



21世纪全国高职高专财经管理类规划教材

简明资产评估学

JIANMING ZICHAN PINGGUXUE

阎春燕 主编



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

21 世纪全国高职高专财经管理类规划教材

简明资产评估学

阚春燕 主编

沈正榜 陆俊 副主编



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

内 容 简 介

本书采用项目导入的编写模式,注重理论知识的系统完整性,强调培养解决实际评估问题的操作技能,全面系统地介绍了我国当前资产评估的相关理论与方法。

全书内容介绍如下。第一篇介绍资产评估基本理论与方法,共分3章,分别介绍资产评估的相关概念、资产评估基本方法及资产评估程序。第二篇为资产评估操作实务,共分7章,分别阐述机器设备、房地产、流动资产、无形资产、企业价值、长期投资及递延资产的评估方法和资产评估报告书的编写。

本书主要适用于高职高专院校财经与管理类专业(如财政、会计、审计、金融、保险、投资经济、财务管理、企业管理、经济管理等)作为专业教学用书,也适合于广大从事与资产评估有关的业务和管理人员作为专业学习的参考书,以及备考注册资产评估师的辅助教材。

图书在版编目(CIP)数据

简明资产评估学/阒春燕主编. —北京:北京大学出版社,2010.8

(21世纪全国高职高专财经管理类规划教材)

ISBN 978-7-301-17146-2

I. ①简… II. ①阒… III. ①资产评估—高等学校:技术学校—教材 IV. ①F20

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第075931号

书 名: 简明资产评估学

著作责任者: 阒春燕 主编

策 划 编 辑: 桂 春

责 任 编 辑: 栾 鸥

标 准 书 号: ISBN 978-7-301-17146-2/F·2508

出 版 发 行: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区成府路205号 100871

电 话: 邮购部62752015 发行部62750672 编辑部62765126 出版部62754962

网 址: <http://www.pup.cn>

电 子 信 箱: zyjy@pup.cn

印 刷 者:

经 销 者: 新华书店

787毫米×980毫米 16开本 20.25印张 411千字

2010年8月第1版 2010年8月第1次印刷

定 价: 41.00元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话:(010)62752024 电子信箱:fd@pup.pku.edu.cn

此为试读,需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com

前 言

随着社会主义市场经济的快速发展和不断完善，产权交易日益成为普遍的经济现象。资产评估目前已经成为我国一个重要的中介服务行业，在资产拍卖、资产转让、资产抵押、资产担保、财产保险、企业联营、企业租赁、企业兼并、企业清算、股份经营以及中外合资合作等社会经济活动中发挥着重要的作用。

随着行业的发展，对资产评估专业人才的需求也在日益增多。自1995年我国实行注册资产评估师执业资格制度以来，市场对资产评估从业人员有了更多、更高的要求。为了适应资产评估行业对人才的需求，目前高等院校资产评估专业或在财经管理类相关专业中开设了与资产评估相关的课程，相关教材建设也取得了一定的成绩。

针对高职高专人才培养以“必需、够用”为度，重点强化实践动手能力的培养目标而言，目前现有的与资产评估相关的教学参考资料存在一些不足。编者在从事多年资产评估课程教学和实践的基础上，参阅了大量的资产评估类参考资料，结合目前资产评估行业执业资格考试的具体要求和目前高职高专学生的基本素质情况，在行业调研的基础上，以任务驱动为主线，编写了《简明资产评估学》。

本书在借鉴和吸取同类著作的基础上，进一步强调了理论与实践的结合，在归纳和总结国内外资产评估的最新理论研究成果及行业的最新发展动态基础上，努力反映国内外的资产评估实践经验，大量增加了案例分析，加强了资产评估实务操作的训练。同时，在编写方面，本书借鉴了成功的教材编写思路，每章前面有学习目标和任务要求，每章后面附有足够的思考与练习题，使得在学习时能把握各章要点、自我检验并且及时巩固所学知识。

