

中国资产评估师手册

China Certified Public Valuer's Handbook

王宝库 柴强 刘玉平 编著

中国物价出版社

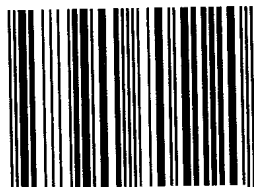
中国资产评估师手册

China Certified Public Valuer's Handbook

王宝库 柴强 刘玉平 编著

中 国 物 价 出 版 社

ISBN 7-80070-512-9



9 787800 705120 >

图书在版编目(CIP)数据

中国资产评估师手册/王宝库等编著. —北京:中国物价出版社,1995.10

ISBN 7-80070-512-9

I. 中… II. 王… III. 资产评估—概论—中国—手册 IV. F123.17-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(95)第 16936 号

责任编辑:王 群

中国资产评估师手册

王宝库 柴强 刘玉平 编著

*

中国物价出版社出版

河北省保定航天印刷厂印刷

787×1092 毫米 16 开本 25 印张 780 千字

1995 年 11 月第 1 版 1995 年 11 月第 1 次印刷

印数:1—5000 册

ISBN7-80070-512-9/F·389

定价:98.50 元

适应市场经济需要 努力开创资产评估工作新局面

资产评估在我国是个年轻的行业。它是市场经济的产物,随着社会主义市场经济的建立和完善,而不断发展和加强。

资产评估是一项政策性、技术性、公正性很强的工作。因此,国家对资产评估要有统一的政策、统一的法规、统一的技术标准和执业规则。如果没有政策和法规的统一性,没有规范的评估技术标准,没有统一的执业规则,势必造成我国资产评估工作管理上的混乱,影响资产评估水平的提高,影响我国评估行业的发展,影响我国资产评估在国际上的声誉,削弱我国资产评估的权威性。国务院 91 号令发布的《国有资产评估管理办法》是资产评估的基本法规,是开展资产评估工作的基本依据。我国资产评估管理工作应该统一在国务院 91 号令的基础上。

为了更好地发挥资产评估在市场经济中的公正服务作用,使资产评估管理工作覆盖全社会,把我国资产评估工作推向高水平,使我国资产评估行业进入国际市场,使我国资产评估的整体水平达到国际标准,必须发展和规范资产评估机构中介组织,严格资格认定,发挥好服务、沟通、公证、监督作用,加强对资产评估人员的管理,提高资产评估人员的素质。

近年来,由于国务院领导同志的高度重视,各部门、各地区的大力支持和广大资产评估人员的努力,资产评估行业发展非常迅速。截止到 1995 年 7 月底,全国已有资产评估机构近 2700 家,资产评估人员约 4 万人。资产评估师已成为与注册会计师、律师等行业并列的中介行业之一。

为了适应我国资产评估工作发展的需要,加强资产评估行业人员的管理,1995 年 5 月 10 日,中华人民共和国人事部、国家国有资产管理局联合发文,正式确定在我国实施注册资产评估师制度。注册资产评估师制度的实行,标志着我国的资产评估行业走上了规范化、制度化的轨道。注册资产评估师制度的实行,将有利于实行合伙人制,摆脱隶属于政府行政部门的关系,使评估人员真正独立、公正地开展评估业务并承担相关的法律责任。

王宝库、柴强、刘玉平三位同志较长时间从事资产评估的管理、操作、研究和教学工作,在总结理论和实践基础上,为适应资产评估机构和评估人员业务操作的需要,编撰了《中国资产评估师手册》一书。该书的出版发行,对于推动我国资产评估行业的发展具有重要作用,并将对我国实行注册资产评估师制度产生积极的影响。

