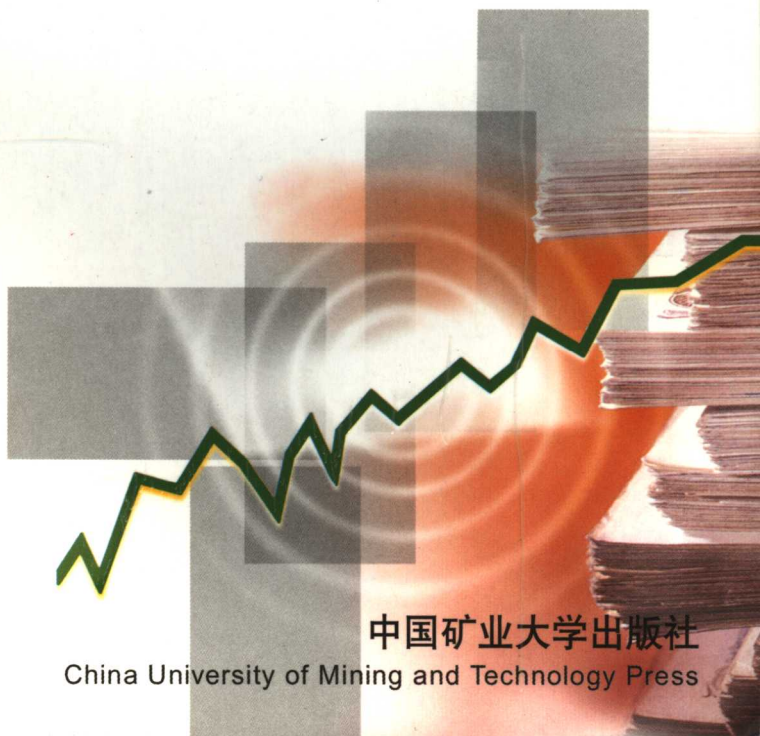
高等学校“十一五”规划教材

资产评估

Zichan Pinggu

主 编 于翠芳 李永峰

副主编 吴利明 彭晓英



中国矿业大学出版社

China University of Mining and Technology Press

高等学校“十一五”规划教材

资产评估

主 编 于翠芳 李永峰
副主编 吴利明 彭晓英

中国矿业大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估/于翠芳,李永峰主编. —徐州:中国矿业
大学出版社,2006.5

ISBN 7 - 81107 - 308 - 0

I. 资… II. ①于…②李… III. 资产评估

IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 035676 号

书 名 资产评估

主 编 于翠芳 李永峰

责任编辑 姜 华

责任校对 孙 景 何晓惠

出版发行 中国矿业大学出版社

(江苏省徐州市中国矿业大学内 邮编 221008)

网 址 <http://www.cumtp.com> E-mail: cumtpvip@cumtp.com

印 刷 江苏淮阴新华印刷厂

经 销 新华书店

开 本 767×960 1/16 印张 22.75 字数 430 千字

版次印次 2006 年 5 月第 1 版 2006 年 5 月第 1 次印刷

定 价 27.50 元

(图书出现印装质量问题,本社负责调换)

高等学校“十一五”规划教材经济与管理学科 教材编审委员会

主 任 张 骅

副主任 张金锁 王新华 王汉斌

委 员 (以姓氏笔画为序)

丁日佳 王 丹 王建华 牛冲槐

宁云才 冯振翼 朱学义 朱 炜

刘友金 纪成君 李汉通 时力华

周 敏 高凤莲 曹靖宇 曾 旗

路世昌 雷思友 廖湘岳 鞠耀绩

谭旭红

主 编 于翠芳 李永峰

副主编 吴利明 彭晓英

编 写 于翠芳 申亚楠 吴利明 李永峰

彭晓英 韩 冰

前 言

我国的资产评估行业诞生于 20 世纪 80 年代末期,资产评估在服务企业改革、促进对外开放中发挥了极其重要的作用。在现代市场经济中,对资产价值的准确判断,是进行资产投资和资产管理的关键,价值成为投资者和市场交易主体最为关心的问题之一。实践证明,资产评估是市场经济条件下合理确定资产价值的有效手段。我国资产评估工作是随着国有企业市场化改革的开展而引入、发展的,并随着我国社会主义市场经济的发展而不断丰富其服务范围。资产评估的应用范围已从国有企业的出售、合资合作、股份经营、破产清算等,拓展到了企业兼并收购、企业资产管理、资本市场上投资人对被投资企业的价值分析以及不同投资主体之间进行各类资产交易等方面。资产评估在维护市场经济秩序、保障各类产权交易主体利益等方面发挥了重要作用。资产评估行业也经历了从无到有、从小到大的发展过程,现已成为我国社会经济活动中重要的中介鉴证服务行业。

