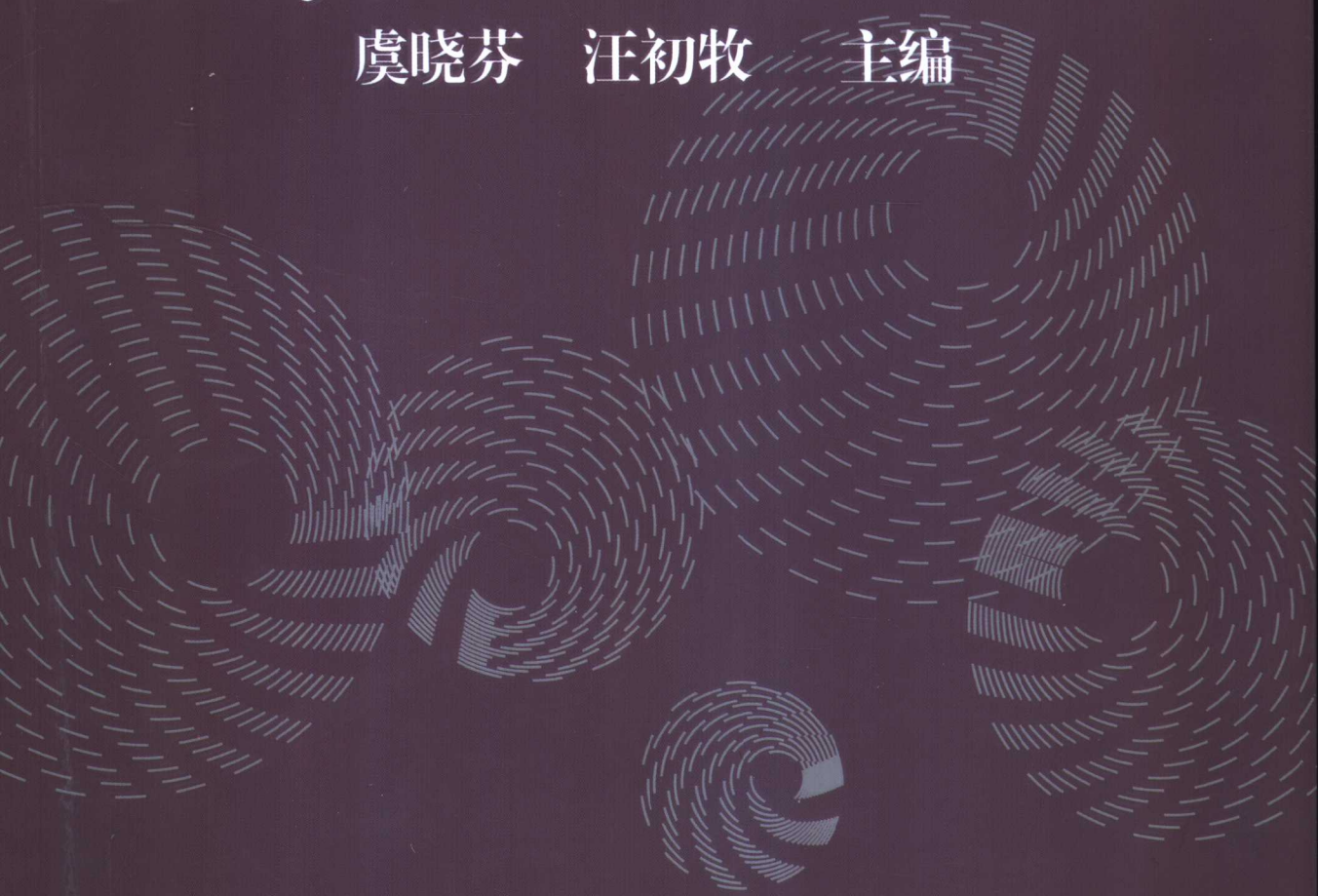


资产评估

虞晓芬 汪初牧 主编



清华大学出版社



资产评估

虞晓芬 汪初牧 主编

清华大学出版社
北京

内 容 简 介

本书按照资产评估理论、方法、应用这一主线,系统地介绍了资产评估的基本原理和方法,对机器设备、房地产、流动资产、无形资产和整体资产等资产的评估技术进行了深入分析,介绍了现代金融资产评估前沿。全书理论上力求系统性、科学性和完整性,实务方面力求与我国有关资产评估法规、执业规范相衔接。注重理论与案例分析相结合,每章都配备一定案例与例题。本书可以作为高等院校理财专业、会计专业、投资经济专业、金融专业以及工商管理专业本科生教材,也是从事资产评估实务工作和研究工作的必备参考书。

