

高等学校应用技术型经济管理系列教材（会计系列）



高等学校应用型经济管理规划教材

总主编 / 李 雪 主审 / 徐国君

资产评估

Valuation

杨 岫◎主编



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

高等学校应用技术型经济管理系列教材（会计系列）



高等学校应用型经济管理规划教材

总主编 / 李 雪 主审 / 徐国君

资产评估

Valuation

杨 岫◎主 编

耿 菲◎副主编



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

资产评估 / 杨岫主编. —上海: 立信会计出版社,
2018. 1

高等学校应用技术型经济管理系列教材. 会计系列
ISBN 978-7-5429-5671-2

I. ①资… II. ①杨… III. ①资产评估—高等学
校—教材 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 000655 号

策划编辑 方士华
责任编辑 方士华
封面设计 南房间

资产评估

Zichan Pinggu

出版发行	立信会计出版社	
地 址	上海市中山西路 2230 号	邮政编码 200235
电 话	(021)64411389	传 真 (021)64411325
网 址	www.lixinaph.com	电子邮箱 lxaph@sh163.net
网上书店	www.shlx.net	电 话 (021)64411071
经 销	各地新华书店	

印 刷	上海万卷印刷股份有限公司	
开 本	787 毫米×1092 毫米	1/16
印 张	16.5	
字 数	387 千字	
版 次	2018 年 1 月第 1 版	
印 次	2018 年 1 月第 1 次	
印 数	1—3 100	
书 号	ISBN 978-7-5429-5671-2/F	
定 价	33.00 元	

如有印订差错,请与本社联系调换

总 序

教材是高校实现人才培养目标的重要载体,教材及教材建设对高校发展具有举足轻重的作用。与培养模式相对应的教材是培养合格人才的基本保证,是实现培养目标的重要工具。由于历史的原因,在财经类教材的出版方面,相关出版社出版研究型本科或者高职高专、中等职业等层次的教材较多,也较成熟,而在应用技术型本科教材出版上比较欠缺,虽然近年来也出版了一些这方面的教材,但总体而言,还是缺乏权威性、普适性、实用性和创新性。造成这种状况的原因主要在于:出版社对财经类应用技术型大学本科教材的出版还不够重视,没有进行有效的组织;财经类应用技术型本科院校多为新建院校,教材建设相对滞后,主观上也较愿意使用研究型大学本科教材;在教材使用中存在比较严重的混用现象,教材的目标读者群不明确,如不少教材既适用于研究型本科又适用于应用技术型大学本科,或者既适用于大学本科又适用于高职高专。

由于目前应用技术型教材种类和数量匮乏或质量欠佳,应用技术型本科不得不沿用传统研究型教材,比如,东北财经大学会计系列教材(包括《基础会计》《中级财务会计》《管理会计》《高级财务会计》《审计》等),中国人民大学会计系列教材(如《成本会计》),教育部统编教材(如《财务管理》)等国家级规划教材。这些教材本身的质量很好、级别很高,但是并不适用于应用技术型本科的教学,教师和学生普遍反映不好用。即使从全国范围看,也还没有相对成套、成熟的适合应用技术型高校使用的教材,不适应教育教学要求。存在的主要问题包括:①教材的定位和要求较高;②教材的内容多、难度大;③教材着重于理论解释,相关案例、实训等内容较少,缺乏普适性、实用性。所以,需要编写适应学生水平、便于学生接受的应用技术型教材。

我们组织具有多年应用技术型人才培养经验的优秀教师和实务界专家编写了本套系列教材。本套系列教材由《会计基本技能》《基础会计》《中级财务会计》《成本会计》《管理会计》《财务管理》《会计信息系统》《审计学原理》《审计实务》《税法》《经济法》《金融学》等构成。为了保证教材的质量,我们聘请了著名高校的专家、教授对本套系列教材编写进行专门指导和审核。每本教材至少有一名本学科的知名专家或学科带头人提出审核指导意见,有一名高等院校教学一线的高级职称教师参与组织编写,有一名行业协会、实务界专家和教学研究机构人员提出编写建议。

