

财政部规划教材
全国高等院校财经类教材

资产评估学

ZICHAN PINGGUXUE

张彩英 主编



中国财经出版传媒集团
中国财政经济出版社

财政部规划教材
全国高等院校财经类教材

资产评估学

主编 张彩英

副主编 王海春 赵国玲 李雪敏



中国财经出版传媒集团
中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估学 / 张彩英主编. —北京: 中国财政经济出版社, 2018. 6

财政部规划教材 全国高等院校财经类教材

ISBN 978 - 7 - 5095 - 8238 - 1

I. ①资… II. ①张… 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 (2018) 第 097737 号

责任编辑: 陈 冰

责任校对: 黄亚青

封面设计: 孙俪铭

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

营销中心电话: 88191537 北京财经书店电话: 64033436 84041336

北京富生印刷厂印刷 各地新华书店经销

787 × 1092 毫米 16 开 20.25 印张 487 000 字

2018 年 6 月第 1 版 2018 年 6 月北京第 1 次印刷

定价: 47.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 8238 - 1

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010 - 88190744

打击盗版举报热线: 010 - 88191661 QQ: 2242791300

编写说明

本书是财政部规划教材，由财政部教材编审委员会组织编写并审定，作为全国高等院校财经类教材使用。

好的资产评估是并购业务、公司重组、新战略制定以及企业在其他金融方面决策成败的关键。也因此，对资产价值的测算成为投资人、企业老总、投资银行家、税务机关、资产交易各方等市场参与者最需要了解与关心的问题。本书以解决现实中的资产评估问题为出发点，以评估方法为主线，以资产评估基本理论为铺垫，以各类资产的评估为核心，分章展开，评估方法的选择使用以及评估案例贯穿始终。我们追求内容先进、科学，通俗易懂，教师好教，受众易学。

2016年7月2日《资产评估法》出台，2017年5月23日资产评估师考试科目改革，2017年9月中国资产评估协会发布25项资产评估执业准则和职业道德准则，我们将新法律、新科目、新准则与评估新理念贯彻在本书的各章中。本书的基本框架包括资产评估基本理论与基本方法、各项具体资产评估、资产评估操作。具体内容涉及资产评估概述、资产评估基础理论、资产评估基本方法、流动资产评估、金融资产评估、机器设备评估、不动产评估、资源资产评估、无形资产评估、企业价值评估、以财务报告为目的的评估、资产评估程序及信息收集、资产评估报告。本书结构严谨，内容新颖，系统务实。

相比国内外同类教材，本教材突出体现了以下几个特点：

“精”选作者，内容新颖。编写队伍“精”，每一章编写人员都是长期钻研某一领域的专家学者，教材质量有保证。全书内容深入浅出，重点突出，案例的选取贴近现实，案例的分析周密、易懂。内容的编排新颖，教材中的有关内容都是按2017年9月以后的各项评估准则来阐述。

针对性强，言简意赅。本书紧紧围绕培养研究型与应用型相结合人才这一目标定位，摒弃了意义、作用等空洞的理论论述，增加了大量案例教学内

容,紧密与理论阐述相结合。同时,语言简洁,操作过程、程序等主要用图示的方式,一目了然,通俗易懂,增强了可读性与趣味性。

荟萃名言,解读掌故。在人类的历史舞台上,许多名人以其杰出的智慧演绎了绚丽的人生,他们的感悟和智慧都蕴含在其名言轶事中。本书在每一章开头搜集了与本章内容相关的经典名言,让学生从中仔细品读、回味,以新的思维、新的角度诠释其中的奥妙。

形式多样,一目了然。本书仍沿用主编一贯的编写模式,强调编写的活泼性和多样性。每一章首页都有“重点提示”、“本章框架”,以突出本章的教学重点及全貌。每一章最后均有“本章小结”及“阅读材料”。“本章小结”凝练地概括了一章的主要内容,以便于学生学习。“阅读材料”列举了编写过程中借鉴参考的教材,以便于学生进行深入学习。每一章的中间部分穿插各种形式的小模块,如“相关链接”、“背景资料”揭示了知识的融会贯通,“想一想”考察学生对知识的掌握及知识的拓展,“小测试”与资产评估师考试题衔接以提高学生的应试能力,“小提示”、“注意”等列出相关内容以及实务操作中需明确的问题,以帮助学生总结知识点、加深印象。本书图文并茂,一目了然,有生动活泼的效果。

