



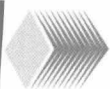
*Assets Valuation Theory and Cases Analysis*

# 资产评估理论 与案例分析

路君平 / 主编



经济科学出版社  
Economic Science Press



*Assets Valuation Theory and Cases Analysis*

# 资产评估理论 与案例分析

路君平 / 主编



经济科学出版社  
Economic Science Press

## 图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估理论与案例分析 / 路君平主编. —北京: 经济科学出版社, 2008. 9

ISBN 978 - 7 - 5058 - 7504 - 3

I. 资… II. 路… III. 资产评估 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 130153 号

责任编辑: 莫霓舫 金梅

责任校对: 杨海 张长松

版式设计: 代小卫

技术编辑: 董永亭

## 资产评估理论与案例分析

路君平 主编

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编室电话: 88191217 发行部电话: 88191540

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天宇星印刷厂印刷

华丰装订厂装订

787 × 1092 16 开 17.25 印张 450000 字

2008 年 9 月第 1 版 2008 年 9 月第 1 次印刷

印数: 0001—4000 册

ISBN 978 - 7 - 5058 - 7504 - 3/F · 6755 定价: 28.60 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

随着改革开放的深入发展和社会主义市场经济体制的建立与完善，我国的资产评估业务作为一项社会中介服务逐步发展与完善。伴随着社会主义市场经济的发展和金融体制的重大改革，无论是企业之间的资产交易、并购业务、投资行为、合资合作、股份经营、破产清算，还是抵押、担保和债务重组等经济活动中，都需要对资产的价值进行准确的评估，为从事上述经济行为提供重要的依据。有关资料显示，金融业的迅速发展和由此而产生的对相关业务的拓展，对资产评估提出了更高的要求，资产评估是从事资产投融资、资产经营管理及资产咨询服务等工作必须掌握的基础知识，资产评估行业在我国社会主义经济体制改革进程中发挥着越来越重要的作用。

《资产评估理论与案例分析》结合我国最新的财税、金融、外汇、法规和我国现行资产评估制度及国际评估准则，全面系统地阐述了资产评估理论与案例分析的思路与方法。在本教材的编写中我们以大量最新的资料作为编写的依据，使该教材既吸收现有的科研成果，又能尽量反映新的实践经验，力争做到通用性、实用性和可操作性。

本教材主要内容包括：资产评估概述、资产评估的基本方法、机器设备评估、流动资产评估、长期投资性资产评估、房地产评估、无形资产评估、资源资产评估、企业价值评估、国际评估准则。具体包括以下内容：

第一章，资产评估概述。本章重点介绍资产评估的概念、特点、对象、目的、假设、原则及程序，其难点是在具体操作中灵活运用基本理论知识，为今后各章的学习奠定理论基础。

第二章，资产评估的基本方法。本章首先介绍资金时间价值的概念和复利系数表，之后主要介绍国际通行的资产评估的三大方法，即：收益法、成本法、市场法，并介绍我国资产评估实践中的清算价格法。

第三章，机器设备评估。本章在对机器设备的概念及机器设备评估的内容进行概述之后，着重介绍了机器设备评估方法中的成本法、市场法和收益法。由于大多数机器设备不具备综合获利能力，其收益的计量有一定困难，因此采用收益法评估机器设备受到一定的限制，所以，在评估实践中，对机器设备的主要的评估方法是成本法和市场法。

第四章，流动资产评估。本章主要阐述流动资产评估的内容和方法，流动资产

评估包括实物类流动资产评估、债权类流动资产评估和货币类流动资产评估。实物类流动资产包括材料、在产品、产成品、低值易耗品、包装物等；债权类流动资产包括应收账款、预付账款和应收票据；货币类流动资产包括现金、各种存款和短期投资。

第五章，长期投资性资产评估。长期投资性资产评估主要是对长期性投资所代表的权益进行评估，其评估方法主要有市场法和收益法。本章主要阐述债券投资、股票投资和其他长期投资性资产的评估内容和方法。

第六章，房地产评估。本章通过对房地产评估基础知识和房地产评估的收益法、市场法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等评估方法的介绍，以及对房地产评估案例的分析，重点阐述了房地产评估的基本思路和重点程序。