本教材的特色主要在于以下几点。一是对目前资产评估行业需要的有关资产评估工作的基本理论进行了梳理和整合，做到简明扼要，重点突出。二是既吸收了资产评估界的最新研究成果，又结合了资产评估实务的要求，深入浅出地阐述了资产评估的基本理论、基本知识和基本技能。三是根据现行法律法规及相关评估工作的具体要求，在具体评估实务方面，做到评估方法具体明确、操作性强，并附有大量的评估示例，通俗易懂，便于自学。四是本书的理论框架体系、知识点及知识面尽量与注册资产评估师考试的要求保持一致。

本书第1章、第2章、第4章、第7章、第10章由阚春燕编写，第5章由陆俊编写、

第3章、第8章由沈正榜编写，第6章由王春芳编写，第9章和附录由王亚军编写。全书由阚春燕任主编并负责统稿、修订和审校工作。在本书编写过程中，得到南通职业大学校领导和经济管理系领导和同事的大力支持，及南通中天会计师事务所有限公司等相关资产评估企业的专业评估人员的指导和帮助，在此一并表示诚挚的谢意。本书借鉴参考了许多著作、教材和报刊、资料等的研究成果，在此，特向所有作者及相应的出版单位表示感谢和敬意。

资产评估行业在我国还处于发展阶段，理论体系还在进一步完善，操作仍在逐步规范，加之编者的水平和条件有限，书中难免有一些缺点和错误，真心希望读者不吝赐教。

编 者

2010年5月

第一篇 资产评估基本理论与方法

第 1 章 资产评估总论

学习目标

- 理解资产评估的概念和基本特征。
- 掌握资产的概念和资产分类。
- 理解资产评估目的和资产评估价值类型之间的关系。
- 理解资产评估目的和资产评估假设之间的关系。
- 理解资产评估与会计、审计计价的关系。

任务导入

某评估公司接受某企业委托对该企业进行改制前的企业整体价值评估，需完成如下工作：对企业进行整体评估，确认净值，调整账务；办理新的土地使用证；房产办理新企业的房产证；引进一条××生产线的软件费用作为投入资产进行价格确认；机器设备、交通运输设备在改制中作价入账；实物资产作价后参加保险。

完成上述工作，首先要进行资产评估，然后在各自的行业主管部门办理备案或核准手续，即企业改制要由资产评估机构出具总报告。按照 1991 年国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》的规定，出具总报告机构可对固定资产、流动资产、无形资产和其他资产进行评估，由于最后的手续办理须在各自主管的行业部门，所以需要评估机构出具不同的资产评估报告书。本章主要介绍资产评估及其特点、资产评估的价值类型与评估目的、资产评估的基本原则与假设、资产评估程序等相关内容，为从事资产评估业务提供必要的基本理论基础。

1.1 资产评估的含义及特点

资产评估是市场经济的产物，是一种市场化和动态化的价值鉴证行为，其业务涉及企业间的产权转让、资产重组、破产清算、资产抵押以及财产保险、财产纳税等经济行为。在资产产权交易过程中，迫切需要对处于交易中资产的价值作出符合交易双方利益的准确鉴证，这就在客观上为资产评估的产生和发展提供了坚实的市场基础。经过较长时期的发

展，资产评估已经成为市场经济产权交易过程中为交易双方提供专业性鉴定服务的一个不可缺少的重要行业。

1.1.1 资产评估的含义

就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、法规和资产评估准则，根据特定目的，遵循评估原则，依据相关程序，选择适当的价值类型，运用科学方法，对资产价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。该定义认为，资产评估本质上是对被评估资产在某一时刻的价值进行的评定和估算。这种观点是目前我国资产评估理论界的主要观点。

这一定义包括以下基本要素。① 评估主体，资产评估工作是由专门从事资产评估的机构和人员进行的。② 评估客体，即被评估的资产。③ 评估依据，资产评估工作所遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议以及收费标准和其他参考依据。④ 评估目的，资产评估的目的必须十分明确。只有明确了目的，才能选择适宜的方法。⑤ 评估原则，即资产评估的行为规范。⑥ 评估程序，资产评估必须按照规定的程序进行，不能随意进行。⑦ 评估价值类型。⑧ 资产评估有专门的方法。资产评估的要素是一个有机组成的整体，它们之间相互依托、相辅相成，缺一不可，也是资产评估价值合理性和科学性的重要条件。