资产评估是公正性很强的服务行业,评估师不仅要具备从事评估业务的专业技术知识和技能,还要有高尚的职业道德,遵纪守法。

资产评估是个大有前途、大有作为的事业,希望广大资产评估工作者积极探索,勇于实践,为适应市场经济的需要,努力开创资产评估的新局面。

王宝库
1995年4月24日

编 辑 说 明

一、本书主要是为规范资产评估操作和管理,提高我国资产评估水平,使之与国际接轨而编写的。

二、本书由王宝库、柴强、刘玉平三位同志共同编写,国家国有资产管理局潘岳副局长作序。全书内容包括资产评估原理、方法,动产评估,房地产评估,无形资产评估,整体资产评估,资产评估管理,资产评估案例分析,资产评估最新法规制度,以及国外、港台资产评估制度与标准等。

三、本书在编写过程中得到了国家国有资产管理局、建设部、国家土地管理局等有关领导、专家的关心和支持,国家国有资产管理局资产评估中心立项确认处毛矛同志提供了部分初稿,广州资产评估公司王兴中总经理、中咨资产评估事务所崔劲副总经理、浙江金华市资产评估公司张旭良总经理提供了部分评估案例,在此表示衷心感谢。

四、本书力求文字精炼、概念准确、科学规范,对参加中国注册资产评估师资格考试有较强的参考价值。

五、资产评估在我国还是一个年轻的行业,实际工作中仍有许多问题需要进一步研究、探索和发展。书中难免有某些不妥之处,恳请专家和读者赐教,以便进一步修订、完善。

六、北京为他经济信息咨询有限责任公司宇星先生为本书的编辑、发行付出了辛勤的努力。

编 者

1995年10月25日

目 录

第一篇 资产评估原理和方法

什么是资产评估.....	1
资产评估的特征是什么.....	1
如何理解资产评估价值.....	2
什么是资产评估标准.....	3
资产评估标准的类型有哪些.....	3
评估误差产生的原因有哪些.....	4
资产评估为什么必须与市场相结合.....	4
资产评估中为何要强调其现实性.....	5
什么是资产评估主体.....	5
什么是资产评估对象.....	6
资产评估对象是如何分类的.....	6
什么是资产评估范围.....	7
国有资产发生哪些经济行为时需要评估.....	7
在资产评估中如何把握资产的确认标准.....	8
资产评估的目的是什么.....	9
资产评估有何意义.....	10
资产评估与清产核资有哪些区别.....	11
如何区别资产评估与资产计价.....	12
什么是资产评估假设.....	13
资产评估需要遵循的原则有哪些.....	14
什么是现行市价法.....	16
现行市价法适用的前提条件有哪些.....	16
如何运用现行市价法进行资产评估.....	17
什么是重置成本法.....	18
运用重置成本法评估资产的步骤是什么.....	19
运用重置成本法评估资产有哪些优缺点.....	19
重置成本法运用中的重置成本如何估算.....	19
如何估算实体性损耗(贬值).....	21
如何估算功能性损耗(贬值).....	22
什么是货币时间价值.....	23
货币时间价值如何计算.....	23
什么是收益现值法.....	25
收益现值法适用的前提条件是什么.....	25

如何运用收益现值法对资产进行评估	25
如何确定收益现值法中的收益额	27
如何确定收益现值法中的折现率	28
运用收益现值法评估资产的步骤是怎样的	30
运用收益现值法评估资产有哪些优缺点	30
什么是清算价格法	30
清算价格法适用于哪些经济行为的资产评估	30
资产评估方法的联系和区别表现在哪些方面	31
如何正确选择资产评估方法	31

第二篇 动产评估

机器设备有哪些特点	33
如何对机器设备进行分类	33
机器设备评估应按怎样的步骤进行	34
怎样对机器设备进行鉴定	34
我国计提固定资产折旧的方法有哪几种	36
如何估算自制设备重置成本	37
如何估算进口设备重置成本	38
如何估算国产通用标准设备重置成本	39
机器设备的寿命有哪些类型	40
如何确定机器设备的经济寿命	40
什么是成新率	41
影响设备成新率的因素有哪些	41
如何确定机器设备的成新率	42
如何确定机器设备的生产能力	43
如何确定机器设备中各主要构件的权数	45
如何设计机器设备评估表	46
什么是流动资产	49
流动资产有哪些特点	49
流动资产评估的特点是什么	49
评估流动资产前应做哪些准备工作	50
如何确定材料的评估值	50
如何确定低值易耗品的评估值	52
如何确定在产品、自制半成品的评估值	53
如何确定产成品的评估值	53
如何评估应收票据	55
如何确定应收帐款的评估值	56
如何评估待摊费用	58
如何评估货币性资产	59
如何设计流动资产评估明细表	59

