

第七章国有企业改制中的特殊法律问题(二)国有资产评估

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/483/2021_2022__E7_AC_AC

[_E4_B8_83_E7_AB_A0_E5_c122_483575.htm](#) 第二节 土地使用权的评估

一、国有企业改制过程中土地使用权处理的现状

国有企业改制过程中如何处理土地使用权是国有企业改制中的一个十分关键的问题，因为这不仅直接涉及到对国有资产的保护，也涉及到对企业职工的利益保护。从严格意义上而言，在原有体制下，国有企业的土地使用权是归国家所有的，只不过是国家以划拨等方式将其划归企业无偿使用。在企业改制过程中，企业转换经营机制，尤其是实行公司制改造后，企业将成为独立核算、自主经营、自主盈亏的独立的市场经济主体。企业独自享有民事权利和承担民事义务。这就意味着企业的土地使用权也将由企业依法自主支配，国家无权任意干预。国家对于改制后的企业中的国有资产部分只能够享有资产股东权益。此时就提出了关于国有土地使用权如何定价的问题，而这个问题的关键就是如何对土地使用权的价格进行评估。评估公正对于国家和企业都公平，评估不公正将势必损害一方当事人的合法利益，而受损害的一方通常是国家。从另一个方面来看，改制前的企业享有的集体土地使用权同企业职工的利益也是息息相关的。企业所享有的集体土地使用权在改制前人人都可以从中受益，改制后由于实行股份制，必然要对土地使用权进行评估作价，将其折合成股份，因此，对于土地使用权价格的评估直接影响到企业职工的利益。国企改制过程中对土地使用权如何处置是个较为普遍的问题。依据国家有关土地使用权管理方面的法律、法规

的规定，应该按以下程序操作：（一）处置的土地使用权应具备的条件：1、该土地使用权必须权属合法、无争议，并已办理土地登记，原企业持有土地使用权证书。2、土地必须进行地价评估。原企业应委托经国家土地管理局和省级人民政府土地管理部门认证的、具有相应土地估价资格的机构进行地价评估。（二）处置的方式。国有企业改组为股份有限公司所涉及的划拨土地使用权，应当采取国有土地使用权出让、租赁或出资（入股）方式来处置：1、采用出让方式的，由原企业与土地所在地的市、县人民政府土地管理部门签订《国有土地使用权出让合同》，并支付出让金。原企业取得出让土地使用权后，可以与改组后成立的股份有限公司（简称股份公司）签订一定年期的《土地使用租赁合同》，由原企业收取租金。原企业亦可采取以出让土地使用权作价出资（入股）的方式处置。2、采用租赁方式的，原企业与县级以上人民政府土地管理部门签订一定年期的《国有土地租赁合同》并支付租金。经出租方同意后，原企业可以将该土地转租给股份公司，或者原企业把该土地租赁使用权（《土地使用权租赁合同》）转让给股份公司，由股份公司向出租方直接支付租金。3、某些关键领域、基础性设施企业或大型骨干企业进行改组时，经省级以上人民政府土地管理部门批准，也可以采取国家以土地使用权作价出资（入股）方式进行处置。

（三）处置的程序：1、由原企业或其隶属单位拟订土地使用权处置方案。2、地价评估结果和土地使用权处置方案均应报有批准权的人民政府土地管理部门确认和审批。原企业进行股份制改造，属于国务院或国务院授权部门批准设立的公司，以上方案由原企业隶属单位报国家土地管理局确认、审批

；属于省级人民政府或其授权部门批准设立的公司，则由省级人民政府土地管理部门进行确认、审批。3、签订合同与变更土地登记。土地使用权处置方案经批准后，采取出让或租赁方式的，原企业应持土地使用权处置批准文件和其他有关文件与有关土地管理部门签订合同，并按规定办理土地登记手续；采取国家以土地使用权作价出资（入股）方式的，原企业应持国家土地管理局或省级人民政府土地管理部门签署的土地使用权处置批准文件以及作价出资（入股）决定书，按规定办理土地登记手续。

