

第一章

总论

学习目标

本章主要介绍资产评估的发展历程、资产评估的概念、要素，以及资产评估的功能与特点、前提假设、理论基础等内容。

1. 了解资产评估的发展历程和基本概念；
2. 了解资产评估的特点、前提假设，以及资产评估与会计、审计的区别；
3. 掌握资产评估的价值类型和评估原则；
4. 掌握资产评估的理论基础。

导入案例

2008年9月，巴克莱银行以现金作价1.4亿英镑(约2.5亿美元)，收购雷曼兄弟估计现值为400亿英镑(约720亿美元)的交易资产及估计现值为380亿英镑(约680亿美元)的交易负债。昔日总市值达几百亿美元的雷曼兄弟在无力融资自救，又得不到政府资金支持的情况下，不得已走到低价出售这一步。美国联合通讯社称这是巴克莱银行的“妙计”，因为就在几天前巴克莱银行拒绝收购雷曼兄弟的全部资产，导致后者宣布破产，资产估价进一步下跌。

通过本章学习，同学们将从资产评估学角度认识雷曼兄弟公司资产价值从几百亿美元到几亿美元变化的原因。

第一节 资产评估的发展历程

资产评估活动已经有上百年的历史，《国语·齐语》载：“相地而衰征，则民不移；政不旅旧，则民不偷；山泽各致其时，则民不苟；陆阜陵墠，井田畴均，则民不憾；无夺民时，则百姓富；牺牲不略，则牛羊遂。”(墠通“殄”，掩埋。畴，同类、类别；遂，成就，

顺利地做到，此处比喻顺利地成长)“相地而衰征”韦昭注曰：“相，视也。衰，差也。视土地之美恶及所生出，以差征赋之轻重也。”此为管仲变革时的措施之一，是以土地优劣为基础的征收政策。《管子·乘马数》云：“郡县上八之壤(上等肥沃土壤)守之若干，间壤(中等土壤)守之若干，下壤(下等土壤)守之若干，故相壤定籍而民不移。”上述两处的“相地”“相壤”中的“相”就是一种土地估价行为。其可能为有关评估行为的最早文献记载。

从现象上来看，资产评估活动的开展与交易所的交易行为、海上贸易保险行为，以及房地产交易行为密切相关。从本质上来看，这些引起资产评估活动的经济行为反映了一个共同的事实——市场经济的发展，以及市场经济发展给社会经济生活带来的改变是资产评估产生的社会经济基础。可以说，资产评估是市场经济发展的必然产物，它随着市场经济和市场交易行为的发展而产生。

一、资产评估的发展阶段

资产评估作为一种相对独立的社会经济活动，在整个发展过程中也呈现出较为清晰的阶段性特征。资产评估活动的发展过程可分为以下三个阶段。

► 1. 原始评估阶段

在原始社会的后期，在自给自足的经济体制下出现的剩余财产给商品生产和商品交易提供了先决条件。而在这个过程中，许多财产，如土地、人力等并不具有确切的价值，于是就产生了对资产评估的迫切需要。对于这些不确定性商品的价值，交易双方的观点总是矛盾的，这就需要一个独立于买卖双方的个人或组织来评判商品的价值，从而完成交易。而这些评估的价值并非总是准确、可靠的，大多取决于评估者的心态，这就逐渐形成了资产评估的初始形态。

► 2. 经验评估阶段

随着商品交易的日益频繁，资产评估开始趋于规范化，拥有较为固定的人员从事评估行业。这些评估人员在长期的评估工作中逐渐积累经验，使资产评估工作达到了新的高度，资产评估在这个阶段迅速发展。这个阶段的评估工作已经属于有偿服务，也就是现在评估公司的雏形。1868年，英国皇家特许测量师协会的前身正式成立，在1881年被授予“皇家特许”称号。19世纪后期，美国出现了专业的评估公司，于1981年成立国际资产评估标准委员会，之后更名为国际评估标准委员会。资本主义经济的飞速发展使社会对资产评估的需求达到了新高峰。

