



北京市高等教育精品教材立项项目

# 资产评估学教程

## ASSET EVALUATION

乔志敏 / 主编

资产价值的多少及其如何测算是投资（决策）人、企业经理、投资银行家、税务师等市场参与者最需要了解和关心的问题。对资产价值的准确判断，是进行成功的资产投融资、资产经营管理、资产咨询服务的基础。资产评估则是为资产价值的确定提供科学依据的有效手段。

本教材系统阐述了资产评估的各个方面，内容涉及资产评估的基本理论、基本程序和方法、机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、金融资产评估、流动资产评估、企业价值评估、期权评估方法的应用、资产评估报告等方面，具有较强的系统性和可操作性。

北京市高等教育精品教材立项项目

# 资产评估学教程

乔志敏 主编

中国人民大学出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

资产评估学教程/乔志敏主编.

北京:中国人民大学出版社,2003.

北京市高等教育精品教材立项项目

ISBN 7-300-04967-2/F·1503

I. 资…

II. 乔…

III. 资产评估-高等学校-教材

IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 083896 号

北京市高等教育精品教材立项项目

## 资产评估学教程

乔志敏 主编

---

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号 邮政编码 100080

电 话 010-62511242(总编室) 010-62511239(出版部)

010-62515351(邮购部) 010-62514148(门市部)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com>(人大教研网)

经 销 新华书店

印 刷 北京东方圣雅印刷有限公司

开 本 787×1092 毫米 1/16 版 次 2003 年 10 月第 1 版

印 张 17.75 印 次 2003 年 10 月第 1 次印刷

字 数 367 000 定 价 20.00 元

---

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

# 前 言

资产价值的多少及其如何测算是投资（决策）人、企业经理、投资银行家、税务师等市场参与者最需要了解和关心的问题。因为对资产价值的准确判断，是进行成功的资产投融资、资产经营管理、资产咨询服务的基础。而资产评估则是为资产价值的确定提供科学依据的有效手段。我国的资产评估工作起始于国有企业的市场化改革，然而随着社会主义市场经济的日益发展和繁荣，对资产评估的客观需求已经从国有企业的出售、合资合作、股份经营、破产清算等方面，拓展到了企业兼并收购、企业价值的增值经营管理、资本市场上投资人对被投资企业真实价值的分析、不同所有制投资主体的各类资产交易、跨国公司内部转移定价等业务领域。

本教材系统阐述了资产评估的各个方面，内容涉及资产评估的基本理论、基本程序和方法、机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、金融资产评估、流动资产评估、企业价值评估、期权评估方法的应用、资产评估报告等方面，具有较强的系统性、可操作性，适用于具有经济学和财务管理学基础知识的高年级本科生的教学，以及从事资产评估及其关联事业的人士阅读。

本教材的编写得到北京市教育委员会的资助，并被确定为 2001—2002 年度北京市高等教育精品教材立项项目。参加本教材编写的有晏政、宋斌、戴学珍、蓝颖文、冯春雷、姚春龙、范改荣、柳晓君、李明焱、乔志敏等。许多组织和学者的研究成果为本书的编写提供了极大的帮助，在此致以衷心的感谢！限于我们的学识及所掌握的资料，书中不足之处甚多，祈望读者能够不吝赐正。

作 者

2003 年 5 月于中央财经大学

# 目 录

<b>第一章 导论</b> .....	1
第一节 资产概述.....	1
第二节 资产评估的概念及其特点.....	2
第三节 资产评估的目的及假设.....	6
第四节 资产评估的原则.....	8
第五节 资产的价值类型及评估标准 .....	10
第六节 本书的框架体系 .....	12
<b>第二章 资产评估的程序与基本方法</b> .....	14
第一节 资产评估的程序 .....	14
第二节 成本法 .....	16
第三节 比较法 .....	23
第四节 收益法 .....	25
<b>第三章 机器设备评估</b> .....	32
第一节 机器设备评估概述 .....	32
第二节 机器设备的成本法评估 .....	35
第三节 机器设备的市场比较法评估 .....	44
<b>第四章 房地产价格评估</b> .....	48
第一节 房地产价格评估概述 .....	48
第二节 房地产价格的成本法评估 .....	67
第三节 房地产价格的市场比较法评估 .....	76
第四节 房地产价格的收益法评估 .....	86
第五节 房地产价格的假设开发法评估 .....	91
第六节 在建工程评估 .....	95
<b>第五章 无形资产评估</b> .....	101
第一节 无形资产评估概述.....	101
第二节 无形资产的评估方法.....	106
第三节 专利权和非专利技术的评估.....	112