为了适应我国市场经济的发展,需要培养一批高素质的资产评估人员,同时也需要大批了解资产评估理论和法规知识的其他相关专业人员。因此,资产评估学已经成为经济管理类及相关专业学生的必修课程。

本书在编写过程中遵循科学性、规范性、实用性和可操作性的原则,力求理论联系实际,既吸收了资产评估的最新研究成果,又结合资产评估实务,全面系统地阐述了资产评估的基本原理和方法体系,详细介绍了机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、资源资产评估、长期投资评估、流动资产评估、企业价值评估和资产评估报告等方面的内容。在强调基本理论、基本知识和基本技能的同时,对资产评估发展中的关键理论问题和热点问题进行了简明、深入的分析,以满足进一步研究者的需求。本书可以作为经济类、管理类本科学生的教学用书,也可以作为研究生的学习参考用书。

本书由于翠芳、李永峰任主编,吴利明、彭晓英任副主编。全书内容共有十章,各章编写分工如下:于翠芳编写第一章、第二章、第十章;申亚楠编写第三章;吴利明编写第四章、第五章;李永峰编写第六章、第九章;彭晓英编写第七章;韩冰编写第八章。本书由于翠芳负责拟定编写提纲并对全书进行了总纂和定稿。

本书的编写和出版得到了中国矿业大学、黑龙江科技学院、太原理工大学和

南京财经大学的支持；中国矿业大学出版社为本书的及时出版做了大量的工作，在此表示感谢。本书在编写中参考了有关专家、教授编著的教材和专著，在此一并表示衷心的感谢！由于时间关系，再加上编写人员学术水平所限，书中难免存在不足之处，敬请广大读者批评指正。

编 者

2006 年 5 月

目 录

前言.....	1
第一章 总论	1
第一节 资产评估概述.....	1
第二节 资产评估的理论基础.....	8
第三节 资产评估的价值类型	10
第四节 资产评估的目的	14
第五节 资产评估的前提假设	18
第六节 资产评估的原则	21
第七节 资产评估的程序	23
第八节 我国资产评估实践及其发展	27
第二章 资产评估的基本方法	31
第一节 现行市价法	31
第二节 重置成本法	39
第三节 收益现值法	48
第四节 清算价格法	54
第五节 评估方法的选择	57
第三章 机器设备评估	61
第一节 机器设备评估概述	61
第二节 机器设备评估的重置成本法	62
第三节 机器设备评估的现行市价法	81
第四章 房地产评估	88
第一节 房地产评估概述	88
第二节 房地产价格及其影响因素	93
第三节 房地产评估的收益现值法.....	102

第四节	房地产评估的现行市价法·····	108
第五节	房地产评估的成本法·····	116
第六节	房地产评估的剩余法·····	125
第七节	房地产评估的基准地价修正系数法·····	131
第八节	房地产评估的路线价法·····	135
第九节	在建工程评估·····	140
第五章	无形资产评估·····	147
第一节	无形资产评估概述·····	147
第二节	无形资产评估的收益法·····	152
第三节	无形资产评估的成本法·····	158
第四节	无形资产评估的市场法·····	161
第五节	技术型无形资产的评估·····	163
第六节	非技术型无形资产的评估·····	175
第六章	资源资产评估·····	195
第一节	资源资产评估概述·····	195
第二节	森林资源资产评估·····	200
第三节	矿产资源资产评估·····	210
第四节	矿业权价值评估·····	215
第七章	长期投资评估·····	230
第一节	长期投资评估概述·····	230
第二节	债权投资评估·····	232
第三节	股权投资评估·····	236
第四节	其他长期投资评估·····	248
第八章	流动资产评估·····	252
第一节	流动资产评估概述·····	252
第二节	实物类流动资产评估·····	258
第三节	货币类流动资产及债权类流动资产评估·····	268
第九章	企业价值评估·····	277
第一节	企业价值评估概述·····	277

