

# 资产评估理论与实务

徐 强 编著

南京航空航天大学

2001.9.



# 第一章 概述

资产评估是一项动态化、市场化的社会经济活动，它是市场经济条件下客观存在的经济范畴。在我国，随着社会主义市场经济体制的确立和发展，资产评估作为社会性和公正性活动，在产权转让、企业重组、资产流动方面，发挥了重要作用，成为社会经济生活新兴的、不可缺少的行业。

## 第一节 产生与发展

资产评估是市场经济发展到一定历史阶段的产物，是市场经济条件下客观存在的经济范畴。

资产评估大体上可分为三大发展阶段：

### 1、原始估价阶段

为商品的交换而产生，又是商品交换关系进一步发展的前提。

这时的商品已不仅仅是为直接“糊口”范围内的商品，扩大到了土地、房屋等物质财富。

资产评估的原始估价阶段充其量只是资产评估的萌芽阶段，与现代意义的资产评估作用相比相去甚远。

### 2、经验评估阶段

资本主义商品经济的出现带来了这一阶段的出现。

商品的范围扩大，要素市场、产权交易市场发展起来。

经验评估阶段的资产评估，是现代资产评估的重要里程碑，是现代科学与评估发展的基础。

### 3、科学评估阶段

现代市场经济的发展要求现代意义的资产评估的出现。

资产保全、资产交易、产权变动、公平税负、抵押贷款、合资合作、融资业务、资产清算、会计处理等各个领域均需要资产评估。

## 第二节 资产的含义

### 1、资产概念

资产是能为所有者带来收益的具有稀缺性的经济资源。

《企业会计准则》指出：资产是企业拥有或控制的能以货币计量的经济资源，包括多种财产、债权和其他权力。这是从企业的角度对前述资产概念的具体化。

在这里，需要区分以下几组概念：

### ① 资产与资金、资本

我国会计学过去把资产视为资金，甚至回避这个概念，只讲资金。这一问题的源头在于对马克思主义经典理论的机械认识。因为马克思在其名著《资本论》中分析了资本主义社会的种种经济关系，用“资本”来表达剥削关系的私有制，所以一讲资本就让人联想到资本主义。而资产与资本又有着密切的联系：资产阶级与资本主义。

随着我国理论界对这一问题认识的深入讨论、社会主义经济建设向纵深发展，对于资金、资产、资本的概念有了更进一步的认识。

资本是纳入国民经济核算体系的能用货币衡量的能给所有者带来收益的各种原有投入要素（经济要素）（剩余产品价值）

资金是全部投入经济要素的总称。

资产是投入资本和其他资金所形成的能给所有者带来受益的（剩余产品价值）的各种经济资源。

特别地，在会计学中，资本为投资者负有限责任的资本金（注意不是全部所有者权益）；资金则是企业全部可用货币衡量的财产和权力的投入；资产是企业拥有的财产和权利的价值。显然，资本金、资金量是不可任意变动的，而资产的价值跟随生产经营的发生和发展发生变化，所以资产增值及资产评估增值才会带来资本量和资金量的变化。

### ② 资产、财产

广义地说，资产即财产。但资产评估的资产是狭义的资产，它的显著特点是能保值和增值，能保值和增值的财产才是资产。

### ③ 资产、资源

资产的有用性和稀缺性是两个必备的条件。而自然资源则不一定同时具备两个条件，如空气，有用但不稀缺。当特殊情况下，如空气严重污染时，清洁的空气就可以成为一种资产。

在目前核算体系中，还没有将所有同时具备两个条件的资源划入资产，但在某些实际操作中，已充分地考虑了这方面的同一性。如土地（使用权）、森林（采伐权）、矿产（采掘权）等。但总体上对自然资源资产的重视程度还不够。在 SNA 核算体系中还缺乏对自然资源的核算，这就造成下面情况的发生：

一片森林资源被砍伐，增加了国民生产总值（GNP）或国民收入（IA），但资源减少却没有反映。这种情况对一些不可再生的资源是极其有害的（如矿产资源）。

## 2、资产分类

广义资产包括经营性资产和非经营性资产。

经营性资产可以不同标准作进一步分类：

### ① 依空间位置是否可以移动分为：

动产：即能自由移动而不改变其性质和形状资产。运输设备、机器设备、材料、有价证券等。

不动产：位置不能移动，或移动后会改变性质和形状资产。土地、建筑物等。

### ② 依价值转移方式不同，即周转方式不同，分为：

固定资产：使用过程中保持原有物质形态，而价值逐渐转移到生产产品中去的资产。

流动资产：使用过程中原有物质形态不再保留或已构成新产品的部分，同时价值也全部转移到新产品中去的资产。

理论上，固定资产与流动资产是相对概念，为了给出明确的界限，会计上用一年来衡量。即一年内变现或耗用完毕为流动资产，一年以上为固定资产。实际操作中，为计算方便起见，将某些价值较低的固定资产性质的资产也归入流动资产管理（低值易耗品等）。