第四节	商标权的评估	116
第五节	其他无形资产的评估	119
<b>第六章</b>	<b>金融资产和递延资产评估</b>	<b>127</b>
第一节	金融资产评估概述	127
第二节	债券的评估	129
第三节	股票的评估	131
第四节	递延资产的评估	136
<b>第七章</b>	<b>流动资产评估</b>	<b>139</b>
第一节	流动资产评估概述	139
第二节	实物类流动资产的评估	141
第三节	债权类及货币类流动资产的评估	146
<b>第八章</b>	<b>企业价值评估</b>	<b>151</b>
第一节	企业价值评估概述	151
第二节	企业价值评估的加和法	154
第三节	企业价值评估的收益法	155
第四节	企业价值评估的比较法	163
<b>第九章</b>	<b>期权定价模型在资产价值评估中的应用</b>	<b>169</b>
第一节	期权概述	169
第二节	期权定价模型	173
第三节	实物期权理论	176
第四节	期权理论在资产价值评估中的应用	183
<b>第十章</b>	<b>资产评估报告</b>	<b>192</b>
第一节	资产评估报告的基本制度	192
第二节	资产评估报告的基本内容与编制	195
第三节	资产评估报告书的作用及应用	204
第四节	资产评估报告书实例	207
<b>附录</b>	<b>复利系数公式和复利系数表</b>	<b>236</b>
	<b>参考文献</b>	<b>274</b>

# 第一章 导 论

## [本章学习目的]

通过本章的学习,你应该能够:(1) 辨识资产的类型。(2) 理解资产评估的概念,阐明资产评估的特点。(3) 分析资产评估目的和资产评估价值类型之间的关系。(4) 理解并学会运用资产评估原则。(5) 理解并分析资产评估目的和资产评估假设之间的关系。(6) 理解并运用国际资产评估标准。

## 第一节 资产概述

### 一、资产的含义

资产是指经济主体拥有或者控制的,能够以货币计量并给经济主体带来经济效益的经济财物,包括房屋、土地、机器设备等有形物,以及商标权、专利权、特许经营权等无形物。戴维·W·皮尔斯将资产界定为:“具有市场价值或交换价值的一种实体,是其所有者的财富或财产的构成部分之一。经济学家把资产区分为实物资产和金融资产。前者包括诸如工厂设备、建筑物和土地等提供生产性服务和直接为消费者提供服务的有形资源;后者包括货币、债券和股票等能够取得收入或从别人那里取得价值的债权或所有权凭证。”<sup>①</sup> 关于“资产”与“财产”的关系,康芒斯曾经有过精辟的论断:“财产的经济意义就是‘资产’,而资产的法律意义就是‘财产’。”也就是说,“资产”与“财产”的含义是基本相同的,不过前者多用于经济,而后者多用于法律。<sup>②</sup>

### 二、资产的类型

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 [英]戴维·W·皮尔斯:《现代经济学词典》,27页,上海,上海译文出版社,1988。

② 参见[美]康芒斯:《制度经济学(上)》,93页,北京,商务印书馆,1962。黄少安先生认为,财产是产权的客体,是与主体分离的、能够被人们拥有的、有使用价值的稀缺对象;资产是特指用于生产经营活动,以求实现保值和增值目的的财产;资本是为追求利润而投入生产经营活动的资产。从概念的外延上看,三者依次缩小。参见黄少安主编:《国有资产管理概论》,北京,经济科学出版社,2000。

### (一) 有形资产和无形资产

资产按照存在形态可以划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、房地产、河流、森林、矿产等，一般也可以将有形资产的财产权利归属于有形资产。无形资产是指那些没有实物形态的资产，如专利技术、著作权、商标权、商誉等。

### (二) 可辨认资产和不可辨认资产

资产按照能否独立存在的标准，可以划分为可辨认资产和不可辨认资产。可辨认资产是指能够独立存在的资产。所有的有形资产和除商誉以外的无形资产，都是可辨认资产。不可辨认资产是指不能独立于有形资产而单独存在的资产，商誉是惟一的不可辨认资产。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。由于商誉是不可辨认的资产，因而也无法单独进行转让。

