**资产基础法中各单项资产的评估方式方法**

 在企业整体价值评估中，资产基础法是一种基本的评估方法。它以企业的会计报表—资产负债表作为导向，将企业各单项资产分别按资产类型适用的价值类型和价值前提，选择的恰当价值标准，从而使评估结果更加合理，在国际上使用比较广泛。

 国际上企业价值评估通用的方法，为资产基础法、收益法和市场法(也可译为资产基础途径、收益途径和市场途径)三种基本的评估方法。

我国在企业整体价值评估的具体操作中，实际上是按照资产基础法的程序进行的，只是没有对所采用的方法冠以恰当的名称，同时也还没有系统地、全面地强调和贯彻资产基础法的评估原则。而且由于各种原因，往往忽略了企业无形资产的价值或负值，或对于企业无形资产方面的价值状况未予以披露和说明。

笔者近期阅览了若干国外采用资产基础法评估企业价值的准则规范和范例，认为有必要推广资产基础法这一基本评估方法的概念，并全面地运用这一规范的评估程序。资产基础法是以企业的会计报表—资产负债表作为导向的评估方法。因此具备以下特点。
　　第一，资产基础法不仅需要对原资产负债表中的资产与负债的项目重估其评估基准日的价值，并且还需要在原负债表中增加和剔除若干的资产科目和负债科目。例如，商誉。根据历史成本要求，除作为企业购入的无形资产按会计方法入账之外，其他的无形资产都没有计入会计的资产负债表之内。

第二，在应用资产基础评估法时，由于需要对企业的不动产、机器设备和其他门类的资产分别进行评估，因此需要依靠具备相关专业知识的人员参与工作。

 **一、资产基础法应用中的具体步骤**

在应用资产基础法具体评估企业各单项资产之前，评估人员需要首先考虑每种资产类型适用的价值类型和价值前提。一般情形下，企业每一种资产类型所选择的恰当价值标准，即为先前所选择的企业整体的评估价值标准。而在企业产权发生变动时的企业价值评估，如在美国，往往采用的是公允市场价值标准。

对于某一单项资产的评估可供选择的四种价值前提：一是作为持续经营企业的一部分的继续使用时的价值；二是作为某一资产集合的一部分处于适当位置时的价值；三是在正常资产处置中的交易价值；四是强制清算条件下的交易价值。

在对所评估企业资产负债表进行调整后，资产基础法的下一个步骤就是对各类资产具体运用一种或多种得到普遍认可的评估方法进行评估。

资产基础法的基本程序是对企业所有的资产分别进行评估。这些资产包括财务资产、有形资产和无形资产。同时，如要求评估的是企业净资产值，则还需评估负债，通常涉及的资产与负债有：
　　1.财务资产：现金、应收账项、预付费用等。

2.有形动产：机器设备、家具与固定装置、汽车和存货等。
 3.不动产：土地使用权、建筑物、构筑物等。
 4.无形不动产：租赁权益、通行权、矿产开采权、用气和用水权、开发权等。
 5.无形动产：专利、商标、版权、计算机软件、商业机密、与客户的联系、商誉等。
 6.流动负债：短期借款、应付账款、应交税金、应付工资等。
 7.长期负债：长期借款、应付债券等。
 8.或有负债：未解决的税赋争议、未判决的诉讼、未解决的环境污染问题等。