③以是否具有实物形态，分为：

有形资产：只具有特定实物形态的资产。

无形资产：指没有实物形态的资产。

④按资产的主体不同，分为：

国有资产：所有权归全民，由国家（政府）代表人民所拥有的资产。

集体资产：所有权归集体所有。

私有资产：所有权归私人所有。

外国资产：所有权归外国投资者所有。

我们研究的资产评估，主要是针对国有资产的评估。

### 3、资产与产权的关系

产权的概念应用较广，但对产权的定义却有较大的分歧，大致有三种观点：

① 产权即资产（财产）所有权

这种观点有一定代表性。

我国在改革之初即基本采用这一观点，但在我们实行股份制（现代企业制度形式）对国有企业进行改制时，就遇到了不少问题：所有权如何与经营权相分离？

② 产权即资产（财产）经营权

为了克服前一观点的缺陷，有人提出产权即资产的经营权，或财产控制权。但这一观点极易混淆不同所有权下的资产所有者的应得利益和应有权利。

③ 产权是所有权与经营权的总称

这一观点必须明确：产权是可分解的一组权益。

产权由资产（财产）所有权及与所有权相关的财产权（包括经营权、转让权、收益权）。在此观点下，产权的不同权益人有着各自的权利与义务。在某些时候都受到一定的限制和制约。

采用最后这种观点，有利于资产经营者不具体地区分资产的所有权属性，而将企业资产作为一个整体来经营。

### 4、资产确认的五大基本准则

①现实性（真实性）

②控制性

③有效性（效用）

④ 稀缺性

⑤ 合法性

### 第三节 资产评估的价值标准

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，资产评估是指由专门机构和人员，依据国家规定和有关资料，根据特定的目的，遵循实用的原则和标准，依照法定的程序，运用科学的方法，对资产进行评定和估价的过程。

1、评估的价值是被评估资产的市场价值

①用市场价格来评估资产，因而评估值是资产的评估值。

②市场是变化的，资产的评估值也是变动的，某一评估值只代表某一时点上该资产的市场价值。

③市场价格不是具体的某一价格，因此要收集市场均价，或根据市场发展趋势，在市场历史价格基础上的市场均价。

④评估的价值允许有一定的误差。

⑤市场价值是社会必要劳动时间的体现，因此在某种意义上，资产评估值反映了资产的价值。

2、资产评估的三种基本假设

①继续使用假设 它是指假设资产仍然按照当初的设计或建造或改造后的设备，以当前正在使用的方式和目的继续使用下去。在这一假设前提下，资产的未来用途和经营环境不变，投资者仍然采取原来的资产利用方式并从中获益。使用这一前提假设的资产评估，要求待交易的资产具备三个条件：待交易资产按原有用途继续使用下去，资产的性能仍能发挥作用，资产所提供的服务正在而且可以继续满足某种经济需要。或者说资产有剩余使用年限；改变资产的用途从经济上看不可行，从法律上看不允许；市场对这种资产有需求，由现有的和类似的用户继续使用该资产比较切实可行。

②公开市场假设：即被评估的资产可以在公开市场上买卖。资产买卖双方地位平等，买者想买而不急于买，卖者想卖而不急于卖，双方有足够的时间来搜集相关信息和资料。投资者不再局限于原有的经营方式，而考虑资产的最大最佳效用，考虑在允许的范围将资产用于最佳用途的资产的价格。在这种情况下，资产的价格取决于资产的交换能力，也取决于潜在的投资者使用该项资产活力的可能性和潜在投资者的多少。

③清偿假设：资产评估是建立在上述一种假设的基础上的，不同的假设会得出不同的资产评估值。清偿假设是指资产在某种压力下，被强制进行整体或拆零，经协商或拍卖方式在公开市场上出售或强制出售。在这种情况下，资产交易双方地位不平等，交易时间短，资产价格大大低于继续使用或公开市场假设条件下的价格。

