

高等学校经济与工商管理系列教材

# 资产评估学

ZICHAN PINGGUXUE JIAOCHENG

(第2版)

教程

肖翔 何琳 主编



清华大学出版社  
<http://www.tup.com.cn>



北京交通大学出版社  
<http://www.bjtup.com.cn>



高等学校经济与工商管理系列教材

# 资产评估学教程

(第2版)

肖翔 何琳 主编

清华大学出版社  
北京交通大学出版社

·北京·

## 内 容 简 介

资产评估学是高等院校财经专业的核心课程。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,紧跟学科前沿,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的基础上,反映了国内外的资产评估实践经验,并增加了大量的案例分析。在编写方面,本书借鉴国际成功的教材编写思路,每章附有学习目标、内容提要及习题,使得读者能把握各章要点并且及时巩固所学知识。

全书共分为11章,包括资产评估概述、资产评估的基本方法、机器设备评估、不动产评估、长期投资评估、流动资产评估、无形资产评估、企业价值评估、资产评估报告、以财务报告为目的的评估及国际资产评估的发展与现状。

本书适用于评估、财经、管理类专业的研究生、本科生,也可以作为各级政府管理部门、企事业单位、社会中介机构等从事资产评估理论研究、管理工作、实务工作人员的学习参考书。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

## 图书在版编目(CIP)数据

资产评估学教程 / 肖翔, 何琳主编. —2版. —北京: 北京交通大学出版社: 清华大学出版社, 2014. 8

(高等学校经济与工商管理系列教材)

ISBN 978-7-5121-1942-0

I. ①资… II. ①肖… ②何… 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(2014)第126567号

责任编辑: 孙秀翠

出版发行: 清华大学出版社 邮编: 100084 电话: 010-62776969

北京交通大学出版社 邮编: 100044 电话: 010-51686414

印刷者: 北京交大印刷厂

经 销: 全国新华书店

开 本: 185×230 印张: 21.75 字数: 487千字

版 次: 2014年8月第2版 2014年8月第1次印刷

书 号: ISBN 978-7-5121-1942-0/F·1371

印 数: 1~2000册 定价: 42.00元

本书如有质量问题, 请向北京交通大学出版社质监组反映。对您的意见和批评, 我们表示欢迎和感谢。

投诉电话: 010-51686043, 51686008; 传真: 010-62225406; E-mail: press@bjtu.edu.cn。

## 第2版前言

资产评估作为一种现代市场经济中的基础性专业服务活动，在国外已经有200多年的历史了，并且作为一个独立行业在经济发展中发挥着重要作用。我国虽然起步较晚，于20世纪80年代后期才开始，但发展迅猛，在国有企业改革、对外开放、维护社会主义市场经济秩序、保障各类产权主体合法权益中发挥了无可替代的重要历史作用。随着市场经济进一步完善，企业重组交易行为的频繁发生，该行业的重要性将日益突出。资产评估学是财经专业本科生的核心课，国内外许多大学都已经开展了多种有关评估的专业课。本书正是为了适应社会需要而编写的。

《资产评估学教程》于2004年8月出版第1版，2006年8月第1次修订，先后印刷5次，销量达17 000册。《资产评估学教程》（第2版）在第1次修订并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，努力反映国内外最新的资产评估实践经验，如无形资产评估方法、自创商誉的探讨、企业价值的市场法评估、以财务报告为目的的评估及其他国家的评估行业发展等。增加了大量案例分析，加强了资产评估实务操作的训练。同时，在编写方面，本书借鉴国际成功的教材编写思路，每章前面有学习目标及内容提要，每章后面附有足够的多元化习题，使得学生能把握各章要点、自我检验并且及时巩固所学知识。

本书作者多年从事资产评估教学及科研或实践活动，既有坚实的理论基础，又有丰富的实践经验。本书共分为11章：第1、3、4、5章由北京交通大学的何琳撰写；第2、7、8、9、10、11章由北京交通大学的肖翔撰写；第6章由郑州大学森达商贸经济管理学院冯丽艳撰写。北京交通大学的研究生赵天骄、陈怡然、宋歌、魏晓晴、朱玉萍、宋旭、任晓园、谢洪文、秦瑜泽、周淑杰、马良媛等参加了本书的部分编写和校对工作。最后由肖翔及何琳总纂定稿。