本套系列教材的特色如下。

1. 应用性

应用技术型本科教材应坚持培养应用技术型本科人才的定位,充分吸收和借鉴传统的普通本科教材与高职高专类教材建设的优点和经验,以就业为导向,做到理论上优于高职高

专类教材、动手能力的培养上优于传统的本科院校教材。

本套系列教材体现了应用技术型本科的定位,体现了素质教育和“以学生发展为本”的教育理念,遵循了高等教育教学基本规律,重视知识、能力和素质的协调发展,根据应用技术型人才培养模式对学生的创新精神、实践能力和适应能力的要求,在内容选材、教学方法、学习方法、实验和实训配套等方面突出了应用性特征。

2. 针对性

本套系列教材的编写符合会计学、财务管理和审计专业的培养目标、培养需求、业务规格(知识结构和能力结构)和教学大纲的基本要求,与各专业的课程结构和课程设置相对应,与课程平台和课程模块相对应。本套系列教材在结构的布局、内容重点的选取、示例习题的设计等方面符合教改目标和教学大纲的要求,把教师的备课、试讲、授课、辅导答疑等教学环节有机地结合起来。

3. 先进性

本套系列教材反映了应用技术型会计人才教育教学改革的内容,能够反映学科领域的新发展。本套系列教材的整体规划、每一种教材构造等均体现了实用性和创新性。本套系列教材还强调了系列配套,包括了教材、学习指导书、教学课件等。

4. 基础性

本套系列教材打破传统教材自身知识框架的封闭性,尝试多方面知识的融会贯通,注重知识层次的递进,体现每一门科目的基本内容,同时,在具体内容上突出实际的运用知识的能力,使本套系列教材做到“教师易教,学生乐学,技能实用”。

5. 易于自学性

自学能力的培养是高等教育应该教授给学生的一项基本能力。只有具备了自主学习的能力,才能最终建立起终身学习的保障体系,这也是应用技术型本科人才培养的客观要求。应用技术型高校的生源素质与其他高校相比存在较大差距,除一部分高考发挥失误的学生外,有相当一部分学生在学习习惯、基础知识等方面存在一定的欠缺,这就要求本套系列教材要能调动这部分学生的学习积极性,在理论方面尽量通俗易懂,在实践方面尽量采用案例式教学。为了有利于学生课后自主学习,本套系列教材配套了学习指导书和教学课件。

因此,本套系列教材的定位把握准确,教材的特色明显,适用于应用技术型高等学校教学,容易得到学生和市场的认可,便于学生的自学和教师的教学。

高等学校应用技术型经济管理系列教材(会计系列)凝聚了众多领导、教授和专家多年来的经验和心血。当然,由于我们的经验和人力有限,教材中难免存在不足,我们期待着各位同行、专家和读者的批评指正。我们将随着经济发展和会计环境的变迁不断地修订教材,以便及时反映学科的最新发展和人才培养的最新变化。

李 雪

2018年1月

前 言

伴随着社会主义市场经济的发展和完善,资产评估业务量日益增加,业务范围逐渐扩大,产权交易和各类资产评估业务成为日益普遍的经济现象。可以预见,我国资产评估业未来有着更广阔的发展前景。因此,强化资产评估教育就成为一种客观需要。为了适应资产评估行业发展的需要,强化资产评估学科建设和理论建设,满足资产评估教学和培养资产评估后备人才的需要,我们组织编写了本教材。

本教材作为高等学校应用技术型经济管理系列教材之一,以最新的《资产评估准则》为依据,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,全面系统地阐述资产评估的基本原理和方法体系,详细介绍各类资产评估的基本方法和资产评估管理等方面的内容。本书适应面较广,既可以作为经济类、管理类本科学生的教学用书,也可以作为实务人员的参考用书。

本书编写特点如下:

(1) 结构新颖。在本书编写过程中,每章都加入了“内容提要”“重点难点”“学习目标”“知识框架”“导入案例”“引例解析”“知识拓展”“相关思考”“特别提示”“重要概念”等内容,力求体系完整,内容丰富。

(2) 系统性。内容涵盖理论、实务和管理。

(3) 通俗易懂。在讲解具体资产评估方法时,列举了大量的例题和评估实例,课后还有练习题,以便于读者正确理解和掌握。

本教材由杨岫主编,耿菲副主编,多位优秀教师参编。具体分工如下:第1章资产评估的基本理论——杨岫,第2章资产评估的基本方法——杨岫,第3章机器设备评估——耿菲,第4章房地产评估——杨岫,第5章无形资产评估——陈晓冬,第6章长期投资性资产评估——耿菲,第7章流动资产评估——陈晓冬,第8章资源资产评估——李蔚林,第9章企业价值评估——赵宗晓,第10章资产评估综合操作实务——胡荣、于璐。

本教材在编写过程中参考了大量相关教材和论著,在此向有关作者致以深深的谢意!

