



高等院校“十三五”应用型规划教材

工商管理专业

资产评估实务

主 编 张翠红 吴凌霞

南京大学出版社



高等院校“十三五”

·工商管理专业

资产评估实务

主 编 张翠红 吴凌霞
副主编 范伟杰 蔡阿双 陈 豪
参 编 成 文 刘 然 费 娥
陈子君 李志月



南京大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估实务 / 张翠红, 吴凌霞主编. — 南京 :
南京大学出版社, 2016. 8
高等院校“十三五”应用型规划教材. 工商管理专业
ISBN 978-7-305-17313-4

I. ①资… II. ①张… ②吴… 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(2016)第 171296 号

出版发行 南京大学出版社
社 址 南京市汉口路 22 号 邮 编 210093
出 版 人 金鑫荣
丛 书 名 高等院校“十三五”应用型规划教材·工商管理专业
书 名 资产评估实务
主 编 张翠红 吴凌霞
责任编辑 王春梅 府剑萍 编辑热线 025-83597087

照 排 南京南琳图文制作有限公司
印 刷 南京人文印务有限公司
开 本 787×1092 1/16 印张 15.5 字数 381 千
版 次 2016 年 8 月第 1 版 2016 年 8 月第 1 次印刷
ISBN 978-7-305-17313-4
定 价 36.00 元

网址: <http://www.njupco.com>
官方微博: <http://weibo.com/njupco>
微信服务号: njyuxue
销售咨询热线: (025) 83594756



微信扫一扫
下载教学资源

* 版权所有, 侵权必究
* 凡购买南大版图书, 如有印装质量问题, 请与所购
图书销售部门联系调换

前 言

随着社会经济的不断发展,资产评估作为社会经济活动中的一个重要的中介服务行业,作用在不断突显,已成为社会主义市场经济不可或缺的重要组成部分。可以预见,随着市场经济的进一步发展,我国资产评估行业的发展前景会更加广阔。

为了适应资产评估行业发展和本科教育教学工作的需要,我们在资产评估多年教学经验的基础上编写了本教材。我们结合当前资产评估实践中主要评估对象的特点,较为详细地介绍资产评估原理和技术在这些资产评估中的具体应用。

本书共十个章节和6个附件,从认识资产评估开始,介绍了资产评估的基本理论与基本方法,详细论述了各种资产的评估实务,主要涉及诸如机电设备、房地产、无形资产、资源资产、长期投资性资产、流动资产、企业价值、财务报告等各类型资产的评估。

本教材参考了各类资产评估的优秀书籍,不仅每个项目都直接点明了知识目标与技能目标,并在每个项目后附有思考题,使读者能很好地把握每个项目的要点,巩固各知识要点。

本书可作为本科学校财经类专业的教学用书,也可作为成人高等学校、在职人员培训用书。

本书由张翠红、吴凌霞担任主编,范伟杰、蔡阿双、陈豪担任副主编,成文、刘然、费娥、陈子君、李志月参与编写。

在本书出版之际,感谢湖北商贸学院、湖北财税职业学院、重庆大学城市科技学院、闽南理工学院、许昌学院领导与相关专业老师的大力支持与帮助,同时也感谢南京大学出版社各位编辑人员对本书出版所付出的心血。

由于编者水平有限,书中不妥之处在所难免,恳请读者在使用中提出宝贵意见,以便修订时改进。

编 者
2016年6月

目 录

第一章 资产评估基础知识	1
第一节 资产评估概述	1
第二节 资产评估的业务范围	9
第三节 资产评估风险及防范	12
思考题	16
第二章 资产评估的程序与基本方法	19
第一节 资产评估程序	19
第二节 资产评估的基本方法	24
思考题	41
第三章 机电设备评估	44
第一节 机电设备评估基础知识	44
第二节 成本法在机电设备评估中的运用	46
第三节 市场法在机电设备评估中的运用	65
第四节 收益法在机电设备评估中的运用	69
思考题	70
第四章 房地产价格评估	72
第一节 房地产价格评估基础知识	72
第二节 市场法在房地产评估中的运用	77
第三节 成本法在房地产评估中的运用	85
第四节 收益法在房地产评估中的运用	90
第五节 土地价格评估	94
思考题	99
第五章 资源资产评估	102
第一节 资源资产评估基础知识	102
第二节 森林资源资产评估	104
第三节 矿产资源资产评估	112
思考题	116