本书在写作中，得到了中正华评估公司权忠光总裁、阮咏华副总，中天衡平国际资产评估公司王诚军董事长，中同华评估公司季岷董事长，中央财政大学财政学院刘玉平教授的指

导与帮助。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，特向所有作者和专家表示感谢和敬意。北京交通大学出版社的编辑孙秀翠等给予了大量的非常中肯、专业的帮助和支持，在此深表谢意。同时一并致谢本书编写过程中给予我们帮助的中国资产评估协会、北京资产评估协会的多位领导和专家、老师、亲人和朋友们。由于水平、时间有限，书中疏漏与不足之处，敬请各位专家和读者批评指正。

本书受北京交通大学 2014 年教材出版基金资助。

编者

2014 年 8 月

# 目 录

<b>第 1 章 资产评估概述</b> .....	(1)
1.1 资产评估的含义 .....	(1)
1.2 价值类型 .....	(5)
1.3 资产评估假设 .....	(8)
1.4 资产评估的经济原则 .....	(10)
1.5 资产评估与会计计价的关系 .....	(11)
<b>第 2 章 资产评估的基本方法</b> .....	(16)
2.1 资产评估的基本程序 .....	(16)
2.2 市场法 .....	(18)
2.3 收益法 .....	(21)
2.4 成本法 .....	(24)
2.5 评估方法的关系与方法选择 .....	(31)
<b>第 3 章 机器设备评估</b> .....	(35)
3.1 机器设备评估概述 .....	(35)
3.2 成本法 .....	(38)
3.3 机器设备评估的其他方法 .....	(50)
<b>第 4 章 不动产评估</b> .....	(57)
4.1 不动产评估概述 .....	(57)
4.2 市场法 .....	(63)
4.3 收益法 .....	(74)
4.4 成本法 .....	(82)
4.5 假设开发法 .....	(93)
<b>第 5 章 长期投资评估</b> .....	(99)
5.1 长期投资评估概述 .....	(99)
5.2 债券价值的评估 .....	(101)
5.3 股票价值的评估 .....	(104)
5.4 股权投资的评估 .....	(110)
<b>第 6 章 流动资产评估</b> .....	(114)
6.1 流动资产评估概述 .....	(114)

6.2	货币类资产及债权类流动资产的评估	(117)
6.3	实物类流动资产的评估	(121)
<b>第7章</b>	<b>无形资产评估</b>	(128)
7.1	无形资产评估概述	(128)
7.2	无形资产的收益法评估	(135)
7.3	无形资产的成本法和市场法评估	(142)
7.4	技术类无形资产评估	(146)
7.5	商标权的评估	(159)
7.6	著作权的评估	(175)
7.7	商誉的评估	(184)
7.8	特许权的评估	(190)
<b>第8章</b>	<b>企业价值评估</b>	(196)
8.1	企业价值评估及其特点	(197)
8.2	企业价值评估的范围和评估程序	(204)
8.3	企业价值评估的基本方法	(206)
8.4	企业价值的收益法评估	(210)
8.5	企业价值的市场法评估	(229)
8.6	企业价值评估新方法的探讨	(234)
8.7	价值评估在企业并购中的具体应用	(243)
<b>第9章</b>	<b>资产评估报告</b>	(260)
9.1	资产评估报告的类别及作用	(260)
9.2	资产评估报告的基本要求和内容	(264)
9.3	资产评估报告的编制、审核与编制技术	(268)
<b>第10章</b>	<b>以财务报告为目的的评估</b>	(274)
10.1	以财务报告为目的的评估概述	(274)
10.2	资产减值测试中的评估	(281)
10.3	企业合并对价分摊的评估	(286)
10.4	投资性房地产的评估	(292)
10.5	金融工具的评估	(296)
<b>第11章</b>	<b>国际资产评估的发展与现状</b>	(308)
11.1	国际资产评估发展概况	(308)
11.2	美国资产评估	(313)
11.3	英国资产评估	(318)
11.4	我国香港地区及其他国家的资产评估发展	(323)
<b>附录A</b>	<b>复利系数公式和复利系数表</b>	(332)
<b>参考文献</b>		(337)