第二节	收益法在企业价值评估中的应用·····	284
第三节	市场法在企业价值评估中的应用·····	305
第四节	成本法在企业价值评估中的应用·····	310
第十章	资产评估报告·····	318
第一节	资产评估报告概述·····	318
第二节	资产评估报告的基本制度·····	321
第三节	资产评估报告书的编制及要求·····	327
第四节	资产评估报告书的使用·····	339
附录 ·····		344
附录一	复利终值系数表·····	344
附录二	复利现值系数表·····	346
附录三	年金终值系数表·····	348
附录四	年金现值系数表·····	350
主要参考文献 ·····		352

第一章 总 论

第一节 资产评估概述

一、资产评估的概念

资产评估是专业机构和人员,按照国家法律、法规和资产评估准则,根据特定目的,遵循评估原则,依照相关程序,选择适当的价值类型,运用科学方法,对资产价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

这一概念包含着,资产评估作为一种评价过程,要经历若干评估步骤和程序,同时也会涉及以下基本的评估要素:一是评估主体,即从事资产评估的机构和人员,他们是资产评估工作的主导者。二是评估客体,即被评估的资产,它们是资产评估的具体对象,也称为评估对象。三是评估依据,即资产评估工作所遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议以及取费标准和其他参考依据。四是评估目的,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。五是评估原则,即资产评估的行为规范,它是调节评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则。六是评估程序,即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。七是评估价值类型,即对评估价值的质的规定,它对资产评估参数的选择具有约束性。八是评估方法,即资产评估所运用的特定技术,它是分析和判断资产评估价值的手段和途径。以上要素构成了资产评估活动的有机整体。

对资产评估概念的理解,有两点需特别解释。首先,资产评估的对象是资产的价格还是价值?如果是价值,那么它又与马克思经济学中的价值概念有什么区别?其次,影响资产价格的因素有哪些?

价格通常是指一商品标价或已完成交易成交价的事实。马克思《资本论》中的价值是指由社会必要劳动时间决定的商品内在价值,它是由消耗决定的,一经形成就具有确定性。对于资产评估价值,要将其作为独立的概念来理解,评估价值说明的是资产在不同评估目的、不同条件下的价值,不同经济行为下的同一资产,其评估价值是不一样的。明确这一差异,一方面说明资产评估并不是对马克

思价值理论的否定,另一方面更有利于科学合理地评估资产价值。

资产评估价值又不能等同于价格,因为价格是在具体的条件下,如市场条件、供求关系等实际形成的结果,资产评估价值则是模拟市场过程形成的结果,还不是实际发生的结果。更合理地说,资产评估价值应该是模拟价格。澳大利亚学者彼得·斯图尔特认为:估价永远是对一种价值的估计,不是确凿的价格和成本。

二、资产的概念

资产评估的对象是资产,那么什么是资产呢?

资产是一个具有多角度、多层面的概念,既有经济学中的资产概念,也有其他学科中的资产概念,比如会计学中的资产概念等。这些关于资产的概念是评估人员理解资产评估中的资产或评估对象的基础。经济学中的资产是泛指特定经济主体拥有或控制的,能够给特定经济主体带来经济利益的经济资源;也有将其表述为特定经济主体拥有或控制的,具有内在经济价值的实物和无形的权利。

我国财政部 2006 年颁布、将于 2007 年 1 月 1 日起施行的《企业会计准则》对资产给出了这样的定义:“资产是指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。”可见,会计学中的资产主要指的是企业中的资产,这是资产评估对象的重要组成部分,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。

资产评估中的资产或作为资产评估对象的资产,其内涵更接近于经济学中的资产,即特定权利主体拥有或控制的,并能给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源。而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的和无形的权利。

作为资产评估对象的资产具有以下基本特征:

(1) 资产必须是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。由于市场经济的深化,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,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,也应当将其作为经济主体资产予以确认。

(2) 资产是能够给经济主体带来经济利益的资源,即可望给经济主体带来现金流入的资源。也就是说,资产具有能够带来未来利益的潜在能力。如果被恰当使用,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。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。

作为资产评估客体的资产,存在形式是多种多样的,为了科学地进行资产评估,可对资产进行适当的分类:

(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。由于这类资产具有不同的功能和特性,在评估时应分别进行。无形资产是指那些没有实物形态,但在很大程度上制约着企业物质产品生产能力和生产质量,直接影响企业经济效益的资产,主要包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

