



应用技术型高等教育
财经类专业“十三五”规划教材

Assets Evaluation

资产评估学教程

刘伯凯 主 编

应用技术型高等教育财经类专业“十三五”规划教材

资产评估学教程

刘伯凯 主 编

李 勇 副主编

 上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学教程/刘伯凯主编. —上海:上海财经大学出版社, 2015. 12

(应用技术型高等教育财经类专业“十三五”规划教材)

ISBN 978-7-5642-2320-5/F · 2320

I. ①资… II. ①刘…②李… 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(2015)第 315151 号

☐ 责任编辑 刘晓燕

☐ 封面设计 张克瑶

ZICHAN PINGGUXUE JIAOCHENG

资产评估学教程

刘伯凯 主 编

李 勇 副主编

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

同济大学印刷厂印刷装订

2015 年 12 月第 1 版, 2015 年 12 月第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/16 14.75 印张 377 千字

印数: 0 001—4 000 定价: 35.00 元

前言

资产评估,乍听之下,很多人会觉得比较陌生。但如果举出诸如二手房交易、房屋(车辆)的抵押贷款、房屋拆迁补偿等可能牵涉到资产评估的事例,大家立马会有一种恍然大悟的感觉。

的确,伴随着我国经济的持续增长以及我国国际经济地位的不断上升,各类经济交易活动正在全世界范围内,以前所未有的频率和姿态展现在我们面前,资产评估作为一种广泛服务于各类资产交易活动的中介性行业和学科,在其中扮演着不可或缺的角色,发挥着越来越重要的作用。

正如本人在开篇部分所言,要理解资产评估,首先得理解“评估”两字,“……评估是指对所评估对象的存在状态按照一系列评判指标所进行的多角度、全方位的了解和描述后,所做出的具有总结性或结论性的评价的过程或活动……”。资产评估具有很多其他评估工作的共性,同时又将评估的范围做出了限定,最后还涉及对资产价值的认定问题,但不论如何,我们的评估一定是建立在对其所评估对象的全面、充分了解的基础之上,因为唯有如此,我们的评估工作才能做到客观公正,且言之有据。

本书的编者有着丰富的资产评估教学经验,也曾亲身参与过资产评估的实际工作,对资产评估的教学重、难点和学生能力的培养有着独到的见解,因此在本书编写中我们始终坚持了如下原则:

1. 知识结构系统完整。本教材系统阐述了资产评估的各个方面,内容涉及资产评估的基本理论、基本方法、机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、金融资产评估、流动资产评估、资源资产评估、企业价值评估、资产评估报告十个章节。

2. 内容编排匠心独具。在理论性较重的章节注重概念的理解,以及概念之间的相互关系,且配有思考题引导学生自发探究;对计算较多的章节,配备大量例题,另结合以往教学反馈情况,对计算过程单独进行提炼,使其公式化、步骤化,便于学生记忆和掌握。这一点在第二章市场法中表现得尤为突出,在资产评估的各级各类教材中都属首次,具备相当的原创性。

3. 课后习题丰富。鉴于资产评估最终必须得出评估值、对计算的要求较高的特点,同时也是为了使更快地熟悉教学内容,构建资产评估的思维模式,我们特别精选了数量相当的课后习题,且有单项选择题、多项选择题、计算题三种题型,以供巩固、提高之用。使用本教材的老师可登录上海财经大学出版社网站 www.sufep.com 下载习题答案。

4. 大部分章节还附有阅读材料。资产评估在现实生活中有大量鲜活有趣的案例,我们将其节选后作为部分章节配套的阅读材料,以开阔学生视野,增强教材的生活性和趣味性,激发学生的积极性和主动性。

本书由武汉大学珞珈学院刘伯凯担任主编,李勇担任副主编。具体编写分工如下:刘伯凯编写第一章、第二章、第六章和第八章,李勇编写第四章、第七章和第九章,李超编写第三章、第五章和第十章。刘伯凯负责教材总体设计、组织作者撰写以及承担全书的汇总定稿。

在本教材的编写过程中,得到了欧阳电平教授、程方峰副教授、董立仁副教授的大力支持,他们

对于教材的编写提出了很多宝贵的意见,在此表示衷心的感谢!本教材的编写也得到了大信博文和上海财经大学出版社的大力支持,使教材能够顺利完成编写并出版。此外,本教材的编写参考了国内外已出版的相关教材、著作和论文,国内外同行的研究成果为我们完成本教材的编写提供了大量有价值的参考素材。值此教材出版之际,一并表示诚挚的感谢。

