

高等院校会计类创新系列规划教材

资产评估学 (第二版)

于翠芳 主编



科学出版社

高等院校会计类创新系列规划教材

资产评估学

(第二版)

于翠芳 主编

黄琼 李楠 副主编

科学出版社

北京

内 容 简 介

本书结合《中华人民共和国资产评估法》和 2017 年 10 月 1 日实施的《资产评估基本准则》，根据资产评估课程的特点，全面系统地阐述了资产评估的基本理论和方法及具体的操作实务。全书共 11 章，包括总论、资产评估的基本方法、资产评估程序、机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、长期投资评估、流动资产评估、企业价值评估、资产评估报告和我国资产评估行业发展状况及其管理等内容。为使读者更好地掌握知识要点，每章由知识目标、能力目标、关键术语、导入案例、正文、本章小结、复习题和推荐阅读构成，形成了较为科学的知识体系。

本书既可作为普通高等院校会计类专业的教材，也可供从事资产评估理论研究、管理和实务工作的人员学习参考。

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学/于翠芳主编. —2 版. —北京: 科学出版社, 2018.11

(高等院校会计类创新系列规划教材)

ISBN 978-7-03-056616-4

I. ①资… II. ①于… 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 038074 号

责任编辑: 王彦刚 王 琳 / 责任校对: 陶丽荣

责任印制: 吕春珉 / 封面设计: 东方人华平面设计部

科学出版社出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码: 100717

<http://www.sciencep.com>

天津翔远印刷有限公司印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2012 年 11 月第 一 版 开本: 787×1092 1/16

2018 年 11 月第 二 版 印张: 20

2018 年 11 月第十一次印刷 字数: 474 000

定价: 49.00 元

(如有印装质量问题, 我社负责调换〈翔远〉)

销售部电话 010-62136230 编辑部电话 010-62135120-2005 (VT03)

版权所有, 侵权必究

举报电话: 010-64030229; 010-64034315; 13501151303

第二版前言

资产评估作为现代市场经济中的基础性专业服务活动，在我国经济体制改革和对外开放的历史进程中发挥着十分重要的作用，已成为社会主义市场经济的重要组成部分。

2016年12月1日，《中华人民共和国资产评估法》（以下简称《资产评估法》）的颁布实施，为资产评估行业推进依法治理提供了重要的法律保障。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》《国家财政“十三五”规划》提出的国家和财政“十三五”时期新目标、新任务，为资产评估行业谋划未来发展提供了重要的科学依据。资产评估作为确定资产价值的专业服务，成为促进资产顺畅流转和市场经济健康运行的重要专业工具，在服务经济建设和对外开放，促进经济科学发展，构建社会主义和谐社会中发挥了积极作用。

为了适应我国目前的经济形势，我国资产评估准则体系不断完善。鉴于此，编者结合2017年10月1日开始实施的《资产评估基本准则》及国际资产评估惯例对《资产评估学》（于翠芳，2012）进行了修订。编者在修订该书的过程中，本着务实、求新、继承与开拓的原则，强调以应用为主线调整教材的结构和内容，跟踪学科最新发展动态，做到理论与实务有机融合，注重加强学生应用能力的培养，充分体现应用型本科教学的特点。

本书由黑龙江科技大学于翠芳担任主编，负责大纲的编写、结构设计，以及修改、总纂及定稿工作，由哈尔滨学院黄琼和黑龙江工程学院李楠担任副主编。具体编写分工如下：第1~3章、第10章和第11章由于翠芳编写；第4章、第7章、第8章由李楠编写；第5章、第6章和第9章由黄琼编写。

本书简答题、能力应用题的答案及部分章节案例节选资料可通过登录 www.abook.cn 网站查看。

编者在编写本书的过程中参阅了许多国内外有关资产评估方面的教材和文献，在此特向各位专家、学者表示衷心感谢。

尽管编者尽了很大努力，并试图在某些方面有所创新，但由于受自身水平及时间所限，书中不足之处在所难免，恳请各位读者不吝赐教。

编 者

2018年6月

第一版前言

资产评估作为现代市场经济中的基础性专业服务活动，在我国经济体制改革和对外开放的历史进程中发挥着十分重要的作用，已成为社会主义市场经济不可或缺的重要组成部分。随着市场在资源配置中的基础性作用进一步加强，各经济主体的行为日趋理性化，资产价值成为经济行为可行性的基本评价标准，资产评估作为确定资产价值的专业服务，成为促进资产顺畅流转和市场经济健康运行的重要专业工具，在服务经济建设和对外开放，促进经济科学发展，构建和谐社会中发挥了积极作用。

