



工业和信息化普通高等教育“十三五”规划教材立项项目

21 世纪高等学校**会计学**系列教材

V ALUATION: THEORY,
METHOD AND PRACTICE

资产评估学

——理论、方法与实务

◆ 李继志 涂清梅 主编

◆ 卿玲丽 徐静 副主编

非
外
借



中国工信出版集团



人民邮电出版社
POSTS & TELECOM PRESS



工业和信息化部普通高等教育“十三五”规划教材立项项目
21 世纪高等学校会计学系列教材

V ALUATION: THEORY,
METHOD AND PRACTICE

资产评估学

——理论、方法与实务

◆ 李继志 涂清梅 主编
◆ 卿玲丽 徐静 副主编

人民邮电出版社
北 京

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学：理论、方法与实务 / 李继志，涂清梅
主编. — 北京：人民邮电出版社，2017.8
21世纪高等学校会计学系列教材
ISBN 978-7-115-45699-1

I. ①资… II. ①李… ②涂… 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(2017)第189012号

内 容 提 要

全书共分为11章，包括总论、资产评估的方法、机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、流动资产评估、长期投资资产和其他资产评估、企业价值评估、期权定价模型在资产价值评估中的应用、资产评估报告、资产评估行业管理。

本书适合高等学校经济管理类，尤其是资产评估专业学生使用，也适合资产评估中介机构、行业管理部门以及企事业单位的注册资产评估师、管理人员阅读。

-
- ◆ 主 编 李继志 涂清梅
副 主 编 卿玲丽 徐 静
责任编辑 刘向荣
责任印制 周昇亮
- ◆ 人民邮电出版社出版发行 北京市丰台区成寿寺路11号
邮编 100164 电子邮件 315@ptpress.com.cn
网址 <http://www.ptpress.com.cn>
北京市艺辉印刷有限公司印刷
- ◆ 开本：787×1092 1/16
印张：16.25 2017年8月第1版
字数：470千字 2017年8月北京第1次印刷
-

定价：45.00 元

读者服务热线：(010)81055256 印装质量热线：(010)81055316

反盗版热线：(010)81055315

广告经营许可证：京东工商广登字 20170147 号

前言 Preface

资产评估是通过资产的价值优化资源配置的重要工具，是维护社会秩序、促进市场公平竞争所不可或缺的。随着经济的发展，资产评估越来越重要，资产评估准则体系也不断建立和完善。2016年《资产评估法》的出台不仅弥补了资产评估行业的法律空白，也为整个行业的规范与发展起到重要的指导作用。

本书在吸收国内外相关教材精华的基础上，结合我国《资产评估法》和《资产评估准则》编写而成，具有以下4个方面的特点。

(1) 内容系统而完整。本书系统地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、基本程序和方法、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、企业价值评估、资产评估报告及期权模型在资产评估中的应用等。

(2) 结构完整而实用。每一章都结合当前资产评估的新发展引入了案例作为课前导入，让学生对每章的内容有感性的认知或产生学习的动力。每一章都配备了大量的习题，既有帮助学生识记知识点的选择、判断题型，也有促使学生灵活运用所学知识的案例分析题型，体现了对不同层次的学生能力的培养要求。

(3) 与新《资产评估法》和《企业会计准则》紧密结合。《资产评估法》的颁布和《企业会计准则》的修订，对资产评估工作提出了更高的要求，本书在编写的过程中体现了这些要求，并结合具体的内容和例题进行了说明。

(4) 理论和实践紧密结合。在案例的选择、内容的编排和习题的筛选上，充分体现了理论和实践结合的特点，使本书具有广泛的实用性。

本书由李继志、涂清梅主编，各章的编写分工为：第一章、第二章、第九章、第十章、第十一章由李继志执笔；第三章、第七章由涂清梅执笔；第四章、第六章由卿玲丽执笔；第五章、第八章由徐静执笔。初稿经初审后，进行了交换审阅，最后全体作者共同对全书进行讨论、定稿。

图书的修订及质量提升是一个持续的过程，由于编者水平有限，书中可能还存在不尽人意的地方。恳请广大师生及读者对本书批评指正，以便进一步修改和完善，更好地服务于教学需要。