# 第1章

## 资产评估概述



### 学习目标

学完本章，学生应该能够：

1. 解释什么是资产评估；
2. 列举至少5个资产评估的目的；
3. 阐述资产评估与会计计价的区别；
4. 阐述市场价值的含义；
5. 理解评估假设的含义及其在评估中的作用；
6. 列举至少3个资产评估的经济原则。



### 内容提要

现代资产评估业大约产生于18世纪末，经过200多年的发展，已经具有比较成熟的理论体系和操作规程。本章对资产评估的含义、理论基础、评估目的、价值类型、评估假设、评估原则等做了较为系统的介绍，是继续学习其他各章的基础。

## 1.1 资产评估的含义

### 1. 资产评估的概念

交易是市场中最基本的经济行为。在经济社会中，交易已不仅涉及生活资料，而且涉及生产资料；不仅涉及有形资产，还涉及无形资产（如技术、商标等）；不仅涉及单项资产，还涉及企业这样复杂的整体资产。随着交易的日益频繁，交易目的的日益多样化，交易过程的日益复杂以及交易金额的日益庞大，资产评估已成为资产交易中不可或缺的中介行业，为提高交易质量、降低交易成本发挥着重要作用。

根据我国《资产评估准则——基本准则》，资产评估是指：“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”。





这一概念包含以下要点：① 资产评估业务必须由具有执业资格的专业评估人员操作。② 评估执业必须按照一定的规范进行，不能随意进行。③ 资产评估必须明确评估目的，在不同的评估目的下，资产的价值类型可能不同。评估并不仅仅是对资产价值的数额进行估算，还需要对价值内涵进行准确定义。④ 资产价值始终处于变化之中，资产评估的结论反映的是特定时点（即评估基准日）资产的价值。⑤ 资产评估是评估师发表专业意见的行为，评估结论仅仅是对交易定价提供参考，并没有强制执行的法律效力。

## 2. 资产评估的目的

资产评估起源于为交易双方拟进行交易的物品进行公平定价。随着商品经济的不断发展，经济活动的多样化和复杂性程度越来越高，评估也从服务于资产交易渗透到融资、税收、诉讼、会计计价等诸多领域，归纳起来可分为以下几类。

### 1) 与交易有关的评估

资产交易仍是评估最主要的服务领域。具体的资产交易行为主要包括：① 不动产、机器设备、技术等单项资产的转让或出资入股；② 企业并购、拆分、重组、上市等整体资产交易；③ 企业清算。

### 2) 与融资有关的评估

企业向金融机构或社会公众借款时，通常需要以其部分或全部资产作为抵押品，因此涉及对抵押品的价值评估，如抵押贷款、贷款担保、发行抵押债券、融资租赁等。

### 3) 与资产纳税有关的评估

资产纳税是指资产占有者依据国家税法的规定，按资产价值量向国家缴纳税金。包括：赠予税、遗产税、资产税（如房产税、土地使用税）等。此时涉及对应纳税资产的价值评估（即税基评估）。

### 4) 与法律诉讼有关的评估

当事人涉及资产诉讼案件时，往往需要委托评估机构对案件所涉及资产的价值进行评估，评估的结果可以作为法院判决的依据。包括：① 因婚姻、公司、合伙关系解散导致的财产纠纷；② 因毁约导致的财产纠纷；③ 仲裁，包括因买卖交易、企业重组、离婚而引起的仲裁和一般仲裁；④ 因侵权而导致的赔偿诉讼。

### 5) 以财务报告为目的的评估

公允价值模式是会计计价的重大变革，无论是国际会计准则还是我国的会计准则，都要求部分资产必须或者选择性使用公允价值模式进行价值计量，以便更加客观地对企业资产价值进行报告和披露。公允价值首选市场的直接报价，但是在缺少市场报价信息的情况下，就需要使用评估技术来确定。除此之外，资产减值测试、合并对价分摊等会计业务中也大量涉及资产评估。



### 3. 资产评估主体

资产评估主体是指从事评估业务的个人和机构。根据国务院办公厅的相关文件<sup>①</sup>，我国目前共有六类从事各类评估业务的评估师，他们分属于不同的行业协会和政府部门管理，尚未形成统一的管理体系。各类评估师和评估机构的服务职能不同，依据的执业标准不同，如表1-1所示<sup>②</sup>。