第六章 无形资产评估	119
第一节 无形资产评估基础知识.....	119
第二节 可确指无形资产价格评估.....	122
第三节 不可确指无形资产价格评估.....	138
思考题.....	141
第七章 长期投资性资产评估	143
第一节 长期投资性资产评估基础知识.....	143
第二节 债券评估.....	144
第三节 股票投资评估.....	146
思考题.....	149
第八章 流动资产评估	151
第一节 流动资产评估基础知识.....	151
第二节 实物类流动资产评估.....	154
第三节 债券类及货币类流动资产评估.....	161
思考题.....	166
第九章 企业价值评估	169
第一节 企业价值评估基础知识.....	169
第二节 企业价值评估.....	176
思考题.....	198
第十章 资产评估报告	201
第一节 编制资产评估报告书.....	201
第二节 资产评估报告书的制作.....	205
思考题.....	213
附件 1 资产评估准则——评估程序	216
附件 2 资产评估准则——机器设备	219
附件 3 资产评估准则——不动产	222
附件 4 资产评估准则——无形资产	226
附件 5 以财务报告为目的的评估指南(试行)	230
附件 6 资产评估准则——评估报告	235
推荐阅读书目和参考文献	238

第一章 资产评估基础知识

第一节 资产评估概述

随着我国社会主义市场经济体制改革的深入,国有资产和非国有资产之间,非国有资产和非国有资产之间的产权转换、产权交易越来越频繁,资产的相关当事人为了维护各自的产权利益,对资产的价值量进行鉴定的要求也越发强烈。现在资产评估不仅已经成为一个独立的行业,同时也成了一个约定俗成的概念和专业术语。就目前学术界和执业界的普遍共识,资产评估可以表述为:资产评估是专业机构和人员按照国家法律、法规、资产评估准则和有关资料,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。

通过分析以上定义可知,资产评估作为一种评价过程,要经历若干评估步骤和程序,同时也会涉及以下基本的评估要素:

(1) 资产评估的主体:是指从事资产评估的机构和人员,即具有资产评估资格的中介机构和注册资产评估师。

(2) 资产评估的客体:是指被评估的资产,即评估的具体对象,也称为评估对象。

(3) 资产评估的依据:是指评估所遵循的法律、法规、经济文件、重大合同协议以及取费标准和其他参考依据。一般包括行为依据、法规依据、产权依据和取价依据四部分。

(4) 资产评估的目的:即资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求,或评估结果的具体用途。它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。

(5) 资产评估的原则: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,包括工作原则和经济原则。

(6) 资产评估的程序:即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。可以从广义和狭义两个角度来理解。

广义的资产评估程序开始于承接资产评估业务前的明确资产评估基本事项环节,终止于资产评估报告书提交后的资产评估文件归档管理。

狭义的资产评估程序是指评估机构自接受评估项目委托起到提交评估报告的工作顺序,一般包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总以及评估报告提交等几个阶段。在财政部《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的意见》中,评估工作是按照一定逻辑进行的,评估师所承担风险的大小取决于其是否按照规范的评估程序进行评估。

(7) 资产评估的价值类型:评估结果是质与量的统一,因此评估报告中不能只计算价值量,还必须指明是什么价值,价值类型就是对评估价值的质的规定,它对资产评估参数的选择具有约束性。

(8) 资产评估的方法:即资产评估所运用的特定技术,是分析和判断资产价值的手段和

途径。

(9) 资产评估假设:即资产评估得以进行的前提条件、假设等。

(10) 资产评估基准日:即资产评估的时间基准。

资产评估的要素是一个有机组成的整体,它们之间相互依托、相辅相成,缺一不可。而且它们也是保证资产评估价值的合理性和科学性的重要条件。下面介绍其中几个要素,其他要素将在后面的章节里介绍。

一、资产评估的主体

资产评估的主体,是指从事资产评估的机构和人员。具体来说,就是具有资产评估资格的中介机构和资产评估师。中介机构从事资产评估业务,需具备一定条件,并经主管部门批准,这里不赘述,重点说明的是资产评估师。