1.1.2 资产评估的对象

1. 资产评估中“资产”的界定

资产是资产评估人员进行评估的基础。目前资产是一个具有多角度、多层面的概念，既有经济学中的资产，也有其他学科概念的资产，如会计学中的资产等。

会计学中的资产，根据1996年财政部颁布的《企业财务会计报告条例》中对资产的概念的界定，可以定义为：“资产是指过去的交易、事项形成并由企业拥有或控制的资源，该资源预期会给企业带来经济利益。”资产在经济学中比会计学中具有更广泛的含义，经济学中的资产是泛指特定经济主体拥有或控制的，能够给特定经济主体带来经济利益的经济资源。法学中的资产，主要是强调财产主体的财产权利，即对财产享有的所有权、使用权、收益权、处置权等一组权利，这组权益的核心是所有权和收益权，即依所有权而产生的收益或利益剩余索取权。

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，即特定权利主体拥有或控制的，能够给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源，其外延包括了具有内在经济价值以及市场交换价值的所有实物和无形资产的权益。

2. 资产评估中资产的基本特征

(1) 资产必须是经济主体拥有或者控制的。经济主体依法取得财产权利并能支配资产，是资产评估中经济主体资产的首要条件。一般来说，对于资产评估中的资产，特定经济主体往往拥有所有权和支配权，但不是意味着不具有所有权的资产就不是经济主体资产评估中的资产。例如，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，也应当将其作为经济主体资产予以确认。可见，资产评估中资产的边界应以经济资源的控制权为依据，而不应以所有权划定资产边界。

(2) 资产是能够给经济主体未来带来经济利益的资源，即预期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。如果被恰当使用，资产的获利潜力就能够实现，进而使资产具有使用价值和交换价值。因此，只有具有使用价值和交换价值，并能给经济主体带来未来效益的经济资源，才能作为资产被确认。

(3) 资产必须能以货币计量。即资产价值能够运用货币进行计量，否则就不能作为资产予以确认。

3. 资产分类

资产评估的资产，其存在形式是多种多样的，通常情况下，按照不同的标准，资产可分为以下几类。

(1) 按资产存在形态的不同，将资产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，如机器设备、房屋建筑物、库存商品、材料、流动资产等。由于这类资产具有不同的功能和特性，通常具有较强的专业性，评估时应根据资产的不同特点分别进行。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、特许权、商誉等。无形资产通常具有较强的综合性，影响因素较为复杂，评估难度也较大。

(2) 按资产是否具有综合获利能力，将资产分为单项资产和整体资产。

单项资产是指单台、单件的资产。如一台设备、一栋房屋等。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。如一个具有正常经营活动能力企业的所有资产、一个独立的部门或车间等。在一些情况下，企业各单项资产之和并不一定等于企业的整体资产，也就是说，在企业整体资产中，有一部分资产无法以单项资产的形式存在。

(3) 按资产能否独立存在，将资产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，如商誉。商誉是指企业基于地理位置优越、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。商誉是一种特殊的无形资产，它不能以独立的形式存在，通常表现为企业整体资产与各单项资产之和的差额。

(4) 按会计报表项目，可将资产分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产及其他资产。

目前我国资产评估实务工作中，企业资产评估项目通常情况下是与企业会计报表相联系的，了解这些不同类型的资产，有利于合理的组织和顺利地完成企业整体资产评估项目，同时，也便于被评估单位在评估对象发生产权变动后根据评估结果进行会计账务处理。

(5) 按资产与生产经营过程的关系不同，可将资产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。区分有效资产和无效资产是开展资产评估工作的一项重要内容。非经营性资产是指处于生产经营过程以外的资产，如政府机关用房、办公设备等。

