



普通高等教育经济与管理类规划教材

资产评估学理论与实务

(第2版)

王玲 主编

林娟 李伟 吴水泉 副主编

PUTONG GAODENG JIAOYU
JINGJI YU GUANLILEI
GUIHUA JIAOCAI



清华大学出版社

<http://www.tup.com.cn>



北京交通大学出版社

<http://www.bjtup.com.cn>

普通高等教育经济与管理类规划教材

资产评估学理论与实务

(第2版)

王 玲 主 编
林 娟 李 伟 吴水泉 副主编

清华大学出版社
北京交通大学出版社

· 北京 ·

内 容 简 介

本书分为资产评估学基本理论和资产评估学实务两篇,共10章,内容包括:绪论、资产评估的基本方法、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、企业价值评估和资产评估报告。

本书在全面系统地介绍和阐述资产评估基本原理的基础上,结合当前资产评估实践中主要评估对象的特点,较为详细地介绍了资产评估原理和技术在这些资产评估中的具体应用,并列举了大量的例题和评估实例,以便读者正确理解和掌握。

本书适用于高等院校本科生、研究生使用,也适用于资产评估中介机构、行业管理部门及企事业单位的注册资产评估师、管理人员阅读。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学理论与实务/王玲主编. —2版. —北京:北京交通大学出版社;清华大学出版社,2014.11

(普通高等教育经济与管理类规划教材)

ISBN 978-7-5121-2118-8

I. ①资… II. ①王… 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(2014)第230758号

责任编辑:黎丹 特邀编辑:张明

出版发行:清华大学出版社 邮编:100084 电话:010-62776969

北京交通大学出版社 邮编:100044 电话:010-51686414

印刷者:北京时代华都印刷有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185×260 印张:17.5 字数:437千字

版 次:2014年11月第2版 2014年11月第1次印刷

书 号:ISBN 978-7-5121-2118-8/F·1434

印 数:1~4000册 定价:32.00元

本书如有质量问题,请向北京交通大学出版社质监组反映。对您的意见和批评,我们表示欢迎和感谢。

投诉电话:010-51686043, 51686008; 传真:010-62225406; E-mail: press@bjtu.edu.cn。

前 言

资产评估作为一种新兴的社会活动和行业,在我国已经发展了十几年。我国资产评估实践有了长足的进步,特别是在维护社会主义市场经济秩序、保障各类产权主体合法权益的过程中发挥了不可替代的作用。我国的资产评估工作起始于国有企业的市场化改革,然而随着我国社会主义市场经济的发展,资产评估服务的需求范围已经远不限于此。随着我国社会主义市场经济体制改革的深入,企业间的资产流动和产权重组、企业的投资和融资等都将以多样的形式和方式进行,特别是我国2006年2月颁布了新的会计审计准则,引入了公允价值概念,这不论是对会计人员、注册会计师或是注册资产评估师都面临着新的机遇和挑战。会计资产计价大量引入和运用估值技术,资产评估已经成为应用更加广泛的专业技术。市场不仅需要资产评估专业的高端人才,而且需要大量从事资产评估基础工作的人员。因此,为适应新的形势需要,尤其是新的教学需要,我们编写了本教材。

本教材坚持理论联系实际的原则,力求全面系统地介绍和阐述资产评估基本原理、基本概念、基本原则、基本技术思路和基本技术方法,并在此基础上,结合当前资产评估实践中主要评估对象的特点,较为详细地介绍了资产评估原理和技术在这些资产评估中的具体应用。

本书作者具有十几年资产评估理论研究、教学和评估实践经验和体会,在教材的编写过程中既借鉴现有的研究成果,又考虑教学规律和特点,同时又有实务经验的总结,使本教材能够体现出资产评估理论扎实系统、评估技术应用通俗易懂的特点。

本书由王玲担任主编,全书除第8章由李山梅编写、第5章由李伟编写外,其余章节由王玲编写。另外,林娟、李伟、吴水泉负责本教材的其他修订工作,高瑾瑾、米林林、孔维超、王月秋、曹娜、王宁参加了本书编写过程中资料的收集整理和文字处理工作,在此表示感谢。

本书配有教学课件和相关的教学资源,有需要的读者可以从网站 <http://www.bjtup.com.cn> 下载或与 chsld@jg.bjtu.edu.cn 联系。