资产评估师是具备资产评估、经济管理和财务会计等专业知识并通过考试或认定,取得资产评估师资格,从事资产评估业务及相关服务业务的人员。资产评估师的执业行为应遵循有关的法律和行政法规。资产评估报告应由至少两名资产评估师签字。资产评估师只能在一个资产评估机构执业并独立行使签字权利,不得允许他人以本人名义签字。资产评估师对签署的资产评估报告书的真实性、客观性、公正性负责,并承担相应的法律责任。

资产评估师在执业中应遵守独立、客观、公正的原则,与客户存在以下利害关系时,应予以回避:

- (1) 曾在委托单位任职,离职未满两年;
- (2) 持有客户的股票、债券或与客户有其他经济利益关系;
- (3) 与客户的负责人或委托事项的当事人有利害关系;
- (4) 其他可能直接或间接影响执业的利害关系。

资产评估师应当维护职业形象,在本行业中团结协作,维护行业信誉。不得以下列不正当手段争揽业务:

- (1) 诋毁、贬损同行的信誉;
- (2) 利用回扣、提成等手段;
- (3) 借助行政机关的权力,垄断行业、地区、系统的评估业务;
- (4) 胁迫、欺诈、利诱等方式;
- (5) 其他不正当手段。

此外,资产评估师不得向客户索取或通过客户获取服务费以外的不正当利益;不得对其执业能力进行夸张、虚假以及容易引起误解的宣传。

二、资产评估的客体

1. 资产的含义

资产评估客体,是指被评估的资产。作为评估客体的资产,有的是单项资产,有的则是若干项资产的组合体;有的是资产的所有权,有的则是资产的使用权……我国的资产评估客体,最初是以企业为主体进行的,当然也不排斥各项独立形态的资产,如房地产等。所谓资产,是经济主体拥有或者控制的,能以货币计量的,能够给经济主体带来经济效益的经济资源。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。一般来说,一项财产要作为经济主体的资产予以确认,其所有权必须归经济主体所有。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之为产权,那么在资产评估中应了解资产的产权构成。对于一些特殊方式形成的资产,经济主体虽然对其不拥有所有权,但依法能够实际控制的,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) 资产必须能以货币计量。也就是说资产能够运用货币计量其价值,否则就不能将其作为资产确认。如某生产饮料的企业,垄断占有一个含有丰富微量元素的优质矿泉水水源,这对于该企业来说是一大经济资源,它有利于企业生产出优质矿泉水饮料,能够给企业带来未来经济效益,但是由于无法用货币对该矿泉水资源的价值进行计量,所以不能将其作为资产予以确认。

(3) 资产必须是能够给经济主体带来经济利益的资源,即可望给经济主体带来现金流出的资源。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。资产必须具有使用价值和交换价值,没有交换价值和使用价值的物品,不能给经济主体带来未来效益的,则不作为资产确认。

2. 资产的分类

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,应对资产评估对象进行适当的分类。

(1) 按资产存在形态分类,可以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。由于不同类别的有形资产具有不同的功能和特性,在评估时应分别进行。无形资产是指特定主体所拥有或者控制,不具有实物形态,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) 按资产是否具有综合获利能力分类,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。

在单项资产评估中,我们可以确切地评估出厂房、机器设备的价值,可以评估确定某项技术专利等无形资产的开发或购置成本以及获利能力。以单项资产为对象的评估,称为单项资产评估。将单项资产评估价值汇总起来,可以求得作为资产综合体的企业的总资产的价值。但是,如果不是变卖单项资产,而是把企业或单独的生产车间作为商品进行买卖,一般要进行整体资产评估。企业的整体资产不是企业各单项可确指资产的汇集,其价值也不等于各单项可确指的资产价值的总额,因为企业整体资产评估所考虑的是它作为一个整体的生产能力或获利能力,所以,其评估价值除了包括各单项可确指的资产价值以外,还包括不可确指的资产,即商誉的价值。

(3) 按资产能否独立存在分类,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,如商誉。商誉是由于企业地理位置优越、信誉卓著、生产经营出色、劳动效率高、历史悠久、经验丰富、技术先进等原因,所获得的投资收益率高于一般正常投资收益率所形成的超额收益。

