



新世纪高职高专教改项目成果教材

资产评估概论

何 红 主编



高等教育出版社

新世纪高职高专教改项目成果教材

资产评估概论

何红 主编

高等教育出版社

内容提要

本书是教育部新世纪高职高专教育人才培养模式和教学内容体系改革与建设项目成果,是由教育部高职高专教育专业教学改革有关试点院校的教师编写的。

本书共分10章,主要包括:资产评估概述、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、长期投资评估、流动资产评估、企业价值评估、资产评估操作规范以及资产评估相关知识。全书语言精练,理论以“必需、够用”为度,在进行理论讲解的同时穿插了大量的典型例题,并在每章末尾设有针对性较强的思考及练习题,以使學生通过训练提高利用所学知识分析、解决实际问题的能力。

本书可作为高等职业院校、高等专科学校、成人高校、民办高校及本科院校举办的二级职业技术学院相关专业资产评估概论课程的教学用书,也可供五年制高职、中职学生使用,并可作为社会从业人员的培训教材和业务参考书。

图书在版编目(CIP)数据

资产评估概论/何红主编. —北京:高等教育出版社, 2005.5

ISBN 7-04-016496-5

I. 资... II. 何... III. 资产评估-高等学校:技术学校-教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 023841 号

策划编辑 叶波 责任编辑 巨克坚 封面设计 于文燕
版式设计 范晓红 责任校对 殷然 责任印制 韩刚

出版发行 高等教育出版社
社 址 北京市西城区德外大街4号
邮政编码 100011
总 机 010-58581000
经 销 北京蓝色畅想图书发行有限公司
印 刷 北京鑫丰华彩印有限公司

购书热线 010-58581118
免费咨询 800-810-0598
网 址 <http://www.hep.edu.cn>
<http://www.hep.com.cn>
网上订购 <http://www.landaco.com>
<http://www.landaco.com.cn>

开 本 787×1092 1/16
印 张 15.5
字 数 350 000

版 次 2005年5月第1版
印 次 2005年5月第1次印刷
定 价 19.70元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请到所购图书销售部门联系调换。

版权所有 侵权必究

物料号 16496-00

出版说明

为认真贯彻《中共中央国务院关于深化教育改革全面推进素质教育的决定》和《面向 21 世纪教育振兴行动计划》，研究高职高专教育跨世纪发展战略和改革措施，整体推进高职高专教学改革，教育部决定组织实施《新世纪高职高专教育人才培养模式和教学内容体系改革与建设项目计划》（教高〔2000〕3 号，以下简称《计划》）。《计划》的目标是：“经过五年的努力，初步形成适应社会主义现代化建设需要的具有中国特色的高职高专教育人才培养模式和教学内容体系。”《计划》的研究项目涉及高职高专教育的地位、作用、性质、培养目标、培养模式、教学内容与课程体系、教学方法与手段、教学管理等诸多方面，重点是人才培养模式的改革和教学内容体系的改革，先导是教育思想的改革和教育观念的转变。与此同时，为了贯彻落实《教育部关于加强高职高专教育人才培养工作的意见》（教高〔2000〕2 号）的精神，教育部高等教育司决定从 2000 年起，在全国各省市的高等职业学校、高等专科学校、成人高等学校以及本科院校的职业技术学院（以下简称高职高专院校）中广泛开展专业教学改革试点工作，目标是：在全国高职高专院校中，遴选若干专业点，进行以提高人才培养质量为目的、人才培养模式改革与创新为主题的专业教学改革试点，经过几年的努力，力争在全国建成一批特色鲜明、在国内同类教育中具有带头作用的示范专业，推动高职高专教育的改革与发展。

教育部《计划》和专业试点等新世纪高职高专教改项目工作开展以来，各有关高职高专院校投入了大量的人力、物力和财力，在高职高专教育人才培养目标、人才培养模式以及专业设置、课程改革等方面做了大量的研究、探索和实践，取得了不少成果。为使这些教改项目成果能够得以固化并更好地推广，从而总体上提高高职高专教育人才培养的质量，我们组织了有关高职高专院校进行了多次研讨，并从中遴选出了一批较为成熟的成果，组织编写了一批“新世纪高职高专教改项目成果”教材。这些教材结合教改项目成果，反映了最新的教学改革方向，很值得广大高职高专院校借鉴。