表1-1 我国各类评估师类型一览表

	职 能	执业标准	管理归口	协会主管部门
资产评估师	企业上市、改制、产权交易、破产等经济活动中涉及的资产评估，包括机器设备、房地产、无形资产、流动资产等单项资产，也包括企业整体资产	资产评估准则体系	中国资产评估协会	财政部
房地产估价师	房地产投资、开发、转让、租赁、抵押、税费征收、拆迁补偿、股份制改造、企业清产核资等各种房地产经济活动的房地产估价服务	房地产估价规范	中国房地产估价师学会	住房和城乡建设部
土地估价师	单纯的土地抵押、转让、司法鉴定等业务	城镇土地估价规程	土地估价师协会	国土资源部
矿业权评估师	在出让矿业权定价、企业转让、抵押贷款、法律诉讼、上市融资信息披露等活动中涉及的矿业权价值评估	矿业权价款评估应用指南 矿业权评估指南	中国矿业权评估师协会	国土资源部
保险公估从业人员	受保险公司、投保人或被保险人委托，办理保险标的的查勘、鉴定、估损以及赔款的理算	保险公估从业人员职业道德指引	—	中国保险监督管理委员会
二手车鉴定评估师	二手车的产权交易、纳税、保险、抵押、典当、司法鉴定等	二手车鉴定评估师国家职业标准	—	人力资源和社会保障部

由中国资产评估师协会管理的注册评估师是其中最大的群体，他们是“经过国家统一考试或认定，取得执业资格，并依法注册的资产评估专业人员”<sup>③</sup>。注册评估师按照中国资产评估师协会发布的资产评估准则体系和其他法律、法规开展评估业务，本书所介

<sup>①</sup> 国务院办公厅。国务院办公厅转发财政部关于加强和规范评估行业管理意见的通知。国办发〔2003〕101号，2003年12月。

<sup>②</sup> 2013年8月，《中华人民共和国资产评估法（草案）》进入二审。如果该法案通过，资产评估行业多头管理的现状将得以改变。

<sup>③</sup> 中国资产评估协会。资产评估准则：基本准则，2004。



绍的资产评估理论、方法与操作，也主要基于这一准则体系。

从事评估业务的“机构”是指按照财政部颁布的《资产评估机构管理暂行办法》中的相关规定和要求设立的资产评估操作机构。在我国，资产评估机构实行资格管理。获得财政部或省、自治区等财政厅（局）授予资格并颁发资产评估资格证书的资产评估机构才具备执业资格。评估机构及评估师根据资产评估准则的要求执行资产评估业务，并为客户提供资产评估报告。

需要说明的是，在社会经济活动中，一些非资产评估机构也提供了大量的资产估值咨询。例如一些会计师事务所也为它们的客户提供大量以财务报告为目的的资产估值服务；证券公司和投资银行等机构在为企业并购等业务进行财务咨询的过程中，也提供企业估值服务。不过，这些中介机构不属于本书所指的资产评估主体，其资产评估行为并不受资产评估准则的约束。

#### 4. 资产评估对象

通常人们仅仅把交易看成是物品的交换，而事实上，交易不仅意味着物品在物理意义上的转移，更重要的是物品产权发生了更迭。因此，资产或商品不仅要通过其技术特征来定义，而且需要通过与物品的使用、处置和获取等有关法律约束来定义。如果物品的形态相同，但附着其上的产权不同，那么即使是相同的物品，也具有不同的价值。因此在评估业务中，评估师不仅要明确评估对象的物理状态，如成新率、功能、地理位置等，也要明确所评估的法律权益（所有权、使用权等）。