(4) 按照资产与生产经营过程的关系分类,可以分为经营性资产和非经营性资产。经营

性资产是指处在生产经营过程中的资产,非经营性资产是指处在生产经营过程以外的资产。

(5) 按资产的流动性分类,可以分为流动资产、长期投资、固定资产和无形资产等。

三、资产评估的目的

资产评估作为一种资产价值的判断活动,总是为满足特定资产业务的需要而进行的,在这里,资产业务是指引起资产评估的经济行为。通常把引起资产评估的资产业务对评估结果用途的具体要求称为资产评估的特定目的。同样的资产,因为评估目的不同,其评估值往往不相同。因此,明确资产评估目的,对于科学地组织资产评估工作,提高资产评估质量,具有重要意义。

从我国资产评估实践来看,引起资产评估的资产业务主要有: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、担保、企业租赁、债务重组等,当然,随着社会经济的发展,引起资产评估的资产业务和经济行为也在不断地增加,例如,财产保险、财产纳税、资产公允价值判断等。

1. 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。

2. 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。

3. 企业出售

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

4. 企业联营

企业联营是指国内企业、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。

5. 股份经营

股份经营是指资产占有单位实行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。

6. 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。

7. 企业清算

企业清算包括破产清算、终止清算和结业清算。

8. 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。担保通常包括抵押、质押、保证等。

9. 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。

10. 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。

四、资产评估的价值类型

资产评估的价值类型指的是资产评估价值的质的规定性,即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

资产评估的价值类型是资产评估价值形式的具体化。资产在价值形态上的计量可以有多种类型的含义,分别从不同角度反映资产的价值特征。这些不同含义的价值不仅在质上是不同的,在量上也存在较大差异,而作为资产业务所要求的具体价值类型却是唯一的,否则,就失去了正确反映和提供价值尺度的功能。因此,必须根据资产业务的要求,即评估目的,弄清楚所要求的价值尺度的内涵,从而确定资产业务所适用的价值类型。

关于资产评估价值类型的种类,从不同的角度出发,有着不同的表述。其中一种表述将价值类型归纳为四种,即重置成本、现行市价、收益现值和清算价格。

1. 重置成本

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初价格水平计算的。重置成本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)。

2. 现行市价

现行市价是资产在公平市场上的售卖价格。现行市价源于公平市场,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如下:

(1) 基础价格,即资产的生产成本价格。一般情况下,一项资产的生产成本高低决定其价格的高低。

(2) 供求关系,资产价格与需求量成正比例关系,与供应量成反比例关系。当一项资产有多个买主竞买时,资产价格就会上升,反之则会下降。

(3) 质量因素,是指资产本身功能、精度等技术参数。优质优价是市场经济的法则,在资产评估中质量因素对资产价值的影响必须予以充分考虑。

3. 收益现值

收益现值是指根据资产未来预期获利能力的大小,按照“将本求利”的逆向思维“以利索本”,以适当的折现率或资本化率将未来收益折成的现值。可见,收益现值是指为获得资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。收益现值适用的前提条件是资产投入使用,同时,投资者投资的直接目的是为了获得预期收益。

4. 清算价格

清算价格是指在非正常市场上限制拍卖的价格。清算价格一般低于现行市价,这是由市场供求状况决定的。其一,因经营失利而导致破产的企业,必然会急于将资产转让或拍卖;其二,这种交易活动主要取决于买方,占有主动权的买方必定会极力压低成交价格,以从中获取

利益。

一般来说,在市场机制比较健全的情况下,资产价值会因竞争而趋于合理,以市场售价评定其清算价格仍有一定意义。尽管如此,资产的清算价格往往会低于其现行市场价格。有些市场上不需要的资产,其清算价格甚至会大大低于账面价格。因此,清算价格一般取决于下列几个因素:

(1) 资产的通用性。专用设备的清算价格一般会较大幅度地低于其市场价格。一个具有某一特殊属性(使用价值)的财产对于所有者来讲并不具有特殊价值。

(2) 清算时间的限制。一般来说,清算时间越长,在市场上讨价还价的余地越大,清算价格会越高。

另一种表述将价值类型归纳为市场价值和非市场价值两种。市场价值是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估计数额,当事人双方应自主谨慎行事,不受任何强迫压制。非市场价值是指不满足市场价值成立条件的资产在非公开市场条件下实现的价值。

对于资产评估价值类型的选择,必须与资产经济行为的发生密切结合起来,不同的经济行为,所要求资产评估价值的内涵是不一样的。如果不区别资产经济行为便确定评估价值类型,或者笼统地确定资产评估价值,就会失去评估价值的科学性。实际工作中,资产评估的经济行为是多种多样的,要求评估机构和评估人员充分理解资产评估价值类型的含义和适用前提,选择科学合理的价值类型。