限于我们的学识及掌握的资料有限,书中不足之处甚多,敬请同行和读者批评指正。

编 者

2015 年 12 月

目 录

前言	1
第一章 绪论	1
第一节 资产评估的概念和特点	1
第二节 资产评估的主体和客体	4
第三节 资产评估的目的、假设与价值类型	6
第四节 资产评估的原则	9
第五节 资产评估的依据和程序	10
练习题	12
第二章 资产评估的基本方法	15
第一节 市场法	15
第二节 收益法	17
第三节 成本法	21
第四节 资产评估方法的选择	27
阅读材料 山西省煤炭资源整合引争议	28
练习题	29
第三章 机器设备评估	34
第一节 机器设备评估概述	34
第二节 机器设备评估的成本法	37
第三节 机器设备评估的市场法	48
阅读材料 众多税费推高进口车价	52
练习题	52
第四章 房地产评估	55
第一节 房地产评估概述	55
第二节 房地产评估的收益法	63
第三节 房地产评估的市场法	67
第四节 房地产评估的成本法	73
第五节 房地产评估的假设开发法	77

第六节 在建工程评估	81
第七节 房地产评估案例分析	83
阅读材料 宇宙的中心:北京天价学区房——10 平方米 340 万元	89
练习题	90
 第五章 无形资产评估	94
第一节 无形资产评估概述	94
第二节 无形资产评估的收益法	100
第三节 无形资产评估的成本法	104
第四节 专利权和非专利技术评估	106
第五节 商标权评估	113
第六节 著作权评估	119
第七节 商誉评估	121
阅读材料 国宝宣纸制作工艺被窃	124
练习题	124
 第六章 金融资产评估	129
第一节 金融资产评估概述	129
第二节 债券评估	130
第三节 股票评估	132
阅读材料 富可敌国的苹果市值	136
练习题	136
 第七章 流动资产及其他资产评估	139
第一节 流动资产评估概述	139
第二节 实物类流动资产的评估	142
第三节 货币类债权类流动资产及其他资产的评估	148
练习题	152
 第八章 资源资产评估	156
第一节 资源资产概述	156
第二节 矿产资源资产评估	160
第三节 森林资源资产评估	165
第四节 旅游资源资产评估	168
阅读材料 浙江丽水林权抵押贷款	169
练习题	170
 第九章 企业价值评估	172
第一节 企业价值评估概述	172
第二节 企业价值评估中的行业分析	173

第三节 企业价值评估的收益法.....	177
第四节 企业价值评估的市场法.....	184
第五节 企业价值评估的资产基础法.....	188
阅读材料 路透社:从六个方面解读阿里巴巴 12 位数的估值.....	192
练习题.....	193
 第十章 资产评估报告.....	 197
第一节 资产评估报告概述.....	197
第二节 资产评估报告的基本内容和编制.....	199
第三节 资产评估报告的作用和使用.....	203
第四节 资产评估报告实例.....	205
练习题.....	214
 附表.....	 216
附表一 复利终值系数表.....	216
附表二 复利现值系数表.....	219
附表三 年金终值系数表.....	222
附表四 年金现值系数表.....	225
 参考文献.....	 228

第一章 绪 论



第一节 资产评估的概念和特点

一、何谓评估

为便于理解,资产评估这个专业名词可以非常直接地划分为“资产”和“评估”两个词语,从字面理解即为对资产的一种评估行为或者活动。对于资产,我们会很容易地想到汽车、房产、货物等具有经济价值或交换价值的财物,也非常容易理解。而评估二字虽然我们在生活中时有耳闻,但总感觉比较抽象,一时难以准确地定义和归纳。为此,我们不妨先看以下的几个新闻事件——

美国防部官员称美国或重新评估从阿富汗撤军计划

【中新网 2015 年 3 月 18 日电】 据外媒 18 日报道,美国国防部官员表示,美国总统奥巴马听取军方高层的意见后,可能不会在今年 12 月以前将驻阿富汗美军人数缩减至 5 500 人;他可能维持现有的一万驻军规模,以协助阿富汗政府维持治安。

美国国防部一位不具名官员表示:“虽然目前仍未就驻留美军人数做出最后决定,但种种迹象显示,白宫将会重新评估缩减驻军计划。”