什么是递延资产	60
如何评估递延资产	61
什么是对外长期投资	61
对外长期投资评估有哪些特点	62
如何对实投资产长期投资进行评估	62
影响股票价格的因素有哪些	63
如何评估有价证券	63
什么是在建工程	66
未完工程评估的步骤是什么	66
如何确定未完工程的评估值	67

第三篇 房地产评估

什么是房地产	70
什么是房地产的物质实体和权益	70
房地产有哪三种存在形态	70
房地产有哪些不同的称呼	71
什么是土地	72
土地的开发利用主要受哪些方面的制约	73
从房地产估价角度对一块土地的基本认识包括哪些方面	74
什么是建筑物	75
从房地产估价角度对建筑物的基本认识主要包括哪些方面	75
土地的特性有哪些	76
房地产的特性有哪些	77
房地产的类型有哪些	79
什么是房地产估价	79
什么是房地产专业估价人员	80
什么是房地产估价目的	80
房地产估价的方法有哪些	81
房地产估价与房地产定价有何不同	81
房地产估价的必要性有哪些	81
房地产价格的形成条件是什么	84
房地产价格与一般物价的共同之处有哪些	85
地价与一般物价的不同之处有哪些	85
房地产价格的特征有哪些	86
房地产价格的种类有哪些	87
房地产价格的影响因素有哪些	92
房地产的供求状况与其价格的关系如何	92
房地产的物理因素与其价格的关系如何	93
环境因素与房地产价格的关系如何	95
行政因素与房地产价格的关系如何	96

经济因素与房地产价格的关系如何	97
人口因素与房地产价格的关系如何	98
社会因素与房地产价格的关系如何	99
心理因素与房地产价格的关系如何	100
国际因素与房地产价格的关系如何	100
其他因素与房地产价格的关系如何	101
什么是房地产估价的原则	101
什么是房地产估价的合法原则	102
什么是房地产估价的最高最佳使用原则	102
什么是房地产估价的供求原则	102
什么是房地产估价的替代原则	102
什么是房地产估价的估价时点原则	103
什么是房地产估价的公平原则	103
什么是房地产估价的程序	103
房地产估价任务来源的途径有哪几个	104
房地产估价应明确哪些基本事项	104
房地产估价合同的形式如何	105
如何初选估价方法	107
如何确定投入人员	107
如何制定估价作业计划	107
如何进行实地勘察	107
如何搜集整理相关资料	108
如何将计算出的多种价格结果综合出一个结果	108
房地产估价报告书的类型及组成如何	108
房地产估价报告中应记载哪些事项	109
什么是房地产估价的市场比较法	109
市场比较法的理论依据是什么	109
市场比较法适用的条件和对象是什么	110
市场比较法的操作步骤是什么	110
如何搜集交易实例	110
如何选取比较实例	111
如何建立价格比较基础	112
如何进行交易情况修正	113
如何进行交易日期修正	113
如何进行区域因素和个别因素修正	114
如何进行综合修正计算	115
什么是房地产估价的成本法	115
成本法的理论依据是什么	115
成本法适用的条件和对象是什么	115
成本法的基本公式是什么	116