新世纪高职高专教改项目成果教材适用于高等职业学校、高等专科学校、成人高校及本科院校举办的二级职业技术学院、继续教育学院和民办高校使用。

高等教育出版社
2002 年 11 月 30 日

前 言

当前,在我国资产评估实务中,大量的实地考察、核实工作需要技能型的专业评估人员参与,而在现实中常常由非专业人员操作,不能确保评估结果的准确性和可靠性。所以,高职高专层次的资产评估人才培养具有较强的现实必要性。目前,该层次的人才培养方针已体现在高职高专的教学规划和教学实践中,但适合该层次教学的教材尚少,特别是满足技能型人才培养要求、具有较强的操作性的教材就更少。本书正是为适应这种需要而编写的。

本书的主要内容包括三个方面:第一方面是基本概念和基本原理,主要讲解资产评估的概念,评估价格的形成和特征,资产评估的理论依据、原则及程序,资产评估与会计计价的联系与区别;第二方面是各类资产的评估方法,主要介绍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、长期投资评估、流动资产评估、企业价值评估等评估实务的概念、理论依据、评估思路和基本方法,资产评估报告的工作底稿、内容及格式;第三方面是典型例题,在讲解基本概念和基本原理时,针对各类资产的评估,设计了一定量的典型例题并进行分析、说明。

本书内容全面,通俗易懂,深入浅出,实例丰富。各章后附有习题和案例,能为专业实训模拟提供帮助。

本书适合作为高职高专层次的资产评估专业和相关专业如财会、经济管理等专业的教学用书,也可作为从事资产评估工作的专业人员的自学和培训用书。

本书由北京电子科技职业学院何红主编。在编写过程中,得到了华建会计师事务所于瑞怀注册资产评估师、中博华会计师事务所汤建国工程师、北京电子科技职业学院刘新华注册会计师的积极帮助,他们分别对第三章、第五章、第六章、第七章和第九章提出了宝贵意见并参与了其中的部分编写工作。同时,北京电子科技职业学院院长李振华对本书的编写也给予了大力支持和指导。在此,向他们表示衷心的感谢!

由于时间及水平有限,书中错误与不足之处在所难免,敬请同仁和广大读者给予批评指正。

编 者

2005 年 1 月

目 录

第一章

资产评估概述	1
第一节 资产评估的概念与特点	1
第二节 资产评估价值与资产评估的假设	6
第三节 资产评估的原则	10
思考与练习	11

第二章

资产评估的基本方法	13
第一节 市场法	13
第二节 收益法	19
第三节 成本法	24
第四节 各种资产评估方法的比较与选择	31
思考与练习	32

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 成本法在机器设备评估中的应用	40
第三节 市场法在机器设备评估中的应用	54
思考与练习	58

第四章

房地产评估	60
第一节 房地产评估概述	60
第二节 房地产价格及其影响因素	66
第三节 市场法在房地产评估中的应用	70
第四节 收益法在房地产评估中的应用	78
第五节 成本法在房地产评估中的应用	90
思考与练习	99

第五章

无形资产评估	102
第一节 无形资产评估概述	102
第二节 收益法在无形资产评估中的应用	106
第三节 成本法在无形资产评估中的应用	110

第四节 技术性无形资产评估	112
第五节 非技术性无形资产评估	118
思考与练习	124

第六章

长期投资评估	125
第一节 长期投资评估概述	125
第二节 长期债权投资评估	127
第三节 长期股权投资评估	131
第四节 其他资产评估	136
思考与练习	137

第七章

流动资产评估	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 债权类及货币类流动资产的评估	150
思考与练习	153

第八章

企业价值评估	155
第一节 企业价值评估概述	155
第二节 企业价值评估的范围界定	158
第三节 收益法在企业价值评估中的应用	161
思考与练习	172

第九章

资产评估操作规范	173
第一节 资产评估操作程序	173
第二节 资产评估工作底稿	180
思考与练习	206

第十章

资产评估相关知识	207
第一节 资产评估中的经济分析简述	207
第二节 国际评估准则	217
思考与练习	228

附录:

复利系数公式和复利系数表	229
--------------	-----

参考文献

238

第一章 资产评估概述



知识点

- 了解资产评估的概念
- 熟悉资产评估的要素
- 理解资产评估的特点
- 掌握资产评估的原则

能力点

- 应用资产评估的概念对资产评估基本要素进行判断
- 依据资产评估的特点和原则对资产评估案例进行分析
- 能对资产评估的目的与价值类型作出一般的判断和初步的确定

第一节 资产评估的概念与特点

北京某企业 1999 年从德国某公司进口某种机器设备,该设备账面原值为 310 万元,净值为 158 万元。2004 年 9 月 10 日该企业委托北京中商资产评估有限公司对该设备价值进行评估,北京中商资产评估有限公司受理了此业务。

这是一个资产评估的例子。下面结合这个实例,介绍资产评估的概念和特点。

一、资产评估的概念

简单地说,资产评估就是通过对资产某一时点价值的估算,从而确定其价值(价格)的经济活动。具体地说,资产评估就是指在市场经济条件下,由专门机构和人员,依据国家有关规定,根据特定的目的,遵循适用的原则,依照法定的程序,选择适当的估价标准,运用科学的方法,对资产价值进行评定和估算的行为。资产评估的实质在于对特定资产的现实价值做出科学的估价。具体包括以下基本要素:

(一) 资产评估的主体

资产评估的主体就是进行资产评估的法人(如评估公司)或具备评估资格的自然入。简言之,资产评估的主体就是由谁来进行资产评估。

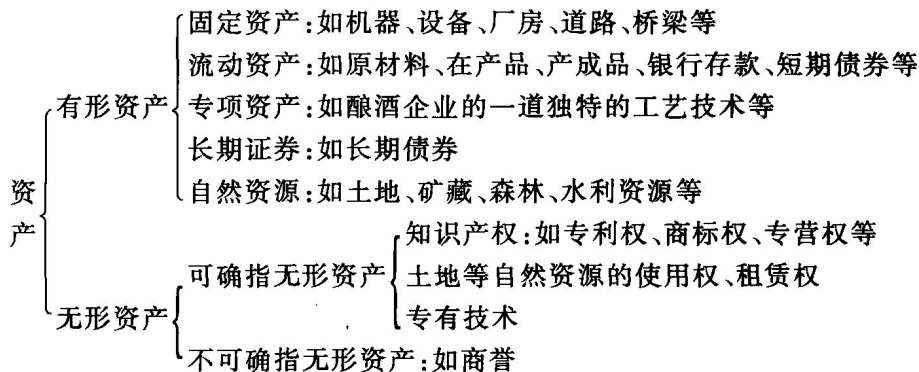
需要指出的是,评估主体和评估人是既有联系又有区别的两个概念。评估人是进行实际评估操作的评估者,评估主体是对评估工作进行管理和负责的评估机构或个人。当评估人和评估主体分离时,评估人对评估主体负责,评估主体对评估人进行管理并对委托方负责。当评估人和评估主体合一时,评估人对委托方负责并自行管理评估工作。

在市场经济条件下,由于资产评估涉及产权转让、企业重组、破产清算、资产纳税等经济行为,且政策性和技术性强,工作量大,所以必须由专门、合法的评估机构和具有资产评估资格的人员来进行,并负相应的法律责任。专门的资产评估机构是指经过国有资产管理部门审查合格、取得资产评估许可证的资产评估事务所、会计师事务所、审计师事务所。上例中的北京中商资产评估有限公司以及参与该项评估业务的所有人员,即为该项资产评估的主体。

(二) 资产评估的客体

资产评估的客体是被评估的资产,它是资产评估的具体对象,也叫资产评估范围。上例中的资产评估客体是进口设备。

国家、企事业单位所拥有的及控制的各种资产、债权以及其他权利统称为资产,都可以作为资产评估的客体。根据资产不同的表现形式,我们可以将其进行如下划分:



(三) 资产评估的目的

资产评估的目的即为什么要进行评估。资产评估为特定资产业务提供公平的价值尺度,资产业务不同,资产评估的目的也不同,如有为股份制改造和企业兼并、联营进行的评估,有为破产清算和抵押担保进行的评估等。上例中资产评估的目的是组建合资企业。评估人员必须针对不同情况,明确资产评估的特定目的,进而选择恰当的评估方法。

根据资产评估理论和我国的有关规定,发生产权变动、资产流动时需要进行资产评估,重新估算资产价值。在不发生产权变动和资产流动的情况下进行资产评估是毫无意义的,因为企业既不能变卖资产获得利益,也不能通过账务处理多提折旧获利。此时资产应严格按照会计原则计价。

在现代市场经济条件下,当发生以下经济行为时必须进行资产评估:

1. 企业的破产与清算

企业因多种原因不能按时清偿到期债务时,应作破产处理。破产前必须对企业的全部资产进行评估,评估结果一方面可以作为企业清偿债务的依据,另一方面可以判断

企业是否有起死回生的可能。如果企业被迫宣布破产,则应该对其资产进行公开拍卖处理,以便偿还企业所欠债务。

企业清算的原因也是多方面的。主要有:①企业的存续期已满,投资者不愿意继续经营。②股东大会(或合伙人)通过协议解散企业。③企业的使命已经完成,例如,项目性公司所从事的项目已经结束等。企业清算前同样应该对企业的资产进行评估,以便确定股东按照投资比例应该分得多少资产。

2. 企业兼并

企业兼并是指一个企业以承担债务、购买、股份制改造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。

4. 企业出售

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

5. 建立新的股份制企业

在多个投资者共同出资建立新的股份制企业时,出资者的出资形式可能是多样化的,既可以是货币资产,也可以是实物资产,还可以是无形资产,货币资产又包括本币资产和外币资产,实物资产又包括动产和不动产。通常除了本币资产不需要进行评估以外,其他形式的资产都需要评估,目的在于科学地确定每个投资者的出资比例。

6. 组建中外合资、合作企业

组建中外合资、合作企业是指国内企业与外商在我国境内联合举办合资或合作经营企业的行为。

7. 抵押

抵押是指企事业单位以本单位的资产作为物质保证进行抵押以向银行或其他金融机构贷款的经济行为。

8. 担保

担保是指企事业单位以本单位的资产为抵押,为其他单位的经济行为作担保,并承担连带责任的行为。

9. 企业租赁

企业租赁是指国有资产占有单位或其上级单位在一定期限内,以收取租金的形式,将企业全部或部分资产的经营权、使用权转让给其他经营使用者的行为。

10. 参加保险

在市场经济条件下,企业或其他经济主体通常都要参加财产保险,如火灾保险或其他意外事故保险。此时,要对其资产进行评估,评估结果既可以作为缴纳保险费的依据,也是事故一旦发生时保险公司赔偿的法律依据。

(四) 资产评估的程序

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。资产评估工

作必须按一定的程序进行,才能保证评估工作的质量。上例中评估程序为申请立项、资产清算、评定估算、验证确认。

(五) 资产评估的标准

资产评估的标准是指资产评估机构在资产评估中所遵循的统的标准。这些标准主要是指时间标准和价格标准。

1. 资产评估的时间标准

资产评估的时间标准是指资产评估必须是对特定时点上被评估资产价值的评定估算。特定时点就是资产评估的基准时间。上例中 2004 年 9 月 10 日记为该进口设备评估的基准时间。它意味着最终评估结果反映的是 2004 年 9 月 10 日该进口设备的价值。

2. 资产评估的价格标准

资产评估的价格标准要求资产评估必须遵循统一的价格基准,具体包括:① 统一的资产价格构成因素,例如被评估资产的生产成本、流通费用等;② 统一的定价标准,例如被评估在生产过程中耗费的物化劳动和活劳动的定额;③ 统一的价格层次,即相同的被评估资产必须执行统一的市场价格或国家优惠价格而不能分别采用不同的价格层次;④ 统一的资产类型,即被评估资产的类别、型号、规格要有统一的技术性能指标,等等。