评估人员在评估前必须全面了解和把握资产产权变动的背景，以及委托方准备如何使用资产评估报告。也就是说，只有在确定了资产评估的假设前提之后，才能确定用什么方法来进行评估。

3、资产评估在要素市场和本金市场的差异

资产有不同类型，根据资产特性，可将资产归为两类市场：要素市场和本金市场。

处于要素市场的资产指单纯的生产要素，实指可能的生产要素，大部分表现为生产

资料，表现为商品，当然也包括一部分非劳动产品。他们的市场价值取决于社会必要劳动时间。因而其评估价格由形成它的价值决定。

处于本金市场的资产指生产资料经企业化配置，作为完整的经营能力和赢利能力而投入流通市场的资产，在本质上具有能够带来剩余价值（剩余产品价值）的能力，因而其评估价格是由他们能够生产的价值决定的。

## 第四节 资产评估的内容

资产评估是一项复杂的工作，涉及到方方面面的因素，这里主要介绍主要的九个要素。

资产评估的九大要素：

### 1、资产评估的主体

主体即由谁来进行评估，包括评估机构和评估人员。资产评估主体是指进行资产评估的机构及其人员。

按照《国有资产评估管理办法》第九条的规定，“持有国务院或者省、自治区、直辖市人民政府国有资产管理行政主管部门颁发的国有资产评估资格证书的资产评估公司、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司，经国务院或者省、自治区、直辖市人民政府国有资产管理行政主管部门认可的临时评估机构（以下统称资产评估机构），可以接受占有单位的委托，从事资产评估业务。”

现阶段我国资产评估工作的评估机构为：经省级以上国有资产主管部门批准设立的有资产评估资格和能力的资产评估事务所（或类似名称的机构）、会计师事务所等。

资产评估人员：每一具体评估小组必须有一名经考核或考试取得注册评估师资格的人员参加，并主管。

注册评估师将由考核认定过渡到全部由考试认定资格。

资产评估工作对评估人员有很高的要求。一般来说，评估人员必须具备如下的素质：

（1）具有广博的知识。被评估的资产千差万别、各具特色，涉及的知识领域十分广泛，如工程技术学、会计学、审计学、市场学、价格学、财政金融学、数学和计算机应用等。因此，要求评估人员必须具有广博的知识。

（2）具有丰富的实践经验。资产评估的具体过程十分复杂，会遇到各种各样特殊的情况，因此，要求评估人员必须具有丰富的实践经验，依照科学的方法灵活地解决遇到的实际问题。

（3）具有严格的法律政策观念。为了保证资产评估工作的权威性和统一性，国家对资产评估工作制定了一系列法律、法规和规章制度，要求每一个评估人员必须具有严格的法律政策观念，严格按照国家有关的法律、法规和规章制度进行评估工作。

（4）具有公正廉明的道德修养。资产评估工作涉及国家、集体、企业和个人，中方与外方，所有者与经营者等各个方面的利益关系。要求评估人员秉公执法，一视同仁，不偏不倚，抵制来自各方面的干扰，对资产的价值作出公正客观的判断、估算。

### 2、资产评估客体

评估客体即评估的对象，也就是被评估的资产。一般包括：固定资产、流动资产、无形资产和其他资产等。如果就每一次资产评估工作来说，其评估客体要依据特定的目的与任务，划定评估范围，具体确定评估客体。

评估客体可以是单项资产：如长虹品牌的评估。也可以是整体资产：如长虹某一销售公司的资产评估或长虹集团公司的资产评估等均为整体资产评估。

### 3、资产评估的目的

资产评估的目的指的是被评估资产即将发生的经济行为以及衍生的价值依据。同样的资产，不同的评估目的采用的评估过程和方法是有差别的。因此，明确资产评估目的，对于科学地组织资产评估工作，提高资产评估质量，具有重要意义。根据我国现行制度规定，对占有国有资产的单位发生下列资产行为是需要评估：

(1) 资产转让。资产转让是指国有资产占有单位有偿转让超过百万元或者占到全部固定资产原值 20% 以上的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受其他企业的产权，使被兼并方丧失法人资格或改变法人实体。

(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、车间及其它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、无形资产及其它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。股份经营是指国有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、向社会发行不上市的股票以及公开发行上市。

(6) 中外合资、合作。中外合资、合作是指国有资产占有单位与外商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) 抵押。抵押是指国有资产占有单位以本单位的资产作为物质担保进行抵押而获得贷款的经济行为。