二、国有企业改制中土地使用权处置的几个问题在企业改制中，对土地使用权有如下几种处置办法导致了不良后果：1．将国家行政划拨土地使用权无条件地优惠给企业。一些地方因没有提留转换职工身份的经济补偿金，而将行政划拨土地使用权以优惠价格出让给企业。个别地方甚至规定，当企业的资产负债率达到一定高度时，行政划拨土地就送给企业，以此作为国家对企业改制的一种鼓励措施。这种将职工转换身份的置换费（或叫职工工龄补偿金）和政府对企业改制的优惠捆在一起的做法将带来两个不利后果：一是企业改制为有限责任公司后，企业的资产是出资人的，以资产形式优惠给企业，其优惠就落到了出资人身上，但其中确有职工的有关费用在里头，这就给改制企业今后的资产界定带来了困难；二是不利于职工观念的转变，因为在企业改制时没有以职工身份置换的名义提留过资产。政府对企业改制进行支持是应当的，是利国利民的，但是应当讲究实效，讲究方式，不能盲目地进行优惠，不能因为不合理的优惠而给改制后的企业带来新的矛盾。对于土地使用权问题尤其是如此。2．用增加负资产的办法提留职工有关费

用。有些企业法人本身没有净资产，或资产不够提留职工有关费用时，就将行政划拨土地使用权捆在企业法人资产中，用增加负资产的办法提留职工有关费用，导致职工有关费用的提留虚化。一旦改制企业再次破产，职工将认为企业改制时国家对职工的补偿金没有实际到位，这就给改制企业留下了隐患。这也可以说是一种无奈之举，企业一方面要改制，只有这样才能实现扭亏增盈；另一方面企业又不能将职工的利益置之不理，这关系到社会的稳定，是企业改制的最终目的。但是由于企业资金紧张，这样就出现了矛盾：如何在改制中更好地保护职工的利益，进行费用提留？而将行政划拨的土地使用权捆在企业资产中，在一定程度上可以解决这一矛盾，但是这种方法治标不治本，无法真正解决问题。随着企业改制的深入，以及国有土地使用权产权交易市场的完善，这一问题有望从正面得到解决。

3. 土地资产的评估不合理。

土地是一种增值不动产，对于土地使用权的评估应当选择适当的评估方法，否则可能造成对国家利益的损害。有些地方规定：企业改制的资产统一按重置价评估。这个评估方法对商贸用地是很不合适的。有的企业在改制时，资产一时难以变现，职工的安置费没有来源，就采用实物资产安置职工的办法。即按评估、确认的价格将店面等资产作为职工安置费分给职工。由于土地资产的增值，一旦变现，则土地的级差地租将被职工个人不合理占有。目前对这部分差价究竟如何处理许多地方还没有规定，极易导致国有资产流失。此外，评估机构对资产评估的随意性比较大，对评估结果也缺乏有效的责任制度。企业在改制时漏估或低估资产，其好处被持大股的人占有，引起职工不满的纠纷时有发生。

4. 集体

企业改制时机械地参照国有企业的土地优惠政策。行政划拨土地使用权应属国家所有，集体企业改制时本不应以行政划拨的土地出让金来安置集体企业的职工。但为了保持社会稳定，集体企业改制时未将土地使用权收回变现，往往同意将土地出让金用于集体企业的职工安置。结果有的地方在集体企业本身的资产可以安置职工的情况下，仍将行政划拨土地使用权低价出让，造成了国有资产流失。

三、土地使用权价格的评估

（一）土地使用权评估的程序

土地使用权拥有者如系国有企业，因转让、入股等需要而进行评估时，应先经其主管部门的同意，并向当地国有资产行政管理部门申请立项，获得立项批准后，才能委托资产评估机构进行评估。如果国有企业只是为了解自己资产情况而要求评估并不一定要立项，非国有企业土地使用权的评估则不需要立项这个手续。

评估工作是从土地使用权拥有者与资产评估机构正式订立委托合同书开始。资产评估机构接受土地使用权评估作价的委托后，即开始组织项目评估小组开展有关的评估工作。整个评估工作分为两个部分，第一步是评估前的准备工作；第二步是评估工作。评估前的准备工作包括：

- （1）收集有关的资料：被评估地块的地级资料，城市规划资料以及被评估地块所处地段等级资料，被评估地块的批租文件资料，地产市场成交实例资料，关于土地使用权出让价格有关政策规定，地产市场供求双方的情报等等。
- （2）现场勘查：地块的面积、形状和坡度；地质水文条件；地上物与地下物的分布情况，地块的经济地理情况等。
- （3）分析测算有关的数据：测算被评估地块开发建设总成本，估算开发建设完成后能实现的市场销售额及投资回收期，估算开发建设和经营投资盈利率，