由于时间和能力所限,本书难免会存在不完善之处,恳请读者批评指正。

编 者

2014年8月

目 录

第1篇 资产评估学基本理论

第1章 绪论	(3)
1.1 资产评估的产生和发展	(3)
1.2 资产评估的概念及其特点	(7)
1.3 资产评估的主体与客体	(12)
1.4 资产评估的价值类型与评估目的	(16)
1.5 资产评估的假设与原则	(18)
1.6 资产评估的依据与程序	(21)
练习题	(24)
第2章 资产评估的基本方法	(26)
2.1 市场法	(26)
2.2 收益法	(31)
2.3 成本法	(35)
2.4 评估方法的选择	(44)
练习题	(45)

第2篇 资产评估学实务

第3章 机器设备评估	(49)
3.1 机器设备评估概述	(49)
3.2 机器设备评估的成本法	(55)
3.3 机器设备评估的市场法	(69)
3.4 机器设备评估的收益法	(73)
3.5 机器设备评估案例分析——成本法	(74)
练习题	(77)
第4章 房地产评估	(80)
4.1 房地产评估概述	(80)

4.2	房地产评估的成本法	(87)
4.3	房地产评估的市场法	(95)
4.4	房地产评估的收益法	(102)
4.5	房地产评估的假设开发法	(107)
4.6	在建工程评估	(111)
4.7	房地产评估案例分析	(113)
	练习题	(115)
第5章	无形资产评估	(117)
5.1	无形资产评估概述	(117)
5.2	无形资产评估方法	(123)
5.3	专利权和非专利技术的评估	(131)
5.4	商标权和著作权的评估	(139)
5.5	商誉的评估	(143)
5.6	无形资产评估案例分析——商标权的评估	(147)
	练习题	(149)
第6章	金融资产评估	(151)
6.1	金融资产评估概述	(151)
6.2	债券评估	(152)
6.3	股票评估	(155)
6.4	其他长期性资产的评估	(160)
6.5	金融资产评估案例分析——债券的评估	(161)
	练习题	(161)
第7章	流动资产评估	(164)
7.1	流动资产评估概述	(164)
7.2	实物类流动资产的评估	(168)
7.3	货币类流动资产与债权类流动资产的评估	(176)
7.4	流动资产评估案例分析	(181)
	练习题	(183)
第8章	资源资产评估	(185)
8.1	资源资产评估概述	(185)
8.2	森林资源资产评估	(187)
8.3	矿产资源资产评估	(200)
	练习题	(206)

第 9 章 企业价值评估 (208)

9.1 企业价值评估概述 (208)

9.2 企业价值评估的加和法 (217)

9.3 企业价值评估的收益法 (220)

9.4 企业价值评估的市场法 (228)

9.5 企业价值评估结论的相互检验 (231)

9.6 企业价值评估的案例分析——收益法 (231)

练习题 (233)

第 10 章 资产评估报告 (235)

10.1 资产评估报告概述 (235)

10.2 资产评估报告的基本内容和编制 (237)

10.3 资产评估报告的作用及应用 (241)

练习题 (252)

练习题参考答案 (254)

附录 A 1 元复利终值、现值表和 1 元年金终值、现值表 (260)

参考文献 (270)

第1篇

资产评估学基本理论

第1章

绪论

学习目标

- 掌握资产评估的基本概念和特点;
- 掌握资产评估的基本要素;
- 熟悉资产评估与会计、审计等学科的关系;
- 了解资产评估的国内外发展状况及资产评估产生的客观必然性。

内容提要

本章在介绍资产评估产生和发展过程的基础上,阐述了资产评估中的概念和特点,并围绕资产评估的要素,分别说明了资产评估的主体与客体、价值类型与评估目的、假设与原则、评估依据与程序等。

本章关键词

资产 资产评估 资产评估的价值类型 资产评估的目的 资产评估的假设 资产评估的原则 资产评估的程序

1.1 资产评估的产生和发展

资产评估是市场经济发展到一定历史阶段的产物。随着市场经济的发展,要素市场和产权交易市场日益迅猛地发展起来。资产评估,作为一种促进生产要素优化配置的经济行为和现代管理技术,在现代市场经济中起着不可或缺的作用。