版权所有,翻印必究。举报电话:010-62782989 13901104297 13801310933

本书封面贴有清华大学出版社激光防伪标签,无标签者不得销售。

图书在版编目(CIP)数据

资产评估/虞晓芬 汪初牧主编. —北京:清华大学出版社,2004.9

ISBN 7-302-09224-9

I. 资… II. ①虞… ②汪… III. 资产评估 IV. F20

中国版本图书馆CIP数据核字(2004)第082217号

出 版 者:清华大学出版社 地 址:北京清华大学学研大厦

<http://www.tup.com.cn> 邮 编:100084

社 总 机:010-62770175 客 户 服 务:010-62776969

责任编辑:龙海峰

印 刷 者:北京国马印刷厂

装 订 者:三河市金元装订厂

发 行 者:新华书店总店北京发行所

开 本:185×230 印张:21.25 字数:447千字

版 次:2004年9月第1版 2004年9月第1次印刷

书 号:ISBN 7-302-09224-9/F·874

印 数:1~4000

定 价:27.00元

本书如存在文字不清、漏印以及缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请与清华大学出版社出版部联系调换。联系电话:(010)62770175-3103或(010)62795704

前 言

资产评估是市场经济的必然产物，是市场经济中不可或缺的公正性中介行业。客观、公正地为资产交易提供公允价值，是资产评估的特殊功能。资产评估是产权交易的重要前提，是产权管理的基础工作。

我国的资产评估业是随着社会主义市场经济的发展而发展起来的，尽管只有十多年的历史，然而，它却肩负了维护社会主义市场经济秩序，保障市场主体权益，推进产权市场形成的历史重任，在社会主义市场经济中发挥着越来越重要的作用。随着国务院颁布的《企业国有资产监督管理暂行条例》、国资委发布的《关于规范国有企业改制工作的意见》、《企业国有产权转让管理暂行办法》等法规的实施，资产评估业务会越来越多，不仅企业出售、兼并、联营、股份经营及企业清算等经济行为需要进行资产评估，而且资产租赁、资产抵押、财产担保、企业纳税以及法律纠纷等业务也呼唤资产评估。同时，随着我国多种所有制经济的壮大和发展，尤其是民营经济的迅速发展，使资产转让、企业收购及兼并等经济行为越来越频繁，这为资产评估提供了更广阔的发展空间。

资产评估行业的发展机遇，对资产评估人员提出了更高的要求。培养一支高素质的评估人员队伍，对提高资产评估质量，推动资产评估行业的健康发展意义重大。基于此，我们组织编写了《资产评估学》一书，以满足大专院校经济与管理类专业（如会计、财务管理、金融、工商管理、投资经济及技术经济等专业）教学之需。同时，本书也适合作为资产评估在职人员培训的参考用书。

本书具有以下特点：

（1）理论与实务并重。本书除介绍资产评估的基本理论、方法外，还广泛吸收国内外资产评估研究的最新成果，丰富本教程的基本理论。同时，在介绍资产评估实务时，将基本理论贯穿于实务之中，凸现其实用性。

（2）可操作性。本书以最新颁布实施的有关法律和资产评估的有关法规为依据，阐述资产评估的实务操作，贴近行业的操作规范。同时，吸收实际工作中实用、有效的操作方法，增强评估实务的可操作性。

参加本书编写的人员有：虞晓芬（第1章、2章和4章），汪初牧（第5章、6章、8章和10章），陈静然（第3章、7章和11章），郦寅（第9章），最后，由虞晓芬和汪初牧定稿。

本书为浙江省重点建设教材，在本书编写过程中，得到了浙江省教育厅的大力支持，同时编者也参阅了众多专家学者的著作，在此表示衷心感谢！由于作者水平有限，加上时间仓促，书中难免有疏漏和不当之处，敬请读者不吝赐教。