### (三) 单项资产和整体资产

资产按照是否具有综合获利能力分为单项资产和整体资产。单项资产是指单台、单件资产，如一台车床。整体资产是由一组单项资产组合而成的具有综合获利能力的资产综合体，如一个具有正常经营活动能力或潜在能力的企业的所有资产、一个单独的生产车间。

有形资产、无形资产、可辨认资产、不可辨认资产之间的关系可以用图 1—1 表示。

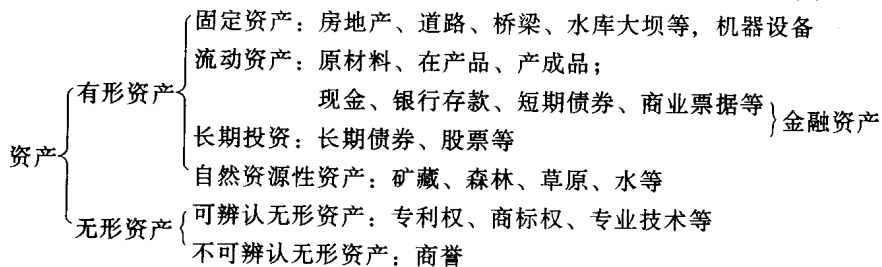


图 1—1 资产分类及关系

## 第二节 资产评估的概念及其特点

### 一、资产评估的概念

资产评估是对资产在某一时刻的价值进行估计的行为或过程。具体地讲，资产评估是指符合国家有关规定的专门机构和人员，依据国家的有关规定，为了特定的评估目的，遵循适用的评估原则，选择适当的价值类型，按照法定的评估程序，运用科学的评估方法，对特定资产的价值进行估算的过程。

从事资产评估业务的机构和人员，是资产评估工作中的主体，必须符合国家在资产评估



方面的有关规定，即具有从事该项业务的行业或职业资格并登记注册。国家的有关规定是指资产评估活动所应当遵守的有关法律、法规、政策文件等，它是资产评估的依据。特定的评估目的，是指资产业务发生的经济行为，它直接决定和制约资产评估价值类型的确定和评估方法及参数的选择。评估原则即资产评估工作的行为规范，是处理评估业务的行为准则。价值类型是对评估价值的质的规定，它取决于评估目的。评估程序是资产评估业务的工作步骤。评估方法是估算资产价值所必需的特定技术方法。特定资产是待评估的对象。评估主体、评估对象、评估依据、评估目的、评估原则、价值类型、评估程序、评估方法是资产评估工作的八个构成要素。

这里所说的价值，是指资产的经济或交换价值，或者说货币价值，可表述为同其他商品的交换率。价值的概念不同于价格及成本。价值是对价格的估计。价格是为取得一项资产所实际支付的货币量。成本则是生产一项资产所需要的土地、劳动力、资本和管理等生产要素的货币价值。衡量一项资产价值、价格、成本的三个“货币量”之间很少相等。西方学者一般认为，有价值的商品应具有效用、稀缺、需求、可让渡四个特征，他们往往把这四个特征也称为价值的特征。按照人们在市场上对商品价值评价目的的不同，可把价值分为以下类型：(1) 评估价值 (appraisal value)。由交易双方共同接受的估价师所估定的价值。估价师所拥有的某类资产知识能够缩小交易双方之间可能存在的隔阂，至少能够确定出一个讨价还价的范围。不过，估价师个人的能力和偏好会影响到评估结果，不同的估价师几乎不可能得出完全相同的结果。(2) 课税价值 (assessed value)。由估税员为摊派税额而基于公平市价估定的价值，通常是市场价值的一定比例。该价值仅用于税收的征缴，与其他价值概念毫无联系。(3) 保险价值 (insurable value)，又称实际兑现价值。用于损坏保险目的。是指在保险合同中规定的资产价值。房地产的这一价值通常与建筑结构的重置成本有关，其中不包括场地、隧道、桩基、地下管道等费用。(4) 账面价值 (book value)。一项资产反映在资产负债表上所标明的价值，是会计学上的价值。等于取得成本加资本改良价值，再减去折旧。账面价值是为实现会计目标而进行处理的，它通常与经济价值之间几乎没有任何联系，它只是曾经在某一时刻代表了市场价值的一种历史价值。(5) 资本价值 (capital value)。经营中的固定资本价值。(6) 已折旧价值 (depreciated value)。扣除折旧后剩余的价值。(7) 经济价值 (economic value)。与一稀缺且可度量的有用物有关的价值。它代表一项资产或索取权为股东提供税后现金流量的基本能力，是一个与未来现金流量密切相关的概念。这个现金流量是通过收益、合同付款及将来某一时刻对资产进行部分或全部清算而产生的。(8) 交换价值 (exchange value)。以所要交换的其他物来表示的价值。(9) 外在价值 (extrinsic value)。由购买人判定的价值。(10) 内在价值 (intrinsic value)。内在于物的固有价值。(11) 面值 (face value)。证券上显示的价值。(12) 公平价值 (fair value)。对交易各方都公平的交易价格。(13) 投资价值 (investment value)。投资者以自己的准则确定的价值。是指某个或某类