资产评估价值类型说明的是资产评估价值的内涵,具有质的规定性,而评估方法则是资产评估价值的量化过程,这是两个既相联系,又有区别的概念。价值类型对评估方法的选用具有约束性,在价值类型确定的前提下,尽管各种方法之间具有替代性,但不能以方法的可替代性模糊价值类型的唯一性,更不能以评估方法代替价值类型。同时,价值类型与作为评估结果的评估价值不是相同的概念。评估价值是价值类型与评估方法,即评估价值质的规定和量化过程共同作用的结果。影响评估价值的因素很多,诸如特定目的、市场条件及指标参数等,但决定价值类型的则是特定目的。价值类型相同的情况下,价值类型约束下的评估方法应用中,市场条件和指标参数等均会对其产生影响,最终影响评估价值。进一步说,引起评估价值差异的因素,既有价值类型不同的原因,也有方法运用差异的原因。科学选择资产评估价值类型是资产评估具有科学性和有效性的根本前提。

五、资产评估的假设

假设对任何学科都是重要的,相应的理论观念和方法都是建立在一定假设基础之上的。这是由于认识的无限性和阶段性,人们不得不依据已掌握的事实对某一事物做出合乎逻辑的推断。这种推断以事实为依据有其合理性,但这毕竟不是全部事实,因此,假设就是指依据有限事实而做出合理推断的状态。资产评估与其他学科一样,其理论和方法体系的形成也是建立在一定假设条件之上的。适用资产评估的假设有以下几种:

1. 交易假设

交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设,交易假设是假定所有待评估的资产已经处在交易的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。众所周知,资产评估其实是在资产实施交易前进行的一项专业服务活动,而资产评估的最终结果又

属于资产的交换价值范畴。为了发挥资产评估在资产实际交易之前为委托人提供资产交易底价专家判断作用,同时又能够使资产评估得以进行,利用交易假设将被评估资产置于“市场交易”当中,模拟市场进行评估就成了可能。

2. 公开市场假设

公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设,是假定在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设是基于市场客观存在的现实,即资产在市场上可以公开买卖。不同类型的资产,其性能、用途不同,市场程度也不一样,用途广泛的资产一般比用途狭窄的资产市场活跃,而不论资产的买者或卖者都希望得到资产最大最佳效用。

所谓最大最佳效用是指资产在可能的范围内,用于最有利又可行和法律上允许的用途。这种资产的最大最佳效用可以是现时的,也可以是潜在的。在评估资产时,按照公开市场假设处理或做适当地调整,才有可能使资产效用最大。资产的最大最佳效用,由资产所在地区、具体特定条件以及市场供求规律所决定。

3. 继续使用假设

从资产评估角度看,继续使用假设是指资产将按现行用途继续使用,或转换用途继续使用。对这类资产的评估,就要从继续使用的假设出发,不能按资产拆零出售所得收入之和进行估价。比如一台机床用于制造产品时,其估价可能是5万元;而将其拆成发动机、床身等零部件分别出售时,可能仅值2万元,同一资产按不同的假设用作不同目的,其价格是不一样的。再如,就一个企业而言,它是由众多的机器设备、流动资产、房屋及其建筑物和无形资产组成的整体,在继续经营条件下评估,其价值(估价)是800万元,如果因破产而强制清算拍卖时,其价值就会远远低于800万元。

在确认继续使用的资产时,必须充分考虑以下条件:

- (1) 资产能以其提供的服务或用途,满足所有者经营上期望的收益;
- (2) 资产尚有显著的剩余使用寿命;
- (3) 资产所有权明确,并保持完好;
- (4) 资产从经济上、法律上允许转作他用;
- (5) 资产的使用功能完好或较为完好。

4. 清算(清偿)假设

清算(清偿)假设是指资产所有者在某种压力下,或经协商,或以拍卖方式将其资产强制在公开市场上出售。这种情况下的资产评估具有一定的特殊性,适应强制出售中市场均衡被打破的实际情况,资产评估价值大大低于继续使用或公开市场条件下的评估值。