► 3. 科学评估阶段

产业革命的到来使资本主义经济飞速发展，以资产交易为主的资产业务急剧扩大，资产业务中的社会化分工日益精细，作为中介组织的资产评估机构也逐渐产生和发展，从而推动资产评估逐渐成为一个专门的行业。行业化的运作使资产评估业务日益规范，资产评估活动步入科学评估阶段。该阶段的资产评估更具有科学性、专业性和准确性等特点，而且评估不再是简单的第三方行为，它已经成长成为一种职业。这个阶段的资产评估工作开始分门别类，包括无形资产评估和有形资产评估。在长期的评估工作中，人们还总结了一些资产评估方法，如现行市价法、重置成本法、清算价格法和收益现值法。同时，在此阶段，评估工作形成了统一的准则，对评估人员也提出了相应的从业要求。资产评估从开始的摸索前进，发展成今天有规范，有流程，有专业人员的中介服务。

科学评估阶段的资产评估主要有以下几个特点。

(1) 资产评估机构公司化。在现代资产评估行业中,资产评估机构通过为资产交易双方提供评估业务,积累了大量的资产评估资料和丰富的资产评估经验,管理模式日趋符合现代企业的特点,出现了一大批具有丰富评估经验的评估人员,于是,公司化的资产评估机构应运而生。

(2) 评估人员专业化。资产评估机构的经营人员主要分为三类:第一类是由董事、经理和其他管理人员构成的评估公司管理层,负责公司的经营管理工作;第二类是评估公司的销售人员,负责承揽公司的业务;第三类是专业评估人员,他们都是具有相当专业化水平的评估人员,以专业工程师和各类专家居多,负责完成评估业务的技术性工作,是资产评估公司的主体力量。这些专业的评估人员既可以是评估公司的员工,也可以是评估公司的兼职人员,但都必须了解并掌握资产评估的专业理论与业务知识。

(3) 评估业务多元化。激烈的市场竞争促使评估公司注重品牌的培育,通过优质的服务不断扩展业务范围,实施多元化的经营战略。资产评估业务的范围非常广泛,包括有形资产评估和无形资产评估,甚至可以细分为机械设备评估、矿产资源评估和房地产评估等,几乎包含了资产评估行业所有的业务种类。

(4) 评估手段和方法的科学化。在规范评估阶段,现代科学技术与方法在资产评估中得到了广泛应用,极大地提高了资产评估结果的准确性和科学性。

(5) 评估技术规程和评估职业道德规范化。随着资产评估对象和评估范围的不断扩大,评估从业人员不断增加,资产评估行业自律性管理组织的自我约束机制也逐步建立并完善起来。随着评估人员评估经历和经验的不断积累,人们对资产评估规律的认识也有了质的提高。为了防范资产评估行业的风险,维护评估行业的社会信誉和专业荣誉,统一评估从业人员的认识和评估理念,资产评估专业组织纷纷制定评估职业操守和规范,力求统一评估专业术语、评估原则、评估技术规程和评估职业道德规范等,进而在一个国家或地区范围内形成统一的资产评估准则。

(6) 评估结果的法律责任。评估人员必须在完成的评估报告上签章,同时加盖机构公章,资产评估机构和评估人员对签章的资产评估报告要负相应的法律责任。

目前,市场经济发达的国家的资产评估业一般都已进入科学评估阶段。我国的资产评估业也已经进入科学评估阶段,其中我国某些发达地区的资产评估工作已经具有较高的水准。

二、我国资产评估的发展历程

我国的资产评估活动起源于20世纪80年代末和90年代初期。改革开放以后,我国商品经济和市场经济得到迅速发展,社会主义市场经济体制逐步确立,资产交易规模迅速扩大,大宗的资产交易日益频繁。资产评估业在我国的发展历程大致可分为以下四个阶段。

► 1. 产生与初步奠定基础阶段(1988—1992年)

