



面向21世纪课程教材

“十二五”普通高等教育规划教材

21世纪普通高等教育会计系列教材

# 资产评估学

Zichan Pingguxue

郭景先 白福萍 ● 主编




面向21世纪课程教材

“十二五”普通高等教育规划教材

21世纪普通高等教育会计系列教材

# 资产评估学

主 编 郭景先 白福萍  
副主编 乔贵涛 杨化峰

 大连出版社  
DALIAN PUBLISHING HOUSE

© 郭景先 白福萍 2011

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学/郭景先,白福萍主编. —大连:大连出版社,2011.8  
21世纪普通高等教育会计系列教材  
ISBN 978-7-5505-0155-3

I. ①资… II. ①郭… ②白… III. ①资产评估—高等学校—教材  
IV. ①F20

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第172518号

出版人:刘明辉  
策划编辑:毕华书 周鑫  
责任编辑:张丽娜 姚兰 周鑫  
责任校对:毕华书 李玉芝 窦玲玲  
封面设计:张金  
版式设计:周鑫  
责任印制:徐丽红

---

出版发行者:大连出版社

地址:大连市西岗区长白街10号

邮编:116011

电话:(0411)83627430/83621075

传真:(0411)83610391/83620941

网址:<http://www.dlmpm.com>

电子信箱:zx@dlmpm.com

印刷者:大连美跃彩色印刷有限公司

经销者:各地新华书店

---

幅面尺寸:185mm×260mm

印张:17.5

字数:448千字

---

出版时间:2011年8月第1版

印刷时间:2011年8月第1次印刷

书号:ISBN 978-7-5505-0155-3

定价:32.00元

---

如有印装质量问题,请与我社营销部联系  
购书热线电话:(0411)83627430/83621075  
版权所有·侵权必究

# 编写委员会

## 主 任

王学真 山东理工大学教授 博士生导师

## 副主任

段福兴 山东理工大学教授 硕士生导师

李 平 山东理工大学教授 博士生导师

刘 悦 中国证券监督管理委员会基金监管部

## 委 员(以姓氏笔画为序)

于明涛 马玉申 王 文 王 黎 尹祥真 田 璇

白福萍 朱湘忆 乔贵涛 刘玉冰 刘金芹 齐鲁光

孙 芳 杨化峰 花 莹 张 颖 陈 刚 陈英新

胡红霞 赵 艳 赵 耀 赵广忠 赵洪宝 侯艳丽

姚清云 耿贵彬 徐爱莉 郭景先 曹红霞

# 总 序

自小平同志开启政府主导的市场化改革以来,我国经济改革已经轰轰烈烈地走过了三十多年。伴随经济改革而行的会计改革同样走过了非凡的历程,尤其是20世纪90年代初至今,会计改革经历了国际接轨、趋同和等效的阶段。我国的大学会计教育也正是在这种如火如荼的改革浪潮中不断吐故纳新,力求与国际接轨。

随着经济改革和会计改革的深入,我国需要培养大批适应经济和社会发展变化,尤其是适应建设社会主义市场经济需要的会计人才。在会计人才培养这一系统工程中,教材建设的重要性显而易见,尤其是紧跟时代步伐、体现经济和社会发展成果的优秀教材建设。

为了适应“十二五”期间我国对会计人才的培养要求,贯彻教育部关于提高高等教育教学质量的精神,在山东理工大学校领导和商学院领导的大力支持下,我们和大连出版社联合推出了“21世纪普通高等教育会计系列教材”。

编写一套具有科学性、先进性、适用性的优秀会计系列教材实在不易。为此,我们邀请了国内会计和财务领域具有突出研究专长和丰富教材编写经验的教授、专家,对本系列教材的编写原则、体系结构和基本内容进行了充分的探讨。最后,由编委会确定了本系列教材的编写目标、指导思想、体系结构和编写安排等。