**二、财务资产评估**

 对于财务资产中的现金，只需对其数额进行核实即可。
 而对于应收的账款和票据，则需要根据可实现的应收金额进行评估。此时采取的评估方式一般有两种：一是在企业财务报表经审计后或审核后提取了应收账款的坏账准备时，评估人员必须考量所提取应收账款坏账准备的足够程度，如不足，应再予提取。二是对未提取应收账款坏账准备的企业，评估人员可根据以往应收账款的收取金额所占比例状况，确定对当前应收账款的净现金收取额。
 应收账款与应收票据也可以继续保持以历史成本为基础的账面价值。这样的价值结论，应根据对应收科目的时间间隔与可回收程度的考量后得出。
 对于预付账款，评估人员也是评价其可实现的净值。企业通常希望预付账款的经济效益在一个正常的营运周期内得到实现，则对于能够实现其效益的预付账款，不需要进行重估调整。若评估人员确定企业并不准备在营运周期内从预付账款获取其经济收益，则应对预付账款进行重估调整。如企业账面有一项不再预备使用的设备的预付租金，则这样的预付账款不应具备经济价值。总之，预付费用可继续保持以历史成本为基础的账面价值。这样的价值结论也应根据预付费用对于企业持续经营的价值考量后得出。
 **三、不动产评估**
 不动产中包括所拥有的土地使用权、各种建筑与固定设施。不动产的评估可采用三种评估途径：成本途径、收益资本化途径和销售比较途径进行评估。
 1．成本途径
 在以成本为基本评估途径时，不动产的土地使用权与建筑是分别进行评估的。土地使用权需要在假设其为空地和在未开发的前提下，依据土地的最佳用途进行评估。需要将所评估土地使用权与市场上最具可比性地块土地使用权的销售进行比较，评估人员将收集和分析当前空地地块的销售数据，然后根据土地的面积、通行状况、周围设施、是否临街、地形、距某地的距离、出售时点与出售时的特殊条款等重要因素进行定量的调整。通过对调整后的销售数据进行分析，得出所评估土地使用权的价值。所评估建筑物与构筑物的评估价值将根据重建其功能用途的现行成本减除损耗后得出。土地使用权评估价值加上建筑物与构筑物评估价值是所评估不动产成本途径的评估价值。
 2．收益资本化途径
 在以收益资本化为基本评估途径时，有两种价值评估方法：直接资本化法和屈服资本化法。在理论上，对于同一项不动产，这两个方法将得出同样的评估价值。
 采用直接资本化法时，评估人员首先是预计通过不动产租金收入所获得的经调整的经济收益。经济收益有多种含义(如税前、税后、扣除利息之前、扣除利息之后等等)，而经常使用的经济收益为税前的运营净收益。在其收益预计中，经调整后的经济收益将体现平均的或标准期限内的经济收益(并涉及不动产常态的租金率与不动产常态的空闲度)和运营费用(涉及常规的维修与维护等费用)。经调整的经济收益一般是以每年永续的方式，同时根据相应的投资风险和与收益口径一致的资本化率，进行资本化。
 采用屈服资本化法时，所评估不动产的价值为确定期限内预计经济收益的现值，确定的预测期限一般为5～10年。然后，评估人员对确定预测期限结束后所产生的剩余收益进行评价。计算期限间隔内经济收益现值的折现率通常称为持续资本化率。剩余收益评估时的资本化率通常称为剩余(或承续)资本化率。由于资产所处的剩余寿命期限的差别和两种投资阶段的不同风险，剩余资本化率通常与持续资本化率是不相同的。所评估不动产的最后评估价值为前阶段预计经济收益的现值与剩余收益价值的现值之和。
 3．销售比较途径
 销售比较途径的依据是有效市场供需关系的经济学原理。即在有效的、自由的、可比较的二级市场中，且此市场正确地体现了相当数量的自愿购买者与自愿的出售者的交易活动，则此市场最能决定所评估资产的价值。
 采用销售比较途径，评估人员首先需要收集有关相似不动产相对最接近当前的销售数据，然后，对交易中的每一项进行分析，决定是否需要进行必要的定量调整。
 在决定销售比较数据定量调整时，评估人员应先分析下列各种因素：
 (1)每一项交易的时间(即离评估基准日的时间)；
 (2)每一项不动产中土地与建筑的比例；
 (3)所参与比较不动产绝对位置与相对位置，离开人口聚集中心与交通要道的距离；
 (4)每一项不动产的寿命；