编者

2017年7月

目 录 Contents

第一章 总论

引导案例 资产评估法出台释放六大改革红利 / 1

第一节 资产评估的概念及其特点 / 2

第二节 资产评估的对象 / 4

第三节 资产评估的假设 / 6

第四节 资产评估的原则 / 7

第五节 资产评估的价值类型 / 8

习题 / 12

第二章 资产评估的方法

引导案例 我怎么成了“钉子户” / 15

第一节 市场法 / 15

第二节 成本法 / 19

第三节 收益法 / 26

第四节 资产评估方法的比较和选择 / 30

习题 / 31

第三章 机器设备评估

引导案例 创业办厂中的评估 / 35

第一节 机器设备评估的特点 / 35

第二节 机器设备的核查与鉴定 / 38

第三节 机器设备评估的成本法 / 41

第四节 机器设备评估的市场法 / 54

习题 / 57

第四章 房地产评估

引导案例 二手房抵押价值的评估 / 63

第一节 房地产评估概述 / 64

第二节 土地使用权评估的特点 / 66

第三节 土地使用权评估的方法 / 73

第四节 建筑物评估的特点 / 83

第五节 建筑物评估的方法 / 86

习题 / 100

第五章 无形资产评估

引导案例 “新百伦” 商标纠纷 / 105

第一节 无形资产评估的概述/ 105

第二节 无形资产的收益法/ 109

第三节 无形资产评估的成本法/ 114

第四节 专利权和专有技术评估/ 118

第五节 商标权的评估/ 127

第六节 商誉的评估 / 132

习题 / 137

第六章 流动资产评估

引导案例 振华公司流动资产评估 / 140

第一节 流动资产评估的特点 / 141

第二节 实物类流动资产的评估 / 143

第三节 现金和银行存款、应收账款及其他流动资产的评估 / 149

习题 / 152

第七章 长期投资资产和其他资产评估

引导案例 我们长期股权投资价值几何 / 156

第一节 长期投资评估及其特点 / 156

第二节 有价证券投资的评估 / 157

第三节 股权投资的评估 / 163

第四节 其他资产的评估 / 164

习题 / 166

第八章 企业价值评估

引导案例 平安收购深发展“跨界”金融大亨登场 / 170

第一节 企业价值评估的特点 / 171

第二节 企业价值评估的范围与程序 / 173

第三节 企业价值评估的因素分析 / 175

第四节 企业价值评估的收益法 / 180

第五节 企业价值评估的其他方法 / 191

习题 / 193

第九章 期权定价模型在资产价值评估中的应用

引导案例 布莱克——斯科尔斯期权定价模型 / 196

第一节 期权概述 / 196

第二节 期权定价模型 / 199

第三节 实物期权理论 / 202

第四节 期权理论在资产评估中的应用 / 207

习题 / 210

第十章 资产评估报告

引导案例 资产评估报告异议书 / 214

第一节 资产评估报告的作用 / 215

第二节 资产评估报告的基本内容及其编制 / 218

第三节 资产评估报告的利用 / 221

第四节 资产评估报告举例 / 223

习题 / 228

第十一章 资产评估行业管理

引导案例 亿元诈骗案背后：资产评估“量身定做” / 231

第一节 我国资产评估行业管理回顾与分析 / 232

第二节 资产评估业管理模式及其选择 / 235

第三节 资产评估准则与行业统一管理 / 237

习题 / 241

附录A 中华人民共和国资产评估法

附录B 普通年金、复利现值终值系数表

参考文献



【学习目标】

伴随着社会主义市场经济的发展和完善,资产评估的理论研究取得了较大的发展,资产评估的实务范围不断扩大,相应地,资产评估的法律、法规、准则体系的建设也取得了巨大的成效。通过本章的学习,掌握资产评估的概念和特点,掌握资产评估基本理论的构成。

通过本章的学习主要掌握以下内容。

- 掌握资产评估的概念和特点,了解它与会计计价之间的关系;
- 了解资产评估的对象;
- 了解资产评估的原则;
- 了解和掌握资产评估的价值类型;
- 了解资产评估价值类型选择的原则。