本系列教材的编写目标是:适应“十二五”期间普通高等学校会计与财务专业的教学需要;满足经济社会建设对会计知识的需求;力争成为会计专业精品教材。

本系列教材的指导思想是:

1. 中国特色与国际化相结合。教材的编写,既要立足中国,侧重当前,又要放眼世界,关注未来。一方面,以经典理论为基础,既吸收国内外会计理论中的成熟部分,又兼顾国内外相关领域的最新研究成果,反映会计理论与实务的最新发展。另一方面,结合我国经济发展的特点,将最新法律法规对会计的影响以及会计实践的创新充分反映到教材中。

2. 理论与实践相结合。会计学作为经济应用学科,其教材既要阐明理论,又要注重应用。教材编写既要从理论高度进行概括和解释,又要与实务工作紧密联系,运用基本原理去解决实际问题,提高学生分析、解决问题的能力。

3. 知识性与趣味性相结合。为了提升读者的阅读兴趣,我们在教材编写形式上采取了更加灵活的处理方式。教材每一章都按照认知规律提出了解、理解和掌握三个层次的学习目标;根据每门课程的特点,适当加入小思考、知识链接等内容,提高趣味性和知识性;章后配有复习题和练习题,以提高学生解决实际问题的能力。

4. “教”与“学”相结合。在安排教材相关章节时,尽量遵循由浅入深、循序渐进的原则,便于读者自学,更好地理解 and 掌握理论与方法。另外,为了方便教师授课,我们将向教师提供包括以下内容的教学支持体系:教材电子教案(PPT)、练习题参考答案、课程安排、模拟试题等。

“21 世纪普通高等教育会计系列教材”是编委会成员集体才智和共同劳动的结晶,凝聚了众多资深教授和专家多年的经验。由于我们的经验和人力有限,教材中难免存在不足,期待会计界的专家、学者和广大读者批评指正,以便再版时补充修订。

编写委员会

2011 年 8 月

# 前 言

随着社会主义市场经济的日益发展和繁荣,产权交易成为日益普遍的经济现象,客观上要求我们科学合理地把握产权变动和资产交易中的资产价值,为企业产权变动以及产业结构调整服务,为维护各类产权主体的合法权益服务。与此相适应,资产评估行业在我国得到了广泛的发展,成为我国社会经济活动中主要的中介鉴证服务行业。

本教材的特点有:(1)求同存异。在吸收和借鉴国内外同类教材优点的基础上,结合高校资产评估教学和注册资产评估师考试的需要,在内容介绍上以学术界共识度较高的资产评估理论与方法为主,并尽可能反映资产评估的最新理论和方法。(2)循序渐进。在体系上力求体现教学规律,循序渐进,按照“基础知识和理论——单项资产评估——整体资产评估——资产评估报告”的逻辑构建本书的基本框架。(3)将注册资产评估师所要求的知识体系和知识结构包含在内。

本教材是集体耕耘的结果,参编者均为山东理工大学管理学院会计系的教师,他们一直从事资产评估课程的教学和研究工作,对资产评估领域的发展动态有敏锐的把握,并能结合教学的实际情况来编写教材。因此,可作为相关专业的本科生和专科生教材。