 (5)每一项不动产的客观经济环境；
 (6)每一项不动产所能获得的市政或其他类型的服务；
 (7)每一项不动产的正面状况与通道状况；
 (8)每一项参与比较不动产的地形与地基；
 (9)每一项不动产自然环境方面的状况；
 (10)特殊的融资形式或有关销售交易的其他条款规定。
 根据以上情形，将每一项数据调整至可进行比较的状态。依据经过调整的销售比较数据，得出以市场为主导的评估比率(一般以开发后的建筑面积每平方米价值的比率来表示)。将所评估不动产的面积乘以评估比率，便可得出销售比较途径的评估价值。
 评估价值的最终调整。为获得所评估不动产最终的综合价值，评估人员必须慎重地分析所采用的每一种评估途径所得出的数值。在确定评估结论时，评估人员需要考虑每一种评估途径所使用数据的数量和质量，衡量每一种评估途径对于所评估不动产特性的适用程度和有效程度，根据这些因素，综合各种评估途径得出的结果，才能得出体现所评估不动产全面情况的评估价值。
 **四、有形动产评估**
 有形动产包括固定资产中的厂场设备、模具、运输车辆和材料输送设备、办公设备等；流动资产中的存货、工具、办公家具等。
 各种有形动产价值评估的方法都是基于成本、收益和市场三种评估途径。
 在流动资产的评估中，往往评估结果与账面价值相差无几。但评估商贸企业或不动产开发企业，存货的价值就值得重视，且变化也较大。
 1.存货
 当存货易于以其目前所拥有的量予以重置时，重置成本法通常能很好地确定其评估价值。但采用此种方法评估存货时，通常在一般经营活动中能满足客户需求且能获得较好利润的存货，具备高于重置成本的价值。反之，已有损失不能满足客户需求的存货则低于重置成本的价值。
 销售比较法可用于确定产成品的预期销售价格，从而也可确定存货的评估价值。当预期销售价格作为评估价值的依据时，必须考虑处置这些存货所需要的时间、处置中预期发生的费用、销售佣金、适当的折扣(包括存货数量方面的折扣)和装运费用等。只要客户的订单是通过普通的交易过程完成的，即使所评估产成品的数量大大高于平时交易的数量，销售比较法也将被认为是可行的。
 当所评估存货的价值必须经过获利的经营才能体现时，收益法也可应用于其价值评估。由于存货的交易量通常可能是很大的，因此，存货的最佳用途是在持续经营交易的持续供货中实现的。
 评估人员应根据所获得的企业财务历史数据(包括所支付处置费用和相关投资的回报)的数量和质量，并根据所评估存货最可能处置方式采用一种或多种方法进行评估。然后得出的评估结果确定其价值。
 2.其他有形动产
 对于动产，一个自愿的买方不会向一个自愿的卖方支付高于重置成本的费用。对于一项具备专门用途的有形动产，重置成本折余法是一种常用的评估方法。
 有形动产采用收益途径评估时，通常是根据所评估资产以往的租赁状况，计量其剩余使用寿命期内租赁收入的现值。首先需要估计所评估资产剩余的使用寿命，此使用寿命一般应是资产剩余的物理性、功能性、技术性或经济性寿命中最短者。然后，评估人员将评价其公平的租金率，用全部的租金收入减去出租方所承担的有关保险、维护与其他的有关费用，得出整个预期剩余使用寿命期内租金净收益的预计值。再由评估人员确定一个适当的折现率(出租方在资产出租期内公允的、考虑风险的回报率)。所得到的整个剩余使用寿命期内预期租金收入的现值即是通过收益途径获得的评估价值。
 应用市场途径评估是在恰当的二级市场上的价格。需要假设存在一个交易活跃的二级市场，能够从此交易市场获得可靠的信息资料。应用此评估途径时，首先要获得类似资产进行二次交易时的数据资料，然后对这些数据按照合理的比较基准进行分析。如有必要改善这些数据对于所评估资产的可比性与适用性，则应作一定的调整。依据这些经调整的交易数据，评估人员将确定最能体现所评估资产假设交易的可比较销售。
 最后，评估人员将依据各种评估途径可靠程度与可信程度，对各种评估方法所得出评估结果进行综合，最终完成所评估动产的价值评估。
 **五、无形不动产评估**
 无形不动产是属于有形不动产无形的、符合法律的权利。资产类型包括租赁权益、与法律特许或与各类不动产许可证有关的所有者的权益、勘探权、用气权、用水权、使用权、开发权、土地通行权(包括旅游景区的游览权)等等。作为不动产的无形部分，这些资产的价值是相关不动产价值的一部分或派生部分。