(2) 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具有整体获利能力的资产综合体。

(3) 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,前面所列示的有形资产和无形资产,除商誉以外都是可确指的资产。不可确指的资产是指不能脱离企业有形资产而单独存在的资产,如商誉。商誉是指企业基于地理位置优越、信誉卓著、生产经营出色、劳动效率高、历史悠久、经验丰富、技术先进等原因,获得的投资收益率高于一般正常投资收益率所形成的超额收益资本化的结果。

(4) 按资产与生产经营过程的关系分类,可以分为经营性资产和非经营性资产。经营性资产是指处于生产经营过程中的资产,如企业中的机器设备、厂房、交通工具等。经营性资产又可按是否对盈利产生贡献分为有效资产和无效资产。非经营性资产是指处于生产经营过程以外的资产,如政府机关用房、办公设备等。

(5) 按企业会计制度及其资产的流动性分类,可以分为流动资产、长期投资、固定资产和无形资产等。

三、资产评估的种类

资产种类的多样化和资产业务的多样性以及资产评估委托方及其相关当事人对资产评估内容及其报告需求的多样性,资产评估也相应出现了多种类型。在世界范围内,从资产评估服务的对象、评估的内容和评估者承担的责任等方面来看,目前国际上的资产评估主要分为三类,即评估、评估复核和评估咨询。这种分类方法中的评估类似于我国目前广泛进行的为产权变动和交易服务的资产评估,它一般服务于产权变动主体,对评估对象的价值进行评估,评估人员及其机构要对其评估结果的真实性和合理性负责。评估复核是指评估机构(评估师)对其他评估机构(评估师)出具的评估报告进行的评判分析和再评估,它服务于特定的当事人,对某个评估报告的真实性和合理性作出判断和评价,并对自己所

提出的意见负责。评估咨询是一个较为宽泛的术语,它既可以是评估人员对特定资产的价值提出咨询意见,也可以是评估人员对评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的分析和研究以及与此相关的市场分析、可行性研究等。评估咨询对评估主体的信誉、专业水准和职业道德有较高的要求,评估咨询主体也要对其出具的咨询意见承担相应的责任。

从资产评估面临的条件、资产评估执业过程中遵循资产评估准则的程度及其对评估报告披露要求的角度,资产评估又可分为完全资产评估和限制性资产评估。完全资产评估一般是指评估机构及其人员严格遵守资产评估准则,按照资产评估准则各个条款的要求,在执业过程中没有违背资产评估准则的规定所进行的资产评估。限制性资产评估一般是指评估机构及其人员由于评估条件的限制不能完全按照资产评估准则的要求进行执业,或在允许的前提下未完全按照评估准则的规定进行的资产评估。完全资产评估和限制性资产评估对评估结果披露的程度和要求是不同的,限制性资产评估需要作更为详尽的说明和披露。

从资产评估对象的构成和获利能力的角度,资产评估还可具体划分为单项资产评估和整体资产评估。对以单项可确指的资产为对象的评估,称之为单项资产评估。例如,机器设备评估、土地使用权评估、建筑物评估、可确指无形资产评估等。对由若干单项资产组成的资产综合体所具有的整体生产能力或获利能力的评估,称之为整体资产评估。最为典型的整体资产评估就是企业价值评估。单项资产评估和整体资产评估在评估的复杂程度和需要考虑的相关因素等方面是有较大差别的,整体资产评估更为复杂,需考虑的因素更多。

四、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。资产评估具有以下特点:

(1) 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作出经得起市场检验的评定、估算和报告。

(2) 公正性。资产评估行为应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:第一,资产评估按公允、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;第二,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。

(3) 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。

(4) 咨询性。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,评估人员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。

五、资产评估的作用

评价和估值是资产评估具有的最基本的内在功效和能力。资产评估源于人们希望了解和掌握在一定条件下资产价值的需求。随着人们对在各种条件下了解资产价值的需求不断增加,资产评估也不断发展,其评价和估值的功能亦得到不断完善。

在不同的历史时期和不同的社会经济条件下,资产评估可能会发挥不同的作用。结合我国当前的社会经济条件,资产评估主要发挥以下基本作用:

(1) 咨询的作用。资产评估的咨询作用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,它只是给相关当事人提供有关资产交换价值方面的专业判断或专家意见,资产评估不能也不应该取代资产交易当事人的交易决策。