从资产的技术特征角度，可以将评估对象分为机器设备、不动产、无形资产、金融资产等；从法律权益角度，可以将评估对象分为所有权、使用权、租用权等。

由于各国资产评估实践发展的特征不同，因此不同国家和地区的评估准则对评估对象的范围有着不同的概括和描述，如表 1-2 所示。

表 1-2 不同评估准则对评估对象的分类

准则名称	评估对象范围	准则版本
中国资产评估准则	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 机器设备</li> <li>• 无形资产</li> <li>• 森林资源资产</li> <li>• 企业价值</li> <li>• 不动产</li> <li>• 珠宝首饰</li> <li>• 金融不良资产</li> </ul>	2004—2013 年 准则体系 仍在建设中
美国评估准则 (USPAP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 不动产</li> <li>• 动产</li> <li>• 无形资产</li> <li>• 企业价值</li> </ul>	2010—2011 版
欧洲评估准则 (EVS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 以财务报告为目的的评估               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 动产和厂房设备</li> <li>• 经营用不动产</li> </ul> </li> <li>(2) 以出借为目的的评估：不动产</li> <li>(3) 以资产证券化为目的的评估：不动产</li> <li>(4) 以保险为目的的评估：不动产</li> <li>(5) 以个人投资为目的的评估：不动产</li> <li>• 投资性不动产</li> <li>• 溢余不动产</li> <li>• 交易性股票</li> <li>• 租人性不动产</li> </ul>	2009 年版



续表

准则名称	评估对象范围	准则版本
国际评估准则 (IVS)	<ul style="list-style-type: none"><li>• 企业和企业权益</li><li>• 无形资产</li><li>• 不动产权益</li><li>• 金融工具</li><li>• 在建投资性不动产</li><li>• 厂房设备</li></ul>	2011年版

资料来源：(1) 中国资产评估协会. 中国资产评估准则体系（包括各准则、指南和指导意见），2004—2011.

(2) 国际评估准则委员会 (IVSC). 国际评估准则 (IVS), 2011.

(3) 欧洲评估师联合会 (TEGOVA). 欧洲评估准则 (EVS), 2009.

(4) 美国评估促进会 (AF). 美国专业评估执业统一准则 (USPAP), 2010—2011.

## 1.2 价值类型

### 1. 价格、成本与价值

价格、成本和价值是资产评估中经常使用的术语，三个既有联系又有明显区别的概念。价格是商品或服务成交时所涉及的实际金额；成本反映生产产品或提供服务所需要支付的费用；而价值则反映了买卖双方认为某商品或服务最有可能成交的价格。

#### 1) 价格

价格是一个与商品和劳务的交易相关联的概念。对于一件商品或劳务而言，在买方询价、卖方报价和双方交易的过程中，其价格可能不一样，然而一旦交易完成，价格就成为历史事实。商品市场价格的形成是市场供给和市场需求相互作用的结果，是市场供求达到均衡的那一点。

#### 2) 成本

成本是一个与生产有关的概念，是指生产商品或提供劳务所需要花费的金额。一旦商品生产完成，成本也就成为历史事实。

#### 3) 价值

价值是指在某一时点、某一市场条件下，一项资产进行交易时，买卖双方认为最有可能实现的交易价格。这个“最有可能实现的交易价格”的高低，除了与买卖双方的讨价还价能力有关之外，还与资产对于买方的经济效用和功能、交易的市场条件等因素有关。资产的所有者、潜在投资人、保险公司、清算人及特殊交易动机人，对同一资产的价值会有不同的估计。可见，资产的价值是一个估计的金额，而不是历史事实。同时，资产的价值并不是唯一的，而是随着评估目的、市场状况等因素的不同而不同。如果评估师在评估报告中对资产价值的估计只给出一个数值，而不对这个数值形成的背景进行说明，那么这个评估值是毫无意义的。因此，为了清楚地描述价值，需要对价值进行更加详细的分类和定义。

### 2. 价值类型的含义及分类

资产评估中的价值类型是指人们对资产评估结果价值属性的定义及其表达方式。不同的价值类型反映出资产评估结果的不同价值属性，同一资产的不同价值类型所反映出的评估



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。资产评估价值类型不仅是一个理论问题,也是实践问题。对价值类型定义标准的把握实际上包含着人们对资产评估的理解和把握。

关于资产价值类型的分类,国际上不同评估协会的评估准则中有着不同的规定和定义。我国《资产评估价值类型指导意见》将资产评估的价值类型分为:① 市场价值;② 市场价值以外的价值类型。

### 1) 市场价值

市场价值是价值类型中最重要的组成部分,也是各国评估实践中评估师使用最多的价值类型。市场价值的定义在不同国家的评估准则中的表述不尽相同,但基本含义十分接近。根据中国资产评估协会2008年发布的《资产评估价值类型指导意见》,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”。理解市场价值,应把握以下要点。

① 自愿的买方。自愿的买方是一个假设的买主,不是真实的购买者。该买主具有典型的市场代表性。他有购买的意愿,但没有特殊的动机或考虑因素,既不是特别急于购买,也不是被强迫购买。买主通过正常的营销,并根据当前的市场条件和市场预期进行决策。