【能力目标】

- 让学生初步了解资产评估的应用前景;
- 注重学生资产评估及相关概念的认识能力。



【引导案例】

资产评估法出台释放六大改革红利

十年磨一剑,2016年7月2日下午三时,十二届全国人大常委会第二十一次会议表决通过了《资产评估法》。自2016年12月1日起施行。《资产评估法》共八章,分别为:总则、评估专业人员、评估机构、评估程序、行业协会、监督管理、法律责任、附则。

《资产评估法》的出台具有重要的意义:它是中国资产评估行业首部行业根本大法,使综合资产评估、房地产估价、土地估价、矿业权评估、旧机动车鉴定估价和保险公估等专业人士和机构有了共同遵循的行业大法;把评估各当事方——委托方、评估机构和专业人员、监管部门、行业协会作为相互关联的整体进行规范,深度构建法治化的评估生态体系;评估专业人员法定为评估师和其他专业人员,使从业、专业门槛各就各位、相得益彰,使“大众创业,万众创新”和严谨的专业执业有机结合;评估师入门考试条件优化,开启评估人才的活水源头,让人才活水奔涌而来。《资产评估法》建立起包括考试、继续教育、从业、权利义务、责任等内容在内的完整的评估师制度体系,以此来打造评估专业队伍,提升评估行业社会公信力;评估机构门槛设置强调专业特性,对名称、法定代表人、评估师股东专业类别及股比不再设限,为特大型、综合型、集团型评估机构发展提供了制度保障,也给评估机构根据科技、产业和评估专业人士之间的贡献与相互关系,以及战略发展的内在需求为治理结构留下了必要空间,为评估机构吸纳掌握现代科技和互联网技术的专业人员,并与评估专业人员有机结合,成为与新经济、新产业的升级以及供给侧结构性改革形成的新结构相适应的服务主体,提供了根本性制度安排,这是革命性的。这也为与“互联网+”“工业4.0”和资本市场对接提供了法律基础,并将迎来评估产业升级和供给侧结构性改革深入改革的伟大时期;自律处罚、行政处罚、民责、刑责全覆盖,各环节各主体违法责任设计缜密,非专莫为,非诚莫入,以诚实守信、专业勤勉来提升评估的社会公信力。

(摘自:中国资产评估协会“资产评估法出台释放六大改革红利”2016-7-13)

第一节

资产评估的概念及其特点

早在16世纪尼德兰的安特卫普（现比利时）就出现了世界上最早的商品交易所和证券交易所，它们可以看作是资本主义初始时期商品与资本融合市场的开始。对于商品价值的评估是非常不完善的，只有资本加入，才赋予了资产评估最本质的活力和灵魂，使资产评估成为市场上不可缺少的、独立的、特殊的中介行业。

随着经济的发展，市场主体的产权交易行为，如兼并收购、股权置换、资产重组等日益频发，其中，资产价值有多少、交易如何定价、企业价值确定等问题备受关注，这些交易中价值是否公允、如何取得公允价值成为焦点。要弄清这些问题，就必须对企业的资产选择合适的方法进行评估，因此资产评估工作也得到了长足的发展。

一、资产评估的概念

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。

一般地说，资产评估是指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，资产评估是专业机构和人员按照国家法律、法规以及资产评估准则，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，按照规定的程序和标准，对资产价值进行分析评定和估算。

通过对概念的解释，可以看出，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、价值类型和方法。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，直接决定和制约资产评估价值类型和方法的选择；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；评估的方法是确定资产评估价值的手段和途径。同时，整个资产评估工作是按一定程序系统进行的。资产评估的要素是一个有机组成的整体，它们之间相互依托，相辅相成，缺一不可。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。

二、资产评估的特点

充分理解和把握资产评估的特点，有利于进一步弄清资产评估的实质，对于做好资产评估工作、提高资产评估质量具有重要意义。一般来说，资产评估具有以下特点。

（一）现实性

现实性是指以评估基准期为时间参照，按这一时点的资产实际状况对资产进行的评定估算。

资产评估基准期是指确定的资产评估价值的基准时间。由于各种资产都是处在不断运动和变化中的，资产的数量、结构、状态和价值也就不可能长期保持不变。因此，资产评估只能是评估某一时点的资产，它不能完全反映各个时期的资产状况。为了科学实施资产评估，使评估结果具有可解释性，便于客户和公众对其合理利用，必须确定评估基准期。评估基准期一般以“日”为基准时点，选择与资产业务或评估作业时间较接近的时期。