本教材的编写先后经过多次讨论研究,力求内容编排合理、避免错误,但难免存在考虑不周,表达不妥当的地方。书中疏漏不足之处,敬请读者批评指正。

编 者

2018年1月

目 录

第 1 章 资产评估的基本理论	1
内容提要	1
重点难点	1
学习目标	1
知识框架	1
1.1 资产评估概述	2
1.2 资产评估的价值类型和目的	6
1.3 资产评估的原则	10
1.4 资产评估的假设	12
1.5 资产评估的程序	14
重要概念	16
本章练习	17
第 2 章 资产评估的基本方法	19
内容提要	19
重点难点	19
学习目标	19
知识框架	19
2.1 市场法	20
2.2 成本法	25
2.3 收益法	36
2.4 资产评估方法的比较和选择	45
重要概念	48
本章练习	48
第 3 章 机器设备评估	51
内容提要	51

重点难点	51
学习目标	51
知识框架	51
3.1 机器设备评估概述	52
3.2 成本法在机器设备评估中的应用	56
3.3 市场法和收益法在机器设备评估中的应用	69
重要概念	72
本章练习	72
第4章 房地产评估	75
内容提要	75
重点难点	75
学习目标	75
知识框架	75
4.1 房地产评估概述	76
4.2 收益法在房地产评估中的应用	86
4.3 市场法在房地产评估中的应用	90
4.4 成本法在房地产评估中的应用	98
4.5 房地产评估的其他方法	105
4.6 在建工程评估	111
重要概念	114
本章练习	114
第5章 无形资产评估	118
内容提要	118
重点难点	118
学习目标	118
知识框架	118
5.1 无形资产评估概述	119
5.2 无形资产的评估方法	127
5.3 专利权和专有技术的评估	137
5.4 其他无形资产的评估	142
重要概念	148
本章练习	148

第6章 长期投资性资产评估	151
内容提要	151
重点难点	151
学习目标	151
知识框架	151
6.1 长期投资性资产评估概述	152
6.2 债券评估	153
6.3 长期股权投资的评估	156
6.4 其他长期性资产评估	160
重要概念	162
本章练习	162
第7章 流动资产评估	164
内容提要	164
重点难点	164
学习目标	164
知识框架	164
7.1 流动资产评估概述	165
7.2 实物类流动资产的评估	168
7.3 货币类、债权类和其他流动资产的评估	175
重要概念	179
本章练习	179
第8章 资源资产评估	183
内容提要	183
重点难点	183
学习目标	183
知识框架	183
8.1 资源资产评估概述	184
8.2 矿产资源资产评估	187
8.3 森林资源资产评估	192
重要概念	198
本章练习	198

第9章 企业价值评估	200
内容提要	200
重点难点	200
学习目标	200
知识框架	200
9.1 企业价值评估概述	201
9.2 收益法在企业价值评估中的应用	203
9.3 市场法与成本法在企业价值评估中的应用	213
重要概念	217
本章练习	217
第10章 资产评估综合操作实务	221
内容提要	221
重点难点	221
学习目标	221
知识框架	221
10.1 资产评估报告	222
10.2 资产评估工作底稿的编制	228
重要概念	233
本章练习	233
资产评估模拟试题	235
资产评估模拟试题参考答案	242
附录	246
一、复利终值系数表($F/P, i, n$)	246
二、复利现值系数表($P/F, i, n$)	248
三、年金终值系数表($F/A, i, n$)	250
四、年金现值系数表($P/A, i, n$)	252
参考文献	254