② 自愿的卖方。同样,自愿的卖方也是一个假设的、具有典型市场代表性的卖主,他没有特殊的动机或考虑因素,既不是急于出售,也不是被强制出售。他会通过正常的营销,在公开市场上以一个尽可能高的价格出售资产。通过以上分析可以看出,市场价值是通过模拟具有典型市场代表性的交易双方在理想的 market 环境中进行交易而评估出来的,不受资产业务相关当事方自身实际因素的影响。

③ 理性行事。市场价值定义假设交易双方会根据当前的市场信息,努力为自己的利益争取最好的价格。

④ 评估基准日。由于资产的价值随着时间的变化而改变,因此资产评估机构接受客户的委托评估任务后,需要确定评估对象于某一确定时点(精确到某年某月某日)的公允价值,这个时间点就是评估基准日。评估基准日通常选择距离资产业务较近的日期,但不是评估作业的时间,也不是评估报告日。

⑤ 正常的公平交易。首先,市场价值定义中的交易必须假设双方没有利益关联,各自独立行事。其次,交易的过程是正常的。这要求资产必须以最恰当的方式在市场上进行展示,并有一定的展示期。不同资产的展示时间不完全相同,但必须足以吸引足够的潜在买方的注意。

⑥ 估计数额。市场价值是指在评估基准日,一项交易最有可能实现的合理价格。换句话说,市场价值既是卖方最有可能获得的价格,也是买方最有可能支付的价格。同时,“估计的数额”表明市场价值不是事先确定的价格,也不是实际成交的价格,而是市场对将要在评估基准日交易的某项资产价值的合理预期。对市场价值的估计,要排除特殊因素对价格的影响,如非典型的融资方式、非典型的销售或租赁合同、买卖双方的特殊考虑等。如果考



虑了特殊因素,那么评估的价值类型就不是市场价值,而是某类非市场价值。

## 2) 市场价值以外的价值类型

资产评估中的市场价值既是一个价值类型种类,同时也是一个具体的价值类型。这一类价值类型只有市场价值本身(一种)。而资产评估中的市场价值以外的价值却是一个集合的概念,它包括了所有不满足市场价值定义条件的其他价值类型。市场价值以外的价值并不是一种具体的价值类型,而是一系列不满足市场价值定义条件的所有价值类型的集合。如果评估结果属于市场价值以外的价值,评估师必须使用市场价值以外的价值中的具体价值类型及其定义来表述。我国《资产评估价值类型指导意见》列举了几种市场价值以外的价值类型,并指出了这些价值类型适用的情形,如表1-3所示。

表1-3 市场价值以外的价值类型

名称	定义	适用情形
投资价值	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	评估业务针对的是特定投资者或者某一类投资者,并在评估业务执行过程中充分考虑并使用仅适用于特定投资者或者某一类投资者的特定评估资料 and 经济技术参数
在用价值	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	评估对象是企业或者整体资产中的要素资产,并在评估业务执行过程中只考虑该要素资产正在使用的方式和贡献程度,没有考虑该资产作为独立资产所具有的效用及在公开市场上交易等对评估结论的影响
清算价值	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	评估对象面临被迫出售、快速变现或者评估对象具有潜在被迫出售、快速变现等情况
残余价值	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	当评估对象无法或者不宜整体使用时,注册资产评估师通常应当考虑评估对象的拆零变现,并选择残余价值作为评估结论的价值类型

资料来源:中国资产评估协会.资产评估价值类型指导意见,2008.

除了以上列举的4类市场价值以外的价值类型及其适用情形外,《资产评估价值类型指导意见》还提到了一些常见评估业务中价值类型的选择。

① 以抵(质)押为目的的资产评估业务,应当根据担保法等相关法律、法规及金融监管机关的规定选择评估结论的价值类型;相关法律、法规及金融监管机关没有规定的,可以根据实际情况选择市场价值或者市场价值以外的价值类型作为抵(质)押物评估结论的价值类型。

② 以税收为目的的资产评估业务,应当根据税法等相关法律、法规的规定选择评估结论的价值类型;相关法律、法规没有规定的,可以根据实际情况选择市场价值或者市场价值以外的价值类型作为课税对象评估结论的价值类型。