本教材由郭景先、白福萍任主编,乔贵涛、杨化峰任副主编。郭景先负责本教材编写大纲的拟定和编写的组织工作,并对全书进行最后总纂。

本教材是在借鉴同类教材的基础上编写的,在此,向那些为本教材提供“养分”的国内外教材的编者表示深深的敬意。

由于时间仓促,加之我们水平所限,本教材可能存在不妥甚至是错误之处,恳请读者批评指正。

编者

2011年8月

# 目 录

<b>第一章 资产评估概述</b> .....	1
第一节 资产评估的概念及特点 .....	1
第二节 资产评估的目的及价值类型 .....	3
第三节 资产评估的假设及原则 .....	7
第四节 资产评估的功能、任务、作用和资产评估程序 .....	11
<b>第二章 资产评估的基本方法</b> .....	17
第一节 成本法 .....	17
第二节 市场法 .....	24
第三节 收益法 .....	27
<b>第三章 机器设备评估</b> .....	35
第一节 机器设备评估概述 .....	35
第二节 成本法在机器设备评估中的应用 .....	37
第三节 市场法在机器设备评估中的应用 .....	48
<b>第四章 房地产评估</b> .....	56
第一节 房地产评估概述 .....	56
第二节 房地产价格及其影响因素 .....	60
第三节 成本法在房地产评估中的应用 .....	65
第四节 市场法在房地产评估中的应用 .....	70
第五节 收益法在房地产评估中的应用 .....	75
第六节 假设开发法在房地产评估中的应用 .....	80
第七节 路线价法在房地产评估中的应用 .....	83
第八节 基准地价修正法在房地产评估中的应用 .....	88
第九节 在建工程评估 .....	89
<b>第五章 无形资产评估</b> .....	98
第一节 无形资产评估概述 .....	98
第二节 无形资产评估的方法 .....	105
第三节 专利权和专有技术评估 .....	119
第四节 商标权评估 .....	124



第五节 著作权和特许权评估 .....	130
第六节 商誉评估 .....	133
第七节 模糊综合评估法在无形资产评估中的应用 .....	134
<b>第六章 长期投资评估 .....</b>	<b>146</b>
第一节 长期投资评估概述 .....	146
第二节 债券评估 .....	147
第三节 股票评估 .....	150
<b>第七章 流动资产评估 .....</b>	<b>157</b>
第一节 流动资产评估概述 .....	157
第二节 实物类流动资产评估 .....	159
第三节 债权类及货币类流动资产评估 .....	163
<b>第八章 资源资产评估 .....</b>	<b>169</b>
第一节 资源资产评估概述 .....	169
第二节 森林资源资产评估 .....	172
第三节 矿产资源资产评估 .....	176
<b>第九章 企业价值评估 .....</b>	<b>186</b>
第一节 企业价值评估概述 .....	186
第二节 现金流量折现法 .....	193
第三节 经济利润法 .....	220
第四节 相对价值法 .....	223
<b>第十章 资产评估报告 .....</b>	<b>236</b>
第一节 资产评估报告概述 .....	236
第二节 资产评估报告的编制 .....	239
第三节 资产评估报告的作用及应用 .....	241
<b>附录 .....</b>	<b>259</b>
附录一:《固定资产分类与代码》(GB/T 14885 - 2010)中机器设备的分类格式 .....	259
附录二:复利终值系数表 .....	263
附录三:复利现值系数表 .....	265
附录四:年金终值系数表 .....	267
附录五:年金现值系数表 .....	269

## 资产评估概述

### 学习目标

**了解:**资产和资产评估的含义、资产的特点和分类。

**理解:**资产评估的特点、资产评估的目的和资产评估价值类型。

**掌握:**资产评估的假设、资产评估的原则和资产评估程序。

### 第一节 资产评估的概念及特点

#### 一、资产评估的概念

资产评估是市场经济的产物,随着市场经济的不断发展与完善而不断发展,其业务涉及企业间的产权转让、企业重组、破产清算、资产抵押以及财产保险等经济行为。自 20 世纪 80 年代中期被引进我国后,资产评估取得了突飞猛进的发展,已成为在现代市场经济中发挥基础性作用的专业服务行业之一。那么,什么是资产评估呢?由于人们认识问题的出发点和水准不尽相同,对“资产评估”存在不同的理解。下面介绍资产评估和与之相关的概念。

##### (一) 资产的定义及其分类

1. 资产的定义。资产是一个具有多角度、多层面的概念,既包括经济学中的资产定义,也包括其他学科中的资产定义,如会计学中的资产定义等。这些关于资产的定义是评估人员理解资产评估中的资产或评估对象的基础。经济学中的资产泛指特定经济主体拥有或控制的,能够以货币计量并给经济主体带来经济利益的经济资源。也有人将其表述为: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。

