

财政部规划教材
全国高等院校财经类教材

资产评估学



胡志勇 程阳春 ⊙ 主编

GAODENG
JIAOCAI

CAIZHENGBU GUIHUA JIAOCAI
QUANGUO GAODENG YUANXIAO
CAIJINGLEI JIAOCAI



中国财政经济出版社

014035610

F20-43
43



财政部规划教材
全国高等院校财经类教材

资产评估学

胡志勇 程阳春 主编



F20-43
43

中国财政经济出版社



北航

C1723035

013280310

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估学/胡志勇, 程阳春主编. —北京: 中国财政经济出版社, 2013. 12
ISBN 978-7-5095-4946-9

I. ①资… II. ①胡…②程… 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 (2013) 第 277424 号

责任编辑: 张 军

责任校对: 张 凡

封面设计: 陈 瑶

版式设计: 兰 波

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: 88190406 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 18.25 印张 443 000 字

2014 年 1 月第 1 版 2014 年 1 月北京第 1 次印刷

定价: 37.00 元

ISBN 978-7-5095-4946-9/F·4012

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010-88190744

反盗版举报热线: 88190492 88190446



编写说明

Preface

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。

随着我国市场经济的发展,资产评估作为市场经济活动中中介服务行业的地位越来越重要。市场对资产评估人才的需求也越来越多,对资产评估专业队伍素质的要求也越来越高。为了培养更多适合市场要求的资产评估人才,编写一本专业教材显然是必要的。为了突出应用型本科教材的特色,本教材在编写过程中严格遵循以下三条原则:

1. 突出实践与兼顾理论的原则。由于本教材编写的目的是加强应用型本科人才的培养,满足市场对资产评估人才的需求,教材编写主要是突出介绍专业技术方法与应用。当然,资产评估是随着现代商品经济与现代经济理论发展而发展,资产评估方法需要现代经济理论的支持。因此,本教材采取兼顾理论的原则,适当地介绍相关经济理论或进行理论分析。

2. 立足定位与兼容并包的原则。目前有关资产评估的教材或书籍主要有三大类:一是注册资产评估师的考试用书;二是高校的资产评估教学用书;三是资产评估行业人士编写的书籍。注册资产评估师的考试用书具有很强的专业人才考核目的,更强调专业知识技能的介绍。高校的资产评估教学用书,有的强调实践性,有的是理论与实践相结合,各具特色。资产评估行业人士编写的书籍普遍都有一个特色——大量的实践案例与实践经验。基于应用型教材的定位,本教材的编写借鉴了注册资产评估师的考试用书以及部分高校教学用书的编写特色,同时吸收其他相关教材与书籍的编写理念、内容、形式等。

3. 语言简约与形式新颖的原则。本教材力求语言简约、文字流畅、表达生动、深入浅出、通俗易懂。教材编排形式力争新颖活泼,图文并茂。

本教材是由团队协同合作编写而成,胡志勇负责本教材大纲拟订与教材统稿任务。教材各章编写的具体分工如下:第二、四、五章由胡志勇编写,第六、八、九章由程阳春编写,第一、三、七、十一章由雷丹编写,第十章由宋生瑛编写,第十二章由吴俊龙编写。



本教材的编写得到了财政部教材编审委员会办公室的领导和工作人员、财政部学历教材审稿专家、中国财政经济出版社的领导与编辑的大力支持。集美大学财经学院财政11级本科生郑细婷、财政2012级硕士生范玉良为教材进行了细致的文字校对。在此,本人谨代表编写团队成员表示诚挚的谢意!至于教材的内容,真诚欢迎广大读者批评指正,本人及编写团队成员一定虚心接受!

本书各章的思考题附有参考答案,用书学校任课教师若有需要,请以电子邮件的形式向中国财政经济出版社索取,E-mail: chenbing@cfeph.cn。

胡志勇

2013年11月于厦门集美学村



目 录

Contents

第一章 总 论

第一节 概述	1
第二节 资产评估的功能、目的与特征	6
第三节 资产评估的主体与客体	11
第四节 资产评估的价值类型	13
第五节 资产评估的假设和原则	16
思考题	19

第二章 资产评估的基本方法

第一节 市场法	21
第二节 收益法	26
第三节 成本法	31
第四节 资产评估方法的选择	37
思考题	39

第三章 机器设备评估

第一节 机器设备评估概述	41
第二节 机器设备评估中市场法的应用	45
第三节 机器设备评估中收益法的应用	50
第四节 机器设备评估中成本法的应用	52
思考题	70