投资者为确定目的而进行投资的资产价值。投资价值概念将具有特定投资目的的投资者与特定资产联系起来，注意不要混淆投资价值和投资资产的市场价值。（14）租借价值（leasehold value）。承租人在租期内确定的价值。（15）清算价值（liquidation value）。财产所有人被迫接受的低于资产潜在市场价值的价值。这种价值是和需要变现产权人的部分或全部资产及索取权的特殊事件联系在一起的。这种情况下，变现的时间压力甚至胁迫扭曲了买卖双方作出的价值判断。清算价值取决于资产的通用性和清算期限的限制，资产的通用性越强、对清算期限的限定越宽松，清算价值就越高。（16）抵押借贷价值（mortgage loan value）。这是资产作为借贷担保时采用的价值。该价值通常被认为是不超过该资产担保范围的信贷的最高数额。债权人为了心理上的安全需求，通常将担保价值设置在该担保资产的市场价值之下。（17）外部性价值（nuisance value）。支付给受到外部性妨碍者的价格。（18）潜在价值（potential value）。基于未来事件发生的价值。（19）真实价值（real value）。与潜在价值相对，不包括投机性增值。（20）重置价值（replacement value）。重新建造一相同资产所需的货币总量。（21）出价值（sale value）。财产出售可能引致的价格。（22）残余价值（salvage value）。考虑机器设备、建筑物等资产拆除及转移成本情况下，为该资产所支付的价格。（23）投机价值（speculative value）。投资者考虑人口及经济增长等影响因素后的期望价格。（24）使用价值（utility value or value in use）。这是一个主观价值概念，是指特定使用者对特定资产按照特定用途使用下，所能够实现的资产价值，其价值确定以目前和预期用途的收益为基础。同一资产用于不同目的则具有不同的使用价值。（25）净变现价值（net realizable value）。是指在正常的交易中，资产的估计销售价减去销售费用和交易成本后的价值。

## 二、资产评估的特点

在通常情况下，资产评估具有以下特点。

### （一）时点性<sup>①</sup>

所谓时点性是指资产评估是对评估对象（即待评估资产）在某一时（间）点的价值的估算。这一时点是所评估价值的适用日期，也是提供价值评估基础的市场供求条件及资产状况的日期，我们将这一时点称为评估基准日。评估基准日相对于评估（工作）日期而言，既可以是过去的某一天，也可以是现在的某一天，还可以是将来的某一天。比如我们从2000年9月10日至2000年10月2日（评估工作日）要评估一宗房地产的价值，根据委托人（客户）的要求不同，评估基准日既可能是1999年12月18日，也可能是2000年10月10日，还可能是2001年4月25日。具体的评估基准日需要根据客户的资产业务要求，与客户协商确定，或者由客户指定。由于资产评估结果即评估价值所反映的，是在评估基准日这一时点