启用二维码。对于书中需要补充的以及拓展的内容通过添加二维码形式来展示。

本书由内蒙古财经大学张彩英教授担任主编,负责确定内容框架、提出写作大纲、统一撰写体例,并对全书进行修改和总纂。

参加本书编写的作者有:第1、第10章,张彩英;第7章,赵国岭;第13章,乔永峰;第4、第5章,王海春;第9、第12章,边静慧;第6、第8章,韩晓霏;第2、第11章,李雪敏;第3章,韩斯琴。周艳秋负责课件制作。在本书编写过程中,王梦宇、高矗、娜庆、韩晓霞在信息提供、公式编辑、图表制作、文字校对方面做了大量工作。

本书既可以作为高等院校资产评估专业学生的教材,也可以作为会计学专业、财务管理专业、审计专业、工商管理专业、金融专业、工程管理专业等非资产评估专业的《资产评估》课程教材,同时还可以作为初次涉足资产评估领域以及实务界人士的参考书。

本书章后思考题答案可以电子邮件方式向中国财政经济出版社索取(请注明:学校、书名、版次),email:caijingjiaocai@163.com。如需要电子课件等其他网络教学资源,请登录如下网址:<http://www.zgcjyy.com>或<http://cjjc.cfeph.cn>下载。

本书的编写是在2008年出版2016年第六次印刷的教材《资产评估:理论·方法·实务》基础上做了颠覆性的变动、吸收参编者多年的经验以及变化了的资产评估业务实际后完成的,并参考借鉴了近年出版的资产评估教材及相关著作。我们在编写过程中,对于引用的内容尽可能以脚注或其他形式注明,在此衷心感谢相关文献作者!同时,感谢中国

财政经济出版社张军的支持与建议！感谢中国财政经济出版社陈冰的辛苦劳动！书中不足之处敬请使用本书的人士能够不吝赐教，我们将会不断改进。

编 者
2018 年 4 月

目 录

第一章 资产评估概述	(1)
第一节 资产评估相关概念	(2)
第二节 资产评估的原则和假设	(7)
第三节 资产评估的基本事项	(10)
第四节 中国资产评估准则	(19)
第二章 资产评估的基础理论	(23)
第一节 劳动价值论	(23)
第二节 效用价值论	(25)
第三节 供求理论	(27)
第四节 货币时间价值理论	(33)
第五节 有效市场理论	(35)
第三章 资产评估的基本方法	(40)
第一节 市场法	(41)
第二节 收益法	(49)
第三节 成本法	(55)
第四节 评估方法的比较与选择	(65)
第四章 流动资产评估	(69)
第一节 流动资产评估概述	(70)
第二节 实物类流动资产评估	(73)
第三节 其他流动资产评估	(80)
第五章 金融资产评估	(87)
第一节 金融资产评估概述	(88)

第二节 债券评估	(89)
第三节 股票评估	(92)
第四节 长期股权投资评估	(97)
第六章 机器设备评估	(101)
第一节 机器设备评估概述	(102)
第二节 成本法在机器设备评估中的运用	(107)
第三节 其他方法在机器设备评估中的运用	(122)
第七章 不动产评估	(127)
第一节 不动产评估概述	(128)
第二节 不动产评估的市场法	(135)
第三节 不动产评估的收益法	(141)
第四节 不动产评估的成本法	(147)
第五节 不动产评估的其他方法	(152)
第八章 资源资产评估	(159)
第一节 资源性资产概述	(160)
第二节 森林资源资产评估	(164)
第三节 矿产资源资产评估	(172)
第九章 无形资产评估	(184)
第一节 无形资产与无形资产评估概述	(185)
第二节 收益法在无形资产评估中的应用	(190)
第三节 市场法和成本法在无形资产评估中的应用	(194)
第四节 专利资产评估	(197)
第五节 商标资产评估	(199)
第六节 著作权资产评估	(202)
第七节 商誉的评估	(206)
第十章 企业价值评估	(212)
第一节 企业价值评估概述	(213)
第二节 企业价值评估信息的搜集与分析	(221)
第三节 收益法在企业价值评估中的应用	(223)