编 者

2004年5月

目 录

第1章 资产评估概论	(1)
1.1 资产的含义	(1)
1.2 资产评估及其产生与发展	(3)
1.3 资产评估的理论基础	(7)
1.4 资产评估的基本要素	(10)
1.5 资产评估的原则	(16)
思考题	(18)
第2章 资产评估的基本假设和基本方法	(19)
2.1 资产评估的基本假设	(19)
2.2 收益法	(21)
2.3 重置成本法	(26)
2.4 现行市价法	(37)
2.5 清算价格法	(42)
2.6 资产评估方法的比较与选择	(43)
思考题	(46)
练习题	(46)
第3章 机器设备评估	(47)
3.1 机器设备评估的特点和程序	(47)
3.2 重置成本法	(56)
3.3 现行市价法	(73)
3.4 其他评估方法及特殊机器设备的评估	(76)
思考题	(78)
练习题	(78)
第4章 房地产评估	(82)
4.1 房地产和房地产估价	(82)
4.2 房地产价格及影响因素	(84)
4.3 市场比较法	(89)
4.4 收益法	(98)
4.5 假设开发法	(107)
4.6 成本估价法	(112)
思考题	(119)
练习题	(119)

第5章 长期投资评估	(123)
5.1 长期投资评估概述	(123)
5.2 债券投资的评估	(125)
5.3 股票投资的评估	(127)
5.4 其他投资的评估	(131)
5.5 递延资产的评估	(132)
思考题	(134)
练习题	(134)
第6章 无形资产评估	(135)
6.1 无形资产评估概述	(135)
6.2 无形资产评估的一般方法	(141)
6.3 技术型无形资产评估	(151)
6.4 非技术型无形资产评估	(170)
6.5 商誉的评估	(178)
思考题	(181)
练习题	(181)
第7章 流动资产评估	(183)
7.1 流动资产评估的特点和程序	(183)
7.2 实物类流动资产的评估	(187)
7.3 债权类及货币类流动资产的评估	(199)
思考题	(204)
练习题	(205)
第8章 企业整体资产评估	(207)
8.1 企业整体资产评估概述	(207)
8.2 企业整体资产评估的基本方法	(212)
8.3 企业整体资产评估中收益现值法基本参数的分析测定	(216)
8.4 运用收益现值法对企业整体资产评估举例	(224)
8.5 负债的评估	(229)
思考题	(230)
练习题	(230)
第9章 现代金融资产估价理论	(232)
9.1 金融资产评估的基本概念和理论	(232)
9.2 资产定价和套利定价理论	(235)
9.3 期权定价模型	(240)
9.4 贴现现金流量模型	(244)
思考题	(247)
练习题	(248)

第 10 章 资产评估报告	(249)
10.1 概述	(249)
10.2 资产评估报告的基本内容与格式	(251)
10.3 资产评估报告书示例	(258)
10.4 资产评估报告编写基本步骤	(270)
10.5 资产评估报告编写的基本要求	(271)
10.6 资产评估报告的使用	(272)
10.7 资产评估业务档案	(274)
思考题	(279)
第 11 章 资产评估会计	(280)
11.1 资产评估会计概述	(280)
11.2 非货币性交易中资产评估的会计处理	(282)
11.3 投资业务中资产评估的会计处理	(290)
11.4 企业兼并中资产评估的会计处理	(294)
11.5 股份制改造中资产评估的会计处理	(300)
11.6 资产减值准备与资产评估	(305)
11.7 其他情况下有关资产评估的会计处理	(309)
思考题	(311)
练习题	(312)
附表 复利系数表	(314)
主要参考文献	(331)

第 1 章

资产评估 概论

学习目标：(1) 掌握资产、资产评估的含义。(2) 理解资产评估的特性，对资产评估的六要素有一全面了解。(3) 初步建立起资产评估概念与思维方式。

1.1 资产的含义

1.1.1 资产的定义

资产评估的对象是资产，那么什么是资产？资产和财产有什么联系与区别？

财产 (property) 指属于国家、企业或个人的物质财富及民事权利、义务的总和，它不仅涉及被拥有的某物而且还涉及其所有权的具体归属。

广义的资产 (asset) 包括自然人、法人所占有或控制的一切资源，但一般不涉及资源的归属。狭义的资产，是指能够被用于经营并创造价值的资源。资产评估中的资产主要是指后一层次的资产。

我国现行实施的《企业会计准则》对资产给出了这样的定义：“资产是指企业或其他经济组织拥有或者控制的能以货币计量的经济资源，包括各种财产物资、债权和其他权利。”2000 年 6 月国务院颁布的第 287 号令《企业财务会计报告条例》将资产重新定义为：“指过去的交易、事项形成并由企业拥有或控制的经济资源，该资源预期会给企业带来利润经济利益。”对此概念的理解需要把握以下三点：

