



高等学校“十二五”规划教材
[经济管理类]

资产评估

●主编 王海东 黄 琼 赵寅珠
●主审 杨守杰

高等学校“十二五”规划教材经济管理类

资 产 评 估

主 编 王海东 黄 琼 赵寅珠
主 审 杨守杰

哈尔滨工程大学出版社

内 容 简 介

本书共分 11 章。第 1 章从资产评估的概念、目的、价值类型、原则等方面阐述了资产评估基本理论;第 2 章介绍了资产评估的三种基本方法;第 3 章至第 9 章分别讲述了机器设备、房地产、流动资产、长期投资性资产、无形资产、资源资产等各类资产价值以及企业价值评估;第 10 章介绍了资产评估报告制度、内容、编制和应用;第 11 章阐述了以财务报告为目的的评估在具体企业实际业务中的应用。每章均有配套的实训练习。

本书适合于普通高等院校财经类、管理类专业的本科生,尤其是资产评估、会计学、财务管理等专业本科生学习使用,同时还可作为资产评估从业人员的参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

资产评估/王海东,黄琼,赵寅珠主编. —哈尔滨:哈尔滨
工程大学出版社,2013.3

ISBN 978 - 7 - 5661 - 0547 - 9

I. ①资… II. ①王… ②黄… ③赵… III. ①资产
评估 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 041443 号

出版发行 哈尔滨工程大学出版社
社 址 哈尔滨市南岗区东大直街 124 号
邮政编码 150001
发行电话 0451 - 82519328
传 真 0451 - 82519699
经 销 新华书店
印 刷 黑龙江省委党校印刷厂
开 本 787mm × 1 092mm 1/16
印 张 16.25
字 数 388 千字
版 次 2013 年 3 月第 1 版
印 次 2013 年 3 月第 1 次印刷
定 价 33.00 元
<http://www.hrbeupress.com>
E-mail:heupress@hrbeu.edu.cn

前言

PREFACE

资产评估作为我国现代市场经济中一种重要的中介专业服务活动,其业务是在建设社会主义市场经济的过程中逐步发展起来的,已成为社会主义市场经济不可或缺的重要组成部分。近年来,我国高校资产评估教育发展迅速,有的高校设置了资产评估专业,有的高校则将资产评估作为本科经济学、管理学和法学各专业的必修课或选修课,本书是为适应高校资产评估教学的需要而编写的。本书系统地介绍了资产评估的基本原理及各种评估方法在具体资产评估中的应用,注意吸收资产评估理论研究和实践领域的最新成果,特别是吸取国家新发布的相关政策法规和行业准则的相关内容。本书内容深入浅出,循序渐进,使学生和读者容易接受资产评估的理论及其评估方法的应用,具有较强的实用性,每章设有学习目标、重要概念,并在章后附有实训练习等内容,以便学生更好地理解 and 掌握本章的学习内容。

本书由佳木斯大学杨守杰担任主审,佳木斯大学王海东、哈尔滨学院黄琼、哈尔滨华德学院赵寅珠担任主编,具体编写分工如下:王海东编写第二、四、七、八章,黄琼编写第一、三、五、六、九章,赵寅珠编写第十、十一章。全书由王海东负责统稿和定稿。

在本书的编写过程中,借鉴和参考了大量文献资料,在此特向其作者表示诚挚的谢意。在本书出版之际,我们还要感谢哈尔滨工程大学出版社的同志们,在本书的编写过程中给予了全面支持与帮助,为本书的出版付出了大量的时间和精力,在此真诚致谢!

由于编者水平有限,书中难免有疏漏与不足之处,恳请专家和读者不吝赐教,给予批评指正,以便我们做进一步的修订和完善。

编者

2012年10月

第一章 导论	1
第一节 资产评估及其特点	1
第二节 资产评估的目的与价值类型	7
第三节 资产评估的假设与原则	14
第四节 资产评估与会计和审计的关系	18
实训练习	19
第二章 资产评估的基本方法	22
第一节 市场法	22
第二节 收益法	28
第三节 成本法	32
第四节 资产评估方法的比较与选择	38
实训练习	40
第三章 机器设备的评估	43
第一节 机器设备评估概述	43
第二节 成本法在机器设备评估中的应用	47
第三节 市场法在机器设备评估中的应用	61
第四节 收益法在机器设备评估中的应用	64
实训练习	65
第四章 房地产评估	69
第一节 房地产评估概述	69
第二节 收益法在房地产评估中的应用	78
第三节 市场法在房地产评估中的应用	82
第四节 成本法在房地产评估中的应用	87
第五节 房地产评估的其他方法	92
第六节 在建工程评估	100
实训练习	102
第五章 流动资产评估	106
第一节 流动资产概述	106
第二节 实物类流动资产评估	109
第三节 货币类流动资产及债权类流动资产评估	118
实训练习	122
第六章 长期投资性资产评估	125
第一节 长期投资性资产评估概述	125
第二节 债券的评估	127
第三节 长期股权投资的评估	130
第四节 其他长期资产的评估	135