第七章，无形资产评估。本章主要介绍无形资产评估的基本原理，并重点阐述无形资产的主要评估方法。

第八章，资源资产评估。本章的重点是介绍资源资产的定义、分类和评估方法。

第九章，企业价值评估。主要介绍了企业价值评估中涉及的基本概念和主要的评估方法。

第十章，国际评估准则。分别介绍了国际评估准则委员会的背景及宗旨，《国际评估准则》的结构体系、格式、基本概念、评估方法及特点，国际评估准则与我国资产评估准则的关系及我国资产评估准则体系的构成。

《资产评估理论与案例分析》力争做到体系完整、内容新颖、理论联系实际，并配有评估案例。每章后都附有练习题，以方便读者更好地掌握本书的内容。本教材的编写可以配合财政金融和会计专业课程，力求拓宽财政金融专业课程的范围，培养学生具备更多的实际操作能力和技能，以适应学生将来就业从事财政、金融、会计和证券等工作的需要。本教材可作为高等院校财经类专业尤其是财政金融、会计等专业的本科生和研究生教材。

本教材由中国人民大学财政金融学院路君平副教授提出撰写的思路和框架。参加编写者分别为第一章、第二章：路君平；第三章：余哲；第四章、第五章：叶倩；第六章：康琳、路君平；第七章：张威；第八章：潘玉；第九章、第十章：魏小娜。中石油财务公司证券部的糜云先生在繁忙的工作之余参与了部分内容的修改和编写工作，光大投资的高良才先生也参与了部分内容的编写，路君平对全书的内容进行了调整和补充，并对全书进行了总纂。

本教材在写作过程中参阅了大量资产评估理论与案例分析方面的教材，汲取了许多教材中有关案例的精华，在此编者表示深深的谢意！由于时间有限，书中难免存在着一些不妥之处，还望读者给予批评指正，以便在修订时进行更正和完善。

**路君平**

2008年7月15日于中国人民大学

# 目 录

## 第一章

### 资产评估概述 / 1

第一节 资产评估及其分类	1
第二节 资产评估的原则	9
第三节 资产评估的程序	11
练习题	13

## 第二章

### 资产评估的基本方法 / 15

第一节 资金时间价值	15
第二节 收益法	17
第三节 成本法	21
第四节 市场法	34
第五节 清算价格法	43
第六节 资产评估方法的比较和选择	45
练习题	48

## 第三章

### 机器设备评估 / 50

第一节 机器设备及影响机器设备评估的因素	50
第二节 机器设备评估方法——成本法	58
第三节 机器设备评估方法——市场法	76
第四节 机器设备评估方法——收益法	81
第五节 机器设备评估案例分析	83
练习题	89

**第四章****流动资产评估 / 91**

第一节	流动资产的特点及评估程序	91
第二节	实物类流动资产评估方法	96
第三节	债权类流动资产、货币类流动资产和其他流动资产的评估	105
第四节	流动资产评估案例分析	110
	练习题	112

**第五章****长期投资性资产评估 / 114**

第一节	长期投资性资产评估概述	114
第二节	债券投资的评估	116
第三节	长期股权投资的评估	119
第四节	其他长期性资产的评估	127
第五节	长期投资评估案例分析	129
	练习题	131

**第六章****房地产评估 / 132**

第一节	房地产评估概述	132
第二节	房地产评估的收益法	139
第三节	房地产评估的成本法	146
第四节	房地产评估的市场法	153
第五节	房地产评估的假设开发法	160
第六节	房地产评估的案例分析	164
	练习题	166