1.1.1 资产评估产生的客观必然性

企业或个人在发生产权交易或产权变动等经济行为时,往往要聘请专业资产评估师对其所拥有资产的价值进行评估,为确定资产的交易价格做准备,其原因就在于这些资产本身具有以下特点。

(1) 资产的专用性

有些资产具有较强的专用性,其他资产很难代替,而不同资产之间的交易价格又缺少可比性。专用性越强,资产的替代物越少,交易价格的确定就越困难。对于这样的资产,交易双方都希望在发生资产交易之前对资产价格的市场行情有一个了解,需要专业资产评估机构和评估人员对资产的市场价值提供有关咨询服务,资产评估成为一种客观需要。

(2) 交易频率低

企业拥有资产的目的,通常情况下是为创造更大的价值服务,特别是房地产、机器设备等固定资产及无形资产等资产项目,主要是作为生产手段参与生产过程。与一般商品的交易相比,交易频率较低,只有在企业发生产权变动时,才涉及这些资产。由于交易频率低,一次交易与上一次交易之间的时间间隔较长,市场因素往往发生变化,上次交易的成交价格难以作为本次交易的参考价格。由于相同或类似资产的交易价格可比性降低,所以每次发生资产交易时,都要重新进行评估,以确定资产在交易时点的市场价值。

(3) 信息不完全

资产交易双方充分占有市场信息是资产能够顺利成交的基础,由于受客观条件的限制,交易双方往往对取得资产的历史价格比较了解,而对资产现行价格的信息掌握较少。另一方面,资产的专用性和交易的低频率等特点又使其他资产以往的交易事实难以作为待交易资产价格确定的依据。因此,需要一个掌握较多市场交易信息并能站在客观立场上具有一定的权威性的中介机构,用双方可以接受的程序和方法估算一个值,为交易双方确定成交价格提供参考。这种需求的不断增多,是资产评估业产生的客观前提。

(4) 大宗交易的发生

资产交易的数额一般都比较,对双方利益的影响也较大,双方都希望在理性的基础上进行交易,由此产生了对评估信息的需求。此外,交易额的增大使评估费用相对于资产价值的比率降低,委托方支付的评估费用远远低于在缺少评估信息情况下交易所带来的预期损失,资产评估成为一种能够支付得起的客观需求。

1.1.2 资产评估的形成

关于资产评估起源于何时,目前学术界尚有不同说法。

一种观点认为,资产评估起源于原始社会后期。这种观点认为,资产评估与人类社会资产交易行为同时产生。从原始社会后期剩余产品的出现和商品交换的开始,就产生了资产的交易行为,为了进行商品或资产的等价交换,具有直观性、偶然性、简单性、无偿性和非专业性特点的原始资产评估随之产生,并将资产评估划分为原始评估、经验评估和科学评估三个阶段。

但是,大多数人认为,真正意义上的资产评估是从经验评估开始的,并且经历了从经验评估到科学评估的发展历程。

经验评估阶段是以16世纪欧洲的安特卫普(现比利时)成立世界上第一个商品和证券交易所为标志。15世纪末16世纪初,新大陆的发现大大推进了资本主义发展的进程。世界范围内的商品贸易急剧增加,商品交易量的增加和市场的扩大,为资本主义手工工场的发展创造了市场和资本积累等条件,同时也极大地刺激了商业资本的发展。在这样的历史背景下,为适应资本主义初期商品和资本市场的发展需要,成立了世界上第一个商品和证券交易所。商品和证券交易所的成立,使得资产的交易行为越来越频繁,为那些以提供商品或资本交易估价中介服务为主要工作的评估人员的发展提供了广阔的空间。这些评估人员,由于长期从事资产交易估价服务,积累了较为丰富的评估经验,评估结果也往往容易被交易双方所接受,因此资产交易双方都愿意委托他们进行评估。这时的评估已经不再是偶然的、个别的行为,而成为一种经常性的、专业性的评估活动。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。

经验评估主要有以下几方面的特点：一是评估是由具有一定评估经验和专业知识水平的人员进行的，评估业务也比较频繁；二是评估人员对资产评估业务进行有偿服务，并对评估结果承担一定的责任；三是评估结果的准确性主要取决于评估人员积累的评估经验。因此，处于经验评估阶段的资产评估，还是一种个体的、无组织约束的、凭个人经验的估价行为，是资产评估的雏形阶段。