在资产评估中,由于资产未来效用有别而形成了“三种假设”。在不同假设条件下,评估结果各不相同。在继续使用假设前提下,要求评估资产的继续使用价值;在公开市场假设前提下,要求评估资产的公平市场价值;在清算(清偿)假设前提下,要求评估资产的清算价格。因此,资产评估人员在评估业务活动中要充分分析了解、判断认定被评估资产最可能的效用,以便得出有效结论。

六、资产评估的原则

资产评估的原则是调节资产评估委托者、评估业务承担者以及资产业务有关权益各方在

资产评估中的相互关系,规范评估行为和业务的准则。它包括两个层次的内容,即资产评估的工作原则和资产评估的经济原则。

1. 资产评估的工作原则

(1) 独立性原则

独立性原则要求在资产评估过程中摆脱资产业务当事人利益的影响,评估工作始终坚持独立的第三者立场。评估机构是独立的社会中介性机构,在评估中处于中立地位,不能为资产业务中的任何一方所左右,评估工作不应受外界干扰和委托者意图的影响。评估机构和评估人员不应与资产业务有任何利益上的联系。

(2) 客观性原则

客观性原则是指评估结果应以充分的事实为依据。评估人员要从实际出发,认真进行调查研究,在评估过程中排除人为因素的干扰,坚持客观、公正的态度和采用科学的方法。评估的指标具有客观性,评估过程中的预测、推理和逻辑判断等只能建立在市场和现实的基础资料上。

(3) 科学性原则

科学性原则是指在资产评估过程中,必须根据评估的特定目的,选择适用的价值类型和方法,制定科学的评估实施方案,使资产评估结果科学合理。资产评估工作的科学性,不仅在于方法本身,更重要的是必须严格与价值类型相匹配。价值类型的选择要以评估的特定目的为依据,它对评估方法具有约束性,而不能以方法取代价值类型,以技术方法的多样性和可替代性模糊评估价值类型的唯一性,影响评估结果的合理性。

科学性原则还要求资产评估程序科学合理。资产评估业务不同,其评估程序也有繁简的差异。在评估工作中,应根据评估本身的规律性和国家有关规定,结合资产评估的实际情况,确定科学的评估程序。这样做,既有利于节约人力、物力和财力,降低评估成本,又有利于提高评估效率,保证评估工作顺利进行。

2. 资产评估技术经济原则

(1) 贡献原则

贡献原则是指某一资产或资产的某一构成部分的价值,取决于它对其他相关的资产或资产整体的价值贡献,或者根据当缺少它时对整体价值下降的影响程度来衡量确定。贡献原则要求在评估一项由多个资产构成的整体资产的价值时,必须综合考虑该项资产在整体资产构成中的重要性,而不是孤立地确定该项资产的价值。

(2) 替代原则

替代原则是指当同时存在几种效能相同的资产时,最低价格的资产需求最大。这是因为,有经验的买方对某一资产不会支付高于能在市场上找到相同效用替代物的费用。评估时,某一资产的可选择性和有无替代性是需要考虑的一个重要因素。

(3) 供求原则

供求原则是经济学中关于供求关系影响商品价格原理的概括。供求规律对商品价格所形成的作用力同样适用于资产价值的评估,评估人员在判断资产价值时也应充分考虑和依据供求原则。

(4) 预期收益原则

预期收益原则是指在资产评估过程中资产的价值可以不按照过去的生产成本或销售价格

决定,而是基于对未来收益的期望值决定。资产评估价值的高低,取决于现实资产的未来效用或获利能力。一项资产取得时的成本很高,但对购买者来说,其效用不高,评估值就不会很大。预期收益原则要求在进行资产评估时,必须合理预测其未来的获利能力以及拥有获利能力的有效期限。

(5) 评估时点原则

市场是变化的,资产价值会随着市场条件的变化而不断改变。为了使资产评估得以进行,同时保证资产评估结果可以被市场检验,在进行评估时,必须假定市场条件固定在某一时点,这一时点就是评估基准日,或称估价日期。它为资产评估提供了一个时间基准,评估值就是评估基准日的评估价值。

资产评估的各经济原则是相互联系的,在评估过程中应综合运用这些原则,以保证资产评估工作效率的提高和评估结果的合理性。

应当说明的是,被评估资产的价值,客观存在的是一个量,人们对它的评估又是一个量。资产评估就是要通过对资产的全面认识和判断,来反映其客观价值。但是,一般来说,评估值与资产客观价值完全一致是很困难的,资产评估者的目标或任务应是努力缩小这个差距。