**第七章****无形资产评估 / 168**

第一节	无形资产评估概述	168
第二节	无形资产评估的收益法	173
第三节	无形资产评估的成本法	178
第四节	无形资产评估的市场法	181

第五节 专利资产和专有技术的评估	183
第六节 商标资产与商誉的评估	190
第七节 无形资产评估案例分析	196
练习题	198
<b>第八章</b>	
<b>资源资产评估 / 200</b>	
第一节 资源资产概述	200
第二节 矿产资源资产评估	206
第三节 森林资源资产评估	211
第四节 资源资产评估案例分析	216
练习题	217
<b>第九章</b>	
<b>企业价值评估 / 218</b>	
第一节 企业价值评估概述	218
第二节 企业价值评估方法——收益法	222
第三节 企业价值评估的其他方法	231
第四节 企业价值评估案例分析	236
练习题	238
<b>第十章</b>	
<b>国际评估准则 / 240</b>	
第一节 国际评估准则委员会	240
第二节 国际评估准则	242
第三节 国际评估准则与中国资产评估准则的关系	252
练习题	258
<b>附录</b>	<b>259</b>
附表一 复利终值系数表	259
附表二 复利现值系数表	261
附表三 年金终值系数表	263
附表四 年金现值系数表	265
<b>参考文献</b>	<b>267</b>



# 第一章

## 资产评估概述

### 内容摘要

资产评估是随着社会主义市场经济的发展而兴起的一门学科，其实质在于对特定资产的现实价值作出科学的估价。本章重点介绍资产评估的概念、特点，资产评估的目的、前提假设、原则及程序。通过本章的学习，使读者能够在具体的评估实践中灵活运用资产评估的基本理论知识，为今后各章的学习奠定理论基础。

### 重要概念

资产 资产评估 资产评估的目的 资产评估的价值类型 资产评估的前提假设

## 第一节 资产评估及其分类

某机床厂拟将某设备与国外企业合资，该设备是2000年从德国某公司进口，其账面原值300万元，2008年7月18日该机床厂委托盛远资产评估事务所对该设备价值进行评估，盛远资产评估事务所受理此业务。

上例是一项机器设备评估案例，下面将以此为案例介绍资产评估的有关概念和特点。

### 一、资产评估的概念及要素

#### (一) 资产评估的概念

资产评估是市场经济条件下客观存在的经济范畴，是指在市场经济条件下，由专业机构和人员，依据国家有关规定，根据特定的目的，遵循适用的原则，依据法定程序，选择适当的价值类型（估价标准），运用科学的方法，对资产某一时点价值即评估基准日的价值（如上例中的2008年7月18日就是评估基准日）进行评定估算的经济行为。资产评估的实质在于对特定资产的现实价值作出科学的估价，从而为资产业务当事人提供价值尺度的一种社会经济活动。

#### (二) 资产评估的构成要素

资产评估包含以下构成要素。

### 1. 评估主体

评估主体是经过国家注册资产评估师资格认证的、具有从事资产评估资格的机构和人员。资产评估机构和人员是从事资产评估各项经济活动的主导者，评估主体是资产评估工作顺利进行的保证。

### 2. 评估客体

评估客体是被评估的各类资产，是资产评估的具体对象。

### 3. 评估依据

评估依据是资产评估经济活动中需要遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议及计算过程中的各种取费标准和其他参考依据。通常情况下，资产评估的依据包括以下内容：

(1) 从事资产评估业务必须遵循的与资产评估相关的法律、法规，包括《公司法》、《国有资产评估管理办法》、《关于加强和规范评估行业管理的意见》、《资产评估准则——基本准则》、《资产评估操作规范意见》，等等；

(2) 反映资产评估经济行为的文件，包括有关证券管理部门对公司上市的有关批文、资产管理部门对公司与外方合作组建成立中外合资公司的有关批文，等等；

(3) 与被评估资产相关的重大合同协议，包括产品的销售合同、技术转让协议、资产的租赁合同及使用合同等，上述有关文件会对被评估资产的价值产生影响；

(4) 与被评估资产价值计算有关的取费标准和其他参考资料，包括房屋建筑物的造价标准、各种费率的取费标准、土地基准地价和行业协会颁发的有关信息，等等。

### 4. 评估目的

评估目的是资产评估对象即将发生的经济行为，是资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求或资产评估结果的具体用途。评估目的在一定程度上决定和制约着资产评估的条件和对评估价值类型的选择。明确资产评估的目的，对于科学合理地组织资产评估工作，提高资产评估工作的质量和效率具有重要的意义。