1. 资产是企业拥有或控制的经济资源

不应以所有权来作为划定企业资产的边界，如租赁权、开矿权等本身不是所有权，但这些都是无形资产的组成部分。我国城市土地属于国家所有，单位或个人虽只拥有土地使用权，但对拥有的单位或个人来说，土地使用权包括土地的使用价值和价值，是一种重要的资产。

2. 资产是一种能以货币计量的经济资源

即要形成价格，有价格才能以货币计量。西方经济学认为价格形成的要素为：效用、相对稀缺性和有效需求，只有同时满足这三大要素才具有价格。资产价格形成也符合这一理论。没有任何效用的东西，不可能成为资产。某企业曾花上亿的资金从国外引进 20 世纪 90 年代初的国际上属于领先水平的某设备生产线，由于该领域技术变革快速，所以待该生产线建成，其生产的产品在国际上已被新产品取代，可悲的是该企业引进的是组装线，与之相配套的零部件国际市场也不再生产，此项账面价值上亿的生产线建成之时即是其报废之日，资产价值为零。效用是经济资源成为资产在自然属性上的必备条件。但是，并非任何有用的东西都能成为资产。作为资产还必须在社会属性上具有稀缺性，因为稀缺，就具有排他性，占有的人就必须付出相应的代价，就形成了价格。有效需求是指在某一特定时间内，一定条件下人们愿意而且能够支付的需求。影响有效需求的因素有很多种，如资产的价格、收益水平以及购买力等，其中支付能力是影响有效需求的最重要的因素。

3. 资产能带来收益流或者现金流

《美国评估工作准则与职业道德守则》对“资产”一词的解释，就价值评估或预计未来收益能力而言，“资产”一词指“由于排他地拥有或占用某物而取得的对未来收益享有的权利，此处所谓‘拥有’的既可以是形资产，也可以是无形，或两者兼而有之”。它特别突出了资产的收益性；从投资的角度看，资产的价值等同于它能带来的收益流的价值；收益流越大，资产的价值就越高。购买资产的目的就是为了获得收益流。一切能为拥有或控制者带来现实或潜在收益流的经济资源都为资产。

1.1.2 资产评估中的资产与会计学上资产含义的区别

会计上的资产与资产评估的资产是有区别的：

(1) 会计学将资产作为负债和所有者权益的总称，会计恒等式表述为：资产 = 负债 + 所有者权益。实际上在会计学中资产被认为是以各种形态被占用或运用的资金的存在形态，强调的是实际资产投入与运用后形成的资产，而把一些在现实生活中确实存在但却未耗费和占用资金的资产排除在外，如划拨土地的价值，企业的商誉等。而资产评估中的资产不能把这些重要的方面予以遗漏。

(2) 会计是通过对单项资产的记录累加得出整体资产，而资产评估是把企业资产看作整体盈利能力的价值。

(3) 会计上对资产的计价用历史成本，不能准确反映具体资产的现实价值，而资产评估反映的是资产现实价值。当然许多时候企业资产评估也离不开会计资料的支持。

我国 1993 年 7 月 1 日开始实施的《企业会计准则》规定，购入的无形资产应按实际成本记账，接受投资取得的无形资产应当按照评估确认或者合同约定的价格记账，自行开发的无

形资产,其价值远远超过其开发成本,应以评估值重新作价。目前有一种观点认为企业中的某些资产的会计计价不能反映资产价值,主张对这些资产进行评估,甚至对我国财会制度的有些规定提出质疑。我们认为,如果一项资产用于转让和投资,可以对其评估作价;但如果该企业未发生产权变化,仍处于持续经营中,则该项资产无论其价值怎样变化,对于企业来说都能够实际利用。该项资产价值是客观存在的,但是由于资产现实价值变动性很大,如果随意评估,不仅会破坏会计计价的严肃性,还会对企业的成本和收益计算产生不利的影响。

1.1.3 资产确认的基本准则

在具体资产评估过程中,如何确认资产?其基本原则为:

1. 现实性

指评估对象在评估之日前业已存在的,并且在评估时点仍然存在。对可能将形成资产但尚未发生的活动不能列为评估的对象。当然有些虽是经济活动的结果,并曾经形成过资产,如某项技术诀窍已经泛化,已经失去了应有的价值,也不具备现实性。