我国 2006 年发布的《企业会计准则》中,资产是指企业过去的交易或事项形成的、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。会计学中,资产主要指的是企业的资产,这是资产评估对象中的重要组成部分,但资产评估对象或资产评估中的资产并不完全局限于企业的资产。

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,而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。

2. 资产的分。资产可以按照存在形态、能否独立存在、是否具有综合获利能力等标准

进行分类。

(1)按存在形态,资产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、森林、矿产等;无形资产是指那些没有实物形态的资产,如专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、特许权、商誉等。

(2)按能否独立存在,资产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。所有的有形资产和除商誉以外的无形资产都是可确指的资产。不可确指的资产是指不能独立于有形资产而单独存在的资产,商誉是唯一的不可确指的资产。商誉通常是由名称或特许使用的声誉、信誉、历史文化、经验等因素综合形成。

(3)按流动性,资产可以分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产和其他资产。流动资产是指可以在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产,包括库存现金、银行存款、短期投资、应收及预付款项、存货等。固定资产是指企业使用期限超过一年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。长期投资是指短期投资以外的投资,包括持有时间准备超过一年的各种股权性质的投资、持有至到期债券、其他债权投资和其他长期投资。无形资产是指企业为生产商品或者提供劳务、出租给他人,或为管理目的而持有的没有实物形态的非货币性资产。其他资产是指除流动资产、长期投资、固定资产、无形资产以外的其他资产。

(4)按是否具有综合获利能力,资产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。而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。

(5)按与生产经营过程的关系,资产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。

## (二)资产评估的定义

资产评估是指符合国家规定的专门机构和专门人员,依据相关的法律法规和评估准则,根据特定目的,遵循评估原则,依照规定的程序和标准,运用科学的方法和统一的价值尺度,对资产进行评定估算的行为;简单地讲,就是对资产价值进行评定和估价。这种对资产估价的过程是一种动态性、市场化的活动,具有不确定性的特点,其评定过程要经历若干评估步骤。基本的评估要素如下:

- (1)资产评估的主体,即进行资产评估的专门机构和专门人员;
- (2)资产评估的客体,即被评估的对象;
- (3)资产评估的目的,即需要进行资产评估的原因;
- (4)资产评估的标准,即资产评估依据的价格、技术等标准;
- (5)资产评估的程序,即资产评估的具体环节、步骤;
- (6)资产评估的方法,即评估运用的符合国家规定的各种专门的方法。

## 二、资产评估的特点

从最本质的意义上讲,资产评估是一种对资产价值进行估计和判断的社会中介活动。与其他资产计价业务和社会中介活动相比,资产评估具有以下几个明显的特点。

### (一)市场性

市场性是资产评估区别于会计活动的显著特征。资产评估是在模拟市场条件下,对资

产进行确认、估价和报告,并且通常受市场直接检验。资产评估的市场性表现在以下两个方面:其一,资产评估需要模拟市场来作为资产估价的依据,因为资产评估的实质就是以资产要素市场和资本市场作为参照系对资产的价格属性进行描述,它不能离开资产市场得出结论。其二,评估结果的有效性要受市场检验,这是衡量一个评估机构社会信誉的重要标志。

### (二)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,而不是服务于资产业务当事人的任何一方的需要。资产评估是为产权变动、资产交易及其他涉及资产产权主体利益的经济活动服务的社会中介活动。资产评估的性质要求其必须保证公正性,公正性是资产评估存在和立足的根本。资产评估的公正性体现在两个方面:一方面,资产评估强调资产评估机构和评估人员保持超然独立的地位,与资产交易各当事人没有利益或利害关系,这是公正性的组织基础;另一方面,资产评估人员必须按法定的准则和规程进行,具有公允的行为规范和业务规范,这是公正性的技术基础。