---

<sup>①</sup> 目前的教科书均称为“现实性”，也很容易被误解。笔者以为表述为“时点性”可能更为直观和确切。

的资产市场供求状况和资产自身状况下的资产价值，因而估价结果具有较强的时效性，很容易过时，这就有可能需要不断地进行更新，以反映最新的市场信息和资产状况。

## （二）市场性

资产评估一般要估算的是资产的市场价值，因而资产评估就需要通过对评估基准日的市场实际状况进行模拟，以求评估价值（或说评估价格）尽可能地接近资产在评估基准日的市场价值。评估价值（价格）是否客观，需要接受市场价格的检验，如果二者的差异在允许的范围内，则说明评估结果是比较客观的。市场价格又可以称为交易价格，它是指在市场交易中，特定交易的买卖双方实际成交的货币额。市场价格又可以根据买卖双方交易时所处的地位不同、所掌握的市场信息不同等状况，分为公平市场价格和非公平市场价格。公平与不公平都是相对而言的，公平市场价格对买卖双方来讲都不吃亏（不是凭某一个人的感觉判断的），非公平市场价格对买卖双方来讲，一方占了另一方的便宜。最为公平的市场价格就是市场价值。市场价值是“一资产在公开竞争的市场上出售，买卖双方行为精明，且对市场行情及交易物完全了解，没有受到不正当刺激因素影响下所形成的最高价格”<sup>①</sup>。更明确地说，市场价值是最可能的市场交易价格。

## （三）预测性

一般来说，一项资产之所以有价值，是因为预期其未来能够产生净收益。一项资产的市场价值是对其未来产生的净收益的现实反映。因而通常是首先对资产预期能够产生的净收益进行预测，然后将各个时期的净收益预测值折现为现值后加总，来估算资产价值。既然是根据预测性假设进行评估，最后的评估结果也就带有不确定性。<sup>②</sup>

## （四）公正性

资产评估服务于资产业务的需要，对于资产业务的任何一方当事人来说，都应当具有独立性。资产评估的目标是为了估算出服务于资产业务要求的客观价值，不应当受到任何人的主观干预。资产评估的公正性表现为：（1）资产评估遵循正确适用的评估原则，依照法定的评估程序，运用科学的评估方法，这是公正性的技术基础；（2）评估主体应当与资产业务及其当事人没有利害关系，这是公正性的组织基础。

## （五）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，评估结果本身并没有强制执行的效力，评估主体只是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。评估价值是为资产业务提供的一个参考价值，最终的成交价格取决于资产业务当事人讨价还价的能力。

---

<sup>①</sup> Byrl N.Boyce: Real Estate Appraisal Terminology, Ballinger Publishing Co., 1975, p.137.

<sup>②</sup> 参见 [美] 阿斯瓦斯·达摩达兰：《投资估价》，2 页，北京，清华大学出版社，1999。

### 三、资产评估与会计计价的区别

资产评估不同于会计计价，这主要表现为：资产评估是由与资产业务无利害关系的评估主体，即独立的具有资产评估资格的社会中介机构，为资产的交易和投资提供公平的价值尺度，它反映的是资产在评估基准日的客观价值；会计计价一般是由企业的财会人员或个人理财人员，为投资者、债权人和经营管理者提供资产价值信息的一种经常性工作，它以持续经营为前提，遵循的计价原则是历史成本原则。会计计价有时需要以评估价值为依据，对资产的账面价值进行调整。

## 第三节 资产评估的目的及假设

### 一、资产评估的目的

资产评估目的是指资产评估行为所服务的经济活动，也即估价结果的期望用途。对资产的价值进行评估，一般是为了给资产的买卖、租赁、抵押、保险理赔、课税、征用补偿、确定拍卖底价、分割或合并、损害赔偿，以及企业价值管理等行为提供可资参考的价值基础。至于市场交易主体之间是否必须要进行资产评估，一般则应当根据资产业务当事人的意愿和具体情况而定。对涉及国有资产业务的资产评估，国家作了明确的规定。

国家规定占有国有资产的企业和事业单位，在发生下列行为时必须对相关国有资产进行评估：整体或部门改建为有限责任公司或者股份有限公司；以非货币对外投资；合并、分立、清算；除上市公司以外的原有股东股权比例变动；除上市公司以外的整体或者部分产权转让；资产转让、置换、拍卖；整体资产或者部分资产租赁给非国有单位；确定涉讼资产价值；法律法规规定的其他需要进行评估的事项。占有国有资产的企业和事业单位，在发生下列行为时必须对相关非国有资产进行评估：收购非国有资产；与非国有资产单位置换资产；接受非国有单位以实物资产偿还债务。经过各级人民政府及其授权部门批准，对整体企业或者部分资产实施无偿划拨的，以及国有独资企业、行政事业单位下属的独资企业（事业单位）之间进行合并、资产（产权）划转、置换和转让的，可以不进行资产评估。其他经济行为是否需要进行资产评估，取决于当事人的意愿。