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，资产评估学已成为经济管理类及相关专业学生的必修课程。

本书为以培养应用型本科人才为目标的教材，由具有较为丰富资产评估经验并且多年从事资产评估教学的教师编写。在编写中本着务实、求新、继承与开拓的原则，强调以应用为主线构建教材的结构和内容，跟踪学科最新发展动态，做到理论与实务有机融合，注重加强学生应用能力的培养，充分体现应用型本科教学的特点。

本书由于翠芳担任主编，负责大纲的编写、结构设计，并对全书进行了修改、总纂及定稿。具体分工为：第一、二、三、十、十一章由黑龙江科技学院于翠芳编写；第五、六、九章由哈尔滨学院黄琼编写；第四、七、八章由黑龙江工程学院李楠编写。

本书在编写过程中参阅了许多国内外有关资产评估方面的教材和文献，在此特向各位专家、学者表示衷心感谢。尽管我们尽了很大努力，并试图在某些方面有所创新，但由于受自身水平以及时间所限，不足之处仍在所难免，恳请各位读者不吝赐教。

编 者

2012年1月

目 录

第 1 章 总论	1
1.1 资产评估概述	2
1.1.1 资产相关知识	2
1.1.2 资产评估的概念	3
1.1.3 资产评估的种类	4
1.1.4 资产评估的特点	5
1.1.5 资产评估的作用	5
1.1.6 资产评估与会计和审计的关系	6
1.2 资产评估的理论基础	7
1.2.1 劳动价值论	7
1.2.2 效用价值论	8
1.2.3 新古典经济学的价值论	8
1.3 资产评估的目的和价值类型	9
1.3.1 资产评估的目的	9
1.3.2 资产评估的价值类型	10
1.4 资产评估的假设	11
1.4.1 交易假设	11
1.4.2 公开市场假设	12
1.4.3 持续使用假设	12
1.4.4 清算(清偿)假设	13
1.5 资产评估的原则	13
1.5.1 资产评估的工作原则	13
1.5.2 资产评估的经济技术原则	14
本章小结	15
复习题	15
推荐阅读	15
第 2 章 资产评估的基本方法	16
2.1 市场法	17
2.1.1 市场法的基本概念	17
2.1.2 市场法的基本前提	17
2.1.3 决定现行市价的基本因素	17

2.1.4 市场法的评估程序	18
2.1.5 市场法的具体评估方法	19
2.2 成本法	24
2.2.1 成本法的基本概念	24
2.2.2 成本法的基本前提	25
2.2.3 成本法的基本要素	25
2.2.4 成本法的估算	26
2.3 收益法	33
2.3.1 收益法的基本概念	33
2.3.2 收益法的基本前提	33
2.3.3 收益法的评估程序	34
2.3.4 收益法的基本参数	34
2.3.5 收益法的具体评估方法	35
2.4 资产评估方法的比较与选择	38
2.4.1 资产评估方法的比较	38
2.4.2 资产评估方法的选择	39
本章小结	40
复习题	41
推荐阅读	42
第3章 资产评估程序	43
3.1 资产评估程序概述	44
3.1.1 资产评估程序的概念	44
3.1.2 资产评估程序的重要意义	44
3.2 资产评估的具体程序和基本要求	45
3.2.1 资产评估的具体程序	45
3.2.2 执行资产评估程序的基本要求	50
3.3 资产评估中信息收集与分析方法	51
3.3.1 执行资产评估业务过程中需要收集的信息	51
3.3.2 执行资产评估业务过程中信息的来源	52
3.3.3 资产评估过程中信息的初步处理	53
3.3.4 评估过程中常用的逻辑分析方法	54
本章小结	56
复习题	56
推荐阅读	56
第4章 机器设备评估	57
4.1 机器设备评估概述	58
4.1.1 机器设备的定义及特点	58