资产评估的现实性表现在以下三个方面。

(1) 资产评估直接以现实存在为资产确认、估价和报告的依据,没有与过去业务及其记录进行衔接、均衡、达成一致等约束,只需要说明当前资产状况,而不需要说明为什么形成这个状况,以及如何由过去的那种状况变成当前状况。

(2) 以现实状况为基础反映未来。

(3) 现实性强调客观存在。形式上存在而实际上已消失者,形式上不存在而事实上存在者,都要以实际的客观存在为依据。

(二) 市场性

资产评估是来源于市场、服务于市场的活动,其市场性特点表现在市场活动中的资产交易活动发生条件下,资产评估通过模拟市场条件对资产做出评定、估算和报告,并且这一估算和报告结果必须接受市场检验。

(三) 预测性

资产评估的预测性是指用资产的未来时空的潜能来说明现实。现实的评估价值必须反映资产的未来潜能,未来没有潜能和效益的资产,现实评估价值是不存在的。因此,通常用未来预期收益折算来反映整体资产的现实价值,用预期使用年限和功能来评估某类资产的价值等,这是预测性特点的现实表现。

(四) 公正性

公正性是指资产评估行为对于评估当事人具有独立性,它服务于资产业务的需要,而不是服务于相互矛盾的资产业务当事人的任何一方的需要。公正性的表现有两点:一是资产评估是按公允、法定的准则和规程进行的,具有公允的行为规范和业务规范,这是公正性的技术基础;二是评估人员通常是与资产业务没有利害关系的第三者,这是公正性的组织基础。

(五) 咨询性

咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供的专业化估价意见,这个意见本身并无强制执行的效力,评估者只对结论本身合乎职业规范要求负责,而不对资产业务定价决策负责。事实上,资产评估为资产交易提供的估价往往由当事人作为要价和出价的参考,最终的成交价格取决于讨价还价的本领。咨询性除具有上述有限法律责任这一含义以外,还有另一含义,即资产评估是职业化专家活动,其表现是一定数量结构的专家组成专业评估机构,形成专业化的社会分工,使评估活动专业化、市场化。这种专门化、市场化的评估业拥有大量的资产市场信息,能够更好地为资产业务的优化和实现服务。

三、资产评估与会计计价的区别

资产评估有广义和狭义之分,广义的资产评估包括所有涉及资产价值的行为。但是,理论的界定和实践的运用中,我们所称的资产评估是狭义的,反映的是在产权变动、资产流动等资产特定行为下的估价过程。因此,资产评估与会计计价具有明显的区别,表现在以下几个方面。

(一) 发生的前提条件不同

会计学中的资产计价主要使用历史成本原则,同时是以企业会计主体不变和持续经营为假设前提的。而资产评估则是用于发生产权变动、会计主体变动或者作为会计主体的企业生产经营活动中断、以持续经营为前提的资产计价无法反映企业资产价值时的估价行为。明确这一区别,一方面说明资产评估并不是、也不能够否定会计计价的历史成本原则,因为其发生的前提条件不同;另一方

面也说明,在企业持续经营的条件下,随意对企业资产进行评估,以资产评估价值替代资产历史成本计价的做法是缺乏理论依据的。如果随意进行评估,不仅会破坏会计计价的严肃性,还会对企业的成本和收益计算产生不利影响。当然,资产计价有时也需要根据公允价值变动情况进行评估,但这种评估要严格遵循会计政策的统一规定,并且只是账面价值的调整而已,并不是我们所称的资产评估。