第四节 市场法在企业价值评估中的应用	(239)
--------------------------	-------

第五节 资产基础法在企业价值评估中的应用	(249)
----------------------------	-------

第十一章 以财务报告为目的的评估	(253)
------------------------	-------

第一节 以财务报告为目的的评估概述	(253)
-------------------------	-------

第二节 投资性房地产公允价值评估	(256)
------------------------	-------

第三节 服务于资产减值测试的资产评估	(260)
--------------------------	-------

第四节 服务于企业合并对价分摊的资产评估	(267)
----------------------------	-------

第五节 服务于金融工具计量的公允价值评估	(273)
----------------------------	-------

第十二章 资产评估程序及信息收集	(280)
------------------------	-------

第一节 资产评估程序概述	(281)
--------------------	-------

第二节 资产评估的具体程序	(282)
---------------------	-------

第三节 资产评估中信息搜集与分析方法	(287)
--------------------------	-------

第十三章 资产评估报告	(294)
-------------------	-------

第一节 资产评估报告概述	(294)
--------------------	-------

第二节 资产评估报告的内容	(297)
---------------------	-------

第三节 资产评估报告的编制和使用	(301)
------------------------	-------

第一章 资产评估概述

也许金融界最普遍的问题就是：“这项投资的价值是多少？”不论投资的形式是债券、股票或者整个公司，对它经济价值的评估往往是总裁或分析家们的终极目标。

——M. 伏罗德海姆 (Vanquish Luo Dehaim)

资产评估是一门需要学习的艺术而不是需要实践的科学。

——肯尼思 R. 费里思、芭芭拉 S. 佩舍雷·佩蒂
(Kenneth R. Ferris, Barbara S. P' echerot Petitt)

重点提示

- ☐ 资产、资产评估的概念及相关术语的理解
- ☐ 资产评估的要素
- ☐ 资产评估的基本事项
- ☐ 资产评估的准则
- ☐ 价值类型、评估目的、评估假设

作为一门独立的学科，资产评估有其自身的研究对象、范围、目的、基本假设和应遵循的科学原则，有不同于会计学和经济学的价值标准和计量原则。资本市场的日趋活跃，产权交易的更加频繁，都使得对各类资产进行价值评估变得越来越重要。因而，理解资产评估的基本概念——资产、价值、资产评估、评估目的、价值类型、评估假设、评估原则，是建立资产评估思维方式的基础。本章将解释什么是评估，谁进行评估，并对评估中涉及的一些基本概念进行剖析。

第一节

资产评估相关概念

一、资产评估的内涵

(一) 评估与估价

评估有广义与狭义之分。狭义的评估有时称“估价”，指对资产的价值分析、测算活动，含义精准、明确、具体；广义的评估不只限于对资产的价值分析、测算活动，还可以指查验某人、某物或者某项活动、工作等，以判断其表现、能力、质量、效果、影响等，比如：教育评估、规划实施情况、规划和建设项目实施后可能造成的环境影响、国防评估、绩效评估、风险评估、节能评估、人才评估等。本教材论及的评估特指狭义的评估。

评估从字面意思来讲，“评”就是评定，对经济结果进行评价；“估”就是估计、估算，对未来的经济结果进行预测。

(二) 资产评估的概念

资产评估属于价值判断范畴，它实际上是一种通过模拟市场行为来分析、判断资产价值的行为，是评估人员根据有关数据资料，模拟市场对资产在一定时点上最有可能实现的市场价值的估计和判断活动。资产评估就是使用经济学的理论、方法对资产价值进行定量的估计和判断。

资产评估的概念可界定为：

资产评估（Assets Valuation），是指评估机构及其评估专业人员，根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为。^①

具体讲，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，依照相关程序，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。

(三) 资产评估的对象

1. 资产的概念。资产评估的对象是资产，资产是生产商品或提供劳务的工具，是能够长期提供收益流的物品。

资产（Asset）是特定权利主体拥有或控制的能以货币计量的，并能给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源。

^① 《资产评估法》。

2. 资产的特征。

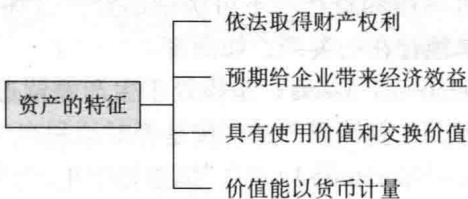


图 1-1 资产的特征

(1) 依法取得财产^①权利是经济主体拥有并支配资产的前提条件。在资产评估中应了解被评估资产的产权构成。资产评估中的资产不应仅以所有权作为界定依据，一些资产，如特许经营权、采矿权，企业只有控制权而无所有权，但由于其能为企业带来净现金流，也应作为企业的资产加以确认。