20世纪80年代末,国有企业对外合资合作、承包租赁和兼并、破产等产权变动行为日益增多,为了确定合理的转让价格,防止国有资产流失,出现了国有资产评估活动。1988年,国家经济体制改革委员会委托中国企业培训中心在北京举办了企业资产评估研

讨班,聘请美国评估公司的副总裁罗纳德·格尔根和该公司高级评估师罗伯特·芬博达讲授资产评估的理论与实务,开始从理论上引入资产评估。在大连成立了资产评估中心,对产权变动中的国有资产进行价值评估。1989年,原国家国有资产管理局颁发了《关于国有资产产权变化时必须进行资产评估的若干暂行规定》,同年,中国首家资产评估公司在深圳成立。1991年11月,国务院发布了《国有资产评估管理办法》,这是我国第一部有关资产评估方面的全国性行政法规,该法规的发布为保证全国资产评估活动的有序开展和逐步形成全国统一的资产评估行业体系奠定了初步的法律基础。

► 2. 行业自律与初具规模阶段(1993—1995年)

1993年12月10日,中国资产评估协会成立,标志着我国资产评估行业由政府直接管理开始向政府监督指导下的行业自律性管理过渡,行业协会成为国家宏观指导、评估人员及评估行业微观管理之间的纽带。1995年3月,中国资产评估协会加入国际评估标准委员会,标志着我国评估业管理组织已经与国际评估组织接轨。1995年5月10日,由国家人事部和国家国有资产管理局联合发布了《资产评估师执业资格制度暂行规定》和《资产评估师资格考试实施办法》,并规范了资产评估师签字制度,从而正式建立了资产评估师制度,组织了全国统一考试,产生了我国第一批资产评估师。

► 3. 逐步迈向科学化与规范化阶段(1996—2000年)

1996年5月,中国资产评估协会受托制定了《资产评估操作规范意见(试行)》,标志着我国资产评估业逐步进入规范化操作新阶段。同年,开始实行全国资产评估师考试制度。1999年,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任理事国。随着我国对外开放进程的不断推进,我国迅速发展的资产评估业得到了国际评估界越来越多的认可与重视。

► 4. 执业标准系统工程取得实质性进展阶段(2001年至今)

在执业标准系统工程的建设方面,自2001年9月1日颁布《资产评估准则——无形资产》以来,至2011年年底,财政部和中国资产评估协会累计发布23项评估准则,其中包括2项基本准则、9项具体准则、4项评估指南和8项指导意见。这23项评估准则基本构建了我国的资产评估准则体系,涵盖了评估执业程序的各个环节和评估业务的主要领域。这些准则的发布标志着我国已初步建立起比较完整的,既适应中国国情又与国际接轨的资产评估准则体系,标志着我国资产评估业已经全面走上规范发展的道路。

第 二 节 资产评估的概念与要素

一、资产评估的概念

对于资产评估的定义,不同的学者从不同的角度提出了各自的观点。北京大学学者于鸿君认为:“资产评估是指为了特定目的,资产评估人员运用科学方法,依据法定标准和程序对被评估资产的现时价格进行评定和估算的过程。”张燕敏认为:“资产评估是指对法人或自然人在某一时点占有、使用的资产价值,依据法定的程序和标准、科学的方法进行

评定估价。”2016年颁布的《中华人民共和国资产评估法》中对资产评估的定义为：“资产评估是指评估机构及其评估专业人员根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为。”

根据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，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，运用科学的方法，按照规定的程序 and 标准，对资产价值进行分析、评定和估算。”根据该定义，可以概括资产评估的核心内容：

- (1) 由专门从事资产评估的机构和人员进行；
- (2) 对拟发生产权交易或变动的资产进行评估；
- (3) 评估人员依据有关的法律、法规，在对被评估资产有关信息全面了解的基础上做出价值判断；
- (4) 资产评估具有明确的目的；
- (5) 资产评估应遵循一定的原则；
- (6) 资产评估必须按照一定的程序进行；
- (7) 资产评估应明确所评估资产的价值类型；
- (8) 资产评估应运用科学的评估方法进行评估。