(二) 目的不同

简单来说,会计学中的资产计价是就资产论资产,使货币量能够客观地反映资产的实际价值量。资产评估则是就资产论权益,资产评估价值反映资产的效用,并以此作为取得收入和确定它在新的组织、实体中的权益的依据。同时,会计学中资产计价的目的是为投资者、债权人和经营管理者提供有效的会计信息,资产评估价值则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,只要涉及与资产有关的经济业务均需要计价,是一项经常性的、大量的工作。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完成的。而且,资产评估工作除需要有资产评估学、财务会计知识以外,还需要具有工程技术、经济法律等多方面的知识才能完成,其工作难度和复杂程度远远超过会计计价。

当然,资产评估与会计计价也是有联系的,会计计价有时需要以资产评估价值为依据。但资产评估与会计计价毕竟是两个不同的经济范畴,无论在理论上还是在实际工作中都必须明确区分。

第二节

资产评估的对象

一、资产的含义

资产评估的对象,是指被评估的资产,即资产评估的客体。什么是资产,却不是轻易可以回答的问题。作为资产评估对象的资产,有的是单项资产,有的则是若干项资产的组合体;有的是某一资产的所有权,有的则是资产的使用权等。我国的资产评估对象的确定,最初是以企业为主体进行研究的,当然也不排斥各项独立形态的资产,如房地产等。就企业主体而言,会计学中的资产是指过去的交易或事项形成并由企业拥有或者控制的资源,该资源预期会给企业带来经济利益。在《国际评估准则》和美国的《专业评估实务统一准则》(USPAP)中,并没有直接给出资产评估中资产的定义,但却明确地指出了作为资产评估对象的资产与会计学中的资产存在差异性。

对于作为资产评估对象的资产,可以从以下几个方面理解。

(一) 资产是一种权利

面对众多不同类型和形态的资产,要科学估算其价值,首先应判断其价值的内容。资产是一种权利,同样的资产载体,其权利是不同的。正如《国际评估准则》中指出:从技术上说,被评估的对象是资产的所有权或“所有者的权利”,而不是有形资产或无形资产本身。诸如商标权的评估,其所有权价值和许可使用权价值是不同的;再如有关资源资产评估,涉及地质、矿藏、森林、旅游资源等。实际上,若要准确地评估这些资源的价值是不容易的,甚至是做不到的。评估者要评估的不是这些资源的本身,而应是这些资源某一方面的权利。

(二) 资产是一种获利能力

判断和评估一项财产是否是资产、其价值如何,首要问题是判断其是否具有获利能力。如果不

具备获利能力，也就不具备资产的特征，也就无所谓价值的存在。资产的价值是由资产所具有的获利能力决定的，不是评估人员评估出来的，评估人员只是采用适当的方法将其价值反映出来。

（三）资产必须为某一主体所拥有和支配

资产作为具有获利能力的权利，必须有其拥有和支配的主体，权属问题也是资产的本质内容，例如有关定理、公式等是社会共有财富，无从判断其价值。而且，权属模糊不清，就无法界定资产范围，也就无从估算其价值。

二、资产的分类

为了科学地进行资产评估，应对资产评估对象按不同的标准进行合理分类。

（一）按资产存在形态分类

按资产存在的形态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。会计学中的固定资产，一般是以使用年限在一年以上，单位价值在规定限额以上为标准。在资产评估中，固定资产具体是指机器设备、房屋建筑物等，评估时应分别进行，因为它们具有不同的功能和特性。

无形资产是指那些没有物质实体而以某种特殊权利和技术知识等经济资源存在并发挥作用的资产，包括专利权、商标权、专有技术（非专利技术）、土地使用权、商誉等。

（二）按资产是否具有综合获利能力分类

按资产是否具有综合获利能力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获利能力的资产综合体。

作为资产评估对象的资产，大多具有可确指的存在形态，可以单件、单台地进行评估。例如，我们可以确切地评估厂房、机器设备的单项价值，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，而是把企业作为商品进行买卖时，一般不能够简单地按单项资产的评估价值总和来交易，因而，就存在着有别于单项资产评估的整体资产评估。典型的整体资产一般是一个企业，也可以是某一车间，或者是一组无形资产的综合体。企业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资产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。

（三）按资产能否独立存在分类

按资产能否独立存在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独立于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、信誉卓越、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，能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，它不能脱离企业的有形资产单独存在，所以称为不可确指的资产。