CONTENTS



实训练习	136
第七章 无形资产评估	138
第一节 无形资产评估概述	138
第二节 收益法在无形资产评估中的应用	142
第三节 成本法和市场法在无形资产评估中的应用	148
第四节 专利资产和专有技术评估	151
第五节 商标资产评估	161
第六节 商誉的评估	166
实训练习	169
第八章 企业价值评估	171
第一节 企业价值评估概述	171
第二节 收益法在企业价值评估中的应用	173
第三节 市场法与成本法在企业价值评估中的应用	185
实训练习	189
第九章 资源资产评估	191
第一节 资源资产概述	191
第二节 森林资源资产评估	194
第三节 矿产资源资产评估	200
实训练习	206
第十章 资产评估报告	208
第一节 资产评估报告概述	208
第二节 资产评估报告的基本制度	211
第三节 资产评估报告书的制作	219
第四节 资产评估报告书的使用	227
实训练习	229
第十一章 以财务报告为目的的评估	231
第一节 以财务报告为目的的评估概述	231
第二节 以财务报告为目的的评估实务	233
第三节 以财务报告为目的的评估的评估报告	250
实训练习	253
参 考 文 献	254

第一章 导 论

【学习目标】

通过本章的学习,学生应掌握资产评估定义、资产评估基本要素、资产评估目的与价值类型、资产评估假设与原则等最基本的概念和理论,为以后章节的学习奠定基础。

【重要概念】

资产评估;评估目的;评估价值类型;评估假设;评估原则

第一节 资产评估及其特点

一、资产评估及其发展

资产评估活动历史与人类社会的资产交易行为一样久远,其起源有交易行为起源说、海上贸易保险起源说、房地产交易起源说等多种学说。但有一点是公认的,即资产评估是伴随着市场交易行为的发展而产生的,是市场经济发展的必然产物,并随着市场经济的深入发展而不断完善和进步。现在,资产评估作为一种相对独立的社会经济活动,已经成为现代市场经济活动中发挥基础性作用的专业服务行业之一。依据资产评估的规范化程度,迄今为止,资产评估的发展大致经历了三个阶段,即原始评估阶段、经验评估阶段和科学评估阶段。

(一)原始评估阶段

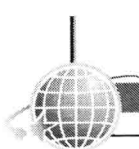
在原始社会后期,生产力的发展导致了剩余财产的出现,由此,出现了资产或产品的交易。剩余财产的交易建立在等价原则的基础上,对剩余财产的价值进行估计,便产生了资产评估。

在这个阶段,资产交易尚处于初期阶段,呈现出交易行为不频繁、交易方式单一、交易对象价值较小等特点,因此,资产评估具有偶然性、直观性、非专业性、简单性和无偿性的特点。(1)偶然性,是指资产评估是在偶然进行的资产交易的情况下进行的,交易的偶然性决定了资产评估的偶然性。(2)直观性,是指评估过程没有采用系统的方法和借助其他测评手段,仅依靠评估人员的直观感觉和主观偏好进行。(3)非专业性,是指评估由资产交易双方或一方指定的人员(如在一定范围内德高望重的人员)来进行,评估人员没有受过专业训练,并不具备专业评估手段和技能,没有产生专业人员队伍。(4)简单性,是指资产评估的方法相对简单,过程完成迅速。(5)无偿性,是指资产交易双方无须支付评估人员的报酬,评估人员也无须对评估结果承担法律责任。

显然,原始评估阶段的资产评估主要是凭经验进行,主观随意性很大。事实上,目前在经济发展水平相对落后、资产交易不活跃的地区,对偶然发生的资产交易及一些简单商品的估价,依然采用这种评估方法。

(二)经验评估阶段

随着经济的进一步发展和资产交易频率的提高,社会对资产评估的需求日趋增加,在前资本主义阶段,资产评估业务也逐步向专业化和经常化发展,从而产生了一批具有一定



评估经验的评估人员。这些评估人员以过去的经验数据为依据,结合自己在长期的资产评估中积累起来的丰富经验和知识对资产进行评估。这个阶段由于评估人员具有更加丰富的经验和专业知识,他们对资产价值的估算更为准确,因此资产交易双方都愿意委托他们进行评估,从而推动了资产评估业的进一步繁荣和发展。