(9) 担保。担保是指国有资产占有单位以本企业的资产为其他大人为的经济行为担保，并承担连带责任的为行为。

(10) 企业租赁。企业租赁是指国有资产占有单位或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使用权转让给其他经营使用者的行为。

市场经济条件下，资产评估的目的常见的有：资产交易、产权变动、资产保全、抵押贷款、公平税负（满足财产税的要求等）、融资业务、破产清算、合资合作等。

### 4、资产评估的依据

法律依据：

1989 年国有资产管理局《国有资产产权变动时必须进行资产评估的若干规定》

1991 年 11 月 16 日国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》

1992 年 7 月国有资产管理局《实施细则》

资料依据：

各种财务报告（表）、各种资产清册、各种资产的市场价格等。

## 5、资产评估的范围

国有资产的占用单位，有下列情况之一的，必须进行资产评估。

- ① 资产出售、拍卖、转让
- ② 资产兼并、联营、股份经营
- ③ 与外国公司、企业或其他经济组织或者个人开办中外合资、合作企业
- ④ 企业清算
- ⑤ 其他

以下情况当事人认为必要也可评估：

- ① 资产抵押、担保
- ② 租赁
- ③ 其他

## 6、资产评估的原则

①**公平原则** 在实际评估工作中，只有坚持公平公正的原则，才能保证评估结果的真实性和科学性。因此，公平与公正也是资产评估人员的基本道德标准之一。在实际评估工作中，对国内资产评估要兼顾国家、集体和个人三者的利益，不能偏袒任何一方；对三资企业或其他涉外资产，要坚持一视同仁的原则，

②**科学原则** 资产评估必须采用科学的评估规范、标准、程序和方法。一般来说，资产评估的规范、标准、程序和方法是统一的。但由于评估对象的不同及要求的差异，也要相应地调整评估的标准、程序和方法。各类资产不仅存在数量的差异，而且存在质量的差异。同时各类资产在使用和存放中经常发生变化。因此，在对资产进行评估计算时，要把定量分析和定性分析结合起来，把静态分析和动态分析结合起来，这样才能使评估结果具有科学性和真实性。

③**客观原则** 资产评估要求资产价值计算所依据的数据资料必须真实可靠，对数据资料的分析应该实事求是。在评估前，评估人员要对评估对象进行深入细致的调查，全面准确地掌握被评估资产的真实数据资料，做到帐务相符、帐卡相符、帐帐相符。在分析整理时，要从实际出发，对占有的大量数据资料进行分析综合，然后进行科学的计算。

④**独立原则** 资产评估的独立性原则是指资产评估机构及其人员应该依据国家制定的法律、法规和规章制度及可靠的资料数据，对被评估资产的价格，独立地做出评定。坚持资产评估的独立性原则，是保证评估结果具有客观性的基础。资产评估人员应该坚决排除来自各方面的干扰，坚持自己的法人地位，公正客观地进行评估工作。

⑤**系统原则** 资产功能与价值是一个复杂的系统，因此，资产评估人员必须树立系统性观点，资产评估工作必须坚持系统性的原则。特别当实行企业兼并、联合或与外商建立合资合作企业而对资产进行评估的时候，就更需坚持评估的系统性原则。

⑥**替代原则**：经济替代性是指在充分市场竞争条件下，具有相同功能的商品，能够相互替代，必然形成同样的价格。遵循这一原则，在资产评估中，若同时有几种类似或同等的商品或服务可供选择，买方统统选择价低的，卖方希望出高价。故应进行类比。