第四章 房地产评估

第一节 房地产评估概述	73
第二节 房地产价格及其影响因素	78
第三节 房地产评估中市场法的应用	84



第四节	房地产评估中收益法的应用	89
第五节	房地产评估中成本法的应用	93
第六节	假设开发法在房地产评估中的应用	99
第七节	基准地价修正法在房地产评估中的应用	101
第八节	路线价法在土地评估中的应用	103
第九节	在建工程的评估	106
思考题		108

第五章 资源性资产评估

		109
第一节	资源资产的概述	109
第二节	森林资源资产评估	112
第三节	矿产资源资产评估	114
思考题		119

第六章 无形资产评估

		120
第一节	无形资产评估概述	121
第二节	无形资产评估方法概述	127
第三节	专利资产和专有技术的评估	141
第四节	商标资产的评估	150
第五节	著作权资产的评估	157
第六节	商誉的评估	173
思考题		175

第七章 长期投资性资产评估

		177
第一节	长期投资性资产评估概述	178
第二节	长期债权投资资产评估	180
第三节	长期股权投资资产评估	183
第四节	其他长期性资产评估	187
思考题		189

第八章 流动资产评估

		191
第一节	流动资产评估概述	191
第二节	实物类流动资产的评估	194
第三节	其他流动资产评估	198
思考题		202

第九章 企业价值评估

	► 203
第一节 企业价值评估概述·····	203
第二节 收益法在企业价值评估中的应用·····	212
第三节 市场法在企业价值评估中的应用·····	228
第四节 资产基础法在企业价值评估中的应用·····	236
思考题·····	238

第十章 资产评估报告

	► 242
第一节 资产评估报告概述·····	246
第二节 资产评估报告的编制·····	252
第三节 资产评估报告的使用·····	258
第四节 资产评估报告的法律效力与责任·····	260
思考题·····	263

第十一章 资产评估程序

	► 265
第一节 资产评估程序概述·····	266
第二节 资产评估的程序·····	268
思考题·····	271

第十二章 资产评估准则

	► 272
第一节 资产评估准则概述·····	272
第二节 国际评估准则简述·····	279
第三节 美国和欧洲评估准则简述·····	282
思考题·····	283

参考书目

► 284



第一章

总 论

【案例导入】

我国动漫产业无形资产评估缺失^①

据中国产经新闻报报道：2008 年根据有关机构估计，全国动漫产业大约有 250 亿美元（约合人民币 1 700 亿元）的市场规模。但国内的动漫企业几乎都没有进行过资产评估，动漫创意涉及的无形资产（主要是动漫的版权）评估更是无从谈起。风险投资公司方面表示，没有评估担保是中小型动漫企业无缘风险投资的根本原因。行业协会表示，没有完善的评估机制，制约着中小型动漫企业融资。资产评估在现代市场经济中的重要作用可见一斑。

第一节

概 述

一、资产评估的定义

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。资产评估作为我国社会经济活动中一个重要的中介服务行业，在社会主义经济体制改革中发挥着十分重要的作用，已经成为社会主义市场经济不可或缺的重要组成部分。

我国《资产评估准则》对其定义是：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。

^① http://news.cartoonb2b.com/News_Info.aspx?id=5245，2009 年 5 月 14 日。



二、资产评估产生与发展

(一) 西方国家资产评估的产生发展

西方资产评估是商品经济发展到一定阶段的必然产物。随着人类社会商品交易的产生和发展,生产商品的资产交易也随之产生并得到发展,这就产生了资产评估的需要。总体来看,西方国家资产评估大体经历了三个发展阶段:原始评估阶段、经验评估阶段和科学评估阶段。

1. 原始评估阶段。在原始社会后期,生产的进一步发展导致剩余财产的出现,这是私有制产生的物质基础。商品生产和商品交易随着私有制的出现而出现,生产商品的资产交易也随之产生并得到发展,于是产生了资产评估的客观需要。在房屋、土地、牲畜及珠宝等贵重财产的交易过程中,由于这些财产的价值具有不确定性特点,交易双方往往对价格难以达成一致的意見,这时,双方就需要找一个略有经验并共同信得过的第三者进行评判从而达成一个公平价格,以使买卖成交。这个第三者在协调过程中需要各种理由和方法给出一个双方都能接受的价格,实际上扮演了类似于现代的评估员的角色。原始评估阶段的资产评估特点可概括为:

(1) 直观性(也称“非专业性”)。它是指在资产评估中仅依靠评估人员的直觉和偏好来进行评估,没有借助其他测评手段。

(2) 简单性。它是指资产评估的方法相对简单,评估的过程完成快速、简洁明了、操作简单。

(3) 偶然性。它是指资产评估是在偶然进行的资产交易下发生的。

(4) 无偿性。它是指资产交易双方都无须向评估人员支付报酬,同样评估人员也无须对评估结果负责。

2. 经验评估阶段。随着社会经济的发展和资产交易的日益频繁,资产评估业务逐步向专业化和经营化方向发展,从而产生了一批具有一定资产评估经验的评估人员。他们结合过去评估中经验数据和丰富评估经验、知识对资产进行评估,专业水平有了很大的提高,同时资产交易双方都委托他们进行评估,实行有偿服务,资产评估逐渐迈向职业化。经验评估阶段特点可概括为:

(1) 专业性。它是指从事资产评估的人员具备一定的专业知识和评估经验。资产评估业务很频繁,已成为一种经常性、专业性的活动。

(2) 有偿性。它是指评估人员对资产评估业务需要收取一定的报酬,不再是无偿服务。

(3) 准确性。它是指在经验评估阶段的评估结果更为准确、可靠。但其程度取决于具体评估人员的个人道德素质和评估经验。

(4) 法律性。它是指评估人员或机构对评估的结果负有法律责任,特别是对因欺诈行为或其他违法行为而产生的后果负有法律责任。

3. 科学评估阶段。随着经济社会的进一步发展,以资产交易为主的资产业务急剧扩大,资产业务中的分工日益细化。经济发展对资产评估的需要越来越迫切,要求越来越高,从而推动资产评估的职业化发展,逐步产生了公司化的资产评估机构,他们凭借强大



的实力和现代化的管理方式为资产交易双方提供优质的评估服务。科学评估阶段的特点可概括为：

(1) 机构公司化。资产评估机构是自负盈亏的独立法人，通过强大的评估实力和现代化的管理方式为资产交易双方提供优质服务，并以此促进自身进一步发展壮大。

(2) 方法科学化。评估机构一方面积累了丰富的经验和知识，一方面培养了大量资深评估人员。评估人员将大量现代科学技术和方法应用到资产评估中，提高了评估的准确性和科学性。

(3) 范围扩大化。资产评估业务范围扩大，不仅包括有形资产评估和无形资产评估，而且进一步细分为机器设备、房地产、流动资产、长期投资、资源性资产、企业价值评估等。

(4) 人员专业化。资产评估机构集中了许多具有相当专业化水平的评估人员，他们可以是专职员工也可以是兼职人员。共同点就是对资产评估业务知识和理论都有相当程度的了解和掌握。

(5) 工作规范化。各国资产评估机构和行业自律协会开始制定统一的评估准则，对评估师的职业道德规范和评估工作程序做出明确具体的规定。

(6) 结果法律化。资产评估结果通常要经过法律部门的公证，评估机构和评估人员对资产评估结果要负法律责任。

(二) 我国资产评估的产生与发展

在我国，真正意义上的资产评估发生在我国改革开放以后，随着有中国特色的社会主义市场经济的建立和完善，企业由政府的行政附属物逐步转变为独立的市场经济主体，资产交易不再通过政府的硬性行政调拨，而是通过市场化的方法在企业间交换、流动，企业间通过联营、合资、兼并收购、股份制改造、资产转让等多种方式来提高资产运营效率。为了保障交易双方权益不受损害，防止国有资产流失，我国的资产评估就应运而生了。

20 世纪 80 年代以后，随着我国国有企业经营体制的改革，资产评估获得了长足的发展，具体体现为：

1. 成立了资产评估的行业组织。1989 年，我国政府出台《关于出售国有小型企业产权的暂行办法》、《关于企业兼并的暂行办法》和《关于在国有资产产权变化时必须进行资产评估的若干暂行规定》等文件，标志着我国资产评估工作的正式起步。1993 年 12 月中国资产评估协会成立，意味着我国资产评估行业由政府直接管理向政府监督指导下的行业自律管理过渡。中国资产评估协会充分发挥纽带作用，协助政府贯彻执行有关资产评估法律法规，培训资产评估专业人员、研究评估理论方法、制定评估技术标准和执业准则、进行国内外业务交流合作等，为我国资产评估的发展做出了巨大贡献。1995 年，中国资产评估协会加入国际评估标准委员会，中国资产评估业开始走向世界。1999 年中国成为国际评估准则委员会常务理事国。目前资产评估协会在我国各地基本建立，形成了较为完整的组织体系。