(6) 按资产的法律意义不同，可将资产分为不动产、动产和合法权利。

不动产是指不能离开原有固定位置而存在的资产，如自然资源、房地产等。动产是指能脱离原有位置而存在的资产，如各种流动资产、长期资产。合法权利是指受国家法律保护并能取得预期收益的特权，如专利权、商标权、特许经营权等无形资产。

1.1.3 资产评估的特点

资产评估是资产交易等资产业务的中介环节，它是市场经济条件下资产交易和相关资产业务顺利进行的基础。这种以提供资产价值判断为主要内容的经济活动与其他经济活动相比，具有以下鲜明的特点。

(1) 现实性。资产评估的结果反映的是资产的现实价值；资产评估必须依据资产的现实状况。现实性可从三个方面去理解：① 特定日期，是指评估基准日；② 客观存在，是指在评估基准日这一特定时点上，评估对象是客观存在的；③ 能带来预期收益，预期收益是以该评估对象于评估基准日的现实状态为基础进行估算的预期收益。

(2) 市场性。资产评估是来源于市场、服务于市场的活动，其市场性特点表现在：① 资产评估是市场经济的产物；② 资产评估所需的许多数据都来源于市场，如供求信息、价格信息等，评估专业人员必须凭借着自己对资产性质、功能等的认识，以及市场经验，模拟市场对特定条件下的资产价值进行估计和判断；③ 评估结果的有效性要接受市场标准的检验。

(3) 系统性。对被评估资产的价值做出科学的估算和判断是一项系统的工程，必须用

系统论的观点加以分析和开展工作。首先，必须将被评估资产置于整个企业或整个行业中，必要时还要置于整个国家的范围进行分析和评价，因为，同样的资产在不同的企业、不同的行业、不同的国家可能发挥不同的作用，因而也就具有不同的价值；其次，必须对被评估资产相互之间的匹配问题进行系统考虑，主要是不同的有形资产、无形资产以及相互之间的匹配，若同样的有形资产与不同的其他有形资产匹配或与不同的无形资产匹配，可能发挥不同的作用，则价值也可能不同；此外，评估人员在评估工作过程中，也必须系统地收集、整理和分析被评估资产的相关资料，将影响资产价值的各种相关因素进行系统综合地考虑，在此基础上对评估结论作出系统地判断。

(4) 技术性(专业性)。资产评估人员在对被评估资产价值做出专业判断的过程中，需要依据大量的数据资料，经过复杂细致的技术性处理和必要的计算，不具备相应的专业知识就难以完成评估工作。如在对厂房或有关建筑物进行评估时，需要对其进行测量、了解建筑构造、工程造价、使用磨损程度等情况，缺乏建筑专业基础知识则难以进行；对机器设备进行评估时，需要对被评估设备的有关技术性能、磨损程度、预计经济寿命等情况做出判断，这些都具有较强的专业技术性，不具备有关专业知识则难以得出客观的评估结果。

(5) 公正性。资产评估的公正性主要体现在资产评估是由交易双方以外独立的第三者，站在客观公正的立场上对被评估资产所做的价值判断，评估结果具有公正性。资产评估的结果密切关系着资产业务有关各方的经济利益，如果背离客观公正的基本要求，就会使得资产业务的一方或几方蒙受不必要的损失，资产评估工作也就失去了意义。

(6) 咨询性。资产评估结论是评估人员在评估时点，根据所能搜集到的数据资料，模拟市场对资产价值所作出的主观推论和判断。不论评估人员的评估依据有多么充分，评估结论仍然是评估人员的一种主观判断，而不是客观事实。因此，资产评估不是一种给资产定价的社会经济活动，它只是一种经济咨询或专家咨询活动。评估结果本身并没有强制执行的效力，评估人员只对评估结论的客观性负责，而不对资产交易价格的确定负责。评估结果只是为资产业务提供一个参考价值，最终的成交价格取决于交易双方在交易过程中的讨价还价能力。