⑦**可行性原则** 要想使评估结果真实可靠又简便易行，就要求评估机构及其人员是合格的，具有较高的素质；评估中利用的资料数据是真实可靠的。评估工作的程序与方法是



合法的、科学的。此外，在保证评估结果真实可靠的前提下，尽可能的节约人力、物力和财力，提高工作效率。

#### ⑧真实原则

### 7、资产评估的程序

#### ①申报立项

#### ②资产清查

#### ③评定估算

#### ④验证确认

### 8、资产评估的标准

现指资产评估价格标准。

我国有收益现值、重置成本、现行市价、清算价格。

国际通行的有重置成本、资本现值、清算价格、可变现值。

需要说明的一点，作为资产评估的标准应该是评估人员执行的标准，通过这一标准来衡量评估人员执行的标准，通过这一标准衡量评估人员的评估质量。但目前相应的标准尚不健全。

### 9、资产评估的方法

前述不同的评估价格标准就构成了不同的评估方法，不同的评估方法适用于不同的评估目的和评估对象。

## 第五节 资产评估的特征

### 1、特点

#### ① 法规性

#### ② 方法的科学性

#### ③ 专业性

#### ④ 评估结果的公正性

#### ⑤结果的时效

### 2、资产评估与清产核资的区别：

①主体不同 清产核资由单位内部人员负责进行，但也可聘请外单位人员参加。而资产评估由第三人进行。

②对象不同 清产核资只限于有形资产。而资产评估既对有形资产、也对无形资产进行评估。

③任务不同 清产核资是会计处理方法，任务是查清单位资产实物（主要要确认资产的存在与否，清理无使用价值的资产）；而资产评估则是将资产作为商品，评定其现时的价值。

④目的不同 清产核资要做好帐实相符，解决账面价值与实际价值的背离。

⑤依据不同 清产核资是以资产的历史成本为依据，主要考虑物价变动因素。而资产评估是以当前的市场价格确定资产的价值。

资产评估除主要考虑物价变动因素外，还要考虑资产的使用价值、时间价值、供求关系、替代物等因素。

#### ⑥时间不同

清产核资通常定期、统一进行，静态管理活动。

资产评估则随时需要进行。

资产评估与清产核资也有一定的联系。第一，两者对资产都要进行全面的盘点，登记造册，摸清家底，做到帐帐相符、帐实相符。第二，两者都要对资产盘亏盘盈，并分别进行帐务处理等。

## 第六节 如何学好资产评估

资产评估是建立在多个学科基础之上的，所以必须打好会计学、市场学、相关工程技术、企业微观、宏观管理的基础。

学习方法：

- 1、在阅读研究课本基础上，读课外相关书籍。
- 2、做好笔记，不懂就问。
- 3、多做练习。
- 4、联想思考法。

# 第二章 资产评估标准与方法

## 第一节 常用估价标准

### 一、重置成本标准

#### 1、运用重置成本标准的前提条件

重置成本是资产投入过程价值属性的反映，因而当资产处于投入状态是，重置成本作为资产估价标准才是合适的。

这样就有了使用重置成本估价的两大前提。

第一， 投入前提

第二， 使用前提

这里两大前提反映的是资产处于投入及投入的运营状态，社会承认这种投入对未来经营存在的有效性或可能有效性。

具体来说，当资产已完成了构建过程，其成本已经发生，而这种成本会带来未来的效益，我们就可以采用重置成本标准，这时补偿实际成本与原构建成本的差额才是合理的，如果购置的资产，现在、将来都已不会再产生效益（也即不能继续使用），则重置成本是无意义的，也就不能在这种状态下使用重置成本方法。

但是要说明，这两个前提只是重置成本作为估价标准的前提，它为采用重置成本方法进行资产评估提供了可能性。至于是否真的采用，还要考虑资产评估的性质和目的。

#### 2、用重置成本标准的主要资产业务

##### （1）资产保全

资产保全指在价值上和使用价值上保护资产使其不受任何损失。资产保全具有价值和使用价值的双重补偿的规定性。规模不变的价值补偿与生产能力维持的统一是资产保全的基本内容。

在社会再生产中，资产保全有企业和社会两大系统。

企业的资产保全是通过在商品和劳务收入中通过计提折旧或计提其他形式的补偿来实现的。但在某些情况下，如通货膨胀的影响这种保全不能实现而需要采用资产的重新评估，这时重置成本标准是非常有用的。

##### （2）财产保险

资产保全的社会系统就是保险。从根本上谈，财产保险是为了实现资产的简单再生产，而出险后的赔偿当然应按投保资产的重置成本来赔付。因此，保费的支纳也按重置成本标准就是必然的。



## 二、收益价值标准

### 1、运用收益现值标准的前提条件

与资产的重量成本标准前提类似地，收益现值标准的应用前提也是投入使用（或准备使用），但与重量成本标准不同的是两种标准在考虑资产估价时的角度不同。

### 2、用收益现值标准的主要资产业务

#### （1）产权变动

企业产权变动涉及的是某项整体资产的产权变动，因而其价值是这个整体，它不应仅看成组成这个整体的单个资产价值之和。按系统的观点，1+2 可以大于 2，也可以小于 2，因此，这个整体资产价值就要看它所能带来剩余产品价值的的能力大小来定。所以，在产权变动中，收益现值标准作为估价标准就是自然的了。

#### （2）房地产业务及资源性资产

这些业务和资产都有一个显著的特点，即除了正常的利润外，还会由于地理位置等自然条件的原因，产生级差收益，即同样的投入成本，资产所获的收益是不相等的，因此，仅仅根据资产构建成本来评估资产价值（格）是不正确的，必须考虑级差收益，所以也应用收益现值标准。