初步试算土地使用权的转让价格。（二）影响土地使用权价格的因素在评估土地使用权价格时必须考虑影响土地价格的因素，这些因素有物理因素，经济因素，社会因素和政策因素。（1）物理因素有：面积、位置、地块形状、坡度、临街面宽度、气候水文的历史状况、自然景观等。（2）经济因素有：当地的产业结构情况、生产技术水平、居民收入水平和储蓄水平率、财政金融和物价状况、市政设施和生活服务设施的完备程度和质量、城市发展规划对被评估土地的影响、用地性质、市场供求状况；（3）社会因素有：人口发展趋势、居民的教育状况、社会福利制度、交易与收益的习惯、环境污染状况等；（4）政策因素有：容积率现置等城市发展计划与建筑法规、治安保卫和消防能力、征用土地补偿费的标准、原有建筑的拆迁费与人员安置费标准、中外合资企业直接配套的厂外道路、管线等公共设施应分摊的份额规定等。

（三）土地使用权评估的原则为了确保评估工作的顺利进行，确保评估结果的准确，在土地使用权评估过程中应当遵循一定的原则。一般而言，土地使用权的价格的评估应当掌握以下的原则：1．合法公正的原则。土地评估机构是一种中介服务结构，具有相应的行业要求。由于其评估的结果将直接对当事人起到参照的作用，有时甚至成为确定土地使用权价格的最终依据。这就要求评估机构在评估工作中应当尽量客观公正，其评估的结果能够真实地反映土地使用权的价值。否则，土地使用权评估也就是丧失了其应有的意义，土地评估机构也就丧失了其存在的理由。为了保证评估结果的客观公正，土地使用权的价格评估工作，首先要遵循合法的原则，即必须遵循我国有关土地管理的法规和资产评估的法规的

规定。其次要力求公正，做到符合客观实际，按照科学的估价标准、评估方法和程序来评估。目前土地评估大量存在的问题就是评估机构评估过程不客观，过于考虑当事人的主观意愿因素。

2. 有利于开发利用的原则。土地使用权出让以及其出让前的评估工作，应当在服从城市规划的前提下，有利于扩大土地开发、利用的广度和提高土地开发、利用的强度，亦即土地使用权价格的评估工作要考虑到有利于土地的开发利用。

3. 区别对待。土地使用权价格的评估，应按照不同区域以及各块土地的经济价值和效用的大小来确定。例如上海的土地在市区分为六块，郊区分为三块。因为土地使用权的价格是由多种因素决定的。土地是不动产，其价格当然与其所处的地理环境息息相关，位于不同地理位置的土地当然具有不同的价格。

4. 最大使用效益的原则。同一块土地由于用途的不同而取得经济效益就会不同，因此应当在服从城市规划的前提下，选择取得“最大使用效益”的用途或者项目评估其出让价格。最大使用效益有时动态的、发展的，最大使用效益也不是一成不变的。这一项原则比较难掌握，要求评估机构有较丰富的经验，同时对于相关的信息业要有很好的了解。

（四）企业改制过程中土地评估应当注意的问题。

在企业改制中，由于部分土地资产进入企业净资产，因此在使用每一种评估方法进行土地资产评估时都有一些应注意的事项。

1. 现行市价法由于影响土地使用权的价格的因素非常多，而许多参数又很难计算，因此采用现行市价法进行评估比较简单易行。现行市价法是改制企业土地资产评估最常用的方法之一。但是在采用该方法进行评估时也有一些问题需要注意。在进行比较修正时应注意以下几个要点：（1）

比较案例与评估对象在客观条件上一致，但价格内涵不同，仍然要进行修正。如评估对象的客观开发程度为“七通一平”与比较案例条件一致，但由于资产界定过程中，部分开发费用已计入到其他资产中，因此评估价格内涵为“三通一平”，此时就要对比较案例进行修正。只有这样才能保证市场比较法评估的价格内涵与成本逼近法评估的价格内涵的一致性。

(2) 对土地面积大小要引起足够的重视。由于企业改制中土地用地规模不一样，对土地价格产生了很大的影响。对此，对土地面积的大小修正必须引起注意，具体可采用开发区内土地估价的方法，将选择的小土地实例价格修正到与改制企业用地面积相同的土地价格。