要掌握资产评估的概念，首先要理解资产评估到底评估的是资产的价值还是价格。从资产评估的角度来理解，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。价值是一个交换价值范畴(价格范畴)，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，而是专业人士根据特定的价值定义在特定时间内对商品、服务价值的估计。

二、资产评估的要素

资产评估作为一种评价过程，要经历若干评估步骤和程序，同时也会涉及资产评估的主体、客体、依据、目的、价值类型、原则、程序和方法等基本要素。本章重点讲解前六大评估要素。

(一) 资产评估的主体

资产评估的主体是指资产评估业务的承担者，具体包括资产评估工作的从业人员及由评估人员组成的资产评估机构。

从目前发展趋势来看，我国的资产评估机构大致可以从以下两个方面进行分类。

► 1. 根据资产评估机构的执业范围划分

根据资产评估机构的执业范围划分，可分为综合资产评估机构和专项资产评估机构两种类型。

(1) 综合资产评估机构。综合资产评估机构是指那些开展多种评估服务活动的资产评估机构，包括经资产评估管理机构确认的资产评估公司、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司等。一般情况下，综合资产评估机构的评估业务范围和领域比较广泛，如机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、企业价值评估等，专业评估人员比较固定，整体

素质相对较高。

(2) 专项资产评估机构。专项资产评估机构是指专门评估某一种或某一类资产的专项评估机构,如土地估价事务所、房地产估价事务所等。专项资产评估机构由于评估范围较窄,评估对象的性质、功能比较统一,专业性比较强,专业化程度和专业技术水平比较高,具有比较明显的专业优势。

► 2. 根据资产评估机构的企业组织形式划分

根据资产评估机构的企业组织形式划分,可分为合伙制资产评估机构和有限责任制资产评估机构。

(1) 合伙制资产评估机构由发起人共同出资设立、共同经营,对合伙债务承担无限连带责任。

(2) 有限责任制资产评估机构由发起人共同出资设立,评估机构以其全部财产对其债务承担责任。

从目前来看,我国的资产评估机构基本上是有限责任制和合伙制的资产评估机构。为了建立与市场经济相适应、与国际惯例相衔接的资产评估新体制,保证资产评估机构在执业中杜绝行政干预、行政垄断、地区垄断,强化资产评估机构风险意识,激励资产评估机构提高服务质量,使资产评估机构真正成为独立、客观、公正的社会中介组织,我国已全面完成资产评估机构的专营化工作,这必将促进我国的资产评估事业朝着健康、有序的方向发展。

资产评估机构开展资产评估业务时,不受地区、部门的限制,可在全国范围内承接与机构资格等级相适应的资产评估项目。

(二) 资产评估的客体

资产评估的客体泛指资产及需要利用估值技术服务的所有可以用货币表示的经济事项。对于资产评估的客体,可以从理论层面和操作层面分别加以论述。

► 1. 资产评估客体的含义与特征

从资产评估理论层面上来讲,资产评估的客体通常泛指资产及需要利用估值技术服务的所有可以用货币表示的经济事项。

资产评估中资产的内涵更接近经济学中的资产,即特定权利主体拥有或控制的,并能给特定权利主体带来未来经济利益的资源;资产评估中资产的外延则包括具有内在经济价值,以及市场交换价值的所有实物和无形的权利。

需要利用估值技术服务的所有可以用货币表示的经济事项是指资产以外的其他需要利用估值技术服务的可以用货币计量的事项,如企业负债、成本等。

作为资产评估客体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。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,也应将其作为经济主体的资产予以确认。

(2) 资产是能够给经济主体带来经济利益的资源,即可能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。

(3) 资产评估中的资产必须能以货币计量。也就是说,资产价值必须能够用货币进行

计量,否则就不能作为资产评估中的资产确认。

需要利用估值技术的其他经济事项泛指资产以外的需要利用估值技术服务才能实现其计量目的的经济事项。所以,作为资产评估客体的其他经济事项必须以货币计量,而且这种计量需要利用估值的思想、思路和相关评估技术才能实现计量的目的。