资料链接

国际评估准则委员会 (International Valuation Standards Committee, IVSC) 是 20 世纪 80 年代以来在世界各国资产评估专业团体的推动下, 逐步发展起来的重要国际性评估专业组织, 目前在国际评估界发挥着主导作用, 其制定和努力推广的《国际评估准则》(International Valuation Standards, IVS) 是目前最具影响力的国际性评估专业准则。

2008 年 10 月, 国际评估准则委员会改组为国际评估准则理事会。

2. 建立了注册资产评估师制度。随着我国经济的高速增长, 国有企业股份制改革、国内资本市场的迅速发展以及国有企业大量海外上市对资产评估行业提出更高要求, 我国资产评估行业得到了空前的发展机遇, 评估机构和人员迅速增长。为了完善资产评估行业准入制度, 1995 年 5 月国家国有资产管理局和人事部联合发布了《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》和《注册资产评估师执业资格考试实施办法》, 规定注册评估师由国家人事部和国有资产管理局共同管理。评估人员考试合格并取得注册证后方可执业, 具备签署评估报告的权力。国家对报考注册评估师的人员有一定的学历和专业年限要求; 注册有效期为 3 年, 期间必须接受统一的在职培训, 期满后到国有资产管理部门重新注册。注册评估师制度的实行保证了资产评估服务的质量, 强化了资产评估人员的专业责任, 为规范资产评估机构奠定了基础。

3. 规范对资产评估机构的管理。为了规范资产评估机构管理, 1990 年 6 月我国发布了《资产评估机构管理暂行办法》并于 1993 年 10 月重新修订。在 1997 年召开的全国评估管理大会上提出了评估机构脱钩改制的要求, 评估机构开始与挂靠单位或原上级部门脱钩, 改制为相对规范的、独立的、由评估师出资的有限责任公司或合伙人事务所, 并对评估师人数等条件提出要求。此项工作于 1999 年底全部完成。

4. 建立资产评估准则体系。2001 年 9 月, 财政部发布了《资产评估准则——无形资产》, 这是我国资产评估第一个具体执业准则, 标志着我国资产评估向规范化和法制化迈进。2004 年 2 月, 财政部发布了《资产评估准则——基本准则》、《资产评估职业道德准则——基本准则》, 标志着我国资产评估准则体系的初步形成。2007 年 11 月, 财政部与中国注册资产评估协会举行中国资产评估准则体系发布会, 正式发布中国资产评估准则体系, 同时发布包括相信尊重在内的 15 项资产评估准则, 标志着我国较为完整的资产评估准则体系的初步建立。从 2008 年至今, 财政部和中国资产评估协会累计发布 21 项准则, 基本构建了我国资产评估准则体系。

虽然资产评估在我国起步较晚, 但它已成为我国社会主义市场经济不可或缺的组成部分。随着资产交易的蓬勃发展以及财产保险、纳税和担保等新兴资产业务的发展, 更进一步促进了资产评估的发展。

三、资产评估的理论基础

资产评估的对象是资产, 资产本身也是商品, 资产价值构成与商品价值构成并无本质上的区别。长期以来人们从不同的经济背景和对价值认识的不同角度对价值的形成进行了

探索,并形成了不同的流派,以下介绍三种主要的价值形成观。

(一) 生产费用价值理论

在资本主义初期,生产力不发达,经济学的研究重点在于如何提高生产效率,加大供给能力满足需求。如何高效生产是最重要的,因而人们很自然地从生产过程来发现价值形成的根源。古典学派的代表人物李嘉图认为,价值来源于生产过程,是由生产创造的。生产过程实际上就是商品的供给过程,因而产生了生产决定价值论或供给决定论。供给学派的萨伊从资本生产力理论出发,认为资本、土地、劳动三要素共同作用生产出了具有使用价值的商品,各要素的报酬形成了生产费用,从而形成了生产费用价值观。其核心是生产费用决定价值的大小。该观点认为资产的价值由其生产成本决定,成为从成本角度评估资产价值的理论基础。