③ 以保险为目的的资产评估业务,应当根据保险法等相关法律、法规和契约的规定选



择评估结论的价值类型；相关法律、法规或者契约没有规定的，可以根据实际情况选择市场价值或者市场价值以外的价值类型作为保险标的物评估结论的价值类型。

④ 以财务报告为目的的资产评估业务，应当根据会计准则等相关规范关于会计计量的基本概念和要求，恰当选择市场价值或者市场价值以外的价值类型作为评估结论的价值类型。会计准则等相关规范涉及的主要计量属性及价值定义包括公允价值、现值、可变现净值、重置成本等。在符合会计准则计量属性规定的条件时，会计准则下的公允价值等同于市场价值；会计准则涉及的现值、可变现净值、重置成本等可以理解为市场价值或者市场价值以外的价值类型。

因此，在一项评估业务中，评估师需要根据具体的评估目的和市场条件，选择适当的价值类型，并根据不同的评估价值类型，选择适当的评估方法和评估参数，从而得出公允、合理的评估结论。不定义价值类型的评估结论是没有实际意义的。

需要明确的是，就市场价值和市场价值以外的价值而言，不存在一个合理而另一个不合理或一个比另一个更合理的问题。在满足各自价值定义成立条件的前提下，它们都是合理或公允的评估结果，它们之间的差异仅仅在于合理性成立的条件以及指向的不同。市场价值是在满足公开市场假设的前提下，相对于整体市场而言的合理或公允价值，市场价值以外的价值则是在不完全满足市场价值定义成立条件，但满足各自定义成立条件的前提下，相对于个别市场主体合理或公允的价值。在评估报告中清楚地说明资产价值类型，有利于评估业务委托方正确地使用评估报告，也有利于评估师规避评估责任和风险。

## 1.3 资产评估假设

### 1. 为什么需要假设

评估假设是评估业务和评估报告中不可或缺的要素。之所以要明确评估假设，主要出于以下几方面原因。

第一，资产的价值类型必须在一定的假设条件下才能进行定义。就是说，资产价值类型的定义是在满足一定假设条件下给出的，包括对市场条件、交易主体、资产使用方式、经营状况等进行假设和界定。例如，市场价值是假设公开公平的市场条件下，理性的交易双方经过正常营销、在资产最高最佳使用情况下的价值。同样，投资价值、清算价值的定义中也内嵌了各自的假设条件。因此，评估师一旦选择了某种价值类型，评估业务便自然在相应的假设下进行。这类假设也可理解为评估的“前提”或“条件”。

第二，由于未来的不确定性，评估师必须对某些参数（例如增长率、资本成本、资本性支出等）进行假设，才能形成评估结论。尽管这些参数以假设的形式提出，但实际上是评估师职业分析和判断的结果，体现了评估师的专业能力。

第三，对于超出评估师的专业知识范围或评估受限，但对评估结论有重大影响的事项，评估师必须作出假设。



第四，当需要评估与现实情况不符情形下的资产价值时，评估师需要作出假设。

## 2. 评估假设的分类

国际上不同的评估准则体系对评估假设的定义名称和定义内涵不尽相同。本书以全球影响力较大的美国评估准则和国际评估准则为例进行介绍，同时介绍我国评估实践中如何进行评估假设。

### 1) 美国评估准则 (USPAP) 中关于评估假设的规范

美国评估准则将评估假设分为三类：特别假设、非真实性条件和其他假设。

特别假设 (Extraordinary Assumption)，通常是针对超出评估师知识能力范围的事项，或评估受限情形作出的假设。由于评估师无法验证相关信息的真实性，而这些信息对评估结论至关重要，如果假设不成立，评估结果也将随之改变，因此，评估师必须对这一类事项或情形作出假设。通过特别假设，评估师将不确定的或评估受限的事项设定为事实。关于被评估资产的法律状态、经济特征、物理特征、外部市场条件等作出的假设，都可归为特别假设。例如，如果评估师无法判断被评估资产的产权是否没有瑕疵（由于职业能力所限），则可作出特别假设，假设被评估资产的产权没有瑕疵。需要说明的是，尽管这些假设未经证实或由于评估受限等原因无法证实，但它们都是以评估基准日的事实为基础作出的合理性推断。