（四）按资产的流动性分类

按资产的流动性可以分为短期资产和长期资产。资产的流动性决定其变现性，流动性越强，变现性就好，偿债能力就强；流动性弱，变现性差，偿债能力弱。短期资产（如存贷）的变现性较强，

而长期资产（如固定资产、无形资产）的变现性较弱。

从西方发达国家资产评估历史分析，最初的资产评估对象主要是不动产，即非货币性长期资产。但随着市场经济的发展和资产评估业务的不断开展，资产评估的对象范围在不断扩大。例如以美国为代表的资产评估领域，不仅包括不动产评估，评估对象还包括动产、珠宝、机器设备、企业价值等；以英国为代表的欧洲资产评估体系，几乎完全偏重于不动产评估，《国际评估准则》即是以不动产为对象予以规范的。但值得注意的是，最近几年《国际评估准则》内容在发生变化，1997年的《国际评估准则》中指南3为厂房和设备的评估；2000年的《国际评估准则》中增加了指南4——无形资产评估；2001年版《国际评估准则》中共有10项评估指南，其中指南6为企业价值评估。这说明资产评估对象的范围也在不断地丰富和发展。

第三节

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的基础之上的。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：

一、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零部件所得收入之和进行估价。比如一台机床用作制造产品时，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，也可能仅值2万元，同一资产按不同的假设用作不同的目的，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、法律上是否允许转作他用；
- (5) 充分地考虑了资产的使用功能。

二、公开市场假设

公开市场是指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，彼此双方都有获得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，市场化程度也不一样，用途广泛的资产一般比用途狭窄的资产市场活跃，而无

论资产的买者或卖者都希望得到资产最优效用。

所谓最优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。这种资产的最优效用可以是现时的，也可以是潜在的。在评估资产时，按照公开市场假设处理或作适当地调整，才有可能使资产收益最大。资产的最优效用，由资产所在地区、具体特定条件以及市场供求规律所决定。

三、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被强制进行整体或拆零，经协商或以拍卖方式在公开市场上出售。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，由于资产未来效用不同而形成了“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了解、分析、判断、认定被评估资产最可能的效用，以便得出有效结论。

第四节

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。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。

一、资产评估的工作原则

（一）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，评估工作应始终坚持独立的第三者立场。评估机构应是独立的社会公正性机构，不能为资产业务各方的任何一方所拥有，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。

（二）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，具有客观、公正的态度并采用科学的方法。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有建立在市场和现实的基础资料上，才具有意义。

（三）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，选择适当的价值类型和方法，制定科学的评估实施方案，使资产评估结果科学合理。资产评估方法的科学性，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。价值类型的选择是以评估的特定目的为依据，它对评估方法具有约束性，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。

另外，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。因此,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。这样才能既有利于节约人力、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。

(四) 专业性原则

专业性原则要求资产评估机构必须是提供资产评估服务的专业技术机构。资产评估机构必须拥有一支由工程、技术、营销、财务会计、法律和经济管理等多学科的专家组成的资产评估专业队伍,这支专业队伍的成员必须具有良好的教育背景、专业知识和丰富的经验,这是确保资产评估方法正确、评估结果公正的技术基础。此外,专业性原则还要求资产评估行业内部存在专业技术竞争,以便为委托方提供广阔的选择余地,这是确保资产评估公平的市场条件。

二、资产评估的经济原则

(一) 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价值的贡献,或者根据当缺少它时对整个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。

(二) 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。

(三) 预期原则

预期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的。资产评估价值的高低取决于实现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。预期原则要求在资产进行评估时,必须合理预期其未来的获利能力以及拥有获利能力的有效期限。

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,而人们对它的评估又是一个量。资产评估就是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,要使评估值与资产客观价值完全一致,那是很难的,资产评估者的目标或任务应是努力缩小这个差距。

第五节

资产评估的价值类型

一、资产评估的特定目的

资产评估的特定目的是指被评估资产即将发生的经济行为。同样的资产,因为评估的特定目的不同其评估值也不相同。资产评估的特定目的对资产评估的影响表现在两个方面:一是在什么样的条件下,即资产发生怎样的经济行为时应该评估和可以评估;二是不同的经济行为决定了评估价值