据悉,阿富汗总统加尼下周将到华盛顿与奥巴马举行会谈,届时,奥巴马可能宣布新的撤军时间表。不过美国官员表示,无迹象显示奥巴马准备放弃他经常提到的承诺,就是 2017 年在其任期结束前从阿富汗全部撤军。

梅西伤情有待四周后再度医疗评估

【腾讯体育 2015 年 9 月 29 日讯】 巴萨头牌梅西在上周末的西甲联赛第 6 轮主场迎战拉斯帕尔马斯中受伤离场,赛后经过检查得知,梅西左膝内侧副韧带受伤,根据媒体的报道,梅西将会因伤休战 7~8 个星期。

梅西左膝内侧副韧带受伤,这种伤势在受伤后的第 5 到 6 天将会是炎症感染最严重的阶段,而梅西在受伤后的第一个星期应该保证绝对卧床休息。在受伤后的第二周,梅西也不能下

床,他需要在理疗师的帮助下进行恢复。

如果不出意外的话,在受伤后的第三周与第四周,梅西就可以下地活动,他能在草地上跑动。四周过后,梅西的伤情到底如何,需要根据当时的情况再做评估。

强震重创尼泊尔 具体损失有待灾后评估

【半月谈网 2015 年 6 月 9 日讯】 今年 4 月 25 日,8.1 级强破坏性浅源地震袭击尼泊尔中部地区,震中距首都加德满都只有约 75 公里,加上之后的 7.5 级强余震和其他超过 200 次的余震,重创了南亚内陆山国尼泊尔。人员、经济、文化等方面的损失巨大,必将深远地影响尼泊尔的发展轨迹。

这次地震是尼泊尔自 1934 年以来遭遇的最大灾难。地震波及尼泊尔 30 多个县,其中 14 个县为重灾区,受灾人数达到 1 000 万人,接近全国人口的 1/3。根据尼泊尔内政部 5 月下旬的统计数字,死亡人数已经接近 8 700 人,受伤人数超过 2.2 万人,全国有 77 万多栋房屋部分或完全损坏。

美国地质调查局和其他一些机构估计,此次地震给尼泊尔造成的经济损失高达 100 亿美元,相当于尼泊尔 GDP 的一半。目前,尼泊尔政府正在和各方一起做灾后评估,评估报告预计 6 月 15 日完成,届时将公布比较权威和更可靠的统计数据。

经权威机构评估 丹江口水源地入选首批“中国好水”

【湖北日报 2015 年 7 月 19 日讯】 昨日,首批“中国好水”颁奖仪式在京举行,我省丹江口水源地入围。监测数据显示,丹江口水库的水质常年保持国家地表水Ⅱ及以上标准。

据了解,此次共有五个水源地入选首批“中国好水”水源地,另外四个分别为吉林省靖宇县水源地、江苏省沛县水源地、浙江省千岛湖水源地、广东省万绿湖水源地。

本次活动由环保部华南环境科学研究所、中国科学院生态环境研究中心等单位共同开展,其主要评估指标体系含水源地保护、水资源、生态环境、环境管理、区域发展五个控制层,包括森林覆盖率、化肥使用强度、环保投入占 GDP 比重、全年环境质量优良天数、水源地水质监测情况、城镇生活污水处理率等 20 项指标。

上述热门新闻事件几乎涵盖了政治、经济、军事以及地质灾害、环保等所有领域,但都出现了“评估”二字,我们也不难从中总结出具有共性的东西——也就是评估的本质——评估是指对所评估对象的存在状态按照一系列评判指标所进行的多角度、全方位的了解和描述后,所做出的具有总结性或结论性的评价的过程或活动。

二、资产评估的概念

财政部颁布的《资产评估准则——基本准则》(2004)中对资产评估所下的定义是:本准则所称的资产评估,是指注册资产评估师依据相关法律、法规和资产评估准则,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

具体来讲,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,在特定的目的下,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,对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