专业评估队伍的形成是经验评估阶段区别于原始评估阶段的重要标志,这一阶段资产评估的特点是经验性、有偿性和责任性。(1)经验性,频繁发生的资产评估业务使得评估人员积累了丰富的评估经验,这些经验直接决定了评估结果的准确程度。但是,这些经验的积累并未提升到理论的高度,因而并未形成系统化的评估理论与方法。(2)有偿性,与原始评估阶段不同,这一阶段评估人员对资产评估业务进行的是有偿服务。(3)责任性,评估人员或评估机构对评估结果负有法律上的责任,特别是对因欺诈行为和其他违法行为而产生的后果负有法律责任。

(三)科学评估阶段

资产评估的科学化与现代市场经济体制的建立和完善有着密切的联系。产业革命的到来使资本主义经济飞速发展,随着经济发展和社会进步,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,从而推动了资产评估活动向职业化方向不断发展。行业化的发展使得资产评估业务开展日益规范,评估理论和方法日益成熟,资产评估的发展随之步入科学发展阶段。

科学评估是指把现代科学技术和方式引入到资产评估中来,采用科学的方法和手段来对被评估资产进行评估的过程。目前市场经济发达国家的资产评估一般都已进入科学评估阶段,我国的资产评估业也已逐步进入科学评估阶段。

科学评估阶段的资产评估主要具有以下特点:(1)评估机构公司化,即评估机构是自负盈亏的独立法人企业;(2)评估手段和方法科学化,即大量现代科学技术和方法在资产评估中应用,极大提高了资产评估的准确性和科学性;(3)评估业务多元化,即资产评估的内容极其丰富,不仅包括无形资产和有形资产的评估,而且细化到专项资产、金融资产等方面的评估;(4)评估人员专业化,即资产评估人员以资产评估作为自己的终身职业,他们掌握和了解资产评估的业务和理论知识,且资产评估报告只能由具备注册资产评估师资格者才能签发;(5)评估结果法律化,即资产评估报告必须由评估人员签章并加盖评估机构公章,评估机构和评估人员对签章的资产评估报告要负相应法律责任。

二、资产评估的定义、种类及特点

(一)资产评估的定义

目前,关于资产评估,世界上并没有一个统一的定义或概念,但资产评估学术界和执业界对其有一个约定俗成的概念或表述:资产评估是专业机构和人员,按照国家法律、法规和资产评估准则,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,对资产价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

资产评估作为一种评价活动和过程,要经历若干评估步骤,同时也会涉及若干基本要素。资产评估的基本要素主要有以下几个方面:

1. 评估主体

资产评估的主体是指符合国家有关规定、具有从事资产评估业务资格的机构和人员,



他们是资产评估工作的主导者。国务院 1991 年颁布的《国有资产评估管理办法》第 9 条规定:“资产评估公司、会计师事务所、财务咨询公司,必须获得省级以上国有资产管理部门颁发的国有资产评估证书,才能从事国有资产评估业务;其他所有制的资产评估,也要比照《国有资产评估管理办法》的规定执行。”资产评估是一项技术性较强的工作,它要求评估人员不仅具有渊博的知识和丰富的实践经验,而且必须具有良好的职业道德,通过统一考试,取得相应资格证书后才能从事资产评估工作。

2. 评估客体

资产评估的客体是指被评估标的物,它是资产评估的具体对象,也称为评估对象。资产评估对象主要包括国家、企业、事业或其他单位所拥有或控制的各种财产、债权及其他权利。

3. 评估依据

资产评估依据是指资产评估工作所遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议以及取费标准和其他参考依据。一般情况下,资产评估的依据包括四方面内容:一是与资产评估相关的法律、法规,如公司法、国有资产评估管理办法、资产评估操作规范意见等,这些法律、法规是开展资产评估工作时必须遵循的;二是反映资产评估经济行为的文件,如有关证券管理部门同意公司上市的有关批文、资产管理部门同意公司与外方合作组建中外合资公司的有关批文等,这些反映经济行为的有关文件是开展资产评估业务的前提;三是与被评估资产相关的重大合同协议,如产品的销售合同或技术转让协议、资产的租赁合同或使用合同等,这些合同、协议往往与被评估资产的产权、使用范围、对企业盈利的贡献等方面产生影响,从而影响被评估资产的价值,因此,它也是评估人员对资产价值作出判断时所依据的重要资料;四是与被评估资产有关的取费标准和其他参考资料,如被评估资产所在地的房屋建筑物造价标准、各种费率取费标准、土地基准地价、行业协会发布的有关信息等,这些资料是对被评估资产价值作出判断的重要依据。

4. 评估目的

资产评估目的是组织资产评估业务期望达到的结果,或资产评估结果的具体用途。它直接或间接地决定和制约着资产评估的条件,以及价值类型的选择。在现代市场经济条件下,资产评估的目的主要包括企业的破产与清算、股份制企业改造、企业兼并与联营、资产交易等。