第二节 资产评估的业务范围

一、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着自己对资产性质、功能等的认识以及市场经验,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。因此,资产评估结论要经得起市场的检验,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. 系统性

对被评估资产的价值做出科学的估算和判断是一项系统的工程,必须用系统论的观点加以分析和开展工作。首先必须将被评估资产置于整个企业或整个行业中,必要时还要置于整个国家的范围进行分析和评价,因为,同样的资产在不同的企业、不同的行业、不同的国家可能发挥不同的作用,因而也就具有不同的价值;其次,必须对被评估资产相互之间的匹配问题进行系统考虑,主要是不同的有形资产、无形资产以及相互之间的匹配,因为,同样的有形资产与不同的其他有形资产匹配或与不同的无形资产匹配,可能发挥不同的作用,因而价值也可能不同;此外,评估人员在评估工作过程中,必须系统地收集、整理和分析被评估资产的相关资料,将影响资产价值的各种相关因素进行系统综合地考虑,在此基础上对评估结论做出系统地

判断。

3. 技术性

资产评估人员在对被评估资产价值做出专业判断的过程中,需要依据大量的数据资料,进行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。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做出判断,这些都具有较强的专业技术性,不具备有关专业知识则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具备一定专业知识,如建筑、土地、机电设备、经济、财务等。

4. 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做的价值判断,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和任何一方的片面要求,客观、公正地做出价值判断。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。

5. 咨询性

资产评估结论是评估人员在评估时点根据所能搜集到的数据资料,模拟市场对资产价值所做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。

二、资产评估的业务范围

1. 法律规定需要进行资产评估的经济业务

国有独资企业、国有独资公司和国有资本控股公司合并、分立、改制、转让重大财产,以非货币财产对外投资,清算或者有法律、行政法规以及企业章程规定应当进行资产评估的其他情形的,应当按照规定对有关资产进行评估。对(股东)作为出资的非货币财产应当评估作价,核实财产,不得高估或者低估作价。

2. 行政法规规定需要进行资产评估的经济业务

法定评估情形主要包括: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;国家规定的应当进行评估的其他情形。

3. 部门规章规定需要进行资产评估的经济业务

占有单位有下列行为之一的,应当对相关国有资产进行评估:(1) 整体或部分改建为有限

责任公司或者股份有限公司；(2) 以非货币资产对外投资；(3) 合并、分立、清算；(4) 除上市公司以外的原股东股权比例变动；(5) 除上市公司以外的整体或者部分产权(股权)转让；(6) 资产转让、置换、拍卖；(7) 整体资产或者部分资产租赁给非国有单位；(8) 确定涉讼资产价值。

占有单位有下列行为之一的，应当对相关非国有资产进行评估：(1) 收购非国有资产；(2) 与非国有单位置换资产；(3) 接受非国有单位以实物资产偿还债务。

企业有下列行为之一的，应当对相关资产进行评估：(1) 整体或者部分改建为有限责任公司或者股份有限公司；(2) 以非货币资产对外投资；(3) 合并、分立、破产、解散；(4) 非上市公司国有股东股权比例变动；(5) 产权转让；(6) 资产转让；置换；(7) 整体资产或者部分资产租赁给非国有单位；(8) 以非货币资产偿还债务；(9) 资产涉讼；(10) 收购非国有单位的资产；(11) 接受非国有单位以非货币资产出资；(12) 接受非国有单位以非货币资产抵债；(13) 法律、行政法规规定的其他需要进行资产评估的事项。

我国的社会主义市场经济，不但包括占主导地位的国有经济，还包括集体、私营、个体、外资等重要的经济成分，随着市场的不断发育和完善，集体和私有性质的资产之间，特别是非国有资产和国有资产之间，实行大量的新组合，形成混合经济成分，而这些混合经济成分在发生产权变动时，非国有资产的所有者为了维护自身的权益要求进行资产评估。这种趋势越来越明显。而且，一些新的业务类型，如政府征税、保险、企业投资、企业并购、单位绩效考核、以财务报告为目的的评估等正在开拓，使得资产评估业务在各个领域发挥着越来越重要的作用。

三、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、产权交易以及资产保险、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。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，评估咨询不是对评估标的物价值进行估计和判断，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，未适用评估准则中的背离条款。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做出判断。

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. 按评估范围的不同，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