通过上述概念的解释,资产评估主要由以下八个要素构成。

(一)评估主体

资产评估的主体是指专门从事资产评估工作的机构和人员。资产评估的机构和人员必须

符合国家有关规定,取得相应行业或职业资格并登记注册。

(二)评估客体

资产评估的客体是指资产评估的对象,即具体的某项或某些资产,而这些资产拟发生产权的交易或变动。

(三)评估目的

资产评估的目的是资产评估结果所服务的经济活动,它直接决定和制约着资产评估价值类型和方法的选择。

(四)价值类型

评估的价值类型是对评估价值的质的规定,对资产评估方法的选择具有约束性。

(五)评估依据

资产评估首先应该依据国家相关的法律、法规,做到依法规范工作。其次应该对被评估资产的资料进行全面深入的了解和收集,作为评估的一手资料,做到科学有据。

(六)评估原则

资产评估的原则是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规范,以确保资产评估这种中介行业的独立、客观、公正的公信力。

(七)评估方法

评估方法是估算资产价值所必需的特定技术方法,主要有市场法、成本法、收益法这三大主要方法。

(八)评估程序

评估程序是资产评估的工作步骤,包括签订合同、现场调查、收集资料、评定估算、出具评估报告等多个环节。评估程序既是评估工作规范化的体现,也是保证和提高评估质量的有效保障。

三、资产评估的特点

(一)时点性

所谓时点性,是指资产评估是对评估对象(即被评估资产)在某一时(间)点的价值的估算,这一具体的时(间)点称为评估基准日。之所以要求明确评估基准日,是因为资产的价值将可能随着时间的推移而增加或者减少。例如房产,尤其是大城市的房产,在目前中国城市化进程中的长期趋势必然是升值的。再比如小轿车,则会随着使用和使用强度以及保养情况,其价值不断降低。因此我们谈资产评估的时点性,就是希望大家明白,资产的价值是具体的、历史的,而不是一成不变的,不应该脱离时间谈价值,所以我们在提到某资产的评估值时,前面一定要加上定语——“某年某月某日”。

(二)市场性

资产评估是来源于市场、又服务于市场的经济活动。资产评估是市场经济发展到一定阶段的产物,没有资产产权变动和资产交易的普遍进行,就不会产生对拟交易资产的价值进行评估的强烈需求。资产评估是专业的评估人员凭借自己的专业知识和对评估对象的性质、功能等的充分认识,通过模拟评估基准日的市场条件对资产做出评定估算和报告,评估结果是否公正、客观,需要接受市场检验。资产评估结论能否经得起市场检验是判断资产评估活动是否合理、规范,以及评估人员是否合格的重要标准。

【思考题】 如何理解“通过模拟评估基准日的市场条件对资产做出评定估算和报告”这句

话中的“模拟”一词,为什么要“模拟”?“模拟”的重要性如何体现?

(三)公正性

资产评估属于中介性行业,资产评估结果关系着资产业务有关各方的经济利益,如果背离客观公正的基本要求,就会使资产业务的一方或几方蒙受不必要的损失。因此,资产评估的公正性要求评估人员必须不偏不倚,秉持中立、独立的理念,不因为种种利害关系偏袒任何一方,做出客观公正的价值判断。

(四)专业性

资产评估的专业性主要表现有两点:一是资产评估专业或者学科有其特有的方法、计算公式和 workflows;二是资产评估面对的评估对象可谓种类繁多,而且即使同一类别的资产,其存在状态也各不相同,需要评估人员具备诸如建筑、土地、机电、金融、财务等方面的专业知识和技能。

(五)咨询性

资产评估为资产业务提供评估价值,是一种专业化、市场化的咨询服务,评估结果本身并没有强制执行效力,评估主体只是对评估结论的客观性负责,而不对资产交易价格的确定负责。评估价值是为资产业务的交易双方提供的一个参考,最终的成交价还取决于当事人的讨价还价能力。

【思考题】 如何理解“评估价值是为资产业务的交易双方提供的一个参考”这句话中的“参考”,难道仅仅只是一个参考吗?

四、资产评估和会计计价的区别

(一)两者发生的前提条件不同

会计学中的资产计价严格遵循历史成本原则,同时是以会计主体不变和持续经营为假设前提的。而资产评估则是以发生产权变动、会计主体变动等情形作为前提的。

(二)两者的目的不同

会计学中的资产计价着眼于历史或已经发生的经济业务,体现为数据的承接和传递,目的是为了给投资者、债权人和经营管理者提供有效的会计信息;资产评估则更看重资产的效用,即资产发挥效能或创造收益的能力,而且是评估基准日后发挥效能或创造收益的能力,目的是为资产的交易和投资提供公平的价值尺度。