5. 评估原则

资产评估原则是指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。它是开展资产评估工作应遵循的最基本要求,评估人员应当在一定的评估原则指导下做出评估结果。

6. 评估程序

资产评估程序是指资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。科学合理的评估程序对于保证评估工作质量,提高评估工作效率具有重要意义。按照我国资产评估准则的规定,注册资产评估师执行资产评估业务,应当根据业务的具体情况履行适当的评估程序。

7. 评估价值类型

资产评估价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。不同价值类型从不同角度反映资产评估价值的属性和特征。不同的价值类型所代表的资产评估价值不仅在



性质上是不同的,在数量上往往也存在较大差异。

8. 评估方法

评估方法是指对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。资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。注册资产评估师执行资产评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种资产评估方法的适用性,恰当选择评估方法,形成合理的评估结论。

9. 资产评估假设

资产评估假设是指资产评估得以进行的前提条件、假定前提等。资产评估的理论体系和方法体系是建立在一系列假设基础之上的。

10. 资产评估基准日

资产评估基准日是指资产评估的时间基准,即资产评估结果对应的时点。资产评估师所做出的资产评估结果是资产在某一个特定时点的价值,而不是一个时期值。

以上基本要素构成了资产评估活动的有机整体。

(二) 资产评估的种类和特点

1. 资产评估的种类

资产种类的多样化和资产业务的多样性,以及资产评估委托方及其相关当事人对资产评估内容及其报告需求的多样性,使得资产评估也相应出现了多种类型。

(1) 按资产评估服务的对象、评估的内容和评估者承担的责任分类

在世界范围内,从资产评估服务的对象、评估的内容和评估者承担的责任等方面来看,目前国际上的资产评估主要分为三类,即评估、评估复核和评估咨询。

评估即一般意义下的资产评估,是指对产权变动、产权交易,以及资产保险、纳税等其他非产权变动、产权交易经济行为所涉及的具体对象进行的价值评估活动及其过程。评估的对象是经济行为所涉及的资产,对评估对象的价值进行评估,评估人员及其机构要对其评估结果的真实性和合理性负责。

评估复核,是指评估机构(评估师)对其他评估机构(评估师)出具的评估报告进行评判分析和再评估的行为和过程。它服务于特定的当事人,对某个评估报告的真实性和合理性做出判断和评价,并对自己所提出的意见负责。

评估咨询是一个较为宽泛的术语。它既可以是评估人员对特定资产的价值提出咨询意见,也可以是评估人员对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。评估咨询主体要对其出具的咨询意见承担相应的责任。

(2) 按资产评估与评估准则的关系分类

从资产评估所面临的条件、资产评估执业过程中遵循资产评估准则的程度、对评估报告披露的程度以及使用者的要求的角度,资产评估可分为完全资产评估和限制性资产评估。

完全资产评估一般是指严格遵守资产评估准则及程序,按照资产评估准则及程序的要求和规定进行的资产评估。在执业过程中,完全资产评估没有违背资产评估准则及程序的规定。

限制性资产评估一般是指评估机构及其人员受特定客户委托,旨在满足特定客户特殊需求的评估。在执业过程中,评估机构及其人员根据背离条款,或在委托方允许的前提下



并非完全按照资产评估准则的要求进行执业,评估过程和评估结果或许存在着一定瑕疵。

完全资产评估和限制性资产评估对评估结果的披露程度和要求是不同的,限制性资产评估需要做更为详尽的说明和披露,并限制评估报告的使用者。

(3) 按资产评估对象分类

从资产评估对象的构成和获利能力的角度,资产评估可划分为单项资产评估和整体资产评估。

单项资产评估是指对以单项可确指的资产为对象的评估,例如机器设备评估、土地使用权评估、建筑物评估、可确指无形资产评估等。

整体资产评估是指对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的评估。最为典型的整体资产评估就是企业价值评估。

单项资产评估和整体资产评估在评估的复杂程度和需考虑的相关因素等方面是有较大差别的,整体资产评估更为复杂,需考虑的因素更为全面。

2. 资产评估的特点

一般来说,资产评估作为以提供价值判断为主要内容的经济活动与其他经济活动相比,具有以下特点:

(1) 市场性

资产评估是适应市场经济要求的专业中介服务活动,其基本目标就是根据资产业务的不同性质,通过模拟市场对资产价值做出经得起市场检验的评定估算和报告。具体来说,首先,现阶段的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;其次,资产评估所估算的价值是资产的市场价值,属于交换价值的范畴,是资产评估专业人员凭借自己的专业知识和技能以及丰富的市场经验,模拟市场条件对资产价值做出的分析和估算;最后,资产评估师所做出的资产评估结论还要经得起市场的检验,这是判断资产评估结果是否公允、合理的根本标准。