第 1 章 资产评估的基本理论

内容提要

本章主要讲解了资产评估的含义、特点、作用,资产评估的价值类型和目的,资产评估的原则,资产评估的假设,以及资产评估的程序等,并分为五节课进行讲解。

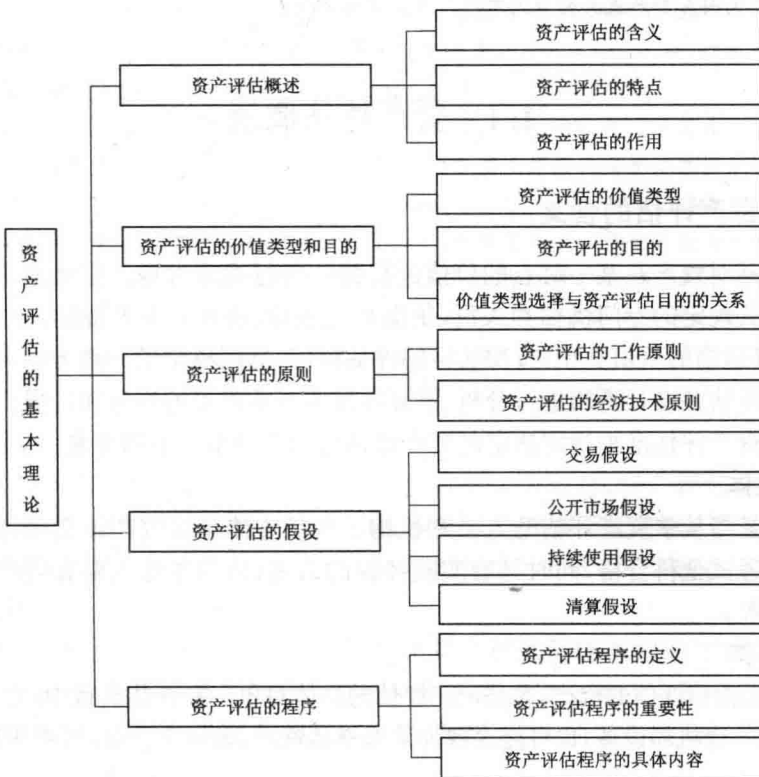
重点难点

本章重点为资产评估的要素,资产评估的特点,资产评估的目的及价值类型、资产评估的原则及假设;难点为价值类型选择与资产评估目的的关系。

学习目标

通过本章的学习,学生应掌握资产评估的要素,资产评估的特点,资产评估的目的及价值类型、资产评估的原则及假设,了解资产评估的特点、作用和程序。

知识框架





引入案例 南昌市化工原料厂与美国 PPG 公司合资案

南昌市化工原料厂(以下简称南昌化原厂)系南昌市化工局所属国有企业,1984年,该厂为适应国内市场对橡胶填充剂的需求,打算开发白炭黑这种新型无机化工产品,经比较后,决定引进美国 PPG 公司的技术。

这一技术引进在江西被列为“七五”期间省内国有企业技术改造的重点。江西省建设银行为此提供了专项贷款。在建设过程中,南昌化原厂征购土地建设了向白炭黑生产线供应蒸汽、煤气、水、电等生产要素的配套设施。整个基础上的固定资产投资为 8 930 万元人民币(银行贷款 6 600 万元、建设期贷款利息 2 330 万元),其中引进技术和设备使用国家外汇 443 万美元(技术使用费 175 万美元,设备 268 万美元)。此外,南昌化原厂还为白炭黑的生产向银行借贷流动资金 2 369 万元人民币。所以,总投资额实际超过 1 亿元。

南昌化原厂于 1986 年引进白炭黑技术。1989 年 8 月白炭黑生产线开始试生产,并很快达到了设计能力(年产 1 万吨),产品质量也较稳定。1991 年 4 月 28 日该技术通过了化工部验收,5 月正式投产。从 1990 年下半年起,在国内市场上,南昌白炭黑的声誉渐起,开始供不应求。从技术引进和技术改造的角度看,南昌化原厂的白炭黑基础上是十分成功的。它的产品质量好,批量大,有着广阔的市场前景。