什么是重新建造完全价值·····	116
什么是重建成本与重置成本·····	117
求取重新建造完全价值的方法有哪些·····	117
什么是建筑物的折旧·····	118
折旧的计算方法有哪几种·····	118
我国目前商品房价格的构成如何·····	119
我国目前房屋租金的构成如何·····	120
我国房屋折旧制度是如何规定的·····	121
我国房屋完损等级的评定标准是什么·····	122
什么是房地产估价的收益还原法·····	123
收益还原法的基本原理是什么·····	123
收益还原法的操作步骤是什么·····	124
收益还原法的适用条件和对象是什么·····	124
收益还原法的计算公式是什么·····	124
纯收益如何求取·····	128
还原利率如何确定·····	129
什么是残余法·····	131
什么是假设开发法·····	133
假设开发法的理论依据是什么·····	133
假设开发法的适用条件和对象是什么·····	134
假设开发法的计算公式是什么·····	134
运用假设开发法的注意事项有哪些·····	135
如何运用假设开发法评估房地产价格·····	136
什么是长期趋势法·····	138
长期趋势法的操作步骤是什么·····	139
长期趋势法有何功用·····	139
什么是购买年法·····	139
什么是路线价法·····	140
路线价法的计算公式是什么·····	140
路线价法的操作步骤和内容是什么·····	141
如何制作深度百分率表·····	142
什么是四三二一法则·····	142
城市基准地价如何评估·····	143
宗地价格的评估应运用哪些方法·····	143
什么是房地产估价制度·····	144
为何要建立房地产估价制度·····	144

第四篇 无形资产评估

什么是无形资产·····	146
无形资产有哪些特点·····	146

无形资产包括哪些内容·····	147
无形资产是如何分类的·····	148
无形资产评估适用的方法有哪些·····	149
如何选择无形资产评估方法·····	151
影响无形资产评估值的因素有哪些·····	151
无形资产的成本特性表现在哪些方面·····	152
无形资产的功能特性表现在哪些方面·····	153
如何运用重置成本法评估无形资产·····	154
如何确定无形资产的有效期限·····	155
无形资产评估的程序是怎样的·····	156
如何评估专利权·····	157
如何评估非专利技术·····	160
如何评估商标权·····	163
如何评估商誉·····	165

第五篇 企业整体资产评估

什么是整体资产评估·····	169
整体资产评估的客体有哪些·····	169
什么是企业整体评估·····	169
企业整体评估与单项资产评估有哪些区别·····	170
企业整体评估应考虑的因素有哪些·····	170
企业整体评估的前提条件是什么·····	171
如何运用收益现值法评估企业整体资产·····	172
企业整体资产评估的程序是怎样的·····	173
如何进行企业财务分析·····	174
境外上市公司的资产评估有什么特点·····	179

第六篇 资产评估管理

国家国有资产管理局对资产评估管理的职责是什么·····	180
地方各级国有资产管理部门对资产评估管理的职责有哪些·····	181
资产评估管理工作的主要任务是什么·····	181
什么是资产评估法规制度·····	181
建立资产评估法规制度的基本原则有哪些·····	182
资产评估法规制度的作用表现在哪些方面·····	182
资产评估法规与自律性规则有什么区别·····	183
资产评估机构和评估人员应遵循哪些执业规则·····	183
什么是注册资产评估师制度·····	184
注册资产评估师制度的性质是什么·····	185
如何取得注册资产评估师资格·····	185
注册资产评估师的报考条件有哪些规定·····	185

注册资产评估师具有哪些职权·····	186
注册资产评估师的注册条件是什么·····	186
什么是资产评估机构·····	187
资产评估机构有哪些类型·····	187
设立资产评估机构必须具备哪些基本条件·····	187
资产评估机构应履行和享有哪些职责和权利·····	188
资产评估机构建立应遵循哪些原则·····	189
资产评估机构执业过程中应遵守哪些工作规则·····	189
什么是资产评估程序·····	190
如何进行资产评估的申报立项·····	190
资产评估时委托方应向评估机构提供哪些资料 and 文件·····	193
资产评估机构在接受资产评估委托时需进行的前期工作程序是怎样的·····	194
资产评估中如何进行资产清查·····	196
资产评估中如何进行评定估算·····	196
资产评估结果验证确认的步骤是怎样的·····	197
如何填报资产评估确认申请表·····	197
如何进行资产评估结果的验证确认·····	199
资产评估结果验证合格的标准是什么·····	200
确认后的资产评估结果具有什么样的法律效力·····	201
什么是资产评估报告书·····	201
如何编写资产评估报告书·····	201
资产评估报告书包括哪些内容·····	202
客户和资产评估管理机构如何充分利用资产评估报告·····	202
如何做好资产评估年检工作·····	203
资产评估收费标准及如何计算·····	205
什么是资产评估自律规则·····	206
如何进行资产评估行业自律性管理·····	207