随着社会经济的不断发展、现代科学技术的不断进步和管理水平的不断提高，同时以资产交易为主的资产业务急剧扩大，资产业务中的分工现象变得日益明显，作为中介组织的资产评估机构也逐渐产生和发展起来，资产评估行业应运而生。评估人员也不仅仅依靠自身所积累的经验来开展资产评估业务，而是把现代科学技术和方式引用到资产评估工作中，采用科学的方法和手段来对被评估资产进行评估。以专业评估机构和专职评估人员的出现为主要标志的科学评估逐渐形成。一般认为，1792年英国测量师学会的成立是科学评估阶段的开始。英国测量师学会是现在的英国皇家特许测量师学会（the Royal Institute of Chartered Surveyors, RICS）的前身，是目前世界上影响最大的评估行业专业组织之一，该组织于1881年由英国维多利亚女王授予“特许”状，并于1921年获得“皇家”荣誉。其后，1896年，由美国的穆思·约翰（John Leonard）和杨·威廉（William Monore Young）在美国威斯康星州密尔基市（Milwaukee Wisconsin）创建了世界上最早的专业评估机构——美国评估公司（American Appraisal Company）。该公司目前仍然是国际上较有影响力的资产评估专业机构。

科学评估阶段的资产评估主要具有以下特点：资产评估成为一种有组织的社会活动，资产评估业务是由从事资产评估的专业机构进行的；科学的评估手段和方法在资产评估工作中得到广泛运用，大大提高了资产评估的准确性和科学性；资产评估的范围得到拓展，资产评估的内容也越来越丰富，不仅包括个人财产、自然资源的评估，还涉及企业整体资产、无形资产等评估领域；资产评估活动向规范化、法制化方向发展。

1.1.3 资产评估的发展

人类社会进入20世纪以后，世界经济进入了高速发展阶段，特别是第二次世界大战后，西方一些资本主义国家的商品市场和资本市场得到了飞速发展。随着企业间竞争的进一步加剧，企业间资产的交易行为也越来越频繁，这为资产评估提供了广阔的发展空间。许多国家都成立了专门的评估机构，由专业评估人员开展评估工作，设立了专业资产评估协会或学会等组织，资产评估逐渐成为社会中一个独立完整的中介行业，在社会经济生活中发挥着不可替代的重要作用。随着资产评估的不断发展，资产评估作为一个独立的中介行业也开始逐渐被国际社会和各经济组织所认可，一些国际性评估组织也相继成立，为资产评估的国际化发展奠定了基础。

世界上第一个资产评估专业组织——英国测量师学会成立以后，资产评估在英国发展较快，1834年又成立了土地测量师学会。目前，英国皇家特许测量师学会已拥有各类会员10万多人，其中有关土地专业的估价师级人员就有5.2万多人，是评估人员中的主要力量。

美国资产评估业也有约100多年的历史，是世界上发展较快的国家之一。最初的评估目的主要是财产保险、维护产权交易双方利益、资产抵押贷款、家庭财产分割等。随着资产评

估行业的不断发展,评估者自发成立了若干个有较大影响的综合及专业性的民间自律性评估组织,其中规模较大的有16个评估协会,这些组织均有自己的规章制度和评估标准。从规范资产评估业务与职业道德出发,美国几个主要协会自发成立了美国资产评估者协会(Appraisal Foundation, AF),并制定了统一行业标准 USPAP。目前,上述协会组织的会员有9万多人。

目前,资产评估发展较早的国家和地区有英国、美国、澳大利亚、加拿大、新西兰、日本、韩国、德国、法国等,中国、俄罗斯及东欧国家起步虽然晚,但发展速度却非常快。纵观世界各国资产评估业的发展可以看到,资产评估可以分为两大体系:一是以不动产评估为主要内容的不动产评估体系,其主要代表是英国,原英国或原英国势力范围的国家大多是这种评估体系,即资产评估业务主要为房地产等不动产评估,有关评估的法规也以规范不动产评估为主要内容;二是以企业各项资产评估为主要内容的综合评估体系,其主要代表是美国,一些北美、南美及东欧国家的资产评估都倾向于综合评估。在综合评估体系国家中,资产评估业务不仅包括房地产等不动产评估,而且还涉及大量的企业价值评估、无形资产评估等领域,资产评估的范围较广,相关的法规制度也具有综合性。