(2) 管理的作用。资产评估的管理作用是指在以公有制为基础的社会主义市场经济初级阶段,国家或政府在利用资产评估过程中所发挥出的特殊作用。在社会主义市场经济初级阶段的某一历史时期,作为国有资产所有者代表的国家,不仅把资产评估视为提供专业服务的中介行业,而且将其作为维护国有资产、促使国有资产保值增值的工具和手段。在资产评估开展初期,国家通过制定申请立项、资产清查、评定估算和验证确认的国有资产评估管理程序,就使得资产评估具有了管理的作用。但是,资产评估的管理作用并不是资产评估与生俱有的,它只是国有资产评估在特定历史时期的特定作用。它会随着国家在国有资产评估管理体制方面的变化而加强或弱化。2001年12月31日,国务院办公厅转发了《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》。该通知指出:① 取消政府部门对国有资产评估项目的立项确认审批制度,实行核准制和备案制;② 加强资产评估活动的监管力度;③ 完善制度建设,规范评估秩序。随着国有资产评估项目的立项确认审批制度的取消以及核准制和备案制的确立,资产评估的管理作用也将随之发生改变。

(3) 鉴证的作用。鉴证由鉴别和举证两个部分组成。鉴别是专家依据专业原则对经济活动及其结果作出的独立判断;而举证则是为该判断提供理论和事实支撑,使之做到言之有理,持之有据。这类行为一般具有独立、客观和专业的特征。基于市场经济需求的多样性,经济鉴证类专业服务行业又可因服务性质、

背景知识和执业准则的不同形成行业分类。以注册会计师和注册资产评估师行业为例,在服务性质方面,前者对财务报告进行事实判断,后者对标的资产进行价值判断;在背景知识方面,前者以会计理论和核算技术为基础,后者以经济分析理论和专项资产价值识别技术为基础;在执业准则方面,前者分别接受国际和国内会计准则和审计准则的约束,后者分别接受国际和国内资产评估准则的约束。我们不能简单否定资产评估行业的鉴证作用,一是资产评估要从事以专业鉴别和举证为主要内容的工作;二是资产评估行业的发展状况和水平在很大程度上与资产评估在资产价值鉴证方面具备的整体能力相关;三是尽管资产评估这种鉴证活动一般不具有法律效力,但仍然是资产业务当事人进行决策的重要依据,所以资产评估师也必须对自己的行为承担相应的专业责任、民事责任和刑事责任。但需要强调指出的是,资产评估从事的是价值鉴证,而不是权属鉴证。

六、资产评估与会计和审计的关系

资产评估与会计和审计是既有联系又有区别的专业服务活动。讨论它们之间的关系,一是要明确它们在资产业务中,因专业分工而产生的内在联系。会计和审计提供以事实判断为主要内容的服务,而资产评估则提供以价值判断为主要内容的服务,它们都是现代市场经济赖以正常运行的基础性服务行业。二是要明确它们之间因工作性质、专业知识和执业标准的不同而产生的区别。

1. 资产评估与会计和审计的联系

(1) 资产评估与会计的联系,主要表现在特定条件下会计计价和财务报告利用资产评估结论以及资产评估需要参考会计数据资料两个方面。

按照我国《公司法》及相关法律、法规的要求,投资方以非货币资产投资应当进行资产评估,并以资产评估结果为依据确定投资数额。在财务处理上,资产评估结果是公司会计入账的重要依据。另外,在企业联合、兼并、重组等产权变动过程中,资产评估结果都可能是产权变动后企业重新建账、调账的重要依据。从这些方面来看,在特定条件下会计计价有利用资产评估结论的要求。

在《国际会计准则》及许多国家的会计制度中,提倡或允许同时使用历史成本和现行公允价值对有关资产进行记账和披露。另外,英国、丹麦、法国也有类似的规定。1998年国际会计准则委员会理事会在苏黎世会议上决定,投资可用公允价值记账,公允价值一般通过资产评估得到。

另外,资产评估利用和参考会计数据的情况也是经常发生的,特别是在企业价值评估中,广泛地利用企业财务报表、有关财务指标以及财务预测数据等。而且,这些企业会计数据资料的准确程度在一定程度上也会影响资产评估结果的质量。