制定统一的资产评估标准的目的在于防止由于资产的时间价值过大而导致相同资产的价格有较大的出入,防止由于政出多门和各有依据所导致的评估纠纷,而且可以为解决资产评估可能产生的纠纷提供依据,确保资产评估的公平性、科学性和合理性。

(六) 资产评估的方法

资产评估方法是指评估资产特定价格的技术规程和方式。资产评估是一项对资产的现时价格进行评定估算的工作,技术性较强,因此必须采用科学的方法进行合理、准确的评估。目前《国有资产评估管理办法》规定的评估基本方法有:收益现值法、重置成本法、现行市价法、清算价格法。通常,收益现值法主要适用于无形资产的评估和资产使用权、所有权转让等方面的评估;重置成本法主要适用于固定资产、房地产的评估和资产补偿评估;现行市价法主要适用于流动资产的评估和资产的转让、处置等方面的评估;清算价格法主要适用于企业各类资产的破产清算方面的评估。当然这样的划分并不绝对,在资产评估时要根据评估目的、评估依据和评估对象等具体情况选择恰当的评估方法。

二、资产评估的特点

资产评估是资产交易等资产业务的中间环节,也是资产业务的基础。在市场经济条件下,没有资产评估,就没有资产交易和其他资产业务。因此,和其他业务相比,资产评估业务具有鲜明的特点。

(一) 资产评估的现实性

所谓资产评估的现实性是指以评估基准期为参照时间,按这一时点的资产实际状况对资产进行的评定估算。评估基准期是指确认资产评估价格的具体时间。由于企业

资产在持续经营条件下,无论是资产数量还是资产结构和价格,始终处于变动状态,评估不可能评定一个时期的资产价值,而只能评定某一时点资产的价值,只有这样才能使评估结果具有可解释性,并便于客户和公众对其进行合理使用。资产评估的现实性表现在:资产评估是以现实存在的资产作为确认、估价和报告的依据,没有与过去业务及其记录进行衔接、均衡或达成一致等约束;资产评估以资产的现实状态为基础反映未来。由于现实性强调客观存在,形式上存在而实际上已消失者,或形式上不存在而实际上存在者,都应以实质上的客观存在为依据来调整。

(二) 资产评估的市场性

资产评估的市场性是指资产评估通过模拟市场条件对资产做出评定估算和报告,并接受市场检验。资产评估动机是特定的,而企业内部资源变换在时空上是与市场相分离的,资产评估要以市场上形成的资产交换价值量为基础确定资产价值。脱离市场上客观形成的资产交换价值而主观地评定和估算资产的价值,不能适应市场产权转移的实际需要。

(三) 资产评估的技术性

虽然资产评估是对被评估资产现时价格的评定估算,但这并不意味着资产评估是一种随意性的估计,而是一项技术性很强的工作。因此,评估人员必须进行大量细致复杂的技术性处理和必要的计算,必须具有认真负责、一丝不苟和精益求精的工作作风。

资产评估的技术性主要表现在:①有形资产特别是固定资产的评估涉及大量工程技术问题,评估人员必须了解有关机器、设备、厂房和其他建筑物的专业知识,否则,就很难得出客观的评估结果。②无形资产的评估涉及大量的经济学知识和企业管理知识,而且需要把无形资产可能创造的价值和有形资产可能创造的价值剥离开来,或者测算出无形资产的重置成本,这些同样需要评估人员掌握较丰富的经济学知识和相关的企业管理知识。③在一定情况下,资产评估还需要对被评估资产进行技术测量和计算,确定资产的实际寿命和尚可使用年限,这种技术测量和计算同样具有较强的专业技术性。④对资产评估管理机构而言,也必须具备相当的专业技术水平,因为对资产评估中可能出现的纠纷的处理同样需要应用相应的技术手段。

(四) 资产评估的公正性

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。这就要求评估人员采取公正、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、公正地进行资产评估。

公正性对于资产评估机构而言也是十分重要的。评估机构只有出具客观、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,自身才能不断得到发展,否则,必将逐步丧失信誉,丧失市场,最终走向破产。