(二) 效用价值理论

效用价值理论从人们对商品用途(效用)的主观评价出发,以这种评价的大小作为衡量商品价值的唯一标准。在近代,效用价值理论取代劳动价值理论和生产费用理论成为新古典经济学的基本理论。19世纪70年代,对整个西方经济学界产生重大影响的“边际革命”发生了。英国的杰文斯(W. S. Jevons)、奥地利的门格尔(C. Menger)和瑞士的瓦尔拉斯(L. Walras)三人几乎同时各自独立地提出了内容基本相同、但表述各异的边际效用价值理论。自此,效用价值理论的完整体系就以其近代的形式出现了。边际效用价值理论认为,物品具有一种满足人们主观欲望的能力,即效用。效用就是决定物品价值的最后力量。但是,效用的大小是依人们的主观评价而转移的。只有边际效用(即消费过程中满足人们最后一单位欲望的最后效用)才能决定物品的价值。边际效用被认为是边际效用递减规律和边际效用相等规律发生作用的必然结果。在对边际效用决定价值过程的分析中,这种理论的拥护者强调对于个人消费行为进行心理分析,并试图以数学方程式来对交换中的价值求解。最后,这些人把边际效用价值理论从商品推广到生产要素方面,并在此基础上构建出边际主义的收入分配理论和价格理论。边际效用价值理论的产生在近代一定程度上替代了古典的劳动价值理论和生产费用价值理论。它也成为19世纪中期以后,西方经济学家反对劳动价值理论和其他价值理论的主要工具。

效用价值理论认为资产的效用是指资产为其占有者带来的收益,因为占有资产的目的就是获取收益。因而一项资产能带来的收益越高其价值就越高。该理论成为从效用角度评估资产价值的理论基础。

(三) 均衡价值理论

均衡价值论是《经济学原理》的核心。马歇尔以英国古典经济学中生产费用论为基础,吸收边际分析和心理概念,论述价格的供给一方;又以边际效用学派中的边际效用递减规律为基础,对其进行修改,论述价格的需求一方,认为商品的市场价格决定于供需双方的力量均衡,犹如剪刀之两刃,是同时起作用的,从而建立起均衡价值论。该理论认为商品的价值决定于供给价格(即生产者所要求的出售价格)和需求价格(即购买者所愿



出的购买价格)相等之点,即需求与供给的均衡点;供给价格决定于商品的生产费用,需求价格则决定于这一商品对购买者的“边际效用”。

均衡价格是指一种商品的需求价格和供给价格相一致时的价格,也就是这种商品的市场需求曲线与市场供给曲线相交时的价格。

需求价格是指消费者对一定量商品所愿意支付的价格。在其他条件不变的情况下,市场上对某种商品的需求一般与其价格呈反方向运动。即价格上涨,需求量减少;价格下跌,需求量增加。

供给价格是指生产者为你提供一定量商品所愿意接受的价格。在其他条件不变的情况下,商品的供给与其价格呈同方向运动。即价格上涨,供给增加;价格下跌,供给减少。

当然,影响需求与供给变动的因素不仅仅是价格。影响需求变化的其他因素还有消费者收入、替代品价格、互补品价格、对未来价格的预期等;影响供给变化的其他因素还有生产技术水平、生产要素价格、相关商品价格等。这些因素变化了,会导致需求曲线和供给曲线发生位移,从而也会使均衡价格发生变化。但是,在均衡价格下,供求相等并不意味着所有商品都找到了买主或者所有需要这种商品的人都得到了满足。一部分消费者可能认为这种均衡价格太高而放弃或减少购买;一部分生产者可能觉得这种均衡价格太低而减少生产或增加库存。

该理论说明在资产评估中既要考虑资产的构建成本,也要考虑资产的效用。在完全竞争市场中,资产的生产费用与效用在价值上应呈正相关关系,但在资产评估实践中要视具体资产而定。例如,资源性资产与无形资产(包括商誉)都不符合正相关关系,因而该理论成为从公开市场角度评估资产价值的理论基础。

第二节

资产评估的功能、目的与特征

一、资产评估的功能

资产评估的功能是指最基本的内在功效和能力。主要有:

(一) 评估功能

评估功能是指对资产的实际现时价值进行量化的评定和估算。这是资产评估最基本的功能。只有公正、客观、科学地评估出与各项资产业务相适应的、符合该资产业务性质的资产价值,才能最大限度地维护双方当事人的合法权益,保证资产业务的顺利进行。