第七篇 资产评估案例分析

股份制改组的资产评估案例分析·····	208
股份制改组(增资扩股)的资产评估案例分析·····	210
抵押贷款的资产评估案例分析·····	221
破产清算的资产评估案例分析·····	223
拆迁补偿的资产评估案例分析·····	225
土地使用权出让的资产评估案例分析·····	230
预测房地产价值的资产评估案例分析·····	237

第八篇 资产评估最新法规制度

国有资产评估管理办法·····	250
国有资产评估管理办法施行细则·····	253

国家国有资产管理局关于加强资产评估管理工作的紧急通知·····	259
国家国有资产管理局关于资产评估立项、确认工作的若干规范意见·····	261
国家国有资产管理局关于资产评估报告书的规范意见·····	267
国家国有资产管理局资产评估机构管理暂行办法·····	268
国家国有资产管理局、中国证券监督管理委员会关于从事证券业务的资产评估机构资格确认的规定·····	271
国家国有资产管理局关于加强国有资源性资产评估管理有关问题的通知·····	272
国家国有资产管理局、国家计委、国务院经贸办、财政部、经贸部、国家工商行政管理局关于举办中外合资、合作经营企业和向外商出售国有资产必须严格执行对中方资产进行评估的有关规定的紧急通知·····	273
国家商检局、财政部外商投资财产鉴定管理办法·····	274
建设部城市房地产市场估价管理暂行办法·····	276
国家计委城市房产交易价格管理暂行办法·····	278
国家土地管理局、国家体改委股份有限公司土地使用权管理暂行规定·····	280
国家国有资产管理局关于土地使用权评估等有关问题的复函·····	281
财政部、国家税务总局、国家国有资产管理局关于转让国有房地产征收土地增值税中有关房地产价格评估问题的通知·····	282
国家物价局、国家国有资产管理局资产评估收费管理暂行办法·····	283
国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知·····	284
国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知·····	286
人事部、国家国有资产管理局注册资产评估师执业资格制度暂行规定·····	287
人事部、国家国有资产管理局注册资产评估师执业资格考试实施办法·····	290
建设部、人事部房地产估价师执业资格制度暂行规定·····	290
建设部、人事部房地产估价师执业资格考试实施办法·····	293
中华人民共和国城市房地产管理法·····	294
中华人民共和国专利法·····	299
中华人民共和国商标法·····	304
中华人民共和国土地增值税暂行条例·····	307
中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则·····	308
中国资产评估协会章程·····	311
中国房地产估价师学会章程·····	313

第九篇 国外、港台资产评估制度与标准

美国的不动产估价制度·····	317
英国的不动产估价制度·····	319
德国的不动产估价制度·····	322
日本的不动产估价制度·····	324
韩国的不动产估价制度·····	326
新西兰的不动产估价制度·····	334
香港资产评估业的现状·····	335

中国企业在香港上市的资产评估要求.....	339
香港的物业估价制度.....	340
香港测量师学会、皇家特许测量师学会香港分会不动产评估指南	344
台湾土地估价技术规范.....	368

第一篇 资产评估原理和方法

什么是资产评估

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、不可缺少的行业。

简单地说,资产评估是通过对资产某一时点价值的估算,从而确定其价值的经济活动。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,遵循适用的原则和标准,按照法定的程序,运用科学的方法,对资产进行评定和估价的过程。

资产评估主要由六大要素组成,即资产评估的主体、客体、特定目的、程序、标准和方法。评估的主体是指资产评估由谁来承担,它是资产评估工作得以进行的重要保证;评估的客体是指资产评估的对象,它是对资产评估内容上的界定;评估的特定目的是指资产业务发生的经济行为,直接决定资产评估标准和方法的选择;资产评估标准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;资产评估方法是对评估价值量的确定。同时,整个资产评估工作都是按法定程序进行的。资产评估的要素是一个有机组成的整体,它们之间相辅相成,缺一不可。同时,它们也是保证资产评估价值的准确性、合理性和科学性的重要条件。