### 二、资产评估的假设

“假设”在此处为“姑且认定”之意，它是进行一项资产的价值评估工作的假定前提条件。同一资产在不同的假设条件下，其价值实现受到的约束不同，因而会产生不同的评估价值。需要说明的是，这里的假设并非子虚乌有，也不是由注册资产评估师随心所欲地进行选择和确定，而应该是根据评估目的对现实中发生的不同资产业务情况的科学归类和

判断。

### **(一) 继续使用假设**

继续使用假设是指资产将按照现行用途继续使用，或转换用途继续使用。现实中的表现主要有三种情况：一是资产将按照现行用途原地继续使用，如甲某购买一住宅后继续作住宅使用；二是资产将转换用途后在原地继续使用，如将一工业厂房改造成商场；三是资产的地理位置发生迁移后继续使用，如将一条电视机生产流水线从甲地迁往乙地安装后，继续生产电视机。

对于可继续使用资产的评估与不可继续使用资产的评估，以及不同情况下的继续使用资产的评估，往往适宜于不同的资产业务，具体评估过程中考虑的细节因素不同，评估结果自然也不同。比如一套石油化工设备，如果按照现行用途继续在原地使用，用成本法评估其价值，就是以该套设备的全新购买价或制造费、运输费以及安装调试费之和作为重置成本，然后从中扣除折旧费，剩余额为该资产的价值。如果按照现用途迁往其他场地继续使用，其价值就等于该套设备的全新购买价减去折旧费。如果不再继续使用，需要将其拆零出售，则需要评估其各零件的变现值，并从中扣除拆零费后，得到评估价值。三种不同情况下的资产评估价值不同，一般第一种情况最高，第三种情况最低。

在确定是否可以采用继续使用假设时，需要充分考虑待评估资产从经济上、法律上、技术上是否允许转变利用方式、变换产权主体，以及允许转变利用方式和变换产权主体的前提条件。

### **(二) 公开市场假设**

所谓公开市场是指在该市场上，交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性，即一个完全竞争的资产市场。公开市场假设是指待评估资产能够在完全竞争的市场上进行交易，从而实现其市场价值。不同类型的资产，其性能、用途不同，因而市场化程度也有差异。用途广泛、通用性比较强、市场化程度较高的资产如住宅、汽车等，比具有较强专用性的资产如化工生产用厂房、起重机、发电厂、码头、教堂等有更加活跃的交易市场，因而更适用于公开市场假设。专用性资产一般具有特殊的性质，有特定的用途或限于特定的使用者，在不作为企业经营活动的一部分时，很少能够在公开市场上出售。

在资产评估时，对于具备在公开市场上交易的资产，宜作公开市场假设，并根据资产的位置、特点、市场供求等因素确定其最佳利用方式，按照其最佳利用方式进行评估。

### **(三) 清算假设**

清算（清偿）假设是指资产所有者在某种压力下，如破产、抵押权实施等，将被迫以协商或以拍卖方式，强制将其资产出售。按照寻找购买者的时间的长短，可以将清算分为强制

清算和有序清算。强制清算是指在公开市场上限时出售，而有序清算则允许在一定的合理时间内寻找购买者。由于卖方一般是非自愿地被迫出售资产，买方处于相对有利的地位，再加上此类交易是被限制在较短时间内完成，对有关买方的市场信息了解不充分，资产的交易价格明显低于继续使用或公开市场条件下的价格。因而评估价值往往也低于继续使用和公开市场假设下的评估价值。

## 第四节 资产评估的原则

资产评估原则是规范评估行为和业务的准则。规定评估原则是为了确保不同的估价人员在遵循规定的估价程序，采用适宜的估价方法和正确的处理方式的前提下，对同一估价对象的估价结果能具有一致性。资产评估原则包括工作原则和经济原则。

### 一、资产评估的工作原则

#### （一）独立性原则

评估主体在资产评估过程中处于中立地位，应当不受任何权势、金钱、亲情等外界因素的影响，以确保评估结果的公正性。

#### （二）客观性原则

评估人员应当从实际出发，对各项估价要素和基础资料认真进行调查研究，而不能添加任何没有事实依据的妄断和臆测，以确保评估结果的客观性。虽然我们在估价过程中使用科学的估价模型，但向模型输入的变量必然带有主观判断的色彩，导致估价结果受到估价过程中所存在的主观偏见的影响。减少估价过程中主观偏见的方法有两种<sup>①</sup>：一是尽量避免受到公众关于资产价值观点的影响；二是在估价之前尽可能少地关心资产是被高估还是低估。