(3) 充分考虑土地利用现状与规划要求之间的差别，对土地利用的规划条件，进行适当的修正。比较案例土地价格一般是根据最佳利用原则确定的，有时待估对象与比较案例的规划条件一致，但待估地块现状没有达到规划条件，并且企业仍然按原来现状利用，此时就应该对比较案例进行规划条件的修正，使与待估地块条件一致，也就是说企业改制的土地资产评估必须考虑用地现状。

2. 成本逼近法。

成本逼近法也是企业改制中土地资产评估最常用的方法之一，采用该方法评估时应注意以下几点：

(1) 必须重置征地费。进行企业改制的许多土地是早期取得的，征地费用的原值与评估时的差别很大。因此，在评估时必须按评估对象所在的位置重新估算征地费（或土地取得费）的情况，而不能用征地原值，即估算估价日期的征地费（或土地取得费）。

(2) 仔细分析征地费（或土地取得费用）的情况。在企业改制工作中发现征地费用的构成以及征地标准差别很大，即使在同一地方由于征地单位或项目不同有很

大差别，一般都超过了国家规定的标准，但在应用成本逼近法时，应采用客观费用，而不是实际费用。（3）确定合理开发费用。在确定开发费时，不应以实际的开发费用为依据，而是以界定后的土地资产的内涵为依据。四、国有企业改制中地使用权处置问题的完善从上述分析可知，如果土地使用权处置不当，改制企业就很有可能留下后遗症，国家花了钱，却办不成好事。要避免以上问题，笔者以为应采取如下措施：1. 要明确一个观念：即行政划拨土地使用权不是国有企业法人的资产，更不是集体企业法人的资产。在企业改制中，因为土地使用权和企业法人其它资产的处置政策不同，因此两类资产必须分开评估、分别对待，并根据土地使用权的使用情况单独报批处置。2. 要有条件地运用土地资产优惠政策。条件主要是两个：一是企业资产不够职工有关费用提留。土地使用权出让金首先得保证用于职工有关费用的提留，包括在职职工的身份置换费，遗属、直系亲属及精简下放人员的有关费用，离退休人员和内退职工的大病医疗保险费和养老保险费。二是企业资产出现负数。土地使用权出让金经批准后得首先用于弥补国有企业改制时的负资产。集体企业改制时除经批准土地出让金可用于职工安置外，不存在弥补企业负资产的问题。3. 不要勉强按零资产改制。有些企业对原有资产进行核销、剥离和提留后，即使将划拨土地使用权全部贴上，还出现较大的负资产，但是由于地方财政拿不出钱，往往是采取按零资产改制的办法，这样无意中造成了虚假出资和虚假提留或提留不足问题。笔者认为在这种情况下，不能勉强按零资产改制，而应该按以下顺序调整资产：企业总资产总负债剥离数核销数（未执行优惠政策的土地出让

金全额职工费用提留)。这个顺序体现了如下精神：一是将行政划拨土地使用权与企业法人资产分开处置，企业总资产中不包括行政划拨土地使用权，剥离和核销都在企业总资产中冲减，这体现了先用企业法人资产处理遗留问题的原则。当企业法人资产出现负数时，再用括号内的正数资产来弥补其负数，如括号内资产是负数，当视负资产大小确定改制形式：如负资产很大，一般要求采取破产或解散的办法；如负资产不大，则可实施股份制改造，但必须有全体出资人同意承担负资产的承诺书。二是用土地使用权作为职工有关费用的保证，如果括号内是负数，企业又没有其它资产用于职工费用提留的，一般要求采取破产或解散的办法。

4. 土地使用权原则上应按市场比较法评估。市场比较法评估有如下好处：便于评估机构对评估结果负责，对评估价严重背离市场价格的评估结果可以追究其评估责任；有利于提足各项费用，减少国家对改制企业的欠帐；将国有资产优惠在明处，可以减少腐败现象的产生。

5. 政府应该充分利用国有资产经营公司收购国有企业的实物资产，盘活存量资产，及时安置职工，防止和减少国有资产流失。特别是一些变现比较容易、资产增值明显的商业网点等要统一收购起来，由国有资产经营公司统一交由中介机构按照公开、公正、公平的原则组织资产变现。