1.1.4 我国资产评估发展概况

资产评估在国外已有多年的历史,在我国,资产评估行业是在改革开放以后逐渐发展起来的,还是一个较为年轻的行业。

20世纪80年代末,随着我国社会主义市场经济的逐步形成,企业逐渐成为相对独立的经济实体。在这种情况下,企业的生产要素不再通过国家计划进行调拨,而是通过市场在企业间进行交换、流动,企业通过联营、兼并、股份制改组、资产转让、交易等多种行为,来提高企业资产的运营效益。为了保障交易双方权益不受损害,保护国有资产不流失,资产评估行业应运而生。

1989年,原国家国有资产管理局颁发了《关于国有资产产权变动时必须进行资产评估的若干暂行规定》,这标志着在我国资产评估被正式确认为合法的社会中介服务活动。1990年,国家国有资产管理局批准组建了资产评估中心,负责全国的国有资产评估工作。1991年11月,国务院颁布了91号令《国有资产评估管理办法》。该项法规是我国国有资产评估制度基本形成的重要标志。1993年12月,中国资产评估协会正式成立,它表明中国资产评估行业已成为一个独立的、被社会承认的社会中介行业,并且逐步从政府直接管理向行业自律管理过渡。通过一段时期的发展,资产评估的评估对象由主要是国有资产的评估逐步向对各类所有制性质的资产进行评估,包括集体资产的评估和私人财产的评估等。1995年3月,中国资产评估协会加入了国际评估准则委员会,标志着中国资产评估活动融入了国际资产评估活动之中,中国的资产评估活动与行业组织管理逐渐与国际评估活动和组织管理相协调。1995年5月,我国建立了注册资产评估师制度。1999年10月,在北京国际评估准则委员会年会上,中国成为国际评估准则委员会常务理事国。2001年,财政部颁发了《资产评估准则——无形资产》,这是我国资产评估行业的第一个执业具体准则。它的颁布与实施,标志着我国资产评估又向规范化和法制化迈出了重要的一步。2004年2月25日,财政部发布了《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》。

2007年11月28日,中国资产评估协会发布了《资产评估准则——评估报告》、《资产

评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》七项资产评估准则。这七项资产评估准则的发布,连同以前发布的有关评估准则及评估行业规范,形成了中国资产评估准则体系。

1.2 资产评估的概念及其特点

1.2.1 资产评估的概念

资产评估的概念可以从资产评估的定义、基本要素和种类等几方面去认识。

1. 资产评估的定义

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。

2. 资产评估的基本要素

一般认为,资产评估应当包括以下基本要素。

(1) 评估主体

资产评估工作是由专门从事资产评估的机构和人员进行的。资产评估机构和人员是资产评估的主体,是开展资产评估工作的主导者,必须是符合国家有关规定、具有从事资产评估资格的机构和人员。资产评估人员只有取得相应的评估执业资格,才能开展资产评估业务。

(2) 评估客体

资产评估是对拟发生产权交易或变动的资产进行的评估。客户委托评估的资产是资产评估的客体,它是资产评估的具体对象,也称为评估对象。

(3) 评估依据

资产评估是评估人员依据有关的法律、法规和对被评估资产有关信息全面了解的基础上作出的价值判断。资产评估是由专业人员对被评估资产在某一时点的价值量大小所作的判断,但这种判断不是随意的估算,必须具有科学的依据。

(4) 评估目的

资产评估具有明确的目的。资产评估的目的是指资产业务引发的经济行为,如企业进行股份制改造、上市、资产抵押贷款等。资产评估目的反映了资产评估结果的具体用途,它直接决定和制约资产评估价值类型和方法的选择。

(5) 评估原则

资产评估应当遵循一定的原则。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准则,评估人员只有在一定的评估原则指导下作出评估结果,才具有可信性。

(6) 评估程序

资产评估必须按照一定的程序进行。评估程序是资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。为了保证资产评估结果的科学性,任何一项资产评估业务,无论是规模较大的企业整体资产,还是单独的一台设备,在进行资产评估工作时,必须按照国家有关规定,进行