(五) 资产评估的预测性

资产评估的预测性是指用资产在未来时空中的潜能说明现实。被估资产必须具有未来的潜能和效益。未来没有潜能和效益的资产,现实评估价格是不存在的,因此,对资产未来的收益需要进行预测,用预期收益来反映整体资产的价格,用预期使用年限和

功能来评估某类资产的重置净价。

(六) 资产评估的咨询性

资产评估的咨询性是指资产评估的结论仅为资产业务提供专业化估价意见,而其本身并不具有强制执行的效力。资产评估的咨询性具有两层含义:一是资产评估结论是资产业务双方定价的基础和参考;二是专门化、市场化的评估业拥有大量资产信息,能够更好地为资产业务的优化和实现服务。

(七) 资产评估的责任性

资产评估的责任性是指资产评估机构和评估人员对资产评估结果必须承担相应的法律责任。通常,在市场经济发达的国家,一起进行资产评估的评估人员承担连带责任。这就要求评估人员必须具备良好的职业道德,必须充分考虑一切应评估的重要因素,确保资产评估结果的公正性、科学性和合理性,否则,带来的后果是严重的。同时,资产评估人员必须在评估报告上签名并加盖所在资产评估机构的公章,评估结果方为有效,而评估报告一旦生效,评估人员和评估机构就必须承担相应的法律责任。

三、资产评估在经济中的地位

资产评估是市场经济条件下资产业务的重要内容之一,市场经济的核心内容是交易,而现实经济生活中的交易主要由商品交易、劳务交易、金融工具交易和资产交易构成,在这四方面的交易中,资产交易具有特别重要的意义。这是因为资产是生产商品和劳务的工具,它在一定程度上决定着商品和劳务的市场价格,决定着商品和劳务的质量,因此,资产交易对商品和劳务的市场交易具有重要的影响;另外,资产是金融工具的载体,因此,金融工具的交易也必然与资产交易密切相关。综上所述,资产是社会经济发展的基础,资产交易是市场经济的核心内容,而资产评估是资产交易的前提和保证,没有资产评估就不可能产生资产的市场交易。

进一步来说,资产评估还可以为资产交易的双方节约交易成本,提高资源配置的效率。这是因为,资产交易活动尤其是二手资产在交易之前,交易双方需要能够准确衡量资产的现实价格,了解资产的相关信息。这样的话,如果没有资产评估机构的介入,交易双方就要付出很大的交易成本;有了资产评估机构的介入,他们可以依靠自己的专业评估技术、良好的职业道德和客观公正的评估态度,为资产交易双方提供可靠的关于被交易资产的有关信息,从而为双方的决策提供科学的价格依据。

第二节 资产评估价值与资产评估的假设

一、资产评估价值

(一) 资产评估价值的含义

资产评估价值作为资产评估的结果,不仅是资产评估工作的目标,而且其真实性和

科学性,还是衡量资产评估工作质量好坏的重要标志。资产评估价值由于其评估特定目的不同,价值含义也不一样,表现为不同的价值类型。价值类型指的是资产评估价值的规定性,表明价值的内涵和外延。价值类型与资产评估价值不是两个相同的概念。

资产评估价值的含义可以通过以下三个方面理解:

(1) 资产评估价值是资产所有者在某一特定时期内为获得该资产以取得未来收益或好处而支付的货币总额。因此,资产效用是确定评估价值的重要依据,或者说资产评估价值由资产使用价值决定。

(2) 资产评估价值与马克思的《资本论》中的价值不是同一个概念。马克思在《资本论》中所称的价值,是指由社会必要劳动时间决定的商品内在价值,它是由劳动耗费决定的,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、价值类型和具体方法确定的动态价值,类似于价格,是价值的表现形式。确切地说,前者讲的是价值决定,说明价值产生的源泉,而后者说的是价值的表现形式,它是资产在模拟市场过程中所形成的价格,不是真实市场条件、供求关系下的真实价格,可见,资产评估价值应该是模拟价格。作为交易底价的资产评估价值与实际成交价是有差异的。

(3) 资产评估价值与会计记录的价值也有很大差别。会计计价严格坚持一致性、连贯性和客观性原则,反映财务报表的客观数据,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确定的。