第三节 无形资产的评估

一、无形资产评估的特点和意义

(一) 无形资产评估的特点

无形资产评估是一种动态性、社会化的社会经济活动，是一种带有鉴定功能的管理咨询性质的社会服务，是对被评估无形资产做出审核、评定、估算、拟价的行为。无形资产评估与有形资产的评估有着十分密切的联系。无形资产评估的特点如下：1、无形资产具有单

件性。无形资产的单件性决定了无形资产评估具有单件性。无形资产不能成批生产，每一项无形资产都是不同的。无形资产评估的对象是单一的，不是成批的，而每一个评估的对象又有其自身的特点。

2、无形资产评估具有复杂性。这是相对有形资产评估而言的，主要表现为：（1）无形资产种类多，彼此之间可比性差，每评估一项无形资产要认真研究该项无形资产的性能、特点、经济参数等；（2）在大多数评估项目中，都需要预测该无形资产的效益发挥时间和未来效益，由于影响这二项的因素测算难度大、不确定性因素多，不仅测算工作量大，而且其准确程度也难把握；（3）客观经济环境对无形资产作用的发挥有着较为密切的关系，把握和正确估算经济环境对无形资产效能发挥所起到的正作用和负作用难度较大，需要从各个方面各个角度运用多种方法对各种情况进行综合而全面的系统的分析、测算，要做到这一点，不仅资料的收集困难，而且计算工作量也很大；（4）多数无形资产时间更替较快，正确计算其有效用的年限、确定其无形损耗、适用风险等较为困难、复杂。

3、无形资产评估具有预测性。无形资产评估主要通过成本途径、收益途径和市场途径进行。对一项无形资产进行评估，往往需要从至少两个途径进行以相互验证。收益途径是绝大多数无形资产评估都要采用的，因为无形资产的评估价，往往并不主要取决于取得这种无形资产所负的代价，而主要取决于该项无形资产在有效期内所取得经济效益和社会效益。

4、无形资产评估具有动态性。无形资产评估是从动态的角度去考察评估对象的。这是因为，一方面，无形资产所处的环境是在不断发展变化的，另一方面，有些无形资产自身也有发生变化的可能，比如

商标可能因为某种原因更加出名或者向相反的方向发展。（二）无形资产评估在企业改制中的意义现代世界已经进入了知识经济时代，无形资产在整个世界经济中占据了举足轻重的地位，这一点在经济发达国家和地区尤其明显。我国经过这几年的快速发展，无形资产在整个国民经济中所占的比例日益升高。在企业改制过程中当然不可避免地会涉及到无形资产的问题。由于无形资产自身具有特殊性，加之人们对于无形资产认识上的不足，在企业改制过程中经常会因无形资产发生纠纷。在企业改制的过程中，进行无形资产的评估具有重要的意义。因为我国企业改制的法律制度相对来说不是很健全，尤其是无形资产评估上，法律空白非常多，所以在改制过程中经常会出现侵犯企业合法无形资产，造成国有企业无形资产流失等现象。（1）当事人往往不清楚自己到底享有哪些无形资产的权利，通过对无形资产的评估可以使权利人对自已的无形财产权利有一个具体的、充分的认识，及时发现和制止他人的侵权行为。（2）通过无形资产的评估，可以在一定程度上有效地防止国有资产的流失。防止国有资产流失，确保国有资产保值、增值，这是发展社会主义市场经济的一项根本性的任务。长期以来由于产权关系不明确，国有无形资产所有权主体缺失的现状，无形资产评估程序的不健全，以及其他方面的原因，有些人或者企业在与国有企业进行产权交易中，非法侵占国有无形资产，从而造成了国有资产的大量流失。据报载，近几十年来，平均每天流失的国有资产价值大约是1亿元人民币，流失总量大约是5000亿元人民币。但是这仅仅是就有形资产而言的，如果加上无形资产，流失量还要大得多。在企业股份制改造的过程中，缺乏无