(2) 公正性

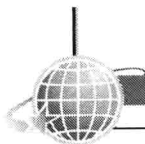
公正性是指资产评估行为服务于资产业务各方当事人并满足社会公共利益的需要,而不是只满足于资产业务当事人任何一方的需要,这就要求评估机构及其人员在执业过程中,始终保持客观、公正的态度,不屈服于任何外来的压力,实事求是地对资产价值进行分析和估算。资产评估公正性建立在以下两个基础之上:①资产评估按公允、法定的准则和规程进行,公允的行为规范和业务规范是公正性的技术基础;②评估人员是与资产业务没有利害关系的第三者,这是公正性的组织基础。

(3) 专业性

专业性是指资产评估是一项专业性很强的工作,是一种专业人员的活动,资产评估结果应该是一种专家意见,从事资产评估业务的机构应由一定数量和不同类型的专家及专业人士组成。一方面这些资产评估机构形成专业化分工,使得评估活动专业化;另一方面,评估机构及其评估人员对资产价值的估计判断也都是建立在专业技术知识和经验的基础之上的。

(4) 咨询性

咨询性是指资产评估人员的职责是运用其专业能力,依照科学的方法,对资产在特定情况下最合理和最可能实现的价格进行估计,为资产业务提供专业化的估价意见。资产评估结果本身并无强制执行的效力,评估师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,最终成交价取决于当事人的决策动机、谈判地位和谈判技巧等综合因素。

三、资产及其特点

(一) 资产

作为评估对象的资产,不仅是资产评估中一个非常重要的概念,而且在社会经济生活中还是一个内涵丰富,具有多角度、多层面的概念,在经济学、会计学等学科中都有关于资产的概念。全面了解资产的含义是评估人员理解资产评估中的资产或评估对象的基础。

经济学中的资产是泛指特定经济主体拥有或控制的,能够给特定经济主体带来经济利益的经济资源。也有将其表述为特定经济主体拥有或控制的,具有内在经济价值的实物和无形的权利。

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控制的资源,该资源预期会给企业带来经济利益。在会计学中,资产主要指的是企业中的资产,必须满足会计准则中关于资产的定义和确认条件的规定,这是资产评估对象中的重要组成部分。但是,资产评估对象中的资产并不完全局限于企业中的资产。资产评估强调资产的现实存在性,只要是现实存在的、能给企业带来经济利益的资源均可纳入资产评估对象的范围,如目前会计学中无法包含在资产范围内的人力资源、管理资源等。显然,资产评估中资产的内涵和外延均比会计学中的资产要广。

资产评估中的资产或作为资产评估对象的资产,其内涵更接近于经济学中的资产,即特定权利主体拥有或控制的,能够给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源。而其外延则包括了具有内在经济价值以及市场交换价值的所有实物和无形的权利。凡是引起资产评估行为的经济事项所涉及的资产都是资产评估对象。而且,凡是引起资产评估行为的经济事项所涉及的对象(如企业负债、成本等)也可能或可以成为评估对象。当然,资产是资产评估对象中最重要的组成部分。

作为资产评估对象的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。依法取得财产权利是经济主体拥有并支配资产的前提条件。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被估资产的产权构成。例如,对于一些以特殊方式形成的资产,经济主体虽然对其不拥有完全的所有权,但依据合法程序能够实际控制的,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入的资源。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。具有使用价值和交换价值,并能给经济主体带来未来效益的经济资源,才能作为资产确认。

3. 资产必须能以货币计量。也就是说,资产价值能够运用货币进行计量,否则就不能作为资产予以确认。

(二) 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,可对资产进行如下分类:

1. 按资产存在形态分类



按资产的存在形态分类,可以分为有形资产和无形资产。

有形资产是指那些具有实物形态的资产,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,所以应分别进行评估。

无形资产,是指不具有实物形态,但能持续发挥作用且能带来经济利益的资源,主要包括土地使用权、专利权、商标权、非专利技术、商誉等。

2. 按资产的构成和是否具有综合获利能力分类

按资产的构成和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,如一台机器设备、一栋房屋等。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,如一个企业、一条生产线等。

3. 按资产能否独立存在分类

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。商誉是指企业基于地理位置优越、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资本化的结果。

4. 按资产与生产经营过程的关系分类

按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,是指处于生产经营过程中的资产,如企业中的机器设备、厂房、交通工具等。经营性资产又可按是否对盈利产生贡献分为有效资产和无效资产。

非经营性资产是指处于生产经营过程以外的资产,如政府机关用房、办公设备等。

5. 按资产的流动性分类

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。

四、价格和价值

价格和价值的区分对资产评估具有重要的作用。从资产评估的角度,价格是指在特定的交易行为中,特定的买方或卖方对商品或服务的交换价值的认可,以及提供或支付的货币数额。价格是一个历史数据或事实,是特定的交易行为中特定买方和卖方对商品或服务实际支付或收到的货币数额。