### (三)专业性

资产评估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。这些专业评估机构的业务水平相对较高,评估的结果比较科学合理,容易为资产业务的有关方面接受。这种专业性主要反映在两个方面:一是这些资产评估机构形成专业化分工,使得评估活动专业化;二是评估机构及其评估人员对资产价值的估计判断也都建立在专业技术知识和经验的基础之上。

### (四)咨询性

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,这个意见本身并无强制执行的效力,评估者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。资产评估与资产交易中的资产交易价格决策和决定分属于两个不同的过程,是由不同主体做出的。资产评估为资产交易提供的估价只是作为当事人要价和出价的参考,最终的成交价还取决于当事人谈判的技巧。此外,还应该指出的是,资产评估属于一种专业技术咨询活动,需要由具有资产评估及其相关知识的专业人士或专家,以及由这些专业人士及专家组成的机构完成,资产评估结论应该是这些专家的专业判断和专家意见,具有令人信服的权威性。

## 第二节 资产评估的目的及价值类型

### 一、资产评估的目的

资产评估目的既是资产评估的现实起点,同时又决定着评估结果的具体用途。只有评估结果能够满足委托人的评估目的,资产评估才有实际意义。资产评估的目的有一般目的和特定目的之分。资产评估一般目的包含特定目的,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。不论是资产评估的委托人,还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公允价值的判断。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,资产评估所要实现的一般目的只能是资产在评估时点的公允价值。

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。从资产评估的角度来讲,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的地位、资产的状况及资产面临的市场条件的合理的评估价值,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。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,并且没有损害各当事人的合法权益,也没有损害他人的利益。

## (二) 资产评估特定目的

资产评估作为对资产价值的评价与估量的活动,总是由不同的经济业务引发的,要满足不同经济业务的要求。资产评估所满足的不同经济业务的要求可以看做是资产评估特定目的。经济业务不同,对评估结果的要求就不同,评估中考虑的影响变量也不同。因此,不同的资产在不同的特定评估目的下其评估值是不同的。最简单的例证是,同样一台机器,如果以购买为目的,要求评估的是为该机器需付出多少钱,服务于这样的目的,评估中考虑的变量主要是设备买价、运费、安装费等相关因素;如果以出售为目的,要求评估的则是出售机器能够收到多少钱,服务于这样的目的,评估中考虑的变量主要是机器售价、宣传广告费以及其他变现费用。在两种不同的特定目的下,同一台机器的评估值是完全不同的。根据我国的评估理论和评估实践,引发资产评估特定目的的经济行为主要有:

1. 资产转让。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。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。企业出售是指企业整体产权出售的经济行为。这种整体产权出售可以是独立核算的企业,也可以是企业内部的分厂、车间及其他整体资产。

4. 企业联营。企业联营是指企业与企业之间以固定资产、流动资产、无形资产及其他形式的资产进行投入,成立各种形式的联合经营实体的经济行为。

5. 股份经营。股份经营是指出资人投资入股,企业集中各方资金进行自主经营并按股分红的资产经营行为。同股同权同利是股份经营的最大特点。我国股份经营中的股权一般分为国有股、法人股、社会公众股和内部职工股等,而按照一般的股份制原理,股权则分为普通股和优先股。

6. 中外合资合作。中外合资合作是指在我国境内由中国企业、其他经济组织及个人,与国外企业、其他经济组织及个人共同出资举办企业,进行合资或合作经营的经济行为。

7. 企业清算。企业清算是指企业由于各种原因不再继续经营,转入清算的经济行为,具体包括破产清算、终止清算和结业清算等。

8. 担保。担保是指资产占有单位以自身拥有或控制的资产为其他主体的经济行为提供经济保证并承担连带经济责任的经济行为。

9. 企业租赁。企业租赁是指特定主体在一定期限(租赁期)内以收取租金为条件,将自

身拥有或控制的资产继续使用权让渡给其他主体进行经营使用的经济行为。

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。

在市场经济条件下,需要进行资产评估的资产业务十分普遍,没有资产评估机构的评估工作,市场经济就不可能顺利运行,资产交易也不可能有效进行。可见,资产评估工作在市场经济条件下占有十分重要的地位,发挥着独特的作用。但是,资产评估仅仅是资产业务的一个中间环节,它并不能反映资产交易的目的,更不能代表资产业务本身,因此资产评估机构也仅仅是一个资产业务的服务机构;换句话说,资产评估服务于资产业务,评估只是手段,交易才是目的。