► 2. 资产评估客体的分类

1) 对需要评估的资产分类

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物形态的资产,包括机器设备、房屋建筑物、流动资产等。由于这类资产具有不同的功能和特征,应分别进行评估。

(2) 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。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。

(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够独立存在的资产,如有形资产和无形资产中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。

(4) 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。

2) 对需要利用估值技术的其他经济事项的分类

需要利用估值技术的其他经济事项并不是一个边界十分清晰的概念,只要能以货币计量,而且这种计量需要利用估值的思想、思路和相关评估技术才能实现其计量目的,则都可以称为需要利用估值技术的其他经济事项。

(1) 债务。从资产评估的角度划分,债务可以分为企业的全部债务(如企业价值评估中涉及的企业全部债务)和其他经济行为涉及的单项债务;从是否需要付息的角度划分,债务可以分为付息债务和非付息债务;从是否已经实现的角度划分,债务还可以分为现实债务和或有负债。

(2) 成本费用。从资产评估的角度划分,成本费用可以分为产品成本、资产成本、工程成本和项目成本等。

(3) 获利能力。从资产评估的角度划分,获利能力可以分为单项资产获利能力、资产组及资产组合获利能力、项目获利能力和企业获利能力等。

(三) 资产评估的依据

资产评估的依据主要指资产评估中要遵循的法律规范和准则,这些法律规范和准则是不断完善的。

1981年,国际评估准则委员会(IVSC)成立,标志着国际评估业从此步入国际化协作发展的轨道。IVSC成立后就着手制定国际性评估准则文件,在对有关国家评估准则和评估执业情况进行研究分析的基础上,于1985年制定了《国际评估准则》(International Valu-

ation Standards, IVS)第一版,之后分别于1994年、1997年、2000年、2001年、2003年对其进行了修订。2005年推出第七版《国际评估准则》,以满足《国际会计准则》和相关实务对评估业务的需求。为适应经济发展,2007年国际评估准则委员会修订发布了第八版《国际评估准则》,国际评估准则体系得到了系统的梳理,形成了较完善的国际评估准则体系。2008年10月,国际评估准则委员会改组为国际评估准则理事会,这进一步促进了评估准则体系的发展。

我国的资产评估行业起步于20世纪80年代末。多年来,国家财政部、原国资局、中国资产评估协会等先后制定并发布了許多资产评估管理方面的制度、规定和办法,但由于这些制度、规定和办法都是针对某一项业务或工作做出规定和提出要求,故未以准则的形式发布。中国制定资产评估准则开始于1996年,当时中国资产评估协会组织专家起草了《资产评估操作规范意见(试行)》。1997年,在总结资产评估理论研究和实践经验的基础上,中国资产评估协会开始启动制定资产评估准则的工作。2004年2月,财政部正式发布了中国资产评估协会制定的《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》,标志着资产评估准则体系初步形成。2007年11月28日,财政部与中国资产评估协会举行中国资产评估准则体系发布会,正式发布中国资产评估准则体系,标志着我国比较完整的资产评估准则体系初步建立。截至2009年,财政部和中国资产评估协会累计发布18项评估准则,包括2项基本准则、8项具体准则、2项评估指南和6项指导意见,基本构建了中国资产评估准则体系。这些准则的发布,使评估业务的基本程序、主要资产类型的评估业务都有相应的评估准则予以规范,标志着我国的评估实践全面进入准则规范时代。

为了规范资产评估行为,保护资产评估当事人合法权益和公共利益,促进资产评估行业健康发展,维护社会主义市场经济秩序稳定,全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布了《中华人民共和国资产评估法》(以下简称《资产评估法》),自2016年12月1日起实施。