2. 控制性

经济资源的控制性是某经济行为主体能控制的,并使用、支配着资源,且有分享收益的权利。

3. 有效性

凡是资产就必须有效用,可以带来收益或潜在的收益。但是,是否盈利不能作为有效性的前提。一条生产线因闲置或暂时亏损,并不能否认它的有效性,不能把它排除在资产之外。

4. 稀缺性

空气很有用,但没有价格,因为它取之不尽,用之不绝。稀缺性本身并不存在和产生价值,但由于稀缺,经济主体要获得其控制权就必须付出相应的代价,因为付出代价才具有价格形式,经济资源才能成为资产。

5. 合法性

凡不能得到法律保障的资源,尽管可以是企业或经济主体直接控制的,也不能确认为资产,如违章建筑等。

1.2 资产评估及其产生与发展

1.2.1 资产评估的定义

市场经济的核心问题是交易,不管交易属于什么类型,交易双方都需要掌握资产的合理价格,这就产生了对资产评估的需要。随着我国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的活动，在产权转让、企业重组和资产流动等方面，发挥了重要作用，成为社会经济生活中新兴的、不可缺少的经济行为。

资产评估是指专业机构和人员，根据评估目的，遵循适用的原则，选择适当的价值类型，按照法定的程序，考虑影响资产价格的各种因素，并运用科学的评估方法，对资产某一时点的客观价值进行评定和估算的过程。

这一定义包含着：资产评估工作必须由相应的机构或人员来操作；资产评估的目的必须十分明确；资产评估必须执行统一的标准；资产评估必须按法定程序进行，不能随意进行；资产评估必须采取科学的方法。

对资产评估概念正确理解，需要把握资产评估的以下特性：

(1) 估计性与咨询性。从“评估”、“估价”字面上可以明确地看出，资产评估人员的职责是利用其专业能力、依照科学的方法，对资产最合理的价格或最可能实现的价格进行估计，向委托者提供专业化估价参考意见。资产评估不是定价，亦不是作价格保证。估价意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身是否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讨价还价的本领。

(2) 可靠性。资产评估虽然有估计的特点，但是评估结论应该站得住脚，因为结论后面有充分的资料作依据，且依据一定的原则、科学程序和方法来评定、估计资产的价值。

(3) 客观性。资产评估虽然是评估人员个人凭借专业技能的判断，但是，不是个人主观想象的判断，而是基于对资产客观实在的价值认识，运用科学的理论、方法和长期积累的经验得出的结果。

(4) 专业性。正确的资产价格的推测与判断，要求评估人员既要掌握一套科学严谨的评估理论与方法，又不能完全拘泥于有关的理论和方法，而且要求评估人员掌握与资产评估相关的房屋结构、设备知识、工程经济以及财务会计等方面的专业知识，还取决于评估人员的经验积累。资产评估是一门专业性很强的学问，评估人员在掌握了一定的专业理论知识后，还需在实践中不断充实专业知识，不断积累资料和经验，提高专业技能，才能较全面的掌握资产价格的情况，并进行综合、分析、判断和归纳，形成真实客观的认识，力求达到切实可行，为各方所易于接受。

(5) 时效性。资产评估反映的是特定时点的价值，同样的资产在不同时间的价值是不同的，因此，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。

对资产评估概念理解，还有两点需特别解释。

资产评估到底评估的是资产的价格还是价值，如果是价值，那么又与马克思经济学中的价值概念有什么区别？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。

我们认为：对资产评估价值要作为独立的概念来进行理解，评估价值说明的是资产在不同的评估目的、不同条件下的价值，不同的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。

同时，资产评估价值又不能等同于价格，因为实际价格形成是在具体的条件下，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中所形成的结果，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。

《国际评估准则》对估价中的“市场价值”定义为：市场价值是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估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不施加任何强迫压制，也即经济学的供求平衡价值理论中的供给曲线与需求曲线均衡时点的理想价值。“非市场价值”的定义是相对于“市场价值”而言的。非市场价值概括为在用价值（特定资产在特定用途下对特定使用者的价值）、市场限制性资产、具有特殊目的或特殊设计的资产（如：炼油工厂、电站、码头及特殊生产设施）以及持续经营价值等。

影响资产价格的因素有哪些？影响资产价值的因素是多种多样的，从大的方面来说来自两方面：外部因素如经济发展状况、利率的变动、供需状况及科学技术进步等都会影响资产价格；资产自身的个别因素。资产自身因素又包括资产实物状况和权益状况。权益是指资产的权利与利益。在不同类型的资产中，实物状况和权益对资产价值的影响是不同的：