类型的差异,引致资产评估结果的差异。

我国资产评估实践表明,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,抵押担保,企业租赁,债务重组等。

(1) 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。

(3) 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。

(6) 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) 企业清算包括破产清算、终止清算和结业清算。

(8) 抵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而获得贷款的经济行为。

(9) 担保是指资产占有单位,以本单位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。

(10) 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。

(11) 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、资产评估的价值类型

国际评估界对资产评估价值类型问题十分重视,影响较大的国际资产评估准则,如《美国专业评估执业统一准则》和英国皇家特许测量师学会的《评估和估价标准》,或者单独设立价值类型准则,或者在准则中强调价值定义的重要性。《国际评估准则》十分注重对评估结论价值类型和价值定义的要求和规范,在《国际评估准则》的三部分核心内容中,《国际评估准则 1—市场价值基础评估》(IVS 1—Market Value Basis Of Valuation)和《国际评估准则 2—非市场价值基础评估》(IVS 2—Valuation Bases Other Than Market Value)两部分都是关于资产评估价值基础、价值定义等方面的规范。其他国家和地区的评估准则也都把定义评估结论的价值基础,避免评估报告误导公众和使用者的条款作为非常重要的内容写在基本要求和披露要求当中。在资产评估中恰当选择价值类型已经成为世界各国评估准则和评估实践的最基本的执业要求和执业理念。

我国评估理论界对价值类型的研究是从十多年前开始的,经历了讨论、争论,认识不统一到认识趋同的过程。经过近十年的努力,目前评估理论界和实务界对价值类型中的重要概念、定义和应用条件等方面已经取得了许多研究成果,在引进价值类型的必要性、价值类型基本分类、价值类型的基本称谓、市场价值的基本定义、价值类型的基本作用等一些基本问题上取得了一定的共识。

(一) 价值类型的作用

价值类型是指评估价值的含义,是评估价值质的规定。价值类型在资产评估业务中具有重要的作用,表现在以下几个方面。

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,其价值含义不同,结果也不一样。《国际评估准则》中指出:“专业评估师应避免使用未经限定的‘价值’概念,而应对所涉及的特定价值类型进行详细描述。”“在运用和理解评估时明确披露价值类型和定义尤为重要,价值类型和定义需要与特定的资产评估业务相适应,价值定义的改变会对各种资产所具有的价值产生实质性的影响。”因此,每一个资产评估价值都是有条件的特定价值,而非资产本身的客观价值和内在价值。价值类型指的是评估价值的类别,是每一项评估价值的具体价值尺度。目前有一种观点认为,一项资产的价值含义不同而产生评估价值差异,会使得评估值具有随意性和偏好性,缺乏客观性。这种担心可以理解,但是没有必要。因为强调评估价值含义不同产生评估价值的差异,正是为了更有效真实地反映资产的评估值。通常情况下,资产发生的经济行为不同,其使用价值实现的市场环境和条件也不一样。一台机器设备,用于投资行为的评估和用于销售变现行为的评估,其价值含义不同,评估值也不一样。用于销售变现行为,该资产的使用价值取决于市场的交换条件和需求者对其使用价值的判断;用于投资行为的评估,则只是考虑该机器设备在新投资企业中是否有用及其有用程度。显然,这时需求者及其市场条件就会产生差异。

2. 价值类型制约资产评估方法的选择

价值类型实际上是评估价值的一个具体标准,为了获得某种标准的评估价值,需要通过评估方法获得。国际上通行的评估方法主要有三种:市场法、成本法和收益法。在现实工作中,我国更多地采用的是成本法,市场法和收益法的应用相对较少。应该说,评估方法无所谓先进和落后之分,只要能够获得满足价值类型结果的方法都是可行和有效的,我国之所以采用成本法较多,主要是受制于市场条件。因此,在价值类型确定的情况下,评估方法的选择具有随机性和多样性,《国际评估准则》中指出:“评估市场价值最常见的方法包括市场(比较)法、收益法(收益资本化或现金流折现法)和成本法”。事实上,评估方法本身只是估算评估价值的一种思路,价值类型确定后直接制约着方法应用中各种指标、参数的判断和选择。