财产清查、市场调研、评定估算、验证结果等工作程序,否则将影响资产评估的质量。

(7) 资产评估价值类型

即对评估价的质的规定,它对资产评估参数的选择具有约束性。

(8) 资产评估方法

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,如图 1-1 所示。

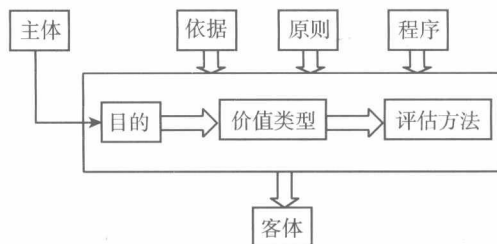


图 1-1 资产评估的构成要素

3. 资产评估的种类

由于资产种类的多样化和资产业务的多样性,资产评估也相应具有多种类型。通常,按照不同分类标准,可将资产评估分为下列几种形式。

① 按资产评估工作的内容不同,资产评估可具体分为一般评估、评估复核和评估咨询。

一般评估是指正常情况下的资产评估,通常以资产发生产权变动、产权交易及资产保险、纳税或其他经济行为为前提,包括市场价值评估和市场价值以外的价值评估。例如,企业上市资产评估、组建合资企业资产评估、企业股份制改造资产评估、企业资产抵押贷款资产评估等。

评估复核是指在对被评估的资产已经出具评估报告的基础上,由其他评估机构和评估人员对同一被评估资产独立地进行评定和估算并出具报告的行为和过程。

评估咨询是一个较为宽泛的术语。确切地讲,评估咨询主要不是对评估标的物价值的估计和判断,它更侧重于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。

② 按资产评估与评估准则的关系不同,资产评估可具体分为完全评估和限制评估。

完全评估一般是指完全按照评估准则的要求进行资产评估,未适用准则中的背离条款。完全评估中的被评估资产通常不受某些方面的限制,评估人员可以按照评估准则和有关规定收集评估资料并对被评估资产的价值作出判断。

限制评估一般是指根据背离条款,或在允许的前提下未完全按照评估准则或规定进行的资产评估,评估结果受到某些特殊因素的影响。

③ 按资产评估对象及适用的原则不同,资产评估可分为单项资产评估和整体资产评估。

单项资产评估是指评估对象为单项可确指资产的评估。通常,机器设备评估、土地使用权评估、房屋建筑物评估、商标权评估、专利权评估等均为单项资产评估。由于单项资产评估的对象为某一类资产,不考虑其他资产的影响,通常由某一方面的专业评估人员参加即可完成资产评估任务。

整体资产评估是指以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

为评估对象的资产评估。例如,以企业全部资产作为评估对象的企业整体价值评估(或称企业价值评估)、以企业某一部分或某一车间为评估对象的整体资产评估、以企业全部无形资产为评估对象的无形资产整体评估等。企业价值评估是整体资产评估最常见的形式。整体资产评估不同于单项资产评估的关键之处就在于,在整体资产评估工作中要以贡献原则为中心,考虑不同资产的相互作用及它们对企业整体生产能力或总体获利能力的影响。

1.2.2 资产评估的特点

资产评估是资产交易等资产业务的中介环节,它是市场经济条件下资产交易和相关资产业务顺利进行的基础。这种以提供资产价值判断为主要内容的经济活动与其他经济活动相比,具有以下鲜明的特点。

(1) 市场性

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,就不会有资产评估的存在。资产评估一般要估算的是资产的市场价值,因而资产评估专业人员必须凭借自己对资产性质、功能等的认识及市场经验,模拟市场对特定条件下的资产价值进行估计和判断,评估结果是否客观需要接受市场价格的检验。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根本标准。

(2) 公正性

资产评估的公正性主要体现在资产评估是由交易双方以外的独立的第三者,站在客观公正的立场上对被评估资产所作的价值判断,评估结果具有公正性。资产评估的结果密切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,就会使得资产业务的一方或几方蒙受不必要的损失,资产评估就失去了其存在的前提。

资产评估的公正性要求评估人员必须站在公正的立场,采取独立、公正、客观、中立的态度,不屈服于任何外来的压力 and 任何一方的片面要求,客观、公正地作出价值判断。对于资产评估机构而言,资产评估的公正性也是十分重要的,只有以客观公正的评估结果,为客户提供优质的服务,才能赢得客户的信任,逐步树立自己的品牌,评估机构才能不断得到发展,否则必将逐步丧失信誉,丧失市场,最终走向破产。