(三)执行操作者不同

资产计价是由本企业的财会人员来完成的,所涉及的专业门类比较单一;而资产评估则是由独立于企业以外的具有资产评估资格的社会中介机构来完成的,而且资产评估工作通常由集合了资产评估、财务会计、建筑、机电、法律等多方面的人才的工作组来共同完成。

第二节 资产评估的主体和客体

一、资产评估的主体

资产评估的主体是指具体从事资产评估工作的机构和人员。我国目前承担资产评估业务的机构大体分为三种:

1. 专营资产评估机构,即专门从事资产评估,而不从事其他中介业务的资产评估事务所或资产评估公司。

2. 专项资产评估机构,即专门从事某一类或某一种资产的评估机构。例如房地产评估事务所等。

3. 兼营性资产评估机构,即那些开展多种中介服务活动的会计师事务所、审计师事务所、财务咨询公司等,他们只是把资产评估作为其中的一项业务内容。

目前,我国的资产评估机构按承担责任的有限与否,可以分成有限责任制的资产评估机构和合伙制的资产评估机构。

二、资产评估的客体——资产

1. 资产的定义

按照我国 2006 年颁布的《企业会计准则——基本准则》中的定义,资产是指企业过去的交易或事项形成的、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。

这是财会专业学生最为熟悉的关于资产的定义,但不能直接运用到资产评估中。其一,会计学科是以“企业”作为目标和服务对象的,而资产评估则没有此局限,凡是资产交易双方,无论企业、个人、社会团体等均可;其二,定义中强调“过去的交易和事项”,主要是因为强调历史成本原则,方便确认和计量。而资产评估则如前文所述,更强调“资产的效用,即资产发挥效能或创造收益的能力,而且是评估基准日后发挥效能或创造收益的能力”。

因此,资产评估中资产的定义是指特定权利主体拥有或控制的,并能在评估基准日后给特定权利主体带来经济利益的经济资源。

2. 资产的分类

(1)按资产存在形态可将资产分为有形资产和无形资产。

有形资产是指那些具有实体形态的资产,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物质实体却能给权利主体带来经济利益的资产,包括专利权、商标权、非专利技术、商誉等。

(2)按资产是否具有综合获利能力可将资产分为单项资产和整体资产。

单项资产是指单台、单件资产,如一台车床、一部家用小汽车等。

整体资产是由一组单项资产组合而成的具有综合获利能力的资产的综合体。如一家企业可能拥有机器、厂房、商标权等几乎所有单项资产。但企业价值绝非其所拥有的所有单项资产的简单相加,其价值更多地取决于企业将各单项资产进行综合运用能力,及其运用的效果。因此企业这个整体资产的评估值有可能大于或者小于或者等于其所拥有的各单项资产之和,因为这里必须考虑不可确指的资产,即商誉的价值。

(3)按资产能否独立存在可以将资产划分为可确指资产和不可确指资产。

可确指的资产是指能独立存在的资产,如前面所列出的有形资产和无形资产。

不可确指的资产是指不能独立于有形资产而单独存在的资产,仅指商誉。商誉的形成应该是企业历史悠久、地理位置优越、技术先进、配方独特等多种有形因素共同作用的结果,是消费者和市场对企业的好感和肯定,帮助企业源源不断地获取高于行业或社会平均水平的收益即超额收益,但即便如此,商誉却无法像货物、机器、商标权、专利权等有形的或者无形的资产一样单独交易,它必须依附于有形资产。

第三节 资产评估的目的、假设与价值类型

一、资产评估的目的

刘玉平教授认为“资产评估的目的是被评估资产即将发生的经济行为”，乔志敏教授认为“资产评估的目的是指资产评估行为所服务的经济活动，即估计结果的期望用途”。笔者认为两者都具有可取之处，刘玉平教授的定义侧重于强调评估活动和资产交易的先后顺序，乔志敏教授则侧重于两者的因果联系。我们应该看到，资产评估一般是为资产的买卖、租赁、抵押、保险理赔、课税、征用补偿、损害赔偿等行为提供可资参考的价值基础，而这些行为之前，即交易双方正式交易之前必然会有一个价值的认定过程即资产评估过程，以便于后面的交易可以顺畅地进行，即正因为有了资产某种交易存在的可能，才有了资产评估存在的必要，这也正是刘玉平教授所谈到的“即将发生”之意。简言之，资产评估行为发生在前，而资产交易活动在后，但又必须辩证地看到在后的交易活动是资产评估活动产生的诱因，而其评估的结果则必然要服务于这个诱因，否则评估就失去了其存在的基础。