#### （3）无形资产转让

无形资产转让给有形资产带来追加收益，而其自身的帐面价值及成本是不太一样的，因而使用收益现值标准是恰当的。

## 三、现行市价标准

### 1、运用现行市价标准的前提条件

存在给资产的公平市场，即被评估资产能投放到这种市场：买卖双方自愿，存在充分竞争，买者与卖者均有时间研究对方条件。

### 2、适用现行市价标准的主要资产业务

单项资产买卖。

## 四、清算价格标准

### 1、运用清算价格标准的前提条件

非公平市场。

### 2、适用清算价格标准的主要资产业务

清算，抵押典当。

## 第二节 资产价格类型的替代

从原则上说，资产评估目的或资产业务与价格类型是严格匹配的。但在评估实务中因多种原因，有进行价格类型替代的必要性，这种替代以更好的接近估价标准为基本原则。

### 一、优化资产业务所引起的价格替代

1、企业产权变更的场合，可根据企业不同资产状况，采用不同估价标准进行分解评估。

2、企业清偿的评估中，清偿若获得对方支持或与债权人达成谅解协议，最终得以按公平市场条件对资产变化，可采用现行市价标准，或收益现值标准。

## 二、由资产及其业务本身的性质所引起的替代

1、资产本身性质限制了资产计价概念的多样化，使几种计价概念合而为一。如货币、应收帐。

2、在预期收益波动很大或不确定状态之下，采用重量成本为基础，适当考虑预期收益偏离社会平均水平因素替代收益现值。

3、产权变更发生在同一所有权内部，由于并不改变资产的所有者，在必要时也可适用重量成本标准。

## 三、由评估条件的限制所引起的替代

1、评估资产变现净值时，由于市场不活跃，没有市场类比物，用现行市价不合适，只能以重量成本为基础考虑，其他因素，加以调整。

2、对于适用收益现值标准的评估如果具有不确定性较大，难以确定收益，只能采用重量成本标准并可考虑其他因素进行调整。

3、无法取得相应标准的资料，只能用其他标准替代。

## 四、有关法规允许的替代

如房产税，可以重置成本，也可以现行市价为课税对象。

综上，我们将资产业务与价格类型进行匹配下页表：

评估目的 (资产业务)	适用价格			
	重置成本	现行市价	收益现值	清算价格
计提折旧和成本补偿	◆			
保险与赔偿	◆	○		
合作经营、联营	○		◆	
分设、合并和兼并	○		◆	
发行股票			◆	
企业出售	○	○	◆	
企业租赁	○		◆	
土地成片出租、经营	○		◆	
房地产经营转让	○		◆	
国家征用土地房产	◆		○	
抵押典当		○		◆
发行债券			◆	
税契	○	◆		
清算				◆

○表示可替代的价格类型

◆表示资产业务所对应的基本价格类型

## 第三节 资产评估的途径与方法

### 一、资产评估的三种基本途径和三种基本方法

资产评估必须有明确的基础对象和适当的参照物。区别评估途径的标志是反映基础对象状况和参照物状况的数据来源。基础对象数据和参照物数据来源于市场的，形成资产评估的市场途径，演化出基本评估方法——市场法；上述数据来自厂商，以待估资产及其类比物的成本的基础对象进行评估，形成成本途径，带出成本法；上述数据来自厂商，以待估资产及其类比物的收益为基础对象进行评估，形成收益途径，带出收益法。

### 二、评估途径与估价标准的种类

从前面三种评估途径来看，不仅意味着评估方法的相对独立性，也意味着同一估价标准可用多种途径来实现。

例如，评估整体资产的价格，其估价标准是收益现值，如果没有其他特殊情况，这个标准是不可更改的，但这并不意味着只能通过收益途径，根据整体资产的预期收益的本金化来估价，它还可以选择适当的市场参照物，根据成交价格以及待估资产与参照物的差异适当调整来评估，从而可以采用市场途径，它也可以根据构成整体资产的各项资产的重置成本并考虑其赢利能力因素，作适当调整来评估，从而也可采用成本途径。

### 三、评估方法选择要遵循的规则

- 1、评估方法的选择必须与评估目的相适应
- 2、资产评估方法必须与评估对象相适应
- 3、选择评估方法受数据和信息资料的制约
- 4、采用资产评估方法在资产评估业务中可以配合使用