### 5. 评估原则

评估原则是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。评估原则是开展资产评估工作应当遵循的最基本要求。评估原则的有关内容将在本章第二节详细阐述。

### 6. 评估程序

评估程序是指在资产评估业务活动中，评估机构按照相应的要求，完成评估工作必须遵循的评估顺序。严格遵循评估程序是确保资产评估结果科学合理性和公正性的重要保证。

### 7. 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，评估是对资产评估价值质的规定性，即价值内涵，它对资产评估参数的选择具有一定的制约作用。通常情况下，评估价值类型可以有如下分类：

(1) 依据估价标准形式可以分为：重置成本、现行市价、收益现值和清算价格。

(2) 依据评估假设可以分为继续使用价值、公开市场价值和清算价值。

(3) 依据资产业务的性质和评估的目的可以分为转让价值、交易价值、投资价值、补偿价值、抵押价值、兼并价值、租赁价值、保全价值、清算价值和拍卖价值等。

## 8. 评估方法

评估方法是指评估工作中运用的符合国家规定的各种专门的分析和确定资产评估价值的技术手段和途径。目前我国资产评估的主要方法是收益法、成本法、市场法和清算价格法。

## 二、资产评估的特点

资产评估具有以下特点：

### （一）现实性

资产评估的现实性是指以评估基准日为参照物时间，资产评估活动必须执行时间标准，按照这一时点的资产实际状况对资产价值所进行的评定估算。《资产评估准则——基本准则》中有如下描述：资产评估是注册资产评估师依据相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。资产评估是对特定时点上被评估资产价值所进行的估算，即对评估对象的估算价值是在评估基准日这一特定时点的价值，这样的评估结果便于客户对其进行有效合理的使用，评估基准日一般以“日”为基准单位。

### （二）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作出评定估算和报告，资产评估是适应市场经济要求的专业中介服务活动，这项活动的目标是根据资产业务的不同性质，在模拟市场条件下，以市场上形成的资产交换价值量为基础，对资产进行确认、确定资产价值和作出评估报告，并且接受市场的直接检验。

### （三）预测性

资产评估的预测性是指用资产的未来的潜能说明现实，一项资产是否有价值，关键取决于能否给资产的所有者带来预期收益。如果一项资产未来不具备潜能和效益，那么该项资产就不存在现实评估价值。在资产评估中，通常对未来预期收益进行折现以反映某项资产的现实价值。

### （四）公正性

资产评估的公正性是指资产评估行为服务于资产业务的需要，相对于评估当事人具有独立性，资产评估过程及其结果应当以评估对象评估时的各种主客观条件为依据，而不能倾向于各当事人的任何一方。资产评估是为产权变动、资产交易及其他涉及资产主权主体利益的经济活动服务的社会中介活动，公正性是资产评估工作赖以存在的最重要的前提条件之一。为确保公正性，一方面要求资产评估行为要以有关的法律、法规以及资产评估准则等作为执业准则；另一方面要求评估机构和评估人员与资产业务及资产交易的各当事人没有利益关系，不能偏袒当事人的任何一方。

### （五）咨询性

资产评估的咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供的专业化估价意见，为交易行为中的当事人进行要价和出价提供参考，这个结论本身并无强制执行的效力，注册资产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，最终的成交价应当由当事人的谈判技巧和决策的目的等因素决定。

## 三、资产评估客体

### （一）资产的概念

我国现行实施的《企业会计准则》对资产给出了如下定义：“资产是指企业或其他经济组织拥有或者控制的，能以货币计量的经济资源，包括各种财产物资、债权和其他权利。”2000年6月国务院颁布的第287号令《企业财务会计报告条例》将资产重新定义为：“指过去的交易、事项形成并由企业拥有或控制的经济资源，该资源预期会给企业带来经济利益。”

2006年颁布的《企业会计准则——基本准则》中对资产的定义为：“资产是指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源”。并且进一步规定：符合资产定义和资产确认条件的项目，应当列入资产负债表；符合资产定义、但不符合资产确认条件的项目，不应当列入资产负债表。

资产评估中的资产或作为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，并能给特定权利主体带来经济利益的经济资源。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。