形资产评估的正当完善的程序，国有资产的评估基本上只对有形资产进行评估，无形资产的评估或者被完全忽略，或者以极其粗糙的方法评估。以上市的多家股份制企业为例，大部分企业没有进行无形资产评估，有的虽然列出了无形资产一栏，却只有场地使用权一项，而专利权和专有技术作为无形资产的重要组成部分，却根本没有评估。出现这种情况的原因当然是多方面的，但其中一个不可忽视的原因就是，现有的会计师事务所对有形资产的评估有见长，对无形资产的评估有些无能为力。由于没有形成规章制度和缺乏科学的方法，使无形资产的评估经常是名存实亡。其结果就是国有无形资产白白流失。国有无形资产除了具有国有有形资产流失的特点外，由于自身的特点，因此还有自己特殊的流失渠道。一是在人才流动中，由于政策、法规不健全、不配套，以至于国有无形资产流失现象非常严重。二是许多企业对花了国家巨资的研究出来的成果，不主动争取法律保护，不申请专利，一旦成果鉴定之后被其他单位、个人甚至国外合法而又无偿仿制，造成了国有无形资产的大量流失。因此，在解决了对无形资产的重要性认识问题的同时，搞好对无形资产的评估；尤其是在产权变动、产权交易时，按照科学的方法对无形资产进行评估，弄清国有无形资产的含金量，用好这些含金量，这是防止国有资产流失的一项重要措施。（3）搞好无形资产的评估工作也是规范无形资产交易，开拓无形资产市场的需要。无形资产的交易必须规范化，必须反对不正当竞争，反对欺诈，其中很重要的一个问题就是交易必须按照价值规律和市场竞争规律进行。而搞好无形资产交易的评估正是符合这一需要的。目前无形资产交易不规范的一个重

要的表现就是，交易价格不能反映价值。由于无所遵循而无形资产的买卖双方往往心中无数。搞好无形资产的评估，科学地确定其交易价格，并使社会公众掌握了确定或者衡量无形资产价格或者价值的尺度，有利于反对欺诈，有利于开展正当的竞争，对于规范无形资产的交易，开拓无形资产市场，建立正常的市场秩序具有重要的意义。无形资产市场是统一、开放、竞争、有序的社会主义大市场的一个重要的组成部分，搞好无形资产的评估，开拓无形资产市场，正是建设大市场、发展社会主义市场经济的需要。

二、无形资产评估中存在的问题虽然无形资产在整个国民经济中占据着重要的地位，无形资产评估也积累了一些经验，但是我国无形资产的评估中依然存在着许多问题，直接影响到评估公正性、合法性，进而影响到评估的质量。具体来说，无形资产的评估主要存在这以下问题。

1. 法律规范不健全。这是困扰着评估工作进一步发展和完善的根本问题。无形资产的评估是一项专业性很强的工作，要求有详细的、可操作性的规范加以指导。评估的原则、方法，评估机构的资格等问题都需要法律加以详尽的具体的规定，以保证评估工作的规范和统一。但是，我国目前关于无形资产评估的法律法规却十分不健全。尽管随着社会主义市场经济的建立和发展，人们对无形资产价值的认识已经有了很大的提高，也能够开始主动地、积极地寻求法的保护，《著作权法》、《专利法》和《商标法》的实施情况也越来越好。但是关于无形资产的评估依然欠缺相应的法律规范，使得无形资产的评估的随意性很大，同样一件资产，在不同的评估机构评估可能会出现很大的价值差异。九十年代初期国家颁布了《国有资产评估管理办法》及

其《实施细则》，但是其中的绝大部分内容都是关于有形资产评估的，关于无形资产评估的内容十分有限。1996年10月18日，国家国有资产管理局和中国专利局国资办又发布了《关于加强专利资产评估管理工作若干问题的通知》，但是只有十条，内容原则性太强，操作性很差，没有能够对无形资产的评估起到很好的作用。因此，在无形资产的评估中，基本上还都是采用地方性法规规章，其结果是个地方差异较大，法律适用不统一，这对于健全社会主义市场经济是十分不利的。

2. 评估工作随意性大，技术含量不高。由于没有十分详尽的法律加以调整，在实践中，评估工作经常会表现出很强的随意性。评估机构接受委托以后，经常是完全根据自己的意见，对无形资产作出评估，缺乏科学依据。更有甚者，甚至完全根据当事人的需要，采用各种方式对无形资产的价格进行多估或者少估，而完全丧失了独立的中介服务机构的性质。由于评估工作较强的专业性，一般当事人又很难对评估机构的评估结果提出异议，这又反过来助长了评估机构随意评估的现象。