资产评估所说的价值是一个交换价值范畴,它反映了可供交易的商品、服务与其买方、卖方之间的货币数量关系。资产评估中的价值不是一个历史数据或事实,它只是专业人士根据特定的价值定义在特定时间内模拟市场条件对商品、服务价值的估计。澳大利亚学者彼得·斯图尔特认为:估价永远是对价值的估计,不是确凿的价格和成本。

资产评估的目标是判断评估对象的价值,而不是判断评估对象的实际成交价格。

第二节 资产评估的目的与价值类型

一、资产评估的目的

资产评估的目的是指资产评估所要实现的目标,即评估委托人要求对评估对象的价值



进行评估后所要从事的经济行为。换句话说,资产评估的目的就是委托人委托专门的机构和人员对资产的价值进行估算的原因。委托人所委托的任何一项资产评估业务都有其目的和目标。

资产评估的目的有资产评估一般目的和特定目的之分。资产评估一般目的是泛指所有资产评估活动共同的目的和目标,不考虑所有单个具体资产评估活动的特殊性及其所有个别委托人的特殊要求,是资产评估最基本的目的和要求。资产评估特定目的是每一项资产评估所要实现的具体目的和目标,是委托方对每一项资产评估业务的具体要求。因此,资产评估一般目的包含着特定目的,而资产评估特定目的则是一般目的的具体化。

(一) 资产评估的一般目的

资产评估的一般目的或资产评估的基本目标是由资产评估的性质及其基本功能决定的。资产评估作为一种专业人士对特定时点及特定条件约束下资产价值的估计和判断的社会中介活动,它一经产生就具有了为委托人以及资产交易当事人提供合理的资产价值咨询意见的功能。如果我们暂且不考虑资产交易或引起资产评估的特殊需求,或者将引起资产评估的各种需求及其要求进行理论抽象,可以发现不论是资产评估的委托人,或是与资产交易有关的当事人,他们所需要的无非是评估师对资产在一定时间及一定条件约束下资产公允价值的判断。所以,资产评估所要实现的一般目的只能是资产在评估基准日的公允价值。

公允价值是会计、资产评估等专业和行业广泛使用的专业术语,其概念有广义与狭义之分。会计界对公允价值的基本表述是,公允价值来源于公平交易的市场,是参与市场交易的各方在理智、信息对称和充分讨价还价的基础上,对交易对象的交易价格所达成的共识或一致意见。会计界对公允价值的解释更接近于资产评估中的市场价值,而资产评估中的公允价值是比市场价值更宽泛的概念。资产评估中的公允价值是评估人员根据被评估资产自身的条件及其所面临的市场条件,对被评估资产客观价值的合理估计值。资产评估中的公允价值的一个显著特点,是它与相关当事人的地位、资产的状况及资产所面临的市场条件相吻合,且并没有损害各当事人的合法权益,亦没有损害他人的利益。显然,资产评估中的公允价值不仅包含了正常市场条件下的合理评估结果,同时也包括了非正常市场条件下的合理评估结果。因此,资产评估中的公允价值只能是资产评估的一般目的和要求。它是对所有资产评估要求或工作目标的抽象,在资产评估报告中不应该也不可能出现公允价值的字样。在资产评估报告中必须给出或指出本次评估结论的具体价值类型和价值定义,如市场价值,或市场价值以外的具体价值形式。

(二) 资产评估的特定目的

资产评估作为一种资产价值判断活动,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。资产评估的特定目的是指引起资产评估的资产业务对评估结果用途的具体要求。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。

(三) 资产评估特定目的在资产评估中的地位作用

资产评估特定目的是由引起资产评估的特定经济行为(资产业务)所决定的,它是评估人员进行具体资产评估时必须首先明确的基本事项。资产评估特定目的不仅是某项具体资产评估活动的起点,同时它又是资产评估活动所要达到的目标。资产评估特定目的统



领着资产评估的全过程,是评估人员界定评估对象的基础,并制约着价值类型选择等。

资产评估特定目的是界定评估对象的基础。任何一项资产业务,无论产权是否发生变动,它所涉及的资产范围必须接受资产业务本身的制约。资产评估委托方正是根据资产业务的需要确定资产评估的范围。评估人员不仅要对该范围内的资产权属予以说明,而且要对其价值做出判断。