4.1.2 机器设备的分类	59
4.1.3 机器设备的技术经济特点及其对评估的影响	59
4.1.4 机器设备评估程序	60
4.2 机器设备评估的成本法	60
4.2.1 重置成本的测算	61
4.2.2 实体性贬值	67
4.2.3 功能性贬值	71
4.2.4 经济性贬值	73
4.3 机器设备评估的市场法	75
4.3.1 运用市场法评估机器设备的基本步骤	76
4.3.2 运用市场法评估机器设备的具体方法	77
4.4 机器设备评估的收益法	79
4.4.1 机器设备评估收益法概述	79
4.4.2 运用收益法评估机器设备的具体方法	80
4.5 机器设备评估案例——盛达汽轮机厂有限责任公司出售设备项目评估 技术说明	80
本章小结	84
复习题	84
推荐阅读	86
第5章 房地产评估	87
5.1 房地产评估概述	88
5.1.1 房地产的概念与特征	88
5.1.2 房地产评估的概念	91
5.1.3 房地产评估的原则	92
5.2 房地产价格	93
5.2.1 房地产价格的特性	93
5.2.2 房地产价格的种类	94
5.2.3 房地产价格的影响因素	95
5.3 房地产评估的收益法	98
5.3.1 收益法的相关知识	98
5.3.2 实务中的计算公式	99
5.3.3 净收益	100
5.3.4 折现率及资本化率	102
5.3.5 收益期限	103
5.3.6 应用举例	104
5.4 房地产评估的市场法	106
5.4.1 市场法的含义	106
5.4.2 市场法的适用范围	106

5.4.3	市场法的计算公式	106
5.4.4	市场法的操作步骤	107
5.4.5	应用举例	111
5.5	房地产评估的成本法	112
5.5.1	成本法概述	112
5.5.2	土地价格评估的成本法	113
5.5.3	新建房地产评估的成本法操作步骤	116
5.5.4	旧建筑物评估的成本法操作步骤	117
5.5.5	应用举例	120
5.6	房地产评估的假设开发法	120
5.6.1	假设开发法的原理及适用范围	120
5.6.2	假设开发法的计算公式	121
5.6.3	假设开发法的操作步骤	122
5.6.4	应用举例	124
5.7	房地产评估的路线价估价法	125
5.7.1	路线价估价法的基本原理	125
5.7.2	路线价估价法的适用范围	126
5.7.3	路线价估价法的程序	127
5.7.4	深度百分率表	129
5.7.5	路线价估价法的计算公式	130
5.7.6	应用举例	131
5.8	在建工程评估	132
5.8.1	在建工程的含义及特点	132
5.8.2	在建工程评估的操作步骤	133
5.8.3	在建工程评估的方法	133
5.9	房地产评估案例——北方豪华商场二层7号门市抵押价值评估	134
	本章小结	138
	复习题	139
	推荐阅读	140
第6章	无形资产评估	141
6.1	无形资产概述	143
6.1.1	无形资产的概念与特征	143
6.1.2	无形资产的范围及分类	145
6.1.3	无形资产评估的特点	146
6.1.4	影响无形资产评估价值的因素	148
6.1.5	无形资产评估的程序	149
6.2	无形资产评估的收益法	151
6.2.1	收益法评估无形资产价值的过程分析	151

6.2.2 收益法评估中收益的预测	152
6.2.3 收益期限的预测	155
6.2.4 折现率的预测	156
6.3 无形资产评估的成本法	156
6.3.1 无形资产成本特性	156
6.3.2 成本法评估思路	157
6.4 无形资产评估的市场法	159
6.4.1 运用市场法评估无形资产的概述	159
6.4.2 运用市场法评估无形资产价值中应注意的问题	159
6.5 技术型无形资产的评估	160
6.5.1 专利权的评估	160
6.5.2 专有技术的评估	165
6.6 非技术型无形资产的评估	167
6.6.1 商标权评估	167
6.6.2 商誉的评估	171
6.7 无形资产评估案例——“E 牌”商标所有权评估	175
本章小结	178
复习题	178
推荐阅读	179
第 7 章 长期投资评估	180
7.1 长期投资评估概述	181
7.1.1 长期投资的概念	181
7.1.2 长期投资的分类	182
7.1.3 长期投资评估的特点	182
7.1.4 长期投资评估的程序	183
7.2 长期债权投资评估	183
7.2.1 长期债权投资的概念	183
7.2.2 长期债权投资的评估	184
7.3 长期股权投资评估	186
7.3.1 股票的概念	186
7.3.2 股票投资的评估	186
7.3.3 直接投资的评估	190
7.4 其他长期投资评估	191
7.4.1 其他长期投资的内容	191
7.4.2 其他长期投资的评估	192
7.5 长期投资评估实例——南京港龙潭集装箱有限公司部分股权项目评估	192
本章小结	201
复习题	201