#### （三）科学性原则

资产评估必须按照规定的评估程序，根据评估目的，选择适用的价值类型，采用适宜的估价方法，制定科学的评估实施方案，以确保评估结果的科学合理。价值类型的选择要以评估目的为依据。

#### （四）专业性原则

资产评估必须是由具有从事该职业资格并经登记注册的专门机构和专业人员来完成。资产评估机构必须拥有一支受过良好专业及职业教育，并具有丰富评估工作经验的工程、技

---

<sup>①</sup> 参见 [美] 阿斯瓦斯·达摩达兰：《投资估价》，2 页。

术、财务会计、经济管理、法律等学科专家组成的资产评估专业队伍，以确保评估结果的客观、公正、科学。

## **二、资产评估的经济原则**

### **(一) 贡献原则**

某一资产或资产的某一构成部分的价值，取决于该资产对与其他相关资产共同组成的整体资产价值的贡献，或该部分对资产整体价值的贡献，也可以用缺少它时整体资产价值或资产整体价值的下降程度来衡量确定。如果简要地用经济学理论来表述，就是说待评估资产的边际效用（即边际贡献或说边际生产力）决定了其价值。

### **(二) 替代原则**

替代原则的理论依据是同一市场上的相同（或相近似）物品具有相同（或相近）的价值。比如在区位、价格发生时点等特征上相近似的两宗或数宗房地产，它们的价格也相近。对具有同等效用而价格不同的物品进行选择时，理性人必定选择价格便宜的；对价格相同而效用不同的物品进行选择时，理性人必定选择效用较大的。替代原则要求尽可能利用与估价对象特征相类似资产的市场交易资料，来进行比较分析评估估价对象的价值，以确保所评估的结果是估价对象在公开市场上成交的最可能价格。

### **(三) 预期收益原则**

预期收益原则是指资产的价值不是取决于其过去的生产成本和销售价格，而是决定于其在评估基准日后能够带来的预期净收益，即预期的获利能力。预期的获利能力越大，资产的价值就越高。

### **(四) 最佳（也称最高最佳）使用原则**

即按照估价对象的最佳使用方式，评估资产的价格。最佳使用是指在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提条件下，能够使估价对象产生最高价值的利用方式。在运用最佳使用原则时，首先要求最佳利用方式在法律上是得到允许的，其次还要得到技术上的支持，不能将技术上无法做到的利用方式当作最佳使用，最后应注意所确定的最佳利用方式在经济上可行，不可能通过不经济的方式来实现资产的最佳使用。在估价对象已经处于使用状态的情况下，应根据最佳使用原则对估价前提作如下选择：（1）保持利用现状前提，即认为继续保持利用现状为最佳使用时，应以保持现状继续使用作为估价前提；（2）转换用途前提，即认为转换用途再予以使用最有利时，应以转换用途后的使用假定为估价前提；（3）投资改造前提，即认为不转换用途但需要进行投资改造后再予以使用最为有利时，应以改造后的使用假定为估价前提；（4）重新利用前提，即认为拆除现有资产的某一部分再予以利用最为有利时，应以拆除该部分后的使用假定为估价前提；（5）上述四种情形的某种组合。

## 第五节 资产的价值类型及评估标准<sup>①</sup>

### 一、资产的价值类型

从资产评估和资产价值实现的角度，可以将价值类型分为市场价值和非市场价值。

#### (一) 市场价值

前面提到过，市场价值是“一资产在公开竞争的市场上出售，买卖双方行为精明，且对市场行情及交易物完全了解，没有受到不正当刺激因素影响下所形成的最高价格”。国际资产评估标准中的市场价值定义为：“是指资产在评估基准日交易的评估值，资产交易是买者与卖者在适当的市场上自愿、独立进行的交易，并且交易双方都是精明、慎重、自愿的”。因而市场价值以评估基准日可能获得的最合理的市场价格来衡量。市场价值包括资产按照最佳用途使用条件下的市场价值和按照当前用途使用条件下的市场价值。最佳用途下的市场价值主要适用于可以进行公开市场假设或转化为最佳用途后继续使用假设的资产业务，如企业的多余资产、债券和股票、短期投资、现金等。当前用途下的市场价值主要适用于可以进行按原用途继续使用假设的资产业务，如编制财务报表、企业兼并或联营、股份化经营等。当前用途下的市场价值是假定资产可以在公开的市场按照当前用途出售的最可能价值，而不论当前用途是否为最佳用途。虽然当前用途下的市场价值不反映资产在最佳使用下的市场价值，但可以将它看做是一个特例，而不认为是偏离了市场价值概念。在特殊情况下，市场价值可能是负数，这些情况包括某些租用资产、一些特定资产、清理土地上废弃资产的费用超过土地价值、一些受环境影响而遭受破坏的资产及其他资产。