### 四、重置成本法

#### （一）重置成本法的基本概念

重置成本法是指在评估资产时，按照被评估资产的现时完全重置成本（又称重置全价）减去应扣损的或贬值来确定被评估资产价格的一种方法。其原理公式为：

资产评估值=重置成本-有形损耗-无形损耗-经济性贬值

1、重置成本：指在现时条件下，按功能重置资产，并使资产处于在用状态耗费的成本。可分为：

（1）复原重置成本，又称复制成本。指使用与被评估资产相同的材料，相同的建造工艺，按现行价格建造的结构，功能与被评估资产完全相同的新资产的成本。（被评估资产未发生显著技术进步时）

（2）更新重置成本。指采用新材料、新工艺、新设计按现行价格建造与被评估资产功能相同或相似的全新资产的成本。（技术进步已明显发生）

2、有形损耗。也称实体性损耗，指资产在使用中或闲置中磨损、变形、老化等造成的实体性陈旧而引起贬值。



3、无形损耗。也称功能性损耗，指由于技术进步，出现性能更优越的新资产而使原有资产贬值造成的贬值。

4、经济性贬值。指由于外部环境恶化而引起的贬值，如市场需求的减少、原材料供应变化成本上升等因素都可能使原有资产不能发挥应有的效能而贬值。

## (二) 重置成本法的基本因素及确定方法

### 1、基本因素

重置成本、各种损耗

### 2、重置成本的估算方法

(1) 重置核算法（直接法）。即按资产的成本构成，以现行市价为标准，计算重置成本的一种方法。

重置成本=直接成本+间接成本

用重置成本法估算重置成本，根据评估对象的不同，其计价处理也不同。例如，机器设备的重置成本为购置费用和安装费用之和；建筑物则为直接成本，间接成本和应交税费之和；无形资产则需要从物化劳动和活劳动的各个方面逐项核算求和。如技术资产的调研费、资料费、设计费、材料费、试验费、加工外协费、测试费、鉴定费、专利费、管理费、工资、奖金、税金等。

对于间接成本，因计算一般较困难，可根据一定的分摊方法分摊求得。

#### ① 人工成本比例法

间接成本=人工成本×成本分配率

成本分配率=行业或企业间接成本总额/行业或企业人工成本总额×100%

#### ② 单位价格法：

间接成本=按日或工时计算的工作量×单价/工日或工时

#### ③ 直接成本比率法

间接成本=直接成本×间接成本与直接成本的百分率

(2) 功能成本法（生产能力比较法）是选择同类功能的资产作参照物，根据资产功能与成本之间的内在关系，按被估资产功能与类比物（参照物）功能的差异，由类比物成本推算被估资产重置成本的方法。

①当被评估资产与参照资产寿命、功能、营运费相同时，两者重置成本等价。

②当被评估资产与参照资产年功能能力有差异时：

被估资产重置成本=参照资产购置成本×（被估资产年功能能力/参照资产年功能能力）<sup>n</sup>

n~0.4-1

【例】重置全新设备一台，价值6万元，年产量600件，现已知被评估资产年产量400件，求重置成本（n取0.8）。

解：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ \frac{R_t}{m} \cdot \left(1 + \frac{i}{m}\right)^{-tm} \right] + P_0(1+i)^{-n}$$

③当被评估资产与参照资产可使用年限一样，年功能相同，而年运营费用不同时：

$$\text{被估资产重置成本} = \sum (\text{参照资产成本} - \text{两者年营运费用差}) \times (1+i)^{-n}$$

式中 n 为剩余年限。

(3) 规模效益法。指运用规模经济效益指数，估算被评估资产重置价格的一种方法。

$$\text{被估资产重置全价} = \text{参照物资产重置成本} \times (\text{被估资产生产能力} / \text{参照资产生产能力})^n$$