推荐阅读	202
第8章 流动资产评估	203
8.1 流动资产概述	204
8.1.1 流动资产的内容及其分类	204
8.1.2 流动资产的特点	206
8.1.3 流动资产评估的特点	206
8.1.4 流动资产评估中应注意的问题	207
8.1.5 流动资产评估的程序	207
8.2 实物类流动资产评估	209
8.2.1 材料的评估	209
8.2.2 低值易耗品和包装物的评估	213
8.2.3 在产品的评估	214
8.2.4 产成品和库存商品的评估	217
8.3 货币类流动资产及债权类流动资产评估	220
8.3.1 货币类流动资产评估	220
8.3.2 债权类流动资产评估	220
8.4 流动资产评估案例——××木材有限责任公司确定资产市值项目	225
本章小结	226
复习题	227
推荐阅读	229
第9章 企业价值评估	230
9.1 企业价值评估概述	231
9.1.1 企业及企业价值	231
9.1.2 企业价值评估的概念及特点	233
9.1.3 企业价值评估的范围	234
9.2 收益法及其在企业价值评估中的应用	235
9.2.1 收益法评估企业价值的基本要点	235
9.2.2 收益法评估企业价值的计算方法	236
9.2.3 采用收益法进行评估时企业收益的确定	238
9.2.4 采用收益法进行评估时折现率的确定	242
9.2.5 运用收益法评估企业价值的案例	246
9.3 市场法在企业价值评估中的应用	250
9.3.1 市场法概述	250
9.3.2 运用市场法进行企业价值评估的步骤	251
9.3.3 市场法评估企业价值的具体方法	254
9.4 资产基础法在企业价值评估中的应用	255
9.4.1 资产基础法评估企业价值的思路	255

9.4.2 资产基础法评估企业价值的程序	256
本章小结	258
复习题	258
推荐阅读	259
第 10 章 资产评估报告	260
10.1 资产评估报告概述	261
10.1.1 资产评估报告的概念	261
10.1.2 资产评估报告的作用	261
10.1.3 资产评估报告的种类	262
10.1.4 资产评估报告的基本要素	263
10.2 资产评估报告的基本内容	264
10.2.1 资产评估报告标题及文号、目录、声明和摘要	264
10.2.2 资产评估报告正文	265
10.2.3 资产评估报告附件	268
10.2.4 评估明细表	269
10.2.5 评估说明	269
10.3 资产评估报告的编制及要求	270
10.3.1 资产评估报告的编制步骤	270
10.3.2 资产评估报告编制的技能要求	271
10.3.3 企业国有资产评估报告实例	272
10.4 资产评估报告的使用	276
10.4.1 委托方对资产评估报告的使用	276
10.4.2 资产评估管理机构对资产评估报告的使用	277
10.4.3 其他有关部门对资产评估报告的使用	278
本章小结	278
复习题	278
推荐阅读	279
第 11 章 我国资产评估行业发展状况及其管理	280
11.1 我国资产评估行业发展概况	281
11.2 我国资产评估准则体系	283
11.2.1 中国资产评估准则体系建立的指导思想	284
11.2.2 中国资产评估准则体系的构成及发展	285
11.3 资产评估专业人员职业道德	287
11.3.1 遵纪守法的要求	287
11.3.2 恪守独立、客观、公正的要求	287
11.3.3 在承接业务、评定价值、评估结论披露等具体执业过程中的要求	289
11.3.4 专业胜任能力的要求	292

11.3.5 与委托人和相关当事人关系的要求	292
11.3.6 与其他资产评估专业人员关系的要求	293
本章小结	293
复习题	293
推荐阅读	294
参考文献	295
附录 货币时间价值计算系数表	296

第1章 总 论

知识目标

- 掌握资产评估的概念及资产评估的要素;
- 理解资产评估的特点、假设及原则;
- 掌握资产评估的目的;
- 理解资产评估的价值类型。

能力目标

初步建立资产评估的概念与思维方式,有能力根据企业资产评估的业务资料,明确企业资产评估的目的,并确定资产评估的价值类型。能够理解和掌握资产评估假设的内涵和实质,能够理解资产评估的原则对实际评估工作的指导意义。

关键术语

资产评估 资产评估的要素 资产评估的目的 资产评估的价值类型 资产评估假设

导入案例

福建雪津啤酒有限公司(以下简称“雪津啤酒公司”)前身系1986年成立的福建莆田啤酒厂,原属当地财政局主管的国有独资企业,于1987年7月建成投产,初期设计产能为3万吨/年。2002年2月,整体改制为雪津啤酒公司,注册资本为11 020万元,其中国有股东持股39.48%,非国有股东持股60.52%。“雪津”自1992年起,就被认定为福建省著名商标,先后获福建省优质产品、轻工部优质产品、福建省名牌产品、全国啤酒行业优质产品等荣誉,雪津天地纯生冰啤被评为“中国啤酒著名产品”。2004年,雪津啤酒销量为72万吨,销售收入为15.1亿元,利润总额达3.26亿元,人均税利和吨酒税收名列全国双强。雪津啤酒公司本部在职员工为1 300多人。雪津啤酒公司股权转让前,总资产约为11.4亿元,所有者权益约为5.2亿元,评估后的净资产约为6.18亿元。