#### (二) 非市场价值

非市场价值是指资产在各种非公开交易市场条件下的最可能价值。常见的非市场价值有：使用价值、投资价值、保险价值、课税价值、清算价值、净变现价值、持续经营价值<sup>②</sup> (going concern value)。

### 二、资产评估标准

国际资产评估标准有四个，即以市场价值为基础的评估标准，以非市场价值为基础的评估标准，以财务报告及会计事项为目的的资产评估标准，贷款担保、抵押和抵押债券的评估标准。

---

① 参见中国资产评估协会：《国际资产评估标准》，北京，经济科学出版社，1996。

② 是指企业持续经营活动前提下的整体价值，而非企业资产的市场价值。



### **(一) 以市场价值为基础的评估标准**

市场价值反映了资产在公开市场上进行交易的市场行情，因而该标准要求评估目的即资产业务的性质，可以使得将该待评估资产视为公开市场上出售的资产。评估市场价值的最普遍方法有市场比较法、收益法、成本法。评估人员应当在综合考虑评估所需要的相关数据的可获取程度、有关的市场条件以及资产本身状况的基础上，选择适用的评估方法。各种评估方法既可以评估市场价值，也可以评估非市场价值，因而在评估市场价值时，评估所需要的相关数据应当来自于公开市场。

### **(二) 以非市场价值为基础的评估标准**

凡是不能够视为公开市场上出售资产的资产业务，其资产价值的评估就以非市场价值为标准。具体的资产业务即评估目的不同，则非市场价值类型也不同，进行评估所需要的相关要素也应当来自于相应于该非市场价值类型的非公开市场。非市场价值标准适用于保险、税收、投资、清算等目的的资产评估，以及专用资产（包括特定所有者资产，如划拨土地使用权）价值或市场的公开竞争受到限制情况下的资产评估。对专用资产及市场有限资产的价值进行评估的最适当方法是重置成本法。

### **(三) 以财务报告及会计事项为目的的资产评估标准**

为了财务报告及会计事项而进行的资产评估，可以将资产视为按照当前用途在公开市场上出售。无论资产的当前用途是否代表其最佳用途，资产评估都以当前用途继续使用下的市场价值为标准。不过，对企业的投资类资产和被董事会宣布为多余的资产，则应当在最佳用途下的市场价值为标准进行评估；对只能作为经营活动或企业资产的一部分，而很少能够在市场上公开出售的专用资产，可以采用非市场价值标准，但需要在评估报告中予以说明。

### **(四) 贷款担保、抵押和债券的评估标准**

贷款担保资产、抵押资产和债券类资产的评估一般以市场价值为标准。专用资产的市场是有限的，并且是企业整体资产的一部分，一般不适合单独进行抵押。在对专用资产作为抵押物进行评估时，应当假设资产处于最佳使用状态。整体资产的价值评估，除了企业的商誉资产外，通常根据会计数据或财务分析提供的收益来进行评估，但应当对抵押资产可能存在潜在价格波动的情况加以说明。对可开发或再开发资产，需要考虑其现有的和潜在的开发及控制权，以及评估结果有效期内的资产开发状况，这就需要评估人员注意开发完成日期与评估结果有效期的不同，充分预测资产开发期内的市场变化、预测可开发资产的风险。由于抵押担保类资产的担保价值，取决于其所要担保的债权，而债权价值及抵押担保资产的价值都可能是不断变化的，因而可能需要对抵押担保物在整个担保期内各个阶段的市场价值进行评估。

国际资产评估标准强调以资产业务性质来确定资产的评估标准，当然还要考虑资产本身的特点。评估结果是否是市场价值，并非取决于所采用的具体评估方法，而是取决于评估所采用的基本要素是否以市场数据为基础。