我国的资产评估实践表明，资产评估的特定目的主要有：资产转让，企业兼并，企业出售，企业联营，股份经营，中外合资、合作，企业清算，抵押（质押），担保，企业租赁，债务重组，等等。

（一）资产转让

资产转让是指资产拥有单位有偿转让其拥有的资产，通常是指转让非整体性资产的经济行为。

（二）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收其他企业的产权，使被兼并方丧失法人资格或改变法人实体的经济行为。

（三）企业出售

企业出售是指独立核算的企业或者企业内部的分厂、车间及其他整体资产的产权出售行为。

（四）企业联营

企业联营是指企业、单位之间以固定资产、流动资产、无形资产及其他资产投入组成各种形式的联合经营实体的行为。

（五）股份经营

股份经营是指资产占有单位实施股份制经营方式的行为，包括法人持股、内部职工持股、向社会发行不上市股票和上市股票。

（六）中外合资、合作

中外合资、合作是指我国的企业和其他经济组织与外国企业和其他经济组织或个人在我国境内举办合资或合作经营企业的行为。

（七）企业清算

企业清算包括破产清算、终止清算和结业清算。

（八）抵押（质押）

抵押（质押）是指资产占有单位，以本单位的资产作为物质保证进行抵押（质押）而获得贷

款的经济行为。

(九)担保

担保是指资产占有单位,以本企业的资产为其他单位的经济行为担保,并承担连带责任的行为。

(十)企业租赁

企业租赁是指资产占有单位在一定期限内,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。

(十一)债务重组

债务重组是指债权人按照其与债务人达成的协议或法院的裁决同意债务人修改债务条件的事项。

二、资产评估的假设

如同其他所有学科一样,学科的建立以及这门学科在实践中的开展需要借助于某些假设,以便于我们论述的确立和开展。也如同在资产评估的目的中所述,“资产评估行为发生在前,而资产交易活动在后,但又必须辩证地看到在后的交易活动是资产评估活动产生的诱因,而其评估的结果则必然要服务于这个诱因”,也就意味着发生在前的资产评估行为必须充分考虑到被评估资产即将面临的交易活动(交易环境和交易条件),或者假定某个尚未面对但即将面临某种交易活动(交易环境和交易条件)的被评估资产已经处于特定的交易活动(交易环境和交易条件)中,因为只有如此才能得出与即将发生的交易活动(交易环境和交易条件)相吻合的评估结果。《资产评估准则——基本准则》第十七条也出现了相关规定——注册资产评估师执行资产评估业务,应当科学合理地使用评估假设,并在评估报告中披露评估假设及其对评估结论的影响。

【思考题】 如何理解上文中所提到的“假定某个尚未面对但即将面临某种交易活动(交易环境和交易条件)的被评估资产已经处于特定的交易活动(交易环境和交易条件)中”,以及如何理解《资产评估准则——基本准则》第十七条中“在评估报告中披露评估假设及其对评估结论的影响”中的“影响”一词?

(一)交易假设

交易假设是资产评估得以开展的一个最基本的前提假设。交易假设解决了资产评估工作的两大难题:其一,有资产交易的存在,以及在交易中交易双方对于价值认定的关切,才有了资产评估这个行业以及学科存在的必要。其二,交易假设将所有还未交易的资产置于“交易”之中,使评估工作更贴近或者更符合即将发生的实际交易中资产所面临的交易环境和交易条件。

(二)公开市场假设

所谓公开市场,是指一个具有众多买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,他们都有能获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的,而非在强制或受限制的条件下进行。公开市场假设是资产评估中适用频率较高的一种假设,凡是能在公开市场上交易、用途较为广泛或通用性较强的资产如住宅、汽车,都可以按公开市场假设进行评估。

(三)持续使用假设

在现实中持续使用主要有三种情况:一是资产将按照现行用途原地继续使用,如王某购买一处住宅后继续作为住宅使用;二是资产将转换用途后在原地继续使用,如将一工业厂房改造

成商场;三是资产的地理位置发生迁移后继续使用,如将一条手机生产线从甲地迁往乙地,安装后继续生产手机。处于持续使用中资产的评估,应主要考虑资产在持续使用后为权利主体带来的经济利益或好处。