（1）机器、设备和家具等有形资产，主要由实物的好坏决定着价值的高低。此类资产越新，则价值越大。

（2）房地产的价值与实物状态和权益状态都有关。其价值一方面与实物状态（新旧程度、质量好坏、楼层和朝向等）有关；另一方面更与背后拥有的权益有关。所有权价值大于使用权价值。

（3）专利权、专有技术及商标等无形资产的价值主要取决于权益状况。

1.2.2 资产评估的产生与发展

资产评估与人类社会资产交易行为同时产生，没有资产评估，就不可能进行交易，没有交易也就没有资产评估的必要。资产评估产生于原始社会后期，发展到今天大致经历了三个过程。

1. 原始评估阶段

在原始社会后期，生产的发展已导致剩余财产的出现，要求交易双方在等价原则的基

础上进行剩余财产的交流，就必须对剩余财产的价值进行评估。

这一阶段，交易对象价值量小，且表现为简单的商品，因此资产评估具有直观性、非专业性和无偿性特点。直观性是指仅仅依靠直观感觉和主观偏好进行，没有系统的方法。非专业性是指由交易双方或第三方进行估价，没有产生专业人员队伍。无偿性是指交易双方无需支付评估人员报酬。因此这种估价主要是凭经验办事，主观随意性很大。今天在一些市场交易不活跃的地区，对一些简单商品的估计仍采用这种方法。

2. 经验评估阶段

随着经济发展和资产交易量增多，资产评估业务逐步向专业化和经验化发展，产生了一批具有一定经验的评估人员，这些人员以他们的经验为依据，结合自己在长期工作中积累的经验 and 知识进行评估。

专业队伍的产生是区别原始评估阶段与经验评估阶段的重要标志。这一阶段的特点是：评估人员对资产评估业务进行有偿服务；评估的准确性主要取决于评估人员积累的经验。评估的方法还比较单一，一般根据类似商品的成交价确定被评估资产的价格。业务量开始增多。

3. 科学评估阶段

对消费品的评估是极原始的、极不完善的评估，只有资本评估的加入，才赋予了资产评估最本质的活力和灵魂，使资产评估成为市场上不可缺少的、独立的、有特色的中介行业。科学评估阶段是现代资本主义发展走向成熟时出现的。随着经济特别是现代金融的发展，资产抵押、资产交易及资产课税等业务急剧扩大，资产评估已成为资产管理和资产交易不可或缺的一环了，资产评估行业应运而生并获得大的发展。

科学评估阶段一个重要标志是 200 多年前，专业评估机构在英国、美国的出现，独立法人地位的专业评估公司的出现，使得资产评估业走上规范、快速发展的轨道，一方面有利于吸引优秀素质的人才专业从事评估业务，有利于在积累和总结评估经验的基础上发展资产评估理论；另一方面由资产评估机构对评估结论承担法律责任，且具有公证性质，提高了其在社会中的地位。

科学评估阶段的主要特点是：评估机构公司化；评估手段与方法科学化；评估人员专业化；评估结果法律化；评估内容多元化，不仅包括有形资产，还包括无形资产；不仅评估实体性资产，还延伸到金融性资产评估等。

尽管传统的资产评估在我国已有很久的历史，但是，长期的封建社会使我国的商品经济迟迟得不到应有的发展，以及建国以后我国一直采取计划经济模式，以致现代意义上的资产评估直到改革开放后才得以应用与发展。新中国成立以来我们进行了四次类似于资产评估但又不同于资产评估的一种做法：清产核资。第一次是在 1951—1952 年，对工业、铁路、交通、邮电、贸易、银行、农林及水利等行业进行了全面的资产清理、登记和估价；第二次是 1962 年，这次清产核资是配合贯彻党的当时对国民经济的调整方针进行的，在全

面整顿经济的同时,在全国范围内开展了清产核资工作,一律按现行价格清查核实国有企业的资产,纠正了由于盲目冒进、粗制滥造和报喜不报忧等浮夸风所造成价实不符的资产;第三次是1967—1972年,这次清产核资是配合纠正“文化大革命”的极“左”路线进行的。但由于内部阻力很大,只对库存物资进行初步清理,清查处理了一些库存积压物资和闲置设备;第四次是1979—1980年,这次清产核资是配合实行经济改革进行的。清查涉及面比较广,较全面清理了国有企业的固定资产和流动资产。