非真实性条件 (Hypothetical Condition) 强调的是，在评估基准日，资产的状态或外部条件等的实际状况与评估中假定的数据和信息不符。与特别假设不同的是，评估师在给出非真实性条件时，清楚地知道数据与实际不符。例如，客户想了解一项在建工程在完工情况下的当前价值。此时，“完工”就是一个非真实性条件（因为在评估基准日该工程尚未完工，而且评估师清楚地知道其尚未完工）。

除了特别假设和非真实性条件之外，USPAP 还提到了其他的假设 (Assumptions)，例如在 DCF 方法中，需要对增长率、折现率、融资条件、资本化率等参数进行假设。

### 2) 国际评估准则 (IVS) 中关于评估假设的规范

国际评估准则中将评估假设分为一般假设 (Assumptions) 和特殊假设 (Special Assumptions)。

一般假设是指未经过特别调查或证实，但是具备合理性、可以被接受的情形，其内涵接近于 USPAP 中定义的“特别假设”。

特殊假设是指需要评估的情形与评估基准日的实际情况不符，或与典型市场参与者的决策不同。例如：需要评估拟建建筑物的价值，而评估基准日该建筑实际已经完成；需要评估特定合约的价值，而评估基准日该合约尚未完成；需要评估金融工具的价值，但使用的到期收益率曲线与典型的市场参与者不同。特殊假设的内涵接近于 USPAP 中的“非真实性条件”。

英国特许测量师学会 (RICS) 发布的红皮书<sup>①</sup>也对评估假设的分类与国际评估准则类似，分为一般假设和特殊假设，内涵上也与国际评估准则比较接近。

<sup>①</sup> 即 RICS 评估专业准则，相当于英国评估准则。





### 3) 我国评估实践中的评估假设

我国的资产评估准则对评估假设并未作出明确的定义和分类，导致在实践中各评估公司在评估报告中对评估假设并未形成统一而规范表述。本书将评估实践中的假设分为前提假设、一般假设及评估过程中的假设。

前提假设通常与价值类型定义中内嵌的假设有关，例如交易假设、市场条件假设、使用方式假设等。

交易假设的含义是，无论评估的目的是否为基于交易评估，都假设资产处于交易的过程中。此时的评估结论意味着：假设资产处于交易状态下，其价值将会是多少。不仅市场价值的评估要基于交易假设，投资价值、抵押价值、纳税价值等非市场价值的评估，也都基于交易假设。

市场条件包括公开市场和非公开市场。公开市场假设是评估资产市场价值的前提条件之一，是假定资产在公开市场上交易，交易双方地位平等，且都有获得足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及交易价格等作出理智的判断。非公开市场的交易包括强制性交易、快速交易或特殊动机交易等。在这些市场条件下，评估结论将是市场价值以外的价值，例如清算价值、投资价值等。

使用方式假设包括最佳使用假设和继续使用假设。最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证、能使估价对象产生最高价值的使用。最佳使用假设是指，无论资产当前的用途是什么，评估时假设资产处于最佳利用状态，这是市场价值的前提条件之一。继续使用分为在用续用、转用续用和移用续用。在用续用是指保持当前用途继续使用；转用续用是指改变用途继续使用；移用续用是指改变空间地理位置后继续使用。若无特别说明，持续使用一般指在用续用。与最佳使用假设不同，由于继续使用假设将资产的使用限制在某一方面（一般是维持资产当前的使用状况），而这可能不是资产的最佳使用方式，因此继续使用假设下的评估值不一定是市场价值。

一般假设通常与被评估资产本身以及资产所处的市场条件的变化趋势有关，例如对国家宏观环境、宏观经济参数（如利率、汇率、税率、通货膨胀率等）、自然条件、政治环境、企业会计政策、企业管理团队的稳定性、资产产权的真实性等作出的假设。

评估过程中也需要给出一些假设，因为具体计算分析过程中一些参数的确定需要建立在假设基础上。例如评估企业价值时，通常会假设当企业稳定阶段之后的现金流增长率保持不变；假设折现率保持不变等。只有明确了这些假设，计算分析才能得以进行，并最终形成评估结论。

## 1.4 资产评估的经济原则

### 1. 替代原则

替代原则（principle of substitution）是评估中一个极为重要的概念。它是指一项资产的