### (三) 资产评估特定目的在资产评估中的作用

1. 资产评估特定目的是由引起资产评估的特定经济行为所决定的,它对资产评估结果的性质、价值类型都有重要的影响。资产评估特定目的不仅是某项具体资产评估活动的起点,同时它还是资产评估活动所要达到的目标。资产评估特定目的贯穿于资产评估的全过程,影响评估人员对评估对象的界定、对资产评估价值类型的选择等。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。

2. 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,它所涉及的资产必然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,而且要对其价值作出判断。

3. 资产评估特定目的对于资产评估价值类型选择具有约束作用。特定资产业务决定了资产的存续条件,资产价值受制于这些条件及其可能发生的变化。资产评估人员进行具体资产评估时,要根据资产业务的具体特征选择与之相匹配的资产评估价值类型。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,是保证资产评估科学合理的基本前提。

## 二、资产评估价值类型

### (一) 资产评估价值类型的概念

资产评估价值类型是指资产评估活动所确认的资产价值属性和表现形式,是对资产评估价值质的规定。资产评估最终结果是确认被评估资产的价值,这一价值的确认受评估特定目的的直接影响。例如,完全相同的资产,如果以出售为目的,从收入角度进行评估是一种评估值,而如果以购买为目的,从成本支出角度进行评估则可能是另外一种评估值。资产评估价值类型就是从不同的角度说明被评估资产评估价值的不同属性和内涵。马克思经济学所说的价值是指凝结在商品中的社会必要劳动,认为社会必要劳动时间决定商品的价值。在这里,其研究的是商品价值的形成。在一定的生产条件下,这种商品价值一旦生成便具有确定性,但生产条件的变化可以导致生产商品社会必要劳动时间的变化,进而引起商品价值的变化。不过,资产评估中所涉及的资产评估价值事实上并不是马克思经济学所研究的商品价值的生成即内在价值,它更多地表现为商品的交换价格。价格是商品价值的货币表现。价格由商品价值决定,同时还受其他许多因素的影响。价格围绕价值上下波动,它可以高于价值,也可以低于价值。资产评估中给定的资产价值是为了进行交换而以货币计量的一种表现形式,而商品价值的货币表现形式就是商品的价格。从这个意义上讲,不应当把资产评

估中涉及的资产评估价值与马克思经济学中阐述的商品价值完全等同起来。资产作为一种商品,当发生产权交易时,其价值的货币表现也必将随着交易条件的不同而有所不同。

价值类型作为资产评估价值的规定性,首先受资产评估特定目的的直接影响,资产评估特定目的不同,所选择的价值类型必然也有所不同。资产评估价值类型其次还受到拟交易的被评估资产的市场条件、功能技术参数等因素的影响。评估价值类型的选择,会影响到评估方法的选择和运用,进而影响被评估资产评估值的确认。因此,根据资产评估特定目的,结合被评估资产所处的交易条件以及功能状态等技术参数,合理确定价值类型,进而选取最合理的评估方法是科学公允地确定评估值的关键。