 对于不动产的无形权益，有许多评估方法，但这些方法还是都可归纳为三种评估途径，即成本途径、收益资本化途径和销售比较途径。
 成本途径不是无形不动产价值评估经常使用的评估途径。无形不动产一般是不动产使用、勘探、开发等符合法律的权利。不动产的成本通常与无形不动产权利的获得无关。而收益途径是无形不动产权益评估中广泛应用的评估途径。销售比较法也是应用于某些无形不动产权益的评估方法，如某些无形不动产权益存在着适合出售交易的二级市场。
 与不动产的评估相同，无形不动产的评估依据是对所有可运用的评估数据资料的综合应用和所应用的各种评估途径得出的结果。评估人员通过分析和综合各种评估途径得出的结果确定所评估无形不动产的评估价值。
 **六、无形动产评估**
 无形动产包括通常称为无形资产和知识产权中的大部分资产。有资料可以证实，有100种以上不同类型的无形资产和知识产权，而这些无形资产中的大部分是工业产权。
 所有的无形资产一般可归纳为以下10种类别：
 1.与客户有关的(如客户名单)。
 2.与商务合同有关的(如优惠的供货合同)。
 3.与企业定位有关的(如所需要的授权证书)。
 4.与市场有关的(如商标和经营时的名称)。
 5.与工作程序中的数据资料有关的(如计算机软件)。
 6.与工艺有关的(如工程图纸与技术文件)。
 7.与雇员有关的(如聘用合同)。
 8.与商誉有关的(如持续经营价值)。
 9.与技术有关的(如专利、专有技术或商业机密)。
 10.与写作有关的(如书籍版权和音乐创作版权)。
 无形资产中存在一种称为知识产权的子集。所有的知识产权还可以分为如下两个部分：
 1.创造性质的(如版权)。
 2.创新性质的(如专利)。
 与其他资产的评估相同，无形动产也是应用三种普遍认可的评估途径进行价值评估：即成本途径、收益途径和市场途径。评估人员应在每一项无形动产的评估中，运用这些评估途径中的一种途径或多种途径，根据对各种评估途径所得出的结果进行综合分析，确定评估的结论。
 无形动产的鉴定、评估及留存寿命的分析，都是应用资产基础法评估企业价值中的一项重要程序。在某一具体的企业价值评估中，经对无形动产严密且充分彻底的分析之后，可能显示的结果是有名无实或其经济价值为零，也可能显示的经济价值是负值。此时，企业的整体评估不能维持各单独的有形不动产与有形动产的价值。
 此类无形资产评估后发生负值的现象，称为经济弃损。这是应用资产基础法的特殊现象。根据经济学的观点，在出现经济弃损时，原有形不动产与有形动产的价值被夸大了，应予以减值。减值的方式一般是按有形不动产与有形动产各自占其原评估价值之和的比例进行分摊，分摊后，出现负值的无形动产的价值计为零。
 对企业的某一无形动产的分析和评估后，可能得到很小的无形资产价值或不存在无形资产的价值(甚至是负值)。但这样的分析和评估作为完整的应用资产基础法进行企业价值评估中的一部分，是必须严肃认真完成的工作。
 在采用资产基础评估途径时，无论是对企业的无形资产分别进行评估，或是将企业的全部无形资产作为企业的整体商誉进行集中评估，都需要重视以下的问题。
 第一，需要了解与关注从客户流向企业的收益流。
 第二，无形资产的鉴定和评估中评估途径的采用，应有适当的次序。一般情形下，无形资产评估中首先应考虑市场途径，然后是采用成本途径，如果上述途径完成后或都存在不可克服的困难，最后才使用收益途径。
 第三，在无形资产评估中，要谨防重复(或超范围)计算实际的价值。
 第四，与有形资产相仿，无形资产也可以采用成本途径、收益途径和市场途径进行评估。当若干项无形资产被作为资产基础法中的资产时，有可能某一部分采用成本途径进行评估，另一部分采用收益途径进行评估，而还有一部分采用市场途径进行评估。虽然在无形资产的评估中可以采用多种评估途径，但作为一项普遍的定则，在资产基础法中，应至少有一项无形资产必须采用收益途径进行评估。这样才能核实与验证所评估企业的经济收益能力，才能验证企业有形不动产、有形动产价值的有效性。