(四)清算假设

清算假设是资产评估假设中比较特殊的一种,清算假设是指资产所有者在某种压力下,如破产、抵押权实施等,将被迫以协商或拍卖方式,强制其资产出售。由于卖方一般是被迫地在较短时间内处置资产,无法充分地获取与所处置资产相关的市场信息,也很难在较短时间内找到出价合适的买家,因此资产的交易价格会明显低于持续使用或公开市场条件下的价格,因而评估值往往会低于持续使用或公开市场假设下的评估价值。

三、资产评估的价值类型

资产评估的价值类型是对资产评估结果的质的规定。这其中关于“质”的理解尤为关键,哲学中“质”和“量”是一对范畴,互为表里,资产评估中的“量”是指通过某种评估方法所得到的某资产的评估值,如30万元或者50万元,是一个具体的数量单位;而30万元或者50万元的评估值又体现了何种“质”呢?这里的“质”应该理解为评估对象所处的一种具体的境况或者状态,而这种境况或者状态将会对评估值,即使是同一评估对象,产生至关重要的影响。一台机器设备处于生产经营正常企业中和处于破产清算企业中的评估值将会迥异,因为前者是市场价值或者是在用价值,后者是清算价格,而且两者所使用的评估方法也不同。

通过以上分析,我们可以分析得出决定和影响价值类型的主要因素,包括:(1)评估的特定目的;(2)市场条件;(3)资产的功能及其状态。上述三项因素是一个有机的整体,其中的核心因素是资产评估的目的,因为特定目的确定以后,直接影响市场条件,进而也影响资产的功能和状态。

(一)资产评估价值类型的分类

1. 市场价值

《国际评估准则》对市场价值的定义如下: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。

2. 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,包括在用价值、投资价值、持续经营价值、清算价值等。

(1)在用价值

在用价值是指特定资产在特定用途下对特定使用者的价值,该价值类型重点反映了作为企业组成部分的特定资产对其所属企业能够带来的价值,而并不考虑该资产的最佳用途或资产变现所能实现的价值量。

(2)投资价值

投资价值是指资产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。

(3)持续经营价值

《国际评估准则》认为,对于评估师而言,持续经营价值是企业价值的概念,而不是单项资产评估的概念。但评估师有时会被要求评估特定有形资产的价值,将之作为持续经营企业价

值评估的一部分。进行这种评估业务时,单项资产评估构成被评估企业各组成部分的在用价值。

(4) 清算价值

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

(5) 残余价值

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

(6) 保险价值

保险价值是指根据保险合同或协议中规定的价值定义所确定的价值。

(二) 价值类型的作用

1. 价值类型是影响和决定资产评估价值的重要因素

资产评估价值是某项资产在特定条件下的价值表现,价值评估必须也必然体现特定条件的影响,价值类型则以类别的形式将特定条件进行分类明示,便于在评估中始终充分考虑特定条件的影响,准确合理地确定资产评估价值。

2. 价值类型制约资产评估方法的选择

评估目的决定价值类型,价值类型是影响和决定资产评估价值的重要因素,而资产评估方法则是确定评估价值的特定技术规程,必须与评估价值相适应。如市场价值必然要求采用市场法,而在用价值或持续经营价值肯定会采用收益法等,评估方法与价值类型相匹配,是评估价值科学性和有效性的重要保证。

3. 明确评估价值类型,可以避免资产评估报告被误用

任何资产评估结果都是有条件的,不同的评估目的、市场条件,评估值就不相同。评估师在评估结果中明确评估类型,便于评估结果正确使用。

【思考题】 请分析目的、假设、价值类型三者的内在联系。

第四节 资产评估的原则

资产评估原则是规范评估人员意识和行为的准则,以确保评估人员科学规范地执业。资产评估的原则包括工作原则和经济原则。

一、资产评估的工作原则

1. 独立性原则

独立性原则是所有中介性行业的灵魂和生命,是最基本也是最重要的准则。独立性原则要求评估机构及其人员在评估过程中始终处于中立地位,应当不受任何权势、金钱、人情等外界因素的影响,以确保评估结果的公正性。

2. 客观性原则

客观性原则是指在资产评估过程中应坚持实事求是的原则,对所评估对象要进行实地调查和研究,对其权属关系、存在状态、同类或类似资产的市场价格等资料进行全面深入的了解,对专业性很强的资产还应求助于相关行业的专家,绝不能妄断和臆测。

3. 专业性原则

资产评估的专业性体现为两点:其一,资产评估工作有其专业的理论和评估方法、公式、