## (二)资产评估价值类型的分类

资产评估价值类型可以从不同角度进行分类。以资产评估的估价标准形式分类,价值类型可以分为重置成本、现行市价、收益现值和清算价格四种。

1. 重置成本。重置成本是指在现行市场条件下,按功能重置某项资产并使该资产处于在用状态所耗费的成本,也称为重置价值。重置成本是以取得资产必须付出的耗费和支出为标准确认的资产价值。重置成本与历史成本的相同之处在于,两者的成本结构是相同的,都反映和包括了资产在购建、运输、安装、调试过程中的全部费用支出。但是,两者也有明显的区别,历史成本是被评估资产取得时的费用支出,而重置成本则是指现实市场条件下重新取得该项资产的费用支出,它以现实的价格水平为依据。

2. 现行市价。现行市价是指资产在公开市场上售卖的变现价值,也称为变现价值。这里所说的公开市场,是指资产交易双方都可以公开进行商品买卖,都有充分的时间获取足够的市场信息,都具有独立的判断能力和选择能力,存在着充分的市场竞争。这种公开市场不具有垄断性和强制性。资产在这种公开市场上的变现价值就是现行市价。在通常情况下,影响资产现行市价的主要因素是资产生产成本、供求关系及资产本身的功能和质量。

3. 收益现值。收益现值是指被评估资产在正常条件下经营运用所产生的未来净收益流入的当前贴现值。它以资产未来的获利能力为依据,根据“以利求本”的思路,选择适当的折现率或资本化率,将未来净收益折现转化为当前被评估资产的价值。以收益现值为标准评估资产价值,意味着不是简单地将被评估资产作为一种商品进行买卖,而是把资产作为获利能力进行买卖。在这里,收益现值实际上是资产未来收益的资本化价格。显然,即使资产按成本标准或市价标准估价相同,但由于行业部门、市场状况、经营管理水平的不同,同样的资产可能带来不同的预期收益,因此,其收益现值将有很大的差异。所以,实际上,我们可以把收益现值理解为为获得资产未来预期收益的权利而在当前支付的货币总额。

4. 清算价格。清算价格是指在非公开市场条件下限制性资产拍卖的变现价格。清算价格也是从资产变现收入的角度确认被评估资产价值的。它与现行市价的主要区别在于,现行市价是在公开市场条件下的资产变现,而清算价格是在非公开市场条件下的资产变现,存在着预期强制拍卖的特点。一般情况下,清算价格低于公开市场条件下的现行市价。

价值类型除上述分类外,我国2008年7月1日起实施的《资产评估价值类型指导意见》中指出资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数

额,亦称特定投资者价值。在用价值是指将评估对象作为企业组成部分或者要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业的贡献的价值估计数额。清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。残余价值是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

市场价值与市场价值以外的价值类型划分,强调了资产评估结果运用范围与评估所依据的市场条件的匹配关系,有助于评估机构对评估结果的性质和适用范围的认识,也有助于客户对评估结果的合理运用。

### (三)资产评估特定目的与资产评估价值之间的关系

一般情况下,资产评估特定目的对评估价值类型的选择具有重要的约束作用。评估价值类型的选择应当适应评估目的的要求。资产评估特定目的说明了引发资产评估活动的特定的经济业务。特定经济业务的不同表明了资产发生作用的条件不同。评估机构和评估人员必须结合不同的经济业务所导致的资产的不同存续条件,正确选择与之相适应的价值类型,这是保证资产评估结果科学准确的基本条件。

必须指出的是,虽然评估特定目的中说明的特定资产业务对评估价值类型的选择有重要影响,但这种影响不是唯一的。评估价值类型的选择除了受到资产特定经济业务的影响之外,还受许多其他因素的影响。例如,评估时间、地点、资产状态、相关信息获取条件以及市场条件等,都对评估类型的选择有所影响。因此,不宜将资产业务与价值类型的关系绝对化和固定化。比如,都是资产转让或都是企业出售,如果发生的时间、地点以及市场条件及信息获取条件不同,就可能影响价值类型的选择。在有些情况下,某项资产业务应当选择现行市价标准,但由于各种因素的影响和制约,运用现行市价所必需的信息资料无法搜集因而限制了现行市价法的运用,就有可能转而选择其他价值类型和方法。总之,评估价值类型的选择的确受评估目的的制约和影响,但不宜笼统地说某类特定资产业务必须匹配某种价值类型,而应当根据实际情况进行具体的选择。