n 为统计得到的调整系数

(4) 物价指数法。根据历史成本，考虑物价指数变动，把帐面成本调整成重置成本全价的方法。

$$\text{重置成本} = \text{历史成本} \times (\text{评估时物价指数} / \text{购置时物价指数})$$

【例】被评估资产 1980 年构建，帐面原值 10 万元，1989 年评估，已知 1989 年和 1980 年该类资产定基个别物价指数为 180 和 130。

$$\text{被评估资产重置价} = 10 \times (180/130) = 13.85 \text{ 万元}$$

(5) 统计分析法：统计原理估算重置价格的一种方法。

首先分类抽样，得到样本重置成本与帐面成本的比值作为调整系数，用该调整系数乘以被估资产全部帐面成本，即得到被估资产重置价。

### 3、各种损耗和贬值的估算

(1) 有形损耗的确定方法

①观察法：估计折旧程度

$$\text{有形损耗} = \text{重置成本} \times (1 - \text{成新率})$$

成新率与折旧率存在一定差异，除了两者表达的意义不同外，还有以下几点不同：

A 折旧的政策性因素较浓，且有平均化的倾向，而成新率则视资产具体情况而定；

B 资产的维修会对成新率产生影响；

C 成新率由狭义和广义之分，狭义是指有形损耗，广义则包括了经济性贬值等，折旧则一般是针对有形、无形损耗而言。

②使用年限法

$$\text{有形损耗} = (\text{重置成本} - \text{残值}) \times (\text{实际已使用年限} / \text{总使用年限})$$

$$\text{实际使用年限} = \text{名义已使用年限} \times \text{资产利用率}$$

$$\text{资产利用率} = \text{资产累计已实际利用时间} / \text{资产累计法定利用时间}$$

【例】某资产 85 年 2 月购进，95 年 2 月评估。正常情况下每天应工作 8 小时，实际每天使用 7.5 小时，该资产重置成本 700 万元，总使用年限为 15 年，求有形损耗。

$$700 \times \left( \frac{7.5}{8} \times 10 \right) \div 15 = 437.5 \text{ 万元}$$

(2) 无形损耗的确定

无形损耗 = 被评估资产生产单位产品成本超支额 × 年产量 × 尚可使用年限内年金现值系数

$$\text{或者，无形损耗} = \text{被评估资产生产率单位产品利润减少额} \times \text{年产量} \\ \times \text{尚可使用年限内年金现值系数}$$

(3) 经济性贬值的估算

比较复杂，需具体分析。

课堂练习：

1、评估某企业通用设备，经抽样选择有代表性的通用设备 2 台，其中第一台设备其重置成本全新价为 3 万元，重置全新设备与被评估设备的年产量之比为 1.2: 1 被评估资产成新率为 80%；帐面原值为 2 万元，第二台设备为 1992 年构建，帐面原值为 8 万元，1998 年评估时的物价指数为 110，而 92 年物价指数为 130，根据以上资料，评估该企业帐面原值为 80 万元的通用设备的重置成本。（答案：74.16 万元）

2、某设备，先进的比原有陈旧的生产效率高节约工资费用，具体资料如下：设备月产量 1 万件，技术先进设备单件工资 0.8 元，旧设备 1.2 元，该设备剩余使用年限 5 年，5 年的年金折现系数为 3.7908，求该设备功能性贬值额（所得税率 33%）。（答案 121912 元）

3、某公司一台设备帐面原值为 4.8 万元，现调查得知该设备最近价格 5 万元，从生产厂到本公司的运杂费 2000 元，安装需材料 530 元，7 个工日，人工费支出 1400 元，摊销的管理费为每工日 350 元，计算得到该设备的无形损耗及经济性损耗共计 8100 元，该设备估计成新率为 70%，求该设备评估价。（答案 31366 元）

4、90 年购置某资产帐面原值为 15000 元，98 年 4 月，市场不含税价为 25000 元，其他重置成本 4500 元，求 98 年 4 月重置全价（设增值税率为 17%，所得税率为 33%）若该资产为代表性资产，评估帐面原值为 100000 元的资产价值。（答案：33750，225000）

## 五、收益现值法

### （一）现值与终值的关系

#### 1、资金时间价值

不同时间发生的等额资金在价值上的差别称为资金的时间价值。由于时间价值的存在不同时间发生的收入或支出，其数值就不能直接相加或相减，他们之间存在一种等价关系，可以进行互相资金量的换算。我们将一段时间起始点的资金量称为现值，终点资金量称为终值。

#### 2、单利、复利

在以后的资金量时间价值（利息）计算中，不考虑前期利息的利息的这种计算不同时间点等价关系的方法为单利法，考虑利息的利息的方法称为复利。

#### 3、复利条件下现值与终值的关系式

$$F = P(1+i)^n$$

$$P = \frac{F}{(1+i)^n}$$

式中 F 终值、P 现值、i 利率（折现率）、n 计息次数。

例：某企业投资 10 万元，预计 5 年后可创效益 20 万元，在 20%折现率要求下，该投资是否可行？

$$P = 20 \times (1 + 20\%)^{-5} = 8.04 \text{ 万元} < 10 \text{ 万元}$$