资产评估的特征是什么

充分理解和把握资产评估的特征,对于搞好资产评估工作,提高评估质量具有重要意义。资产评估工作在我国起步比较晚,尽管发展较快,但由于对资产评估的概念、特征认识不清,在实际工作中出现了一些问题。纠正资产评估中的错误,必须从对资产评估特征的认识开始。

对于资产评估特征的认识,目前理论界、实际工作者观点各异。一般来说,资产评估是介于科学与非科学之间的一项逻辑推理艺术。一方面,资产评估是建立在各种科学之上的学科,它涉及自然科学、社会科学等,如果没有这些科学知识做基础,资产评估工作是难以进行的。另一方面,资产评估又需要经验的判断和逻辑推理,带有一定的主观性。具体分析,资产评估有以下5个特征:

1. 系统性。评估要有一定的程序,需要系统地进行工作。任何人都可以对某项资产的价值发表意见,但有效的评估需要由委托者委托、专业人员运用有关数据、有效的方法和法定的程序来进行。

2. 分析性。指判断的依据是什么,遵循怎样的原则和指导思想进行评定,估算资产的价值。

值。尽管资产评估依靠分析判断,但它是建立在对资产的认识和客观现实基础之上的。

3. 可靠性。评估结论能站得住脚,应有充分的数据资料和分析,应经得起实践的检验。同时,评估者应对提供的结论负有法律责任。

4. 估计性。评估是一种估计,是根据资产实际情况和可靠资料所做出的判断。如果同一资产被不同的评估人员评估,会得出不同的结论。评估结果不可能完全准确,它取决于评估者的学识、经验和认识程度。评估力求准确、科学,但绝对的准确是不可能的。

5. 意见性。评估的资产价值,虽然在评估报告中正式提出,但只是一种意见,仅供委托者参考。确切地说,资产评估价值只是资产交易的参考价,并非成交价。当然,有时评估值也可以作为成交价,但仅仅是偶然的情况,或者已有事先的约定。

如何理解资产评估价值

资产评估是对资产某一时点的价值做出判断的过程,资产评估价值则是资产评估结果的体现。资产评估价值的涵义可以通过以下几方面理解:

1. 资产使用价值决定资产评估价值。资产的效用是确定资产评估价值的重要依据。资产评估价值是指在某一时期内为获得该资产以取得未来收益或好处的权利所支付的货币总额。

2. 评估价值与马克思《资本论》中所称的价值不是同一概念。人们往往将评估价值分离开来理解,分离的结果,便会将作为评估的价值与马克思《资本论》中的价值等同起来,而一旦等同起来,又难以解释资产评估价值确定中的一些问题。实际上,应当将评估价值作为一个独立的概念来理解,这样便会发现评估价值与马克思《资本论》中价值的差异。马克思《资本论》中所称价值,是指由社会必要劳动时间决定的商品内在价值,它是以耗费决定的,一经形成就具有确定性。评估价值则是根据评估中的特定目的、标准和具体方法确定,它是动态的。或者说,前者讲的是价值决定,说明价值产生源泉,而后者则是价值的表现形式,它是资产作为商品在特定条件下的价值,更确切地讲,评估价值类似于价格。这里应当分析说明的是,马克思在《资本论》中分析商品价值是从商品生产者角度入手的,同时,商品价值的实现是以商品交换为前提的,“一个商品的价值只能用另一个商品来表现并且只有在和另一个商品交换时才能实现。”^①这种交换是以使用价值为依托的,使用价值是交换价值的物质基础。商品之所以能够交换,是因为其具有使用价值,对于商品生产者来讲,生产商品不是为了自己使用,而是要出售,以实现其价值,“一切商品对它们的所有者是非使用价值,对它们的非所有者是使用价值,因此,商品必须全面转手。”^②可见,马克思对商品价值的分析是从商品生产者角度,而且,因为商品具有使用价值,才具有交换价值,才能实现其价值。反观资产评估价值,它是在资产作为生产资料使用或出售或投资时确定的评估价值,与上述所讲的为交换而生产的商品价值具有一定程度的差异。另外,评估价值反映的并不是商品的内在价值,它只是一般价值的一种表现形式,确切地说,“……评估人员其实并不评估资产本身,评估人员评估的是所有权范围内各项权利的价值。”^③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,其评估值是不一样的。明确这些差异,一方面说明了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确定资产评估价值。当然,如前所述,资产评估价值类