## 第三节 资产评估的假设及原则

### 一、资产评估的假设

假设前提的出现源于人们对客观事物认识的有限性。由于被认识的客体其变化是无限的,而主体对客体的认识往往是有限的,因此,认识主体不得不借助于已经认识和掌握的事实,对客体的发展与变化作出必要的合乎逻辑的推断和假定。这种依据有限事实对客体的发展与变化作出的合乎逻辑的推断和假定,就被称为假设。应当指出,任何假设都必须依据有限的事实,因此,一方面,由于依据的是事实,这种假设必然有其合理性;另一方面,由于假设依据的事实是有限的事实而不可能是全部的事实,因而任何假设又都具有推测和主观的成分。但是,只要假设依据的部分有限事实是真实的,推测是合乎逻辑的,这种假设就是合理的和必然的。如果没有这种假设,很多研究事实上根本无法进行。假设前提对任何学科的研究来说都是必需的,对资产评估来说也是如此,资产评估的基本理论体系和方法体系必然是建立在一系列假设之上的。资产评估的假设主要包括交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设。



### (一) 交易假设

交易假设是资产评估得以进行的最基本的前提假设。交易假设是假定所有被评估资产已经处在交易过程中,评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。其实,资产评估是在资产交易实施前进行的一项专业服务活动,而资产评估的最终结果又属于资产的交换价值范畴。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,利用交易假设将被评估资产置于“市场交易”当中,模拟市场进行评估十分必要。一方面,交易假设为资产评估得以进行创造了条件;另一方面,它明确限定了资产评估的外部环境,即资产处于市场交易中。资产评估不能脱离市场条件而孤立地进行。

### (二) 公开市场假设

公开市场假设是假定资产拟进入的市场是一个公开市场。实际上,公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件,以及资产在这样的市场条件下受哪些影响的一种假定说明或限定。所谓公开市场,是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的,而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。事实上,现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度。公开市场假设就是假定那种较为完善的公开市场存在,被评估资产将要在这样一种公开市场上进行交易。当然,公开市场假设也是基于市场客观存在的现实,即以资产在市场上可以公开买卖这样一种客观事实为基础的。

由于公开市场假设假定市场是一个充分竞争的市场,资产在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该资产在当时条件下有效使用的社会认同。当然,在资产评估中,市场是有范围的,它可以是地区性市场,也可以是国内市场,还可以是国际市场。资产在公开市场上实现的交换价值所隐含的对资产效用有效发挥的社会认同也是有范围的,它可以是区域性的、全国性的或国际性的。

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。公开市场假设也是资产评估中使用频率较高的一个假设,凡是能在公开市场上交易、用途较为广泛或通用性较强的资产,都可以考虑按公开市场假设进行评估。

### (三) 持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入的市场的条件,以及在这种市场条件下的资产状态的一种假定性描述或说明。该假设首先设定被评估资产正处于使用状态,包括正在使用中的资产和备用的资产;其次,根据有关数据和信息推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去,并假设可以按现有交易用途继续使用。在许多情况下,资产未来用途不同,其评估值会有很大的区别。例如,某一台机器如果用于产品的制造与生产,其评估值可能有10万元;但如果拆成发动机、零部件等出售,则其评估值可能只有3万元。在持续使用假设下,被评估资产的作价建立在被评估资产按某项用途继续使用的前提之上。至于购买方取得该项资产后未按该用途使用,导致资产价值出现损失,那是另外的问题。评估主体不可能将购买方购入资产后的所有使用行为全部考虑到评估因素当中,而只能假定被评估资产按某一用途继续使用并以此为前提进行评估。按照通行的说法,持续使用假设又细分为三种具体情况:

1. 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,按照其现在的用途及方式继续使用下去。

2. 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,