《资产评估法》带动了我国资产评估行业管理制度与准则体系的更新升级。继财政部发布《资产评估行业财政监督管理办法》和《资产评估基本准则》之后,中国资产评估协会又于2017年9月8日推出了《资产评估执业准则——资产评估程序》(以下简称新程序准则)等25项资产评估执业准则和资产评估职业道德准则,为行业执业能力建设与规范化发展提供了与时俱进的准则依据。新程序准则设有总则、基本遵循、实施要求、附则四章,共二十六条,对资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务应履行的资产评估程序进行了规范。

(四) 资产评估的目的

资产评估的目的说明了为什么要进行资产评估,评估结果是为何种资产业务服务。资产评估的目的不同,评估方法、原则以及应该遵循的价值标准甚至评估的程序都可能存在差别。因此,明确资产评估的目的,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。资产评估的目的有两个层次:一般目的和特定目的。

► 1. 一般目的

资产评估的一般目的又称资产评估的基本目的,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员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,其所要实现的一般目的只能是资产在评估时点的公允价值。资产评估中的公允价值是一种相对合理的评估价值,它是一种相对于当事人各方地位、资产状况及资产

所面临市场条件的合理评估价值,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,对被评估资产客观交换价值的合理估计值。资产评估中的公允价值的显著特点是,它与相关当事人的地位、资产状况及资产所面临的市场条件相吻合,既没有损害各当事人的合法权益,也没有损害他人的利益。

► 2. 特定目的

资产评估作为一种资产价值判断活动,是为满足特定资产业务的需要而进行的,这里的资产业务是指引起资产评估的经济行为。通常把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。我国资产评估实践表明,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。

(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、无形资产或其他资产的形成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),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) 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保证,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,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,是指债权人按照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。

(11) 引起资产评估的其他合法经济行为。

(五) 资产评估的价值类型

资产评估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。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密切的关系。根据资产评估的特定目的、被评估资产的功能状态和评估时的各种条件,合理地选择和确定资产评估的价值类型是每一位资产评估工作人员必须做好的工作。

由于所处的角度不同,以及对资产评估价值类型理解方面的差异,人们对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为依据划分, 资产评估的价值类型包括重置成本、收益现值、现行市价(或变现价值)、清算价格四类。

(2) 从资产评估假设的角度划分, 资产评估的价值类型包括继续使用价值、公开市场价值、清算(清偿)价值三种。

(3) 按照资产业务的性质即资产评估特定目的的不同划分, 资产评估的价值类型包括抵押价值、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。

(4) 按照资产评估时所依据的市场条件和被评估资产的使用状态, 以及评估结论的适用范围划分, 资产评估的价值类型包括市场价值和市场以外的价值两大类。

关于市场价值的定义, 无论是《国际评估准则》, 还是美国的《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》中的定义。《国际评估准则》对市场价值的定义: “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。

第一, 公开和公平的市场条件。即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, 当事人行为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。

第二, 当事人是理性的。当事人充分掌握信息, 不受任何压力, 是在理性条件下做出的选择。

第三, 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。

(六) 资产评估的原则

资产评估的原则是指评估机构和评估人员在资产评估活动中应遵循的准则或标准, 包括工作原则和经济技术原则。

► 1. 资产评估的工作原则

资产评估的工作原则是指资产评估机构及其资产评估师在执业过程中应遵循的行为规范, 也是调节评估主体与委托人及资产业务有关权益各当事人在资产评估中的相互关系的准则。

(1) 独立性原则, 是指评估机构应始终坚持第三者立场, 不为资产业务当事人的利益所影响。有两层含义: 一是评估机构本身应该是一个独立的、不依附于他人的社会公正性中介组织(法人), 在利益及利害关系上与资产业务各当事人没有任何联系; 二是评估机构及其评估人员在执业过程中应始终坚持独立的第三者地位, 评估工作不受委托人及外界的意图及压力的影响, 进行独立公正的评估。

(2) 客观公正性原则, 是指评估结果应以充分的事实为依据。这就要求评估者在评估过程中以公正、客观的态度收集有关数据与资料, 并要求评估过程中的预测、推算等主观