清产核资与资产评估既有联系又有区别,两者的联系表现为:都属于资产管理的范畴,都要核实资产的价值,且清产核资是资产评估的基础,只有在资产账物清理、对应基础上,才能保证资产评估的工作顺利开展。但两者又有本质的区别:(1)目的不同。资产评估在于通过评定估算资产的现时价值,来适应资产产权变动与交易的需要,而清产核资的主要目的是摸清家底。(2)评估方法与价值尺度不同。清产核资一般用历史成本法或重置成本法计价,而资产评估必须考虑资产使用效益与现时价值,主要反映的是资产的获利能力。(3)范围不同。清产核资通常仅对企业有形资产进行评估,而资产评估还必须包括无形资产评估。(4)效力不同。清产核资的结果不具有法律效力,而资产评估的结果具有法律效力,评估机构和评估人员对结果负有法律责任。

十一届三中全会以后,随着我国社会主义计划商品经济体制的逐步确立和企业相对独立的商品生产者和经营者地位的逐步确定,我国资产的经营出现了许多新形式,比如承包经营、联合经营、股份经营,租赁经营以及兼并、拍卖等。资产经营管理形式的改变势必会引起资产的流动和产权的变动。由此,资产评估工作提到了新的议事日程。一些善于把握时机的专业资产评估机构、会计师事务所,在主管部门的支持下大胆迈出了开展资产评估业务的步伐。国家国有资产管理局因势利导,出台《在国有资产产权变动时必须进行资产评估的若干暂行规定》、《资产评估机构管理暂行办法》等,特别是在1999年出台《关于资产评估机构脱钩改制的通知》,加快了资产评估机构市场化运作步伐;2001年颁布的《资产评估准则》为规范资产评估行为提供了依据;以及注册资产评估师开考制度的设立等都表明我国已建立了与国际接轨的资产评估运作体制。

近年来,尽管资产评估业在国内发展异常迅速,但是面对加入WTO后大量外国资产评估公司的进入,国内资产评估公司无论从经营理念、服务能力、评估专业水准以及信息库建设与国外企业有相当的距离,中国资产评估公司必须进一步提高服务质量,运用先进的手段与方法,树立起自己的品牌。

1.3 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。下面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。

1.3.1 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的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资产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项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变化的动态中去考虑，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。

1.3.2 效用价值论

效用价值论是19世纪70年代英国的W.S. 杰文思、法国的L. 瓦尔拉斯和奥地利的C. 门格尔提出的边际效用学派的理论基础。效用价值论认为：商品价值是人对商品效用的主观心理评价。对商品拥有者来说，有效用才有收益，收益决定着商品的价值，效用越大，收益越高，资产的价值越大。换句话说，资产的价值和其生产成本高低无关，只有为拥有者带来较大的收益，资产的价值才会较高；反之，那些为商品拥有者带来较低收益的资产，即使生产成本再高，其实际价值也不会很高。

效用价值论的基本思想是资产的价值由资产为其拥有者带来的效用所决定，效用越大，资产的价值就越高。在此，效用是指资产为其拥有者带来的收益，资产的收益通常表现为未来一定时期内的收入流，而收入流是有时间价值的，因此，要评定估算出资产的价值，就必须把资产未来时期的收入流按一定的折现率折算成现值，以此来表示资产的收益，这样才能确定资产的现时价值，从而评估其价值。这就是资产评估方法中的收益现值法的基

本思想。

目前,在西方发达国家,收益现值法是一种被广泛采用的资产评估方法,在企业资产交易以及企业兼并中更是被大量采用。当然,效用价值论侧重于从需求方的角度对资产的价值进行分析,并对资产的现时价格进行评估,这和劳动价值论从供给方的角度对资产的价值进行分析,并对资产的现时价格进行评估是有区别的。

1.3.3 新古典经济学的价值论

1890年英国剑桥大学出版的马歇尔《经济学原理》一书中,提出了以完全竞争为前提、以“均衡价格论”为核心的经济学体系,形成了新古典经济学派,它对价值论的贡献是把劳动价值论的价值理论和边际效用学派的价值理论结合起来,促进了价值理论的发展。

新古典经济学的价值理论对于资产评估在理论和实践上都具有重要意义:

(1) 资产评估要考虑生产或购建资产的成本。生产成本主要从四个方面考察:人力成本、资金成本、资本成本和地租成本等。生产成本取决于市场平均成本水平及其变化,平均成本水平越高,资产的价格就越高,反之则越低;同时,市场平均成本水平的上升趋势表明资产的价格有上升的趋势,反之则有下降的趋势。因此,在进行资产评估时应充分考虑资产的生产成本及其变化趋势,特别是在应用重置成本法进行资产评估时,更应该重点考虑生产成本这一因素。

(2) 资产评估要考虑资产的市场需求。市场需求一般取决于资产为其持有者带来的预期收益,收益越大,市场需求也越大,资产的价格就越高,反之就越低。资产的收益是一定期限内的收入流,在对资产的收益进行测算时,需要把未来的收入流按一定的贴现率换算成现在的收益。此外,资产的收益既包括经济收益,也包括非直接经济收益,非直接经济收益又包括对资产持有者公众形象的改善、企业商誉的提高等。

(3) 资产评估要综合考虑生产成本和市场需求的影响。资产的价格既不单纯取决于生产或购建资产的成本,也不单纯取决于市场需求,而是取决于两者的综合影响。假定一项资产的生产成本很高,但如果给其持有者带来的收益很小,则市场需求也就很小,这样的资产的价值就不会很高;相反,在短期内,也可能出现这样的情况,一项资产的生产成本很低,但为其持有者带来的收益很大,这样的资产的价格也不会很高,因为随着市场的变化,资产的收益会随之发生变化。

(4) 在一个竞争的市场上,商品或资产的市场价格都会随市场的波动而变化,而影响市场波动的因素非常多,有经济本身的因素,也有非经济的因素,各种因素相互作用,造成市场供求变化,从而会影响资产的市场价格,而这些因素有时和资产的本身不一定有多大关系。当宏观经济中总需求大于总供给、经济快速增长时,资产的市场价格通常会上升;反之,当总需求小于总供给、经济萧条、经济严重紧缩时,资产的价格通常会下降。但是,

一般来说,资产的市场价格都是以实际价格(价值)为基础而进行上下波动的,一只手电筒的市场价格无论如何波动也不会高于一辆汽车的价格;反之,一辆汽车的市场价格无论如何波动也不会低于一只手电筒的价格。因此,在资产评估特别是采用现行市价法进行资产评估时,必须充分考虑市场波动因素对资产价格的影响,但同时又不能因为市场价格的波动而掩盖了资产的实际价格。

1.4 资产评估的基本要素

资产评估包括评估的主体、评估的客体、评估的目的、评估的程序、评估的方法及评估的价值类型六大要素。本节对六大要素作一介绍:

1.4.1 评估的主体

评估的主体是指评估的机构和人员,它是评估工作得以进行的重要前提。

专业评估机构是指经工商行政管理部门登记,由有关行政主管部门批准成立的专业从事资产评估业务的机构。由于我国行政管理体制上对资产评估存在多头领导,形成了以财政部、建设部及国土资源部作为业务主管的三大专业评估机构体系:一是资产评估事务所,从事综合资产评估和上市公司资产评估;二是土地评估事务所,专业从事土地地价评估;三是房地产评估事务所,专业从事土地与建筑物的合成体评估。目前国际资产评估体系大体分为两大体系:(1)以英国为代表的不动产评估为主要内容的体系,其成员国主要为和英联邦成员国;(2)以美国为代表的综合评估为主要内容的体系,其成员主要由北美和南美国家,但东欧国家及国际组织也倾向于综合评估。

专业估价人员是指经资格考试合格,由有关主管部门审定注册的,专门从事资产估价的人员。一名合格的资产评估人员应具备资产评估方面扎实的理论知识、工程技术知识、丰富的实践经验和良好的职业道德。具有扎实的理论知识、丰富的实践经验,是对估价能力的要求;具有良好的职业道德是对估价诚实程度的要求。仅有理论而缺乏经验,难以做出符合实际的估价;仅有经验而缺乏理论,也难以对价格做出科学深入的分析,难以解决现实中不断出现的新的估价问题。理论和实践兼备而缺乏职业道德,也难以做到客观公正的评价。

1.4.2 资产评估的客体

资产评估的客体,就是指资产评估对象。由于资产评估是应资产业务需要而进行的,因此只有纳入资产业务范围的资产才是评估的客体。亦即,资产业务范围框定了资产评估