本来,到此为止,南昌化原厂已完成了白炭黑技术引进的过程。可是,1990 年正当该厂生产的白炭黑市场前景日益看好的时候,美国 PPG 公司提出了在白炭黑生产和销售上进行全面合资的意向,并得到了该厂及其主管上级的响应。从 1991 年年初到 1992 年年底,双方经过多次谈判,最后在 1993 年 1 月签署合资《合同》,成立了“南吉化学工业有限公司”以取代原来的“南吉化学技术开发有限公司”。

南吉化学工业有限公司(以下简称“南吉公司”)由美国 PPG 公司在中国香港注册的子公司“PPG 丰台有限公司”(以下简称 PPG-FT)控股 60%,南昌化原厂仅持股 40%。PPG-FT 仅以 300 万美元现汇(按当时汇率折合人民币 1 680 万元)出资就轻易取得了控股权,而南昌化原厂转给南吉公司的却是国家花了上亿元人民币投资建成的正进入收益期的工业项目。

该案例中,造成国有资产流失的原因哪些与资产评估有关?

1.1 资产评估概述

1.1.1 资产评估的含义

资产评估是对资产在某一时点的价值进行估计的行为或过程。具体地讲,资产评估是指符合国家有关规定的专门机构和人员,依据相关法律、法规和资产评估准则,遵循适用的评估原则,选择适当的价值类型,按照法定的评估程序,运用科学的评估方法,对评估对象在特定目的下的评估基准日价值进行分析、推算并发表专业意见的行为和过程。

目前我国资产评估准则规定法定的资产评估行为需要遵守下列要素。

1. 评估主体

评估主体是指从事资产评估的人员和机构。人员主体是指资产评估师,即通过全国资产评估师资格考试全科合格,同时具有实践经验的人员;机构主体主要有资产评估公司、资产评估事务所等。

2. 评估客体

评估客体是指被评估的资产,它是资产评估的具体对象。在评估实践中,它可能表现为某项单项资产,如一台机器设备;也可能表现为某项整体资产,如一个企业;可能表现为某些具有

实物形态的资产,如一批材料;也可能表现为某些不具有实物形态的资产,如一项专利权。

3. 评估依据

评估依据是指资产评估工作所遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议以及收费标准和其他参考依据。由于资产评估是一种法定的经济行为,因而其必须遵守国家的法律、法规和文件的约束,只有明确这些法律、法规和文件,才能正确地进行资产评估。

引例解析

《国有资产评估管理办法》

《国有资产评估管理办法》其主要内容如下:

(1) 规定了必须进行国有资产评估的情形。这些情形包括资产拍卖、转让,企业兼并、出售、联营、股份经营,设立中外合资、合作经营企业,企业清算以及依照国家有关规定需要进行资产评估的其他情形。

(2) 规定了国有资产评估的范围。该办法规定评估的资产范围包括固定资产、流动资产、无形资产和其他资产。

(3) 规定了国有资产评估的组织管理。组织管理的内容包括国有资产评估项目的管理和资产评估机构的管理等。

(4) 规定了评估程序。评估程序包括申请立项、资产清查、评定估算和验证确认等国有资产评估和管理程序。

(5) 规定了评估方法。评估方法包括收益现值法、重置成本法、现行市价法、清算价格法、国有资产管理部门规定的其他评估方法。

(6) 规定了违反本办法的法律责任。

引例中,南昌化原厂转给南吉公司的白炭黑车间、水玻璃车间、空压站等设施,经江西省会计师事务所评估和南昌市国有资产管理局确认,资产净现价为6 161.6万元人民币,但成交价格却只有4 400万元。成交价与评估价相差1 760多万元。

产权交易难免讨价还价,成交价与评估价有差异本不足为怪,问题是这宗交易中中方当事人对本应坚持的权益有没有坚持,让步让得并无道理。首先,白炭黑生产线这项整体性资产只分割出主体部分出售,而买方事实上又能同时支配其配套、附属设施的使用。其次,对出售部分也未作为整体性资产采用收益现值法评估,而是拆零分项评估重置成本,舍掉了形成综合生产能力和开拓市场后正进入收益期的整体资产的升值。再次,成交价以多计折旧、少计利息支出、不计汇率损失和剔除土地使用权转让费等办法,又砍掉了部分评估价值。这样层层剥皮所造成的中方权益损失,远不是成交价比评估价低1 760多万元人民币这个数字所能概括得了的。