1.1.4 资产评估的作用

资产评估是源于经济活动或社会管理中人们希望了解和掌握在一定条件下的资产价值的需求。资产评估的最基本功能就是对资产的评价和评值。在不同历史条件下，人们在充分利用评价及评值功能的基础上，也曾赋予资产评估一些辅助性和过渡性功能，如管理的功能。资产评估结果在资产的经营管理活动中主要起着咨询、管理、鉴证等作用。

(1) 咨询作用。资产评估的咨询作用是指资产评估结论是为资产业务提供专业化估价

意见，该意见本身并无强制执行的效力，它只是给相关当事人提供有关资产交换价值方面的专业判断或专家意见。资产评估结论不能也不应该取代资产交易当事人的交易决策。

(2) 管理作用。资产评估的管理作用有两层含义，一是资产评估的法定程序和过程属于资产管理的内容，二是资产评估的目的和结果是实施资产经营管理的重要依据。资产评估的管理作用在国有资产管理中体现得尤为明显。如在资产评估开展初期，国家通过制定申请立项、资产清查、评定估算和验证确认的国有资产评估管理程序，就使得资产评估具有管理的作用。资产评估的管理作用会随着国家在国有资产评估管理体制方面的变化而加强或弱化。

(3) 鉴证作用。鉴证包括鉴别和举证，鉴别是专家依据专业原则对经济活动及其结果做出的独立判断，而举证则是为该判断提供理论和事实依据，它具有独立、客观和专业的特征。资产评估的鉴证作用，一是表现在资产评估工作要以专业鉴别和举证为主要内容；二是资产评估行业的发展状况和水平在很大程度上与资产评估在资产价值鉴证方面具备的整体能力相关；三是尽管资产评估一般不具有强制性的法律效力，但仍然是资产业务当事人各方进行决策的重要依据。所以资产评估师也必须对自己的行为承担相应的专业责任、民事责任和刑事责任。但需要强调指出的是资产评估从事的是价值鉴证，而不是权属鉴证。

1.2 资产评估目的与价值类型

1.2.1 资产评估目的

资产评估目的有一般目的和特定目的。

1. 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市场条件相吻合，且并没有损害各当事人的合法权益，亦没有损害他人的利益。

2. 资产评估的特定目的

资产评估作为一种资产价值判断活动，总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。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。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。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。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。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。

（11）引起资产评估的其他合法经济行为。

3. 资产评估特定目的在资产评估中的作用

（1）资产评估特定目的对评估结果的性质、价值类型等有重要的影响。

（2）资产评估特定目的是界定评估对象的基础。

（3）资产评估特定目的对于资产评估价值类型的选择具有约束作用。

1.2.2 资产评估价值

1. 资产价值形成原理

资产评估是对资产的现时价值进行估算的过程。什么是价值？影响价值的因素又是什么？经济学产生二百多年来，对这个问题的讨论一直没有终止。经济学的发展对于评估理论的形成与发展具有重要的影响，可以说是构成了评估理论和方法的基础。目前，国际上

通用的三种基本评估方法都能够在经济学的论著中找到理论依据。

（1）劳动价值论。

劳动价值论，由英国经济学家大卫·李嘉图创立，后经马克思发展到成熟阶段。该理论中与资产评估相关的内容可以概括为以下两方面。

① 资产的价值由劳动所决定，即由生产该资产的社会必要劳动时间所决定。劳动时间越长，资产的价值越大。换句话说，劳动是形成资产价值的决定因素。因此，从分配的角度来看，劳动者所付出的活劳动与凝聚到资产中的物化劳动构成了资产价值的全部来源。

② 生产某项资产的社会必要劳动时间会随着社会技术水平的进步和劳动条件的改善，以及劳动者技能的提高而不断变化，表现出下降趋势。即资产的价值随着社会技术水平和劳动者技能的提高而下降。这种价值的下降称为技术性贬值。在资产评估中必须注意到这种技术性贬值。从根本上说，劳动价值论认为资产的价值由凝聚在资产中的物化劳动和活劳动所决定，这是典型的生产成本决定价值论，它从资产供给者的角度来度量资产的价值。因此，劳动价值论是成本法评估资产价值的理论基础之一。