3. 明确评估价值类型

明确评估价值类型,可以更清楚地表达评估结果,可以避免误报结果,避免任何使用者误用评估结果。任何评估结果都是有条件的,不同的评估目的、市场条件导致其价值含义是不同的,因此评估价值也不相同。评估师在评估报告中明确其提出的评估价值的类型,可以使委托方更清楚地使用评估价值,这样也可以规避评估师的责任。

(二) 价值类型的类别

价值类型的种类或表述,有代表性的观点有两种:一种是将价值类型分为现行市价、重置成本、收益现值和清算价格,这是我国理论界比较早的具有代表性的观点;另一种则是根据《国际评估准则》,将价值类型区分为市场价值以及市场价值以外的价值类型。目前,第二种观点在现实中得到广泛应用。

1. 市场价值

关于市场价值的定义,无论是《国际评估准则》,还是《专业评估统一标准》,以及英国、澳大利亚的评估手册等,尽管在一些词汇表达方面有差异,但基本含义是一致的。因此,我们可以直接采用《国际评估准则》中市场价值定义,即自愿买方和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,当事人双方应各自精明、谨慎行事,不受任何强迫压制。

对于市场价值的理解,应着重从以下三个方面把握。

(1) 公开和公平的市场条件。即所指市场价值是在公开和公平的市场条件下形成的,市场条件不局限于某事件发生或某人发生,同时,当事人是在信息充分掌握的基础上做出的。公开市场是指

一个竞争性的市场，交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具备较为充裕的时间，对被评估资产具有必要的专业知识，交易条件公开并且不具有排他性。

(2) 当事人是理性的。当事人在充分掌握信息，不受任何压力，理性条件下做出的选择。

(3) 市场价值是价值估计数额。

除了市场价值以外，其他的价值类型种类繁多，各个国家也不一样。根据现实的必要性和可行性，主要还有在用价值、投资价值、持续经营价值、清算价格、保险价值、课税价值等。

2. 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优用途或资产变现所能实现的价值量。

3. 投资价值

投资价值是指资产对于具有明确投资目的的特定投资者或某一类投资者所具有的价值。这一概念将特定的资产与具有明确投资目标、标准的特定投资者或某一类投资者结合起来。

在资产评估中，投资价值是依据其投资需求条件，针对特定投资者评估某项投资的投资价值。与市场价值相比，投资价值是个人的价值，它未必是市场价值。投资价值反映特定投资者与一项投资两者之间的主观关系。虽然投资价值和市场价格参数可能相似，但它和市场价格在概念上不同。如果投资者需求条件为市场典型条件，投资价值可能和市场价格相同。

4. 持续经营价值

持续经营价值是指在持续经营条件下公司的价值。持续经营价值假设现有资产将被用于产生未来现金流并且不会被出卖。投资者考虑持续经营价值，并将它与生产终止时的资产价值对比。如果持续经营价值超过生产终止时的生产价值，那么进行经营就是有意义的。

5. 清算价格

清算价格是指在非公开市场上限制拍卖的价格。清算价格一般低于现行市场价格，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，这种交易活动只要取决于买方，占有主动权的买方必定极力压低成交价格，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，资产的清算价格也往往会低于其现行市场价格。有些市场上不需要的资产，其清算价格甚至会低于账面价值。因此，清算价格一般取决于下列两个因素。

(1) 资产的通用性。专用设备的清算价格一般会大幅度低于其市场价格。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。一般地，清算时间越长，在市场上讨价还价的余地越大，清算价格也会越高。

6. 保险价值

保险价值是指可能因危险造成损失的实体项目的重置和（或）重建成本。保险价值是保险单条款中记载或认同的某项资产损失或资产组价值的一部分损失。

7. 课税价值

课税价值是指根据税法中规定的与征纳税收相关的价值定义所确定的价值。

（三）价值类型的决定因素

价值类型问题一直是评估业界的焦点和难点。但至少已在下列方面达成共识：一是价值类型是必需的；二是资产评估过程开始就应确定价值类型，价值类型指导整个资产评估过程；三是每一种价值类型必须定义。