三、几种主要无形资产的评估（一）专利权评估的方法由于专利的价值不仅取决于获得专利的成本，更取决于专利的使用价值，而且在许多情况下，甚至完全取决于其使用价值，而同取得该专利的成本基本上没有什么关系，这样就决定了对于专利的评估方法应当以收益现值法为主，只是在一些特殊情况下也可以采用重制成本法。收益现值法应用于专利权的评估，计算的根本问题是如何寻找、判断、选择和测算专利权评估中的各项技术指标和参数，即专利权的收益额、折现率和获利期限。专利权的收益额是指直接由专利权带来的预期收益。对于收益额的测算，通常可以

通过直接测算超额收益和通过利润分成率测算获得。专利权之所以有价值，关键在于它能够获得超额收益，如果一项专利权的应用根本无法产生超额收益，那么它很可能就不能形成无形资产，或者也就无法采用收益现值法估算价值。超额收益的来源，在于收入的增加和成本的节约，因此，我们可以将专利权分为收入增长型专利和费用节约型专利。评估人员应当根据不同的类型测算其超额收益。采用利润分成率测算专利技术收益额，即以专利技术投资产生的总收益为基础，按一定的比例（利润分成率）分成确定专利技术的收益。利润分成率反映专利技术对整个利润额的贡献程度。利润分成率确定为多少合适，据联合国工业发展组织对印度等发展中国家引进技术价格的分析，认为利润分成率在16-27%之间是合理的。我国理论工作者和评估人员同行认为利润分成率在25-33%之间是合理的。这些基本分析在实际评估业务过程中具有参考价值，但更重要的是对被评估专利技术进行切合实际的分析，确定合理的、准确的利润分成率。

（二）著作权的评估

1. 著作权的评估应当遵循以下的基本原则：（1）评估的社会价值原则。所谓社会价值，主要是指该作品的创作、传播和使用应当对社会起到的作用。只有当其传播或者使用能收到积极的社会效果与国家利益和社会公德保持一致的时候，才具有社会价值，否则就是无社会价值。但是作品的社会价值不是绝对的，由于各国的社会制度、道德原则、风俗习惯的不同，因而作品的社会价值标准也就不同，同样由于社会变更、经济文化的发展或者其他政治原因，一个国家的不同历史时期对作品的社会价值的标准的认定也有差异，因此，作品社会价值的标准是相对的，具有地域性和时间

性的特点。我国《著作权法》第一条对作品的社会价值的标准作了原则的规定，即“有益于社会主义精神文明和物质文明建设的作品的创作和传播，促进社会主义文化事业和科学事业的发展与繁荣”，并于第四条排斥了依法禁止出版、传播的作品的社会价值，规定著作权所有人在行使著作权的时候不得违反宪法和法律，不得有损于公共利益。（2）评估的经济价值原则。《国有资产评估管理办法》第十三条规定对占有单位的无形资产的评估，应当根据其形成时所需要实际成本及该项资产具有的获利能力。2. 著作权的评估方法对于著作权一般很少买断，大多数情况下是取得使用权。对于著作权的使用权一般宜采用市场法进行评估。这主要有以下两个方面的原因：（1）因获得著作权的使用权，而给获得这项权利的出版者所带来的利润，可以通过著作权使用费计算出来，即出版者所获得利润等于销售收入减去著作权使用费以及印刷费用、销售费用等，销售收入等于图书定价乘以销售册数，所以用收益法对著作权使用费进行估价是不适合的。

（2）图书作品创作的直接成本包括作者的工资以及收集资料而发生的一些费用，且不论作者的工资，仅仅是收集资料的费用也无从核算。这是因为图书作品的创作多为一个人或者一个小群体的劳动，一般情况下不进行核算，没有可供估价人员使用的核算资料，而且这些资料有些是为其他作品的创作而收集的，也有些资料今后创作还可能用到，因而没有办法进行分摊。此外，运用市场法进行评估也有其便利条件。著作权贸易市场比较成熟，特别是其使用权的出让比较活跃，只要有出版社的存在，就有使用权的出让。同时参照物丰富，现行价格易得。（三）商标权的评估商标权的评估通常

采用现值收益法进行。在市场条件具备的情况下，有时也可以采用现行市价法评估。例如，某企业将本企业注册商标特许某厂家使用，客观上存在一个市场价值。如该企业将该商标在许可另一厂家使用，则在评估时可以在第一次许可使用的厂家的基础上，分析两次许可的条件、市场变化等，采用现行市价法估价。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com