(3) 专业性

资产评估人员在对被评估资产价值作出专业判断的过程中,需要依据大量的数据资料,经过复杂细致的技术性处理和必要的计算,不具备相应的专业知识就难以完成评估工作。例如在对厂房或有关建筑物进行评估时,需要对其进行测量,了解建筑构造、工程造价、使用磨损程度等情况,缺乏建筑专业基础知识则难以进行;对机器设备进行评估时,需要对被评估设备的有关技术性能、磨损程度、预计经济寿命等情况作出判断,这些都具有较强的专业技术性,不具备相关专业知识的难以得出客观的评估结果。

资产评估的技术性要求评估人员应当由具备一定专业知识的专业技术人员构成,如建筑、土地、机电设备、经济、财务等。

(4) 咨询性

资产评估结论是评估人员在评估时根据所收集到的数据资料,模拟市场对资产价值所作出的主观推论和判断。不论评估人员的评估依据有多么充分,评估结论仍然是评估人员的一种主观判断,而不是客观事实。因此,资产评估不是一种给资产定价的社会经济活动,它只

是一种经济咨询或专家咨询活动。评估结果本身并没有强制执行的效力,评估人员只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。评估结果只是为资产业务提供一个参考价值,最终的成交价格取决于交易双方在交易过程中的讨价还价能力。

1.2.3 资产评估与会计和审计的关系

1. 资产评估与会计的关系

由于资产评估产生于对资产价值进行估算的客观需要,资产评估所需要的数据资料有相当一部分是来源于企业的财务会计数据,而会计也涉及对资产价值进行计量的问题,因此有人认为,资产评估是现代会计发展到一定阶段后分离出来的一种社会经济活动,资产评估与会计计价有一种密不可分的关系。从会计与资产评估自身的发展来看,二者确实存在着许多相互联系,但它们之间也存在着根本的区别,只有科学地认识它们之间的不同点,才能充分发挥资产评估和会计在社会经济中的不同作用。

1) 资产评估与会计的联系

(1) 资产评估的结论为会计计价提供依据

《公司法》及相关法律法规规定,当投资方以非货币资产投资时,应当对非货币资产进行资产评估,以资产评估结果为依据,确定投资数额,并以此作为公司会计入账的重要依据。当企业进行联合、兼并、重组等产权变动经济行为时,也需要对拟发生产权变动的资产进行评估,评估结果可以作为产权变动后企业重新建账、调账的重要依据。此外,为了消除通货膨胀等因素的影响,使财务报表使用者正确理解和使用财务报表数据,《国际会计准则》及许多国家的会计制度中也提倡或允许同时使用历史成本和现行公允价值对有关资产进行记账和披露,而公允价值一般可通过资产评估得到。例如,1991/1992版的《国际会计准则16——固定资产会计》第21条指出:“有时财务报表不是在历史成本的基础上编报,而是将一部分或全部固定资产以代替历史成本的重估价值编报,折旧也相应地重算……”第22条指出:“重定固定资产价值的公认方法,是由合格的专业估价员进行估价,有时也使用其他方法,如按指数或参照现行价格进行调整。”另外,英国、丹麦、法国也颁布过类似的规定。

可见,特定条件下,资产会计计价和财务报告需要利用资产评估结论。鉴于此,国际资产评估准则中对资产评估与会计之间的联系给予了充分的考虑,对“以会计报表为目的的资产评估”方面的内容作出了规定。

(2) 资产评估结论的形成依赖于会计提供有关数据资料

资产评估结论的形成需要大量的数据支持,评估中所依据的许多数据资料都来源于企业的会计资料和财务数据,特别是续用前提下的资产评估。例如,企业会计账簿中记录的取得资产的原始凭证是资产评估工作中确定资产产权和原始价值构成的重要证明资料;对固定资产修理和损耗情况的记录,是资产评估工作中判断其实际贬值、确定成新率指标的重要参考;资产评估工作中对资产的预期收益、预期风险的测算都离不开企业的财务会计数据。从另一方面来看,由于资产评估结论的形成依赖于会计提供的有关数据资料,这些企业会计数据资料的准确程度在一定程度上也会对资产评估结果的质量产生影响。

不管是特定条件下会计计价利用资产评估的结果,还是资产评估需要参考会计数据资料,都说明资产评估与会计有着一定的联系,而且这种联系会随着投资者对企业披露资产现