(二) 资产评估价值的特点

通过对资产评估价值的分析,可以看出资产评估价值具有以下特点:

1. 时效性

资产评估价值反映的是资产在评估基准日这一特定时点的价值,同样的资产,在不同时期内其价值是不一样的。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),则是对报告使用人的约束。

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类型,从而具有不同的价值。同样地,相同资产对于不同所有者(或占有者)也会表现出不同的价值。

3. 意见性

资产评估属于咨询行业,资产评估价值只是为资产评估委托者提供的参考意见,是买卖双方交易的底价,并不是实际成交价,最后的成交价由资产买卖双方确定。当然,评估值也可以作为成交价,但这只是一种特殊情形而已。

4. 估计性

资产评估价值的计算不同于自然科学及工程科学中的精确的数学公式计算,也不同于会计学中的固定且有序的记录计算。它是基于客观事实,根据资产的功能及评估目的,凭借评估机构及操作人员的经验和专业知识,对资产价值进行系统分析和逻辑判断后估计的该资产在某一时间内的价值。

(三) 资产评估价值类型

不同的资产评估目的,决定了不同的资产评估价值类型。一般地,评估价值类型主要有以下几种:

1. 公开市场价值

公开市场价值是指资产在评估基准日、在公开市场上、最佳使用状态下应该实现的价值。所谓公开市场,是指资产的买卖双方均可在正常的、公开的资产交易场所进行买卖,买卖双方都有足够的时间去了解实际情况,买卖双方都具有独立地进行判断的能力和理智地进行选择的能力,不具有垄断性和强制性。

2. 投资价值

投资价值是指以资产的收益能力为依据确定的资产评估价值。资产的投入和产出往往存在较大的差异,有的资产投入量较低,但产出较大;相反,有的资产投入量较高,但产出较小。投资价值是以产出效率为依据衡量其价值的。

3. 重置价值

重置价值是指在现在市场条件下,按功能重置资产并使资产处于在用状态所耗费的成本。如果说,投资价值是从产出角度评估资产价值,重置价值则是从投入角度评估资产价值。就一个企业而言,如果企业的收益率与行业平均收益率相同的话,其投资价值和重置价值趋于一致。如果企业收益率超过行业平均收益率,其投资价值就会高于重置价值。

4. 清算价格

清算价格是指资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现的价格。清算价格一般低于现行市价,这是因为一方面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,另一方面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。具有某种特殊属性(使用价值)的财产对于所有者来说并不具有特殊价值。

(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,清算价格会越高。

二、资产评估的假设

任何一门学科的建立都要以一定的假设为前提,资产评估作为一门新兴的学科也不例外。假设是指依据有限事实,对所研究的事物通过一系列推理做出合乎逻辑的假定的状态。资产评估理论体系和方法体系的确立也是建立在一系列假设基础之上的。资产评估要求在交易发生之前对交易的资产在某一时点的价值进行估算,评估人员就必须对资产的未来用途和经营环境做出合理的推断。资产评估中的三个最基本的假设

是继续使用假设、公开市场假设和清算假设。

（一）继续使用假设

继续使用假设是指假定被评估资产可以按现有用途,或转换用途继续使用,从而考察它能为持有人带来的经济效益。继续使用假设说明了被评估资产面临的市场条件或市场环境,也说明了资产在评估时点及评估过程中的状态。通常继续使用假设细分为再用续用、转用续用、易地续用三种具体情况。在用续用是指处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后,将按其现行用途或方式继续使用下去;转用续用是指被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后,改变资产现时用途,调换新的用途继续使用下去;易地续用是指被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后,资产的空间位置转移后继续使用。对这类资产的评估,不能按资产拆零出售所得收入之和来进行估价,应该把资产看成是一种获利手段而不是物的堆积。如一辆运输车辆,用作运营工具时,其估价可能是6万元,而将其拆成发动机等零部件分别出售时,价值可能是3万元或更少。再如一些企业的专用设备,继续使用带来的经济效益远远大于拆零出售的收入。

确认继续使用的资产的主要条件是:

- (1) 该项资产能否在继续使用中满足所有者实现获得经营上的收益的期望。
- (2) 该项资产尚有显著的剩余使用寿命。
- (3) 该项资产继续使用的功能完全或较为完全。
- (4) 该项资产的所有权明确,所有者能将所有权保持下去。
- (5) 该项资产在法律上、经济上允许转做他用。

我国经济体制正处于转轨时期,市场发育尚不完善,评估对象绝大部分是老企业的存量资产,因此,被评估资产经常处于或被推定为继续使用假设前提之下。充分认识和掌握继续使用假设的内涵和实质对我国现阶段的资产评估具有非常重要的现实意义。

（二）公开市场假设

公开市场假设是指资产可以在充分竞争的产权市场上自由买卖,其价值的高低取决于买卖双方对资产的功能、用途、供求状况及其交易价格等做出的价值判断。公开市场假设是基于市场客观存在的现实,即资产可以在市场上公开买卖。资产买卖双方的地位平等,彼此都有获得市场信息的时间和机会。

不同类型的资产,其性能、用途不同,市场化程度不同。用途广泛的资产一般比用途狭窄的资产的市场化程度高,而资产的买卖双方都希望实现资产的最大最佳效用。公开市场假设还假定资产的用途可以用于法律和政策允许的最佳用途,从而发挥其最大最佳效用,给持有人带来最大的收益。这种资产的最大最佳效用可以是现实的,也可以是潜在的。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,如位于风景名胜区的—块土地,既可以用于绿化、住宅,也可以用于餐饮、酒店等商业用途,但其中最大最佳的效用为用于商业用途。

（三）清算假设

清算假设是指资产所有者在特定条件下被强制以协商或拍卖方式在公开市场上出售整体资产或拆零后的部分资产。在这种情况下,资产评估具有一定的特殊性,资产评

估价值大大低于其他条件下的评估值。

在资产评估中,由于资产未来效用不同,形成了上述三种假设。在不同假设条件下,评估结果不同。在继续使用假设前提下要求评估资产的继续使用价值;在公开市场假设条件下要求评估资产的市场价格;在清算假设前提下要求评估资产的清算价格。因此,评估人员在资产评估业务活动中,要充分了解情况,分析、判断、认定资产最可能的效用,以便得出有效结论。

第三节 资产评估的原则

资产评估原则是指评估机构和评估人员在资产评估中必须遵循的准则,也是资产评估工作的指导方针。资产评估工作的政策性、技术性和专业性很强,为了保证评估结论真实、可靠,必须规范评估行为,在评估工作中必须遵循评估原则。资产评估原则主要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

独立性原则是指资产评估要由具有资产评估资格的社会公正性中介机构进行操作,不受被评估各方当事人利益的影响。要求评估机构和评估人员必须坚持独立的第三者立场,不能为资产业务各方中的任何一方所左右,必须以中立的身份客观公正地进行评估。在实践操作中,评估机构和评估人员与委托单位有以下利害关系的,应予以回避:①曾在委托单位任职,离职后未满两年的;②持有委托单位的股票、债券或与委托单位有其他经济利益关系的;③与委托单位的负责人或与委托事项的当事人有利害关系的;④其他可能直接或间接影响执业的利害关系的。

(二) 客观性原则

客观性原则要求资产评估工作实事求是,评估结果必须以充分的事实为依据。评估机构和评估人员必须以实际材料为基础,以确凿的事实为依据,对评估对象要认真进行调查研究,在掌握翔实、可靠的资料的基础上,实事求是地对数据资料进行分析,做到账物相符、账卡相符、账账相符。在分析整理时,要对大量的资料进行去粗取精、去伪存真的分析综合,采取科学的方法和标准,得出合理、可信、公正的结论。

(三) 科学性原则

科学性原则是指在具体评估过程中,根据特定的评估目的,遵循科学的评估标准,选择科学的评估程序和方法,制定科学的评估方案,使资产评估结果科学合理。评估人员要根据国家的有关规定和评估本身的规律性,针对不同的评估目的和评估对象,确定科学的评估方案,以准确地反映各类资产质与量的差异。在整个评估工作中,评估人员要坚持把主观评价与客观测算、动态分析与静态分析、定性分析与定量分析相结合,以保证评估结果的科学性和合理性。