（2）效用价值论。

效用价值论源于19世纪末边际效用学派的创始人门格尔、杰文思、瓦尔拉斯等人提出的商品价值决定论。效用价值论认为，商品的价值取决于商品的效用。换句话说，无论商品的生产成本如何，只要能够为其占有带来较大的效用，商品的价值就会较高。可见，该理论是从需求者的角度来衡量商品的价值。对于资产来说，其效用表现为资产为其占有者带来的未来收益（即货币收入）。为了用未来的收益体现现时的价值，必须将未来收益进行折现，即其具有时间价值。这是资产评估中收益法的理论依据。

（3）均衡价格论。

19世纪末20世纪初，新古典经济学派成功地把效用价值论和劳动价值论结合起来，建立了自己的学说，其代表人物是马歇尔。均衡价格论的要点如下。

① 商品（包括资产）的价值来源于生产和消费两个方面。生产方面主要指生产商品或资产所付出的成本，这些成本包括支付劳动者的工资、支付资本家的利息、支付企业家的正常利润及支付自然资源拥有者的地租等。消费方面主要指消费者得到的效用或收益水平。效用水平越高，价值就越大。

② 在完全竞争市场中，商品（包括资产）的价格由供给和需求双方共同决定。商品的需求与其市场价格呈反方向变化，价格越高，需求量越小；商品的供给与其市场价格呈正方向变化，价格越高，供给量越大。当市场供给与市场需求相等时，市场达到了均衡，此时的价格称为均衡价格，它反映了商品的价值。

由此可见，新古典经济学派的均衡价格理论认为，充分的市场竞争可以起到价值发现

的作用，市场竞争的均衡价格就是商品的价值。这正是资产评估中市场法的理论依据。

2. 资产评估价值的含义

资产评估是在某一时点对资产做出价值判断的过程，资产评估值则是资产评估结果的体现。具体来说，资产评估值指的是资产交易双方在某一特定日期，按照特定目的，在公开市场上进行交易时最可能实现的交易价格。这一定义包括以下两方面的含义。

(1) 资产评估值是在特定日期下进行交易的。

资产评估结果的特定日期，就是指评估基准日。从理论上说，资产评估是对动态资产价格的现实静态反映。这种反映越准确，评估结果就越科学。然而从实际操作的角度来说，资产价值的评估时点要与交易发生的时间完全一致是很难的。实际中一般认为，评估基准日确定的结果在一定时期内是有效的。各国对有效期的规定有各自不同的时间界限，我国目前的规定是，评估结果自评估基准日起一年内有效。

(2) 评估价值受评估目的影响。

不同的评估目的，会对资产的评估价值产生重大影响。比如说，企业资产在破产、兼并、抵押、租赁等不同情况下，其评估值并不相同。换句话说，资产价值不是固定的、唯一的，而是随着评估时间、评估目的等因素的不同而改变。

1.2.3 资产评估价值类型

资产评估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着较大差异。资产评估价值类型的形成，不仅与引起资产评估的特定经济行为（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也有着密切的关系。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) 根据资产评估的估价标准形式表述的价值类型，可分为：重置成本、收益现值、现行市价（或变现价值）和清算价格四种。该划分标准基本上是承袭了现代会计理论中关于资产计价标准的划分方法和标准，即将资产评估与会计的资产计价紧密地联系在一起。

(2) 根据资产评估假设的角度表述资产评估的价值类型，可分为：继续使用价值、公开市场价值和清算价值三种。该种划分方法有利于人们了解资产评估结果的假设前提条件，同时也强化了评估人员对评估假设前提条件的运用。

(3) 根据资产业务的性质，即资产评估的特定目的划分资产评估的价值类型，可分为：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。该种划分方法强调资产业务的重要性，认为有什么样的资产业务就应有什么样的资产价值类型。

(4) 根据资产评估时所依据的市场条件、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结果的价值类型,可分为:市场价值和市场价值以外的价值两大类。该种划分方法不仅注重了资产评估结果的适用范围与评估所依据的市场条件及资产使用状态的匹配,而且通过资产的市场价值概念的提出,树立了一个资产公允价值的坐标。资产的市场价值是资产公允价值的基本表现形式,市场价值以外的价值则是资产公允价值的特殊表现形式。