2005年8月31日,雪津啤酒公司国有股权在福建省产权交易中心挂牌出让。9月底,福建省产权交易中心向征集到的6家意向受让方发出通知函,其中包括转让方提出的必须保证雪津啤酒公司注册地不变、品牌不变、纳税地不变的3个要求。随后有2家退出,4家意向受让方参与第一轮竞价。11月初,福建省产权交易中心组织的评审委员会综合价格因素和非价格因素对受让方进行了评审,比利时英博啤酒集团、亚太酿酒(喜力)公司和北京燕京啤酒集团公司进入了第二轮。3家意向受让方对雪津啤酒公司进行了第二轮报价,

取得了其全部股权——先以 23.24 亿元买下雪津啤酒公司 39.48% 的国有股;至 2007 年年底,以同样价格完成对其余 60.52% 的非国有股份的收购。

(资料来源:严邵兵,2011.雪津啤酒并购公司溢价分析[J].中国资产评估(12):12-15.)

思考:为什么需要进行资产评估?评估结果对经济业务有什么影响?导致本次评估结果与最终交易结果差异巨大的原因是什么?

1.1 资产评估概述

1.1.1 资产相关知识

1. 资产的概念

资产是评估客体中最重要的组成部分,是一个具有多角度、多层面的概念,如经济学中的资产概念、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。

会计学中的资产是指由过去的交易或事项形成的并由企业拥有或控制的资源,该资源预期会给企业带来经济利益。会计学中的资产主要指的是企业中的资产,这是资产评估对象中的重要组成部分,但是资产评估对象中的资产并不完全局限于企业中的资产,凡是引起资产评估行为的经济事项所涉及的对象都可能或可以成为评估对象。当然,资产是资产评估对象中最重要的组成部分。

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经济利益的经济资源。而外延则包括具有内在经济价值,以及市场交换价值的所有实物和无形的权利。

2. 资产的特征

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为产权,那么,在资产评估中应了解被估资产的产权构成。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,即有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。

3. 资产的种类

作为资产评估客体的资产,其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,资产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;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,资产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,资产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。

4) 按资产与生产经营过程的关系,资产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,资产可以分为流动资产、长期投资、固定资产和无形资产等。

1.1.2 资产评估的概念

资产评估是指资产评估机构及其资产评估专业人员,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。

资产评估机构及其资产评估专业人员是指根据资产评估法和国务院规定,按照职责分工由财政部门监管的资产评估机构及其资产评估专业人员。

资产评估作为一种评价过程,涉及以下基本评估要素:一是评估主体,即从事资产评估的机构和人员,是资产评估工作的主导者。二是评估客体,即被评估的资产,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、重大合同协议及取费标准和其他参考依据。四是评估目的,即由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,是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,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,即对评估价值质的规定,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,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。

对资产评估概念的掌握,要理解资产评估到底评估的是资产的价格还是价值;如果是价值,那么它又与马克思经济学中的价值概念有什么区别。

价格通常是指商品标价或已完成交易成交价的事实。《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,因为实际价格是在具体的条件下形成的,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所形成的结果,而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(Peter Stewart)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。

1.1.3 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,使资产评估包括多种类型。

1. 按照资产评估活动的性质划分

目前国际上的资产评估主要分为3类,即评估、评估复核和评估咨询。

(1) 评估

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。

(2) 评估复核

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做出判断和评价,并对自己所提出的意见负责。

(3) 评估咨询

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的咨询意见,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。评估咨询主要要求评估主体的信誉、专业水准和职业道德,评估咨询主体也要对其出具的咨询意见承担相应的责任。

2. 按照资产评估对象的构成和获利能力划分

按照资产评估对象的构成和获利能力,资产评估可以划分为单项资产评估和整体资产评估。

(1) 单项资产评估

单项资产评估是指对以单项可确指的资产为对象进行的评估,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。

(2) 整体资产评估

整体资产评估是指对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,最为典型的整体资产评估就是企业价值评估。整体资产评估较单项资产评估更为复杂,需考虑的因素更为全面。