（2）资产必须能以货币计量。

（3）资产必须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。

### （二）资产分类

#### 1. 按资产存在的形态分类

按资产存在的形态分类，可以分为有形资产和无形资产。有形资产是指那些具有实体形态的资产，包括机器设备、房屋建筑物、流动资产等。有形资产具有不同的功能和特性，要把握不同资产的特点进行评估。无形资产是指那些没有实物形态，但在很大程度上制约着企业物质产品生产能力和生产质量，直接影响企业经济效益的资产，主要包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

#### 2. 按资产是否具有综合获利能力分类

按资产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。如单台汽车、单台机床等；整体资产是指由一组单项资产组成的具有获利能力的资产综合体，它可以是一个组织内的全部资产，也可以是具有独立获利能力的部分资

产,如某一企业、某一车间等。在资产评估中,以单项资产为对象的评估,通常称为单项资产评估;以企业整体资产为对象的评估,通常称为企业价值评估或整体资产评估。

### 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,如无形资产中的商誉。商誉是由于企业地理位置优越、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. 按资产可否移动分类

按资产可否移动分类,可以分为动产和不动产。

(1) 动产。动产是指除不动产之外的所有有形的资产,如汽车、机器设备、存货。

(2) 不动产。不动产是指土地和附着于土地上的房屋和建筑物等,如房屋、桥梁、烟囱、电视塔等。

### 5. 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。

(1) 经营性资产是指处于生产经营过程中的资产,如企业的生产厂房、生产用机器设备等,经营性资产可以为资产所有者带来直接的预期经济收益。经营性资产又可按照是否对盈利产生贡献分为有效资产和无效资产。

(2) 非经营性资产是指未处于生产经营过程中的资产,如幼儿园、学校、公园等占用的资产,非经营性资产不能为资产所有者带来直接的预期经济收益。

### 6. 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、无形资产等。

上述这些内容和评估方法将在以后各章节分别进行阐述。

## 四、资产评估的价值类型和前提假设

### (一) 资产评估的目的

资产评估的目的是指被评估资产即将发生的经济行为,即资产评估结果的具体用途,资产评估的目的是资产评估所服务的经济业务的具体类型,如资产保全、单项资产的买卖、产权变动、房地产业务、融资业务、公平税负、企业清算及咨询服务等。根据我国现行制度规定和我国资产评估的实践,资产评估的特定目的主要包括以下十项内容:

(1) 资产转让。资产转让是指国有资产占有单位有偿转让其拥有的(非整体性)资产的经济行为。

(2) 企业兼并。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。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的经济行为。

(4) 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经济行为。

(5) 股份经营。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。中外合资、合作是指我国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经济行为。

(7) 企业清算。企业清算是指依据《中华人民共和国企业破产法》的规定,宣告企业破产,并进行清算;或依据国家有关规定对改组、合并、撤销法人资格的企业资产进行的清算;或企业按照合同、契约、协议规定终止经济活动的企业清算。

(8) 担保。担保是指国有资产占有单位,以本企业的资产为其他单位的经济行为担保,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。企业租赁是指国有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经济行为。

(10) 债务重组。债务重组是指债权人按照其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。

## (二) 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反映的资产评估价值在性质和数量上都是不同的。在资产评估具体业务操作过程中评估结果价值类型要与已经确定时间、地点、市场条件下的资产业务相匹配和相适应,在资产评估业务操作中,人们对资产评估的价值类型主要有以下几种分类方法。

### 1. 以资产评估的估价标准形式分类

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、现行市价、收益现值和清算价格。

(1) 重置成本。重置成本是指在现时条件下,按功能重置资产并使资产处于在用状态所耗费的成本。重置成本标准适用的前提是资产处于在用状态,一方面反映资产已经投入使用;另一方面反映资产能够继续使用,对所有者具有使用价值。重置成本又可分为复原重置成本和更新重置成本。

(2) 现行市价。现行市价是指在评估基准日,资产在公平市场上的售卖价格。现行市价产生于公平市场,具有如下规定性:有充分的市场竞争、买卖双方地位平等、没有垄断和强制、双方都有足够的时间和能力了解市场行情,具有独立的判断和理智的选择。决定现行市价的基本因素有:

① 基础价格,即资产的生产成本价格。一般情况下,一项资产的生产成本高低决定其价格的高低。

② 供求关系,资产价格与需求量成正比例关系,与供应量成反比例关系。

③ 质量因素,是指资产本身功能、精度等技术参数。优质优价是市场经济的法则。

(3) 收益现值。收益现值是指为获得资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额,是指根据资产未来预期获利能力的大小,以适当的折现率或资本化率将未来收益折成的现值,收益现值适用的前提条件是资产投入使用,同时投资者投资的直接目的是为了获取预期

收益。决定收益现值的因素有收益额、收益期限、折现率或资本化率。

(4) 清算价格。清算价格是指在非正常市场上限制拍卖的价格，它是一种拍卖价格。由于受到期限限制和买主限制，其价格一般低于现行市价。清算价格一般低于现行市价，这是由市场供求状况决定的。第一，因经营失利而导致破产的企业，必然会急于将资产转让和拍卖；第二，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，以便从中获取利益。

## 2. 从资产评估假设的角度分类

从资产评估假设的角度表述的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三种。

## 3. 根据资产业务的性质分类

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、拍卖价值、租赁价值、补偿价值等。

## 4. 以资产评估时所依据的市场条件及资产使用状态分类

以资产评估时所依据的市场条件，以及被评估资产的使用状态划分资产评估结果的价值类型，具体包括市场价值和非市场价值。《国际评估准则》中对市场价值作如下定义：“市场价值是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，某些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。”根据《国际评估准则1》关于对市场价值的其他补充说明，我们把资产评估中市场价值的定义整理如下：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最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。市场价值的概念反映的是市场整体的行为，是资产评估中大部分资产的评估基础，是在正常市场条件下资产处在最佳使用状态下的合理评估结果。

非市场价值是不满足市场价值成立条件的其他合理评估结果和资产价值类型，非市场价值也称为市场价值以外的价值或其他价值，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，包括投资价值、持续经营价值和清算价值等。

## (三) 资产评估的前提假设

资产评估的前提假设是指依据资产评估的有限事实而对资产作出的合理推断，资产评估假设是对评估对象所处的时间和空间状况所做的合理设定。资产评估的理论和体系形成是建立在一定的前提假设条件之上的。适用资产评估的假设以下几种：

### 1. 交易假设

交易假设是使资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，是假设所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。资产评估是在资产实际交易之前进行的，为了能够在资产实际交易之前为委托人提供资产交易底价，交易假设明确限定了资产评估的外部环境，即资产是被置于市场交易之中。

### 2. 持续（继续）使用假设

从资产评估角度看，持续使用假设是指资产将按现行用途继续使用，或转换用途继续使用，持续（继续）使用假设是对资产使用状态所进行的假定说明。

在确认继续使用的资产时，必须充分考虑以下条件：

- (1) 资产能以其提供的服务或用途，满足所有者经营上期望的收益；
- (2) 资产尚有显著的剩余使用寿命；
- (3) 资产所有权明确，并保持完好；
- (4) 资产从经济上、法律上允许转作他用；
- (5) 资产的使用功能完好或较为完好。

资产继续使用的方式包括在用续用，转用续用和移地续用。

在用续用，即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，按照其现行正在使用的用途及方式继续使用，这部分资产既可以是动产也可以是不动产。

转用续用，即被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，改变资产现在的用途，按照新的用途继续使用，这部分资产既可以是动产也可以是不动产。

移地续用，即被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置转移到其他空间位置上继续使用，移地续用的资产只能是动产。