不管是特定条件下会计计价利用资产评估结果,还是企业价值评估需要参

考会计数据资料,都说明资产评估与会计有着一定的联系,而且这种联系会随着投资者对企业披露资产现值要求的不断提高而更加广泛。

(2) 从我国的实际情况来看,资产评估与审计的联系主要表现在以下几个方面:

① 资产评估中的资产清查阶段,就其工作方法而言,包括对委托方申报的评估对象进行核实和界定,有相当部分工作采用了审计的方法,具有“事实判断”的性质。

② 根据我国现行资产评估法规要求,流动资产及负债也被纳入企业价值评估范围之内,而流动资产和负债的评估有相当部分可借鉴审计的方法进行。

③ 在企业价值评估中,经审计后的企业财务报表及相关数据可以作为企业价值评估的基础数据。

资产评估与会计和审计的联系是客观存在的,这种联系是社会不同经济活动之间的关系。但它们毕竟是不同种类的社会经济活动,它们之间的区别也是十分明显的。

2. 资产评估与会计的区别

资产评估与会计计价相互利用的情况只是在特定条件下才能够发生或成立,在大多数情况下,两者的区别是明显的。

(1) 会计是一项以记账、算账和报账为基本手段,连续、系统地反映和监督企业生产经营、财务收支及其成果的一种社会活动,反映和监督是会计的基本职能。资产评估是一种价值判断活动,评估和咨询是资产评估的基本职能。

(2) 会计记账和算账中的资产确认和计价,主要是以可以可靠计量的历史成本为依据。资产评估中的资产确认和评价主要是以其具有的效用和市场价值为依据。

(3) 会计中的资产计价方法主要采用核算方法。资产评估中的资产价值评估除了可以利用核算方法外,还广泛应用预期收益折现、市场售价类比等多种技术方法。

(4) 会计工作的总体目标是为企业管理服务。资产评估的总体目标是为资产交易服务。

3. 资产评估与审计的区别

(1) 审计是现代企业两权分离背景下产生的,旨在对企业财务报表所反映的企业财务状况和经营成果的真实性和公允性作出事实判断,具有明显的公证性特征。资产评估是在市场经济充分发展的条件下,为适应资产交易、产权变动的需要,旨在为委托人与有关当事人的被评估资产作出价值判断,具有明显的咨询性特征。

(2) 审计人员在执业过程中,要自始至终地贯彻公证、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、预期等基本经济原则。

(3) 审计工作是以会计学、税法及其他经济法规等知识为专业知识基础。而资产评估的专业知识基础,除了由经济学、法律、会计学等知识组成外,工程技术方面的知识也是其重要的组成部分。

(4) 审计主要是对会计报告的审计,审计对业务的处理标准与会计是同一的,而与资产评估却是大相径庭,例如市场价值与历史成本等。

第二节 资产评估的理论基础

资产评估需要解决的一个最基本问题就是要计算出资产的“价值”,不同的理论对“价值”内涵的阐释是有所差异的。本节主要介绍劳动价值论、效用价值论及新古典经济学价值论等价值理论,这部分内容既是资产评估的理论基础,又有助于深刻理解“价值”的内涵。

一、劳动价值论

劳动价值论由英国经济学家大卫·李嘉图创立,在马克思经济学说中发展到成熟阶段。劳动价值论认为是劳动创造了价值,即商品的价值由生产该项商品的社会必要劳动时间所决定。

资产也是一种商品,体现在资产评估方面,劳动价值论提示我们:

(1) 资产的价值由生产或创建该资产的社会必要劳动时间所决定,社会必要劳动时间越长,资产的价值越大。因此,在资产评估中要充分考虑生产或创建该项资产的社会必要劳动时间的长短,这是构成资产价值的物质基础。

(2) 即使是新购建的经济效用相同的资产,如果技术水平发生了变化,它们的价值也可能存在较大的差别,从收益的角度来看,只能认为技术水平变化以前的资产产生了较显著的技术性贬值。因此,在资产评估中,必须注意到资产的技术性贬值,有时这样的贬值非常显著,如果被忽略,资产评估的结果就不够公正合理,更不具有科学性。

(3) 进行资产评估时,必须把被评估资产置于技术水平的动态变化中去考虑,站在静态的立场上是无法准确评估资产的价值。

(4) 劳动价值论认为资产的价值由凝聚到资产中的物化劳动和活劳动所决定,这是“生产成本决定价值论”。它从资产的供给角度来度量资产的实际价值。因此,劳动价值论是资产评估的理论基础之一。