4. 评估目的

评估目的是指资产评估要达到的目标。从普遍意义上来看,资产评估的目的是为未来的交易提供作价依据,但由于资产行为的不同,即交易类型的不同,决定了资产评估的具体目的必然有所不同。关于资产评估的具体目的在本章的1.2节中有详细的阐述。

5. 评估原则

评估原则是指资产评估纲领性的规定。它是资产评估具体准则的原始依据,是处理评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则。资产评估为交易双方预交易的资产提供作价依据,这一目的决定了资产评估必定具备独立、客观、公正的工作原则。关于资产评估的

原则在本章的 1.3 节中有详细的阐述。

6. 评估程序

评估程序是指资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。由于程序的选择往往会涉及评估结果的公正性,因此,资产评估必须依据法定的程序进行。如果不规定资产评估的程序,资产评估师可以先根据评估一方的要求确定评估结果,再选择一定的方法拼凑这种结果,造成评估结果的失实,给另一方当事人带来损失,同时影响评估行为的社会形象,最终葬送资产评估的权威性,从而导致十分有害的后果。因此,我国资产评估法律规定了资产评估的程序,以利于规范资产评估行为,其具体内容在本章 1.5 节中有详细的阐述。

7. 评估价值类型

评估价值类型是对评估价值的质的规定。资产评估的价值量是评估价值的量的规定,而评估的价值类型则是评估价值的质的规定。作为一名专业的资产评估师,在实施实质性的评定估算行为之前,必须明确评估为之服务的交易所需要的价值类型,以便选择更有效的方法评定这种类型的价值,更好地为资产交易服务。关于资产评估的价值类型在本章 1.2 节中有详细的阐述。

8. 评估方法

评估方法是指资产评估所运用的特定技术。为了得到资产的价值量,我们需要通过不同的渠道并运用不同的方法进行计算,这种评估的思路和技术方法在资产评估中我们称为方法。资产的价值量可以通过何种评估渠道得到,可以通过何种技术方法计算,在第 2 章中有详细的阐述。

9. 资产评估假设

资产评估假设是指资产评估得以进行的前提条件。由于资产评估的结果用于不同的资产业务,因而对不同资产业务内涵界定的不同,必然决定了资产评估的计算方法不同,因而其计算结果也不同。因此,在进行每项实质性的评估之前,资产评估师必须先对结果成立的前提条件进行假设,以便更好地进行评定估算。资产评估假设在本章的 1.4 节中有详细的阐述。

10. 资产评估基准日

资产评估基准日是指资产评估价值所对应的时点。由于货币在不同的时间点具有不同的价值,因而资产评估必须明确评估价值所对应的时点,这个时点被称为资产评估基准日。明确资产评估基准日不仅使评估行为具有更好的操作性,而且也降低了资产交易双方不当使用评估结果的可能性。

1.1.2 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。

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

资产评估行为服务于资产业务并满足社会公共利益的需要,而不能只满足于资产业务

当事人任何一方的需要。公正性的表现有两点:①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;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。

3. 专业性

资产评估是一种专业人员的活动,资产评估结果应该是一种专家意见,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

咨询性是指资产评估结论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是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。

1.1.3 资产评估的作用

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

1. 咨询作用

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. 鉴证作用

鉴证由鉴别和举证两个部分组成,鉴别是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。



特别提示 1-1

资产评估从事的是价值鉴证,而不是权属鉴证。

3. 公正协调作用

公正协调作用是指资产评估结论为资产交易相关当事方提供大家可以接受的交易价格,使得交易得以顺利完成。协调资产交易当事方在资产交易价格上的争议,是目前我国资产评估较重要的作用。



知识拓展 1-1

资产评估的管理作用

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中,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,使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来的,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和核准制及备案制的确立,资产评估的管理作用也随之发生了改变。

1.2 资产评估的价值类型和目的

1.2.1 资产评估的价值类型

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。不同的价值类型从不同的角度反映资产评估价值的属性和特征。不同属性的价值类型所代表的资产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。根据资产评估所依据的市场条件、被评估资产的使用状态以及评估结论的适用范围,资产评估价值类型分为市场价值和市场价值以外的价值。