### 3. 公开市场假设

公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场是指一个自由竞争的市场，在这个市场上有众多买者和卖者进行充分的竞争，资产交易双方的地位是平等的，双方都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设，是指被评估资产可以在公开市场买卖，其价格高低取决于市场的行情。不同类型的资产，其性能、用途不同，市场程度也不一样，用途广泛的资产一般比用途狭窄的资产市场交易更为活跃，而资产的买者或卖者都希望得到资产的最大最佳效用。最大最佳效用是指资产在可能的范围内，用于最有利又可行和法律上允许的用途。这种资产的最大最佳效用可以是现实的，也可以是潜在的。如处于商业繁华区黄金地段的一块土地，可以用于商业、工业、住宅，但其最大最佳效用为兴建商业城。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。在评估资产时，按照公开市场假设处理或作适当的调整，才有可能使资产效用最大，使资产得到最佳利用。公开市场假设是资产评估中的一个重要假设，其他假设都是以公开市场假设为基本参照物。

### 4. 清算（清偿）假设

清算（清偿）假设是指资产所有者在某种压力下被强制进行整体或拆零，或经协商，或以拍卖方式将其资产（被强制）在公开市场上出售。这种强制状态主要有两个特征：其一是交易双方地位不平等，卖方是非自愿的被迫出售；其二是交易被限制在较短的时间内完成。由于清算假设假定被评估资产处于被迫出售或快速变现的条件下，这种情况下的资产评估具有一定的特殊性，适应强制出售中市场均衡被打破的实际情况，资产评估价值大大低于持续使用或公开市场条件下的评估值。在清算假设条件下，由于被评估资产需要强制出售或快速变现，交易双方地位不平等不适宜采用继续使用假设和公开市场假设，因此清算假设是资产评估中一种特殊的假设，在清算假设下的资产评估结果的适用范围比较有限。

在资产评估中，由于资产未来效用有别而形成了“三种假设”。在不同假设条件下，评估结果各不相同。在继续使用假设前提下，要求评估资产的继续使用价值；在公开市场假设前提下，要求评估资产的公平市场价值；在清算（清偿）假设前提下，要求评估资产的清算价格。



## 第二节 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评估行为准则，这些行为准则是开展资产评估工作应遵循的基本要求。资产评估结果一般要涉及资产所有者、经营者等各方面的产权和权益关系，为了约束资产评估行为，保证资产评估结果的真实可靠性，就必须对资产评估工作中的一些技术规范和业务准则进行规定。资产评估原则主要包括：资产评估的工作原则和资产评估的经济技术原则。

### 一、资产评估的工作原则

#### （一）独立性原则

资产评估中的独立性原则一般来讲包括两层含义：

（1）资产评估机构是独立的社会公正性机构，不能为资产业务各方的任何一方所拥有，要摆脱资产评估业务当事人利益的影响，评估机构和评估人员不应与资产业务有任何利益上的联系，评估收费应依据实际工作量加以确定，而不能与资产评估价值相关联。

（2）评估机构和评估人员在从事资产评估业务时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意图的影响，进行独立、客观、公正地评估。

#### （二）客观公正性原则

资产评估中的客观公正性原则是指资产评估工作要实事求是，评估结果应有充分的事实依据。资产评估中所应用的数据资料必须真实可靠，这就要求评估机构和人员在操作过程中，以现实为基础，在掌握大量可靠资料的基础上，对评估对象进行认真的调查研究和分析，在此基础上得出客观公正的资产评估价值结果。同时也要求被评估单位要提供与被评估资产相关的真实可靠的数据，以确保评估人员能够获得有关评估对象真实可靠的资料和数据。

#### （三）科学性原则

资产评估中的科学性是指评估人员在具体资产评估业中，必须根据特定的评估目的、遵循科学的评估标准、选择适当的评估方法、制定科学的评估方案，也就是采取科学的态度、科学的方法和科学的评价标准从事资产评估业务工作，做到主观判断与客观测算、静态分析与动态分析、定性分析与定量分析相结合，以确保评估结果的科学合理性，有利于提高评估工作的效率。

#### （四）专业性原则

资产评估中的专业性原则是指资产评估业务活动必须由经法律认可的专业评估机构和评估人员操作完成。专业评估机构主要包括专门的资产评估机构、会计师事务所、审计师事务所等。为保证资产评估结果的准确可靠，要求资产评估机构必须是由一支拥有资产评估业务和工程、技术、管理、财务会计、法律市场营销等多种专业知识和技能的专家组成的高素质