(二) 界定功能

界定功能是指资产评估具有界定资产所有者各方对其资产份额及其价值量的作用。由于所有权和经营权相分离的现象普遍存在,产权流动频繁,在产权流动过程中既要维护所



有者权益，也要维护经营者权益。资产评估不仅在考核经营者业绩方面具有重要作用，在产权变动过程中公正地界定各有关主体的产权边界和估价，可以起到维护各产权主体合法权益的作用。

（三）公证功能

公证功能是指评估结果具有真实性、公平性和合法性的效力。资产评估机构和人员遵循既定的法定准则和规程，运用科学的方法进行评估，保证评估结果的真实性；独立于资产交易双方，只服务于资产业务，而不服务于资产交易的任何一方，从而保证结果的公平性和合法性。

（四）优化功能

优化功能是指资产评估有利于优化资产业务。资产评估不仅能维护资产交易双方的合法权益，保证资产市场、产权市场的有序运行，还可以为资产和产权的配置提供正确信号，从而起到优化资产配置作用。此外，资产评估遵循最优使用原则对资产价格进行估算，有利于资产的优化配置和流动。这是在充分发挥评估功能、界定功能和公证功能之后派生出来的功能。

二、资产评估的目的

在资产评估工作中，确定资产评估目的是非常重要的一个环节。从理论上来讲，任何资产都具有一定的使用价值，从而具有交换价值。如果我们对某项资产进行评估，无疑是可以评估出该项资产的价值。但这里需要考虑一个问题，即该项资产的使用价值是在什么条件下产生的。如果为了发挥其使用价值而发生了大量的成本，发生的成本超过该项资产继续使用所带来的预期收益，那么，从评估的角度看，该项资产是没有价值的。因此，在对被评估资产进行评估时，首先要明确被评估资产的目的。目的不同，用途也就不同，资产在使用时所需要具备的条件也就不同，其产生的预期收益也将不会相同。这会影响到评估方法的运用。评估方法不同，评估结果也就不同。因而，可以说，不同的资产评估目的，会导致不同的资产评估结果。不同的资产评估结果，会对评估事项当事人的经济利益产生不同的影响。

资产评估有一般目的和特定目的。

（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。

资料链接

公允价值 (Fair Value) 亦称公允市价、公允价格。熟悉情况的买卖双方在公平交易的条件下所确定的价格，或无关联的双方在公平交易的条件下一项资产可以被买卖的成交价格。在购买法下，购买企业对合并业务的记录需要运用公允价值的信息。公允价值的确定，需要依靠会计人员的职业判断。在实务中，通常由资产评估机构对被并购企业的净资产进行评估。

从理论上说，公允价值的来源应该是两种：市价和未来现金流量贴现。后者表面上看有普遍的适用范围，但实际上要求详细的现金流量预测、终值的预计和合理的风险调整后的折现率，而这些数据的输入牵涉主观判断，其微小的变化对于所推导的公允价值具有很高的敏感性。为了规避这些现实操作中的技术性风险，根据公允价值信息的获取条件，将其来源分为活跃市场的公开报价、价值评估模型和交易对手提供等三种，而现实中常用的现金流量贴现法应该慎用。

IAS39 使用指南提出了采用评估模型确定公允价值的条件：

(1) 使用该方法的目的是建立计量日的可能交易价格，该价格为一般商业考虑下的正常交易价格。

(2) 价值评估方法尽量加入市场参与者在定价时考虑的所有因素。

(3) 尽量定期使用可观察的同一商品现时市场价格或可观察市场信息，测试并校正该评价方法的有效性。除了考虑这三个条件外，还应该考虑资料输入的使用、可观察的市场信息和其他可能影响金融商品公允价值的不可观察因素。例如，债券商品评估的可观察的市场信息，即计量日的市场基准利率，可采用银行间的同业拆借利率，不可观察因素为信用风险贴水等。评估结果最好使用实际交易价格进行校正，同时调整信用风险贴水，以便评估模型在开始时就能够产生“交易价格”。

(二) 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。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。

三、资产评估的特征

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，具有以下鲜明的特征：

（一）市场性

资产评估是市场经济发展到一定阶段的产物，没有资产产权变动和资产交易的普遍进行，就不会有资产评估的存在。资产评估一般要估算的是资产的市场价值，因而资产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，评估结果是否客观需要接受市场价格的检验。因此，资产评估结论要禁得起市场的检验，资产评估结论能否禁得起市场检验是判断资产评估活动是否合理、规范，以及评估人员是否合格的根本标准。

（二）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，因为，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，因而价值也可能会不同；此外，评估人员在评估工作过程中，也必须系统地收