(2) 预期会给企业带来经济效益。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，才能作为资产确认。

(3) 从未来潜在能力来讲，资产具有使用价值和交换价值。

(4) 资产价值能以货币计量。资产若不能以价值计量就不能作为资产确认，即要形成价格，有价格才能以货币计量。西方经济学认为价格形成的要素有效用、稀缺性及有效需求，只有同时满足这三大要素才具有价格。

3. 资产的分类。资产的存在形式是多种多样的，通常情况下，按照不同的标准，可将资产分为不同的种类，如表 1-1 所示。



资产确认原则

表 1-1

资产分类

分类标准	类 别
资产存在形态	有形资产和无形资产
资产是否具有综合获利能力	单项资产和整体资产
资产能否独立存在	可确指的资产和不可确指的资产
资产与生产经营过程的关系	经营性资产和非经营性资产

(1) 有形资产 (Tangible Assets) 是指那些具有实体形态的资产，如机器设备、房屋建筑物、流动资产、长期投资、专项资产、自然资源资产等。无形资产 (Intangible Assets) 是指特定主体所拥有或控制的，不具有实物形态，对生产经营长期发挥作用且能带来经济利益的资源，如专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、特许权等可辨认的无形资产以及不可辨认的无形资产——商誉。

(2) 单项资产 (Single Item Property) 是指单台、单件的资产。整体资产 (Overall Property) 是指由一组单项资产组成的具有整体生产能力或获利能力的资产综合体，如企业生产流水线。

^① 财产 (Property) 指属于国家、企业或个人的物质财富及民事权利、义务的总和，它不仅涉及被拥有的某物而且还涉及其所有权的具体归属 (辞海)。财产的经济意义是资产，资产的法律意义是财产 (康芒斯)。

(3) 可确指的资产 (Specified Assets) 是指能独立存在和转让的资产, 除商誉以外的有形资产和无形资产都是可确指的资产。不可确指的资产 (Non - Specified Assets) 是指不能脱离企业有形资产而单独存在的资产, 如商誉。

(4) 经营性资产 (Operational Assets) 是指处于生产经营过程中的资产, 如企业的机器设备、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 (Non - Operating Assets) 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。

想一想:

1. 如何区分资产 (Asset)、财产 (Property)、财富 (Wealth)、资源 (Resource)?
2. 怎样认识资产评估在市场经济中的地位和作用?

二、资产的价格与价值

《专业评估执业统一准则》(2016 - 2017 版) 给出的价格的概念是: “某项资产的询价、报价或支付的金额”。价格是为取得一项资产所花费的实际数额。价格是一个历史数据或事实 (过往的、以前的), 是特定的交易行为中特定买方和卖方对商品或服务实际支付或收到的货币数额。价格是价值的货币表现形式。

价格 (Price) ——最后达成的结果, 是一个历史数据或事实, 价格有唯一性。

《专业评估执业统一准则》(2016—2017 版) 对于价值的概念表述是: “资产购买方、出售方或使用方与该资产之间的货币数量关系”。价值是一个交换价值范畴, 它反映了可供交易的商品、服务与其买方、卖方之间的货币数量关系。资产评估中的价值不是一个历史数据或事实, 它只是专业人士根据特定的价值定义在特定时间内对商品、服务价值的估计, 是拥有某项资产带来的经济利益。在评估业务中, 价值必须是经过定义的, 如市场价值、投资价值等。资产评估的目标是判断评估对象的价值而不是评估对象的实际成交价格。

价值 (Value) ——着眼未来, 评估中的价值不是历史数据、不是事实, 是估计。

资产价值与资产评估价值是紧密联系的。资产的价值是资产对主体的效用 (Utility), 是资产对主体的作用和影响, 资产价值属于存在范畴, 是客观存在, 是资产评估的对象; 而资产评估价值则是主体的观念活动或对资产价值的观念评估、观念把握, 是观念范畴。

一般来说, 资产价值决定资产评估价值, 资产评估价值反映资产价值。

三、资产评估的要素

资产评估作为一种评价过程, 要经历若干评估步骤和程序, 同时也会涉及以下基本的评估要素:

1. 评估主体。评估主体即资产评估机构及其评估专业人员。评估专业人员包括资产评估师和其他具有评估专业知识和经验的评估从业人员。

提示:

参见 2017 国家职业资格目录 42 资产评估师

2. 评估客体。评估客体即被评估的资产,是资产评估的具体对象。作为评估客体既可以是有实体的实物资产,也可以是没有实体的无形资产;既可以是单项资产,也可以是诸如企业整体这样的整体资产。本章第三节对此内容还将细化。

单项资产评估(Single Item Property Appraisal)是指评估对象为单项可确指资产的评估。通常机器设备评估、土地使用权评估、房屋建筑物评估、商标权评估、专利权评估等均作为单项资产评估。

整体资产评估(Overall Property Appraisal)是指以若干单项资产组成的资产综合体所具有的整体生产能力或获利能力为评估对象的资产评估,如以企业全部资产作为评估对象的企业整体价值评估、以企业某一部分或某一车间为评估对象的整体资产评估、以企业全部无形资产为评估对象的无形资产整体评估等。企业价值评估是整体资产评估最常见的形式。

3. 评估依据。评估依据是指根据什么进行资产评估,即资产评估工作所遵循的法律法规、专业准则、经济行为文件、重大合同协议、收费标准及其他参考依据,主要包括:

(1) 法规依据。是与资产评估相关的法律、法规、准则,如《资产评估法》、《资产评估准则》、《资产评估操作规范意见》、《公司法》、《证券法》、《合伙企业法》、《物权法》等,这些法律、法规是开展资产评估工作必须遵守的行为准则。

(2) 行为依据。是反映资产评估经济行为的文件,如证券管理部门同意公司上市的有关批文、资产管理部门同意公司与外方合作组建中外合资公司的有关批文等。这些文件、合同、协议明确了资产业务的性质与评估目的,决定了资产评估价值类型与相应评估方法的选择,是资产评估结果赖以形成的重要基础。

(3) 产权依据。是与被评估资产相关的重大合同协议,如产品销售合同、技术转让协议、资产租赁合同等,这些合同、协议是评估人员对资产价值做出判断时所依据的重要资料。

(4) 取价依据。是与被评估资产有关的取费标准和其他参考资料,如被评估资产所在地的房屋建筑物造价标准、各种费率取费标准、土地基准地价、行业协会发布的有关信息等,这些资料是对被评估资产价值做出判断的重要依据。

4. 评估目的。资产评估目的即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。它直接或间接地决定和制约资产评估的条件以及价值类型的选择。评估目的回答的是为什么要进行资产评估。本章第三节对此内容还将细化。

5. 评估原则。资产评估原则即资产评估的行为规范,是调节当事人各方关系,处理评估业务的行为准则。本章第二节对此内容还将细化。

6. 评估程序。资产评估程序是指资产评估师执行资产评估业务所履行的系统性工作步骤。即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。这部分内容将在第十二章展开



2017 年修订实施的
25 项资产评估准则

阐述。

7. 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,或资产评估价值的质的规定性。这个要素对资产评估有关参数的选择具有很强的约束性,它包括市场价值与非市场价值。本章第三节对此内容还将细化。

8. 评估方法。资产评估方法即资产评估所运用的特定技术,是分析判断资产评估价值的手段和途径,是评估要素中最重要的一个要素。目前国际上公认的评估方法有收益法、市场法、成本法。这部分内容将在第三章详细介绍。

9. 评估假设。即前提假设,资产评估和其他学科一样,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上的。本章第二节对此内容还将细化。

10. 评估基准日。即评估时点,评估的资产价值所对应的日期。

以上十个资产评估要素有机结合,构成资产评估活动的有机整体。

四、资产评估的特点

资产评估具有如下特点:

1. 市场性。资产评估是适应市场经济要求的专业中介服务活动,其基本目标就是根据资产业务的不同性质,通过模拟市场条件对资产价值做出经得起市场检验的评定估算和报告。

2. 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的独立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。

3. 预测性。一项资产之所以有价值在于其预期能产生现金流。资产的市场价值是对其未来产生净收益的现实反映。

4. 咨询性。资产评估为资产业务所提供的评估价值,是一种专业化、市场化的咨询服务,评估结果本身并无强制执行的效力,评估主体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。评估价值只是为资产业务提供一个参考价值,最终的成交价格将取决于当事人讨价还价的能力。

小测试:

资产评估结果的价值类型直接受制于资产()。

A. 评估的特定目的 B. 评估方法 C. 评估程序 D. 评估基准日

总结:

资产评估:(1)是由专门从事资产评估的机构和人员进行; (2)是对拟发生产权交易或变动的资产进行的评估; (3)是评估人员依据有关的法律、法规,在对被评估资产有关信息全面了解的基础上做出的价值判断; (4)具有明确的目的; (5)应当遵循一定的原则; (6)必须按照一定的程序进行; (7)应当明确所评估资产的价值类型; (8)应当运用科学的评估方法进行评估; (9)应当建立在一定的假设基础上; (10)应当载明评估基准日。

第二节

资产评估的原则和假设

一、资产评估假设

任何一门学科的建立都要以一定的假设为前提。资产评估是在资产业务发生之前通过模拟市场对准备交易的资产在某一时点的价格所进行的估算,进行评估时必须对被评估资产所处的时间和空间状况做出合乎逻辑的假定和说明,这便是资产评估假设。

(一) 资产评估基本假设

假设是资产评估结论成立的前提条件。在资产评估中,主要有四项基本假设,见图1-2。

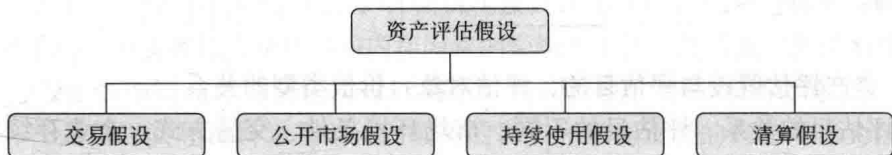


图 1-2 资产评估基本假设

1. 交易假设。交易假设 (Exchange Hypothesis) 是指假定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。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外部环境,即资产是被置于市场交易之中。资产评估不能脱离市场条件而孤立地进行。

2. 公开市场假设。公开市场假设 (Open Market Hypothesis) 是对资产拟进入的市场条件以及资产在该市场条件下受何种影响的一种假定说明或限定。它是假定被评估对象所处的市场是一个充分发达的、完善的、理想的市场,也就是买方、卖方同时存在,都有交易的意愿,同时信息对称。

公开市场假设旨在说明一种充分竞争的市场条件,在这种条件下,资产的交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定,而不是由个别交易决定。

公开市场假设是资产评估中的最基本假设,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种假设,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前提进行评估。

3. 持续使用假设。持续使用假设 (Going - Concern Assumption) 是对处于使用状态的

资产拟进入的市场条件，以及在这样的市场条件下的资产状态的一种假定性描述或说明。持续使用又细分为三种情形：在用续用、转用续用、移地续用。

持续使用假设既说明了被评估资产面临的市场条件或市场环境，同时也着重说明了资产的存续状态。该假设要求，一般情况下不能按资产拆零出售所得收益之和来估价，而应将资产看成是一种获利能力而非物的堆积。

在用续用：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，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

转用续用：被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。

移地续用：被评估资产将在产权变动发生后或资产业务发生后，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。

4. 清算假设。清算假设（Liquidate Assumption）是对资产拟进入的市场条件的一种假定说明或限定，即假定资产面临着强制清算或快速变现的事实，以此为特定条件的假设。

由于清算假设假定被评估资产处于被迫出售或快速变现条件之下，资产交易双方的地位不平等，交易时间短，被评估资产的评估值通常要低于在公开市场假设前提下或持续使用假设前提下相同资产的评估值，因此，在清算假设前提下的资产评估结果的适用范围是非常有限的。

（二）资产评估假设与评估目的、评估对象、价值类型的关系

1. 与评估目的关系。评估目的不同，市场环境条件、交易方式、企业存续状态、资产状态等不同，评估报告的作用以及评估结论的使用方式也不同。设定评估假设时应结合评估目的设定。

2. 与评估对象的关系。单项资产评估假设适用于资产使用状态假设；企业价值评估假设适用企业经营状态假设或者清算假设等。

3. 与价值类型关系。不同的价值类型及不同市场交易条件，假设条件也不同。如使用投资价值类型评估并购标的企业价值，应假定企业并购方式和并购后的整合措施能够如期实现，作为协同效应价值估算的前提；如使用清算价值类型评估企业债务价值，应假设企业终止经营后，资产被迫出售、快速变现等市场条件，作为资产变现价值估算的前提。

想一想：

理解资产评估假设的内涵和实质对资产评估有何意义？

二、资产评估原则

资产评估原则（Appraisal Principles）即资产评估的行为规范，是调节当事人各方关系，处理评估业务的行为准则（见图1-3）。

（一）资产评估工作原则

资产评估工作的性质决定了资产评估机构及其资产评估师在执业过程中应坚持独立、