资产评估特定目的对于资产评估的价值类型选择具有约束作用。资产评估人员在进行具体资产评估时应当根据具体的资产业务的特征选择与之相匹配的评估价值类型,按照资产业务的特征与评估结果的价值属性一致性原则进行评估,以保证资产评估结果科学、合理。需要指出的是,资产业务类型与评估结果的价值类型相匹配的关系不是固定不变的,也不能事先确定。资产评估结果的价值类型与评估的特定目的相匹配、相适应,指的是在具体评估操作过程中,评估结果价值类型要与已经确定了的时间、地点、市场条件下的资产业务相匹配、相适应。换句话说,资产的业务类型是影响甚至是决定评估结果价值类型的一个重要的因素,但也应注意到,资产评估结果的价值类型的选择还会受到评估的时间、地点、评估时的市场条件、资产业务各当事人的状况以及资产自身的状态的影响。

二、资产评估的价值类型

价值以及评估价值的概念本身就具有丰富的内涵和多种表现形式,对处于特定时点的同一资产,由于站在不同的角度或不同层面定义资产评估价值,其评估结果也可能不同。但是,就一个具体的评估对象在具体的评估条件中而言,资产评估中的价值又是具体的。因此,不管是从资产评估人员的角度来讲,还是对于评估报告使用者而言,对资产评估价值作出清晰、明确、规范的表述都是十分重要的。定义资产评估中的价值是就一个具体的评估对象在具体的评估条件中的定义而言的,是指对资产评估价值内涵、属性及合理性指向的概括和规范说明。

资产评估价值内涵是资产评估价值定义中最重要的组成部分,是决定一种评估价值区别于其他评估价值的基本标志。资产评估价值内涵是对评价资产价值的视角和所考虑的影响资产价值的决定因素的浓缩和概括。例如,从投入角度审视的价值有账面价值、重置价值等;从产出角度审视的价值有变现价值、收益现值等;从交换的角度审视的价值有市场价值、清算价值等。

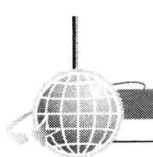
资产评估价值属性指的是对资产评估价值内涵所蕴涵的主要特征、特质和特点的彰显与概括。

资产评估价值合理性指向是资产评估价值定义中较为特殊的组成部分,它的作用是表明评估结论对谁合理,以及评估结果的具体用途。在资产评估价值定义中,可以采取直接指向的方式,也可以利用评估行业对价值定义的某些约定俗成的潜在指向间接表明评估结论的合理用途。

(一) 资产评估价值类型的分类

由于引起资产评估的经济行为和事项以及评估对象的多样性,资产评估价值的定义也必然是多种多样的。为了对评估人员科学合理地进行资产评估提供指引,并且使资产评估报告的使用者能正确理解和恰当使用资产评估结果,将资产评估的价值定义进行分类,便形成了资产评估价值类型。

资产评估中的价值类型,是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。不同的价值类



型从不同的角度反映资产评估价值的属性和特征。不同属性的价值类型所代表的资产评估价值不仅在性质上是不同的,在数量上往往也存在着较大差异。资产评估的价值类型的形成,不仅与引起资产评估的特定经济行为,即资产评估特定目的有关,而且与被评估对象的功能、状态、评估时的市场条件等因素有着密切的关系。资产评估人员应根据资产评估特定目的、被评估资产的功能状态以及评估时的各种条件,合理地选择和确定资产评估的价值类型。

由于所处的角度不同,以及人们理解的差异,资产评估的价值类型主要有以下几种分类。

1. 以资产评估的估价标准形式表述的价值类型,具体包括重置成本、收益现值、现行市价(或变现价值)和清算价格四种。这种划分标准基本上是承袭了现代会计理论中关于资产计价标准的划分方法和标准,将资产评估与会计的资产计价紧密地联系在一起。但是,依据这样的标准定义的评估价值,其价值合理性的依据及其指向不清晰,不利于评估结论使用人理解和使用评估结论,尤其不利于产权变动下的评估报告使用人理解评估结论。

2. 从资产评估假设的角度表述资产评估的价值类型,具体包括继续使用价值、公开市场价值和清算价值等三种。这种划分方法有利于人们了解资产评估结果的假设前提条件,同时也强化了评估人员对评估假设前提条件的运用。但是,由于资产评估中的前提假设数量有限,以此作为依据定义评估价值显得过于笼统,如继续使用价值包含着原地续用价值、移地续用价值等不同的价值内涵,所以以资产评估假设前提为依据定义评估价值,在某些情况下,其价值合理性的依据及指向不够清晰。

3. 从资产业务的性质,即资产评估的特定目的划分资产评估的价值类型,具体包括抵押价值、保险价值、课税价值、投资价值、清算价值、转让价值、保全价值、交易价值、兼并价值、拍卖价值、租赁价值、补偿价值等。这种划分方法强调资产业务的重要性,认为有什么样的资产业务就应有什么样的资产价值类型。但是由于引起资产评估的资产业务种类繁多,评估人员很难给出与每种业务相对应且具有独立价值内涵的价值定义。