根据《国际评估准则》和《国际评估准则1》,我们把资产评估中的市场价值定义如下: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。评估资产价值所依据的所有信息资料都来源于公开市场,而公开市场可能存在着区域、级次等的区分,因此,资产评估中的市场价值可能存在着不同区域范围的市场价值和不同级次的市场价值等。

市场价值以外的价值也称非市场价值、其他价值。《国际评估准则》并没有直接定义市场价值以外的价值,而是指出凡不符合市场价值定义条件的资产价值类型都属于市场价值以外的价值。市场价值以外的价值不是一种具体的资产评估价值存在形式,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或组合,例如,在用价值、投资价值、保险价值、课税价值、拆迁补偿价值、清算价值、残余价值等。

在资产评估实践中,市场价值与市场价值以外的价值(非市场价值)的划分标准有以下几个方面:

(1) 资产评估时所依据的市场条件,是公开市场条件还是非公开市场条件;

(2) 资产评估时所依据的被评估资产的使用状态,是正常使用(最佳使用)还是非正常使用;

(3) 评估时所使用的信息资料及其相关参数的来源,使用的是公开市场的信息数据还是非公开市场的信息数据。

对资产价值进行合理分类的主要目的有:①为评估人员科学合理地进行资产评估提供指引;②使资产评估报告的使用者能正确理解和恰当使用资产评估结果。从这个意义上讲,将资产评估价值划分为市场价值和市场价值以外的价值更有利于实现划分资产评估价值类型的目的。

1.2.4 资产评估价值类型的作用

1. 价值类型表明了被评估资产价值的性质。

同样的一项资产,在不同条件下,其价值是不一样的。例如,在继续使用条件下和非继续使用条件下,其价值就会不一样。这是资产评估条件下的价值含义的特殊性。

2. 价值类型制约资产评估方法的选择。

资产评估方法是资产评估的一种技术手段，目前国际通行的评估方法主要有三种：市场法、成本法和收益法。在资产评估中，具体采用什么评估方法，要以所确定的价值类型为依据。

3. 明确价值类型有利于评估结果的使用。

资产评估结果的使用人可能是多方面的。既可以是评估委托人，也可以是与评估事项相关的其他当事人。明确价值类型，就明确地界定了评估结果的价值含义，有利于评估结果使用人对评估结果的理解，从而避免滥用资产评估价值。

1.3 资产评估假设

由于认识客体的无限变化与认识主体有限能力之间的矛盾，人们不得不依据已掌握的数据资料对某一事物的某些特征或全部事实做出合乎逻辑的推断。这种依据有限事实，通过一系列推理，对于所研究的事物做出合乎逻辑的假定说明称为假设。假设必须依据充分的事实，运用已有的科学知识，通过推理（包括演绎、归纳和类比）形成。当然，无论如何严密的假设都带有推测，甚至带有主观猜想的成分。但是，只要假设是合乎逻辑、合乎情理的，它对科学研究都是有重大意义的。资产评估与其他学科一样，其理论体系和方法体系的确立也是建立在一系列假设基础之上的，其中交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设是资产评估中的基本假设。

1. 交易假设

交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。交易假设是假定所有待评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。众所周知，资产评估其实是在资产实施交易之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。为了发挥资产评估在资产实际交易之前为委托人提供资产交易底价的专家判断的作用，同时又能够使资产评估得以进行，利用交易假设将被评估资产置于“交易”当中，模拟市场进行评估就是十分必要的。交易假设一方面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，即资产是被置于市场交易之中的。

2. 公开市场假设

公开市场是指一个自由竞争的市场，在这个市场中，交易双方进行交易的目的都是最大限度地追求经济利益，交易双方都掌握必要的市场信息，有充分的时间考虑，对交易对象具有必要的专业知识，交易双方的交易行为都是自愿的，交易条件公开并不受限制。