① 《马克思恩格斯选集》第3卷,第349页。

② 《资本论》第1卷,第103页。

③ [美]约翰·阿利柯主编:《机器设备价值评估》,第8页,中国劳动出版社1991年版。

似于价格,但又不能等同于价格,因为实际价格的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的结果,还不是实际发生的结果,可见,资产评估价值应该是模拟价格。这一点,也可以解释资产评估价值作为交易参考价与实际成交价产生差异的原因。

3. 评估价值与会计记录的价值也有很大差别。这是因为,会计学严格规定财务报表的客观数据必须坚持一致性、连贯性和客观性的原则,一般不能随外界条件变化而变动。资产评估价值则是着眼于未来,取决于未来的预期效用,它的价值既不是由过去出售的价格决定,也不是由创造它的成本来确定的。资产评估不是审计,不是对会计资产进行审计后做出的价值的调整,而是由于各自的目的、依据和方法不同而产生的价值差异,这是客观必然的。退一步来说,企业会计记录的资产价值再准确,其评估价值也不可能与会计记录的价值相一致。

通过对资产评估价值的理解,可以看出资产评估价值具有以下2个特点:

1. 时效性。资产评估价值反映的是特定时点的价值。同样的资产,在不同的时期其评估价值是不一样的。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),则是对报告使用者的约束。

2. 目的性。相同的资产,在同一时期、同一空间,因评估目的不同而适用不同的价值标准,具有不同的价值。同样的,相同资产对于不同所有者(或占有者)也会表现出不同价值。一项专用设备,在某厂家视作宝贝,价值很高,但其他厂家对其没有需求,价值很低。

什么是资产评估标准

资产评估标准是关于资产估价所适用的价格标准的准则,它要求估价类别与资产业务匹配。资产评估标准是资产评估价值形式上的具体化。国内有的学者为避免与一般评估行业标准相混淆,把资产评估标准也称作资产估价标准。

资产评估标准说明的是被评估资产评估值的内涵,具有质的规定性,它与评估方法是两个既有联系,又相区别的概念。评估标准对评估方法的选用具有约束性,在评估标准确定的前提下,各种方法之间具有替代性,但不能以方法的可替代性模糊评估标准的唯一性。

资产评估标准的类型有哪些

根据资产评估价值的涵义及其特征的理解,在评估实践中,应根据资产评估的特定目的,选择适用不同的价值类型。在西方资产评估理论中,一般将资产评估价值类型分为4种,即所有者价值、市场价值、投资者价值和清算价值等。我国在总结实践经验的基础上,借鉴国际惯例,将资产评估标准总结为4种类型:重置成本标准、现行市价标准、收益现值标准和清算价格标准。

重置成本是指在现时条件下,按功能重置资产并使资产处于在用状态所耗费的成本。重置成本的构成与历史成本一样,也是反映资产购建、运输、安装、调试等建设过程中全部费用的价格,只不过它是按现有技术条件和价格水平计算的。重置成本标准适用的前提是资产处于在用状态,一方面反映资产已经投入使用;另一方面反映资产能够继续使用,对所有者具有使用价值。决定重置成本的两个基本因素是重置完全成本及其损耗(或称贬值)。

现行市价是资产在公平市场上的售卖价格。现行市价标准源于公平市场,具有如下规定性:有充分的市场竞争、买卖双方没有垄断和强制、双方都有足够的时间和能力了解实情、具有独立的判断和理智的选择。决定现行市价的基本因素有:(1)基础价格,即资产的生产成本价