4. 以资产评估时所依据的市场条件、被评估资产的使用状态以及评估结论的适用范围划分资产评估结果的价值类型,具体包括市场价值和市场价值以外的价值两大类。这种划分方法不仅注重了资产评估结果的适用范围与评估所依据的市场条件及资产使用状态的匹配,而且通过资产的市场价值概念的提出,树立了一个资产公允价值的坐标。资产的市场价值是资产公允价值的基本表现形式,市场价值以外的价值则是资产公允价值的特殊表现形式。

根据对资产价值定义分类的目标,以及对资产评估价值类型作用和意义的理解,将资产评估价值划分为市场价值和市场价值以外的价值更有利于实现划分资产评估价值类型的目的。

(二)关于资产评估中的市场价值与市场价值以外的价值

1. 市场价值

市场价值是一个多含义的概念术语,有广义的市场价值和狭义的市场价值之分。广义的市场价值是泛指经过市场或在市场条件下形成的价值的统称,或者是指利用市场价格衡量各种货物或服务的价值的总称。狭义的市场价值可能并无严格的统一的定义,它只是相对于广义的市场价值而言,是针对特定条件或在特定领域使用的有限制条件的价值概念。资产评估中的市场价值属于狭义的市场价值,是一个专业术语。在《国际评估准则》中,市



场价值定义如下:“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的估计数额,当事人双方应当各自精明、谨慎行事,不受任何强迫压制。”根据《国际评估准则》关于对市场价值的其他补充说明,我们把资产评估中的市场价值定义整理如下:资产评估中的市场价值,是指资产在评估基准日公开市场上正常使用、最佳使用或最有可能使用条件下可能实现的交换价值的估计值。市场价值既是一种价值类型,也是一种具体价值表现形式。

市场价值作为评估结果的价值类型,应当满足以下基本要求:

- (1) 评估对象及其资产承载的权益是明确的;
- (2) 评估师在整个评估过程中是以公开市场(假设)来设定资产评估所依据的市场条件;
- (3) 评估师是以评估对象被正常使用、最佳使用或最有可能使用,并达到正常使用水平和效益水平作为评估对象在评估时的使用状态;
- (4) 评估师在资产评估过程中所使用的数据均来自于市场。

市场价值是资产相对于市场整体的价值,而不是资产对特定市场主体的价值。另一方面,市场价值所依据的公开市场可能存在着区域、级次等的区分,也就是说,资产评估中的市场价值可能存在着不同区域范围的市场价值和不同级次的市场价值等。

2. 市场价值以外的价值

市场价值以外的价值也称非市场价值、其他价值,《国际评估准则》并没有直接定义市场价值以外的价值,而是指出凡不符合市场价值定义条件的资产价值类型都属于市场价值以外的价值。市场价值以外的价值不是一种具体的资产评估价值存在形式,它是一系列不符合资产市场价值定义条件的价值形式的总称或组合,例如在用价值、投资价值、保险价值、课税价值、拆迁补偿价值、清算价值、残余价值等。

从市场交换的实际情况看,有些交易是在竞争较为充分的市场中进行的,交易价格是整个市场竞争的结果。还有一些交换是在关联方之间,以及个别市场主体之间进行的,交易结果和交易价格与整体市场关系并不十分紧密。因此,在资产评估中设立市场价值以外的价值来反映个别市场主体之间的交易行为及其交易价值是客观和必要的。关于市场价值以外的价值,《国际评估准则》认为其产生的价值基础主要分为以下三类:

第一类反映特定主体从资产所有权中获得的收益。资产对于特定主体来说具有特定价值。尽管在某些情况下,其等同于资产销售时实现的价值,但它从本质上反映了持有该资产所获得的收益。因此,没有必要假定资产交换。投资价值即属于这一类。某项资产对于特定主体的特定价值与其市场价值的不同促使买方和卖方进入市场交易。

第二类指的是特定双方达成的交换某项资产合理的协议价格。尽管交易各方没有关联、公平协商,资产没有必要在更大范围的市场上交易,所达成的价格可能反映涉及的交易方而非整个市场范围内的特定好处(或坏处)。这一类包括持续经营价值、特殊价值和合并价值等。

第三类指法律法规或合同协议中规定的价值。为特定经济行为服务的资产评估,如服务于课税、保险、抵押和拆迁补偿等目的的评估,其评估结果的价值类型的选择和定义要受相关法律、法规、合同、协议等具体条款的约束或限定,可能是市场价值也可能是市场价值以外的价值。评估师可以根据评估项目所在地相关法律、法规、合同、协议的具体规定,以及评估过程来具体判断评估结论的最终价值属性。