1. 市场价值

在《国际评估准则》中,市场价值定义如下:“自愿买方与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的估计数额,当事人双方应当各自精明、谨慎行事,不受任何强迫压制。”根据《国际评估准则》关于对市场价值的其他补充说明,将资产评估中的市场价值定义整理如下:资产评估中的市场价值是指资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。

根据我国《资产评估价值类型指导意见》(中国资产评估协会[2007]189号),市场价值是指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。

一般而言,在特定评估时点的公开市场上,市场价值相对于潜在的买者和卖者来说都是相对公平合理的。因此,根据公开市场的范围不同,市场价值具有区域性;同时,市场价值又是区域市场整体认同的公平合理的结果。

2. 市场价值以外的价值

市场价值以外的价值也称非市场价值、其他价值,《国际评估准则》并没有直接定义市场价值以外的价值,而是指出凡不符合市场价值定义条件的资产价值类型都属于市场价值以外的价值。市场价值以外的价值不是一种具体的资产评估价值存在形式,它是一系列不符合资产市场价值定义条件的价值形式的总称或组合。

根据我国《资产评估价值类型指导意见》(中国资产评估协会[2007]189号),市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

(1) 投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或某一类投资者所具有的价值。



特别提示 1-2

资产的投资价值与投资性资产价值是两个不同的概念。投资性资产价值是指特定主体以投资获利为目的而持有的资产在公开市场上按其最佳用途实现的市场价值。

(2) 在用价值是指将评估对象作为企业组成部分或者要素资产,按其正在使用的方式和程度及其对所属企业的贡献价值的估计数额,而并不考虑该资产的最佳用途或资产变现的情况。

(3) 清算价值是指评估对象处于清算、被迫出售或快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

(4) 残余价值是指机器设备、房屋建筑物或其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

此外,在某些特定评估业务中,评估结论的价值类型可能会受到相关法律、法规或者契约的约束,这些评估业务的评估结论应当按照相关法律、法规或者契约等的规定选择评估结论的价值类型。相关法律、法规或者契约没有规定的,可以根据实际情况选择市场价值或者市场价值以外的价值类型,并予以定义。特定评估业务包括:以抵(质)押为目的的评估业务、以税收为目的的评估业务、以保险为目的的评估业务、以财务报告为目的的评估业务等。

市场价值以外的价值与市场价值相比,评估的是非公开市场上的价值,它是局部的市场认同,只对特定的资产业务当事人来说是公平合理的。但需要注意的是,在满足各自含义及相应使用条件的前提下,市场价值和市场价值以外的价值的评估结论都是公平合理的。

3. 市场价值与市场价值以外的价值的划分标准

在资产评估实践中,评估人员主要通过以下三个方面来判断是选择市场价值还是市场价值以外的价值:一是资产评估时所依据的市场条件,是公开市场条件还是非公开市场条件;二是资产评估时所依据的被评估资产的使用状态,是正常使用(最佳使用)还是非正常使用;三是资产评估时所使用的信息资料及其相关参数的来源,是公开市场的信息数据还是非公开市场的信息数据。

如果以上三个条件同时满足,则评估价值类型为市场价值,其余情况均为市场价值以外的价值。

4. 明确资产评估中的市场价值与市场价值以外的价值的意义和作用

资产评估作为一种专业中介性服务活动,它对客户和社会所提供的服务是一种专家意见及专业咨询。无论是专家意见或专业咨询,其最重要的是这种意见或咨询能对客户的某些行为起指导作用。关于资产的市场价值和市场价值以外的价值的概念及分类,符合资产评估服务于客户和服务于社会的内在要求。其意义和作用具体体现在以下几个方面:

(1) 这种分类方法和概念界定有利于评估人员对评估条件与评估结果性质的认识,便于评估人员在撰写评估报告时更清楚地说明其评估结果的确切含义。只有评估人员自己充分认清了自己的评估结果的性质,才可能在评估报告中充分说明这个评估结果。一份结果阐述明确的评估报告才能使客户受益。

(2) 这种分类方法及概念界定便于评估人员划定其评估结果的适用范围和使用范围。资产评估结果的适用范围与评估目的所要求的评估结果用途的匹配和适应,是检验资产评