

成人(网络)教育系列规划教材

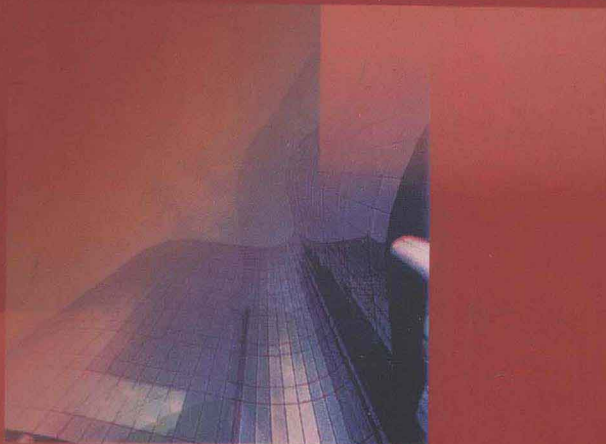
CHENGRÉN (WǎNGLUÓ) JIÀOYU XILIE GUÍHUÀ JIÀOCAI

荣获全国高校现代远程教育协作组评比“网络教育教材建设金奖”

资产评估

ZICHAN PINGGU

主编 唐敏 副主编 陈旭东



西南财经大学出版社
Southwestern University of Finance & Economics Press

成人(网络)教育系列规划教材

CHENGREN (WANGLUO) JIAOYU XILIE GUIHUA JIAOCAI



资产评估

ZICHAN PINGGU

主编 唐敏 副主编 陈旭东



西南财经大学出版社
Southwestern University of Finance & Economics Press

图书在版编目(CIP)数据

资产评估/唐敏主编. —成都:西南财经大学出版社,2011.3(2011.7重印)

ISBN 978 - 7 - 5504 - 0219 - 5

I. ①资… II. ①唐… III. ①资产评估 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 033635 号

资产评估

主 编:唐 敏

副主编:陈旭东

责任编辑:魏 佳

助理编辑:邓克虎 王林一

封面设计:杨红鹰 穆志坚

责任印制:封俊川

出版发行	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街 55 号)
网 址	http://www.bookcj.com
电子邮件	bookcj@foxmail.com
邮政编码	610074
电 话	028 - 87353785 87352368
印 刷	郫县犀浦印刷厂
成品尺寸	185mm × 260mm
印 张	16.5
字 数	365 千字
版 次	2011 年 3 月第 1 版
印 次	2011 年 7 月第 2 次印刷
印 数	3001— 6000 册
书 号	ISBN 978 - 7 - 5504 - 0219 - 5
定 价	29.80 元

1. 版权所有,翻印必究。
2. 如有印刷、装订等差错,可向本社营销部调换。
3. 本书封底无本社数码防伪标志,不得销售。

成人（网络）教育系列规划教材

编 审 委 员 会

主 任：丁任重

副主任：唐旭辉 冯 建

委 员（按姓氏笔画排序）：

丁任重 冯 建 吕先镔 李永强

李良华 赵静梅 唐旭辉

总序

随着全民终身学习型社会的不断建立和完善,业余成人(网络)学历教育学生对教材的质量要求越来越高。为了进一步提高成人(网络)教育的人才培养质量,帮助学生更好地学习,依据西南财经大学成人(网络)教育人才培养目标、成人学习的特点及规律,西南财经大学成人(网络)教育学院和西南财经大学出版社共同规划,依托学校各专业学院的骨干教师资源,致力于开发适合成人(网络)学历教育学生的高质量优秀系列规划教材。

西南财经大学成人(网络)教育学院和西南财经大学出版社按照成人(网络)教育人才培养方案,编写了专科及专升本公共基础课、专业基础课、专业主干课和部分选修课教材,以完善成人(网络)教育教材体系。

由于本系列教材的读者是在职人员,他们具有一定的社会实践经验和理论知识,个性化学习诉求突出,学习针对性强,学习目的明确,因此,本系列教材的编写突出了基础性、职业性、实践性及综合性。教材体系和内容结构具有新颖、实用、简明、易懂等特点;对重点、难点问题的阐述深入浅出、形象直观,对定理和概念的论述简明扼要。

为了编好本套系列规划教材,在学校领导、出版社和其他学院的大力支持下,首先,成立了由学校副校长、博士生导师丁任重教授任主任,成人(网络)教育学院院长唐旭辉研究员和出版社社长、博士生导师冯建教授任副主任,其他部分学院领导参加的编审委员会。在编审委员会的协调、组织下,经过广泛深入的调查研究,制定了我校成人(网络)教育教材建设规划,明确了建设目标,计划用两年时间分期分批建设。其次,为了保证教材的编写质量,在编审委员会的协调下,组织各学院具有丰富成人(网络)教学经验并有教授或副教授职称的教师担任主编,由各书主编组织成立教材编写团队,确定教材编写大纲、实施计划及人员分工等,经编审委员会审核每门教材的编写大纲后再编写。

经过多方的努力,本系列规划教材终于与读者见面了。在此之际,我们对各学院领导的大力支持、各位作者的辛勤劳动以及西南财经大学出版社的鼎力相助表示衷心的感谢!在今后教材的使用过程中,我们将听取各方面的意见,不断修订、完善教材,使之发挥更大的作用。

西南财经大学成人(网络)教育学院

2009年6月

前言

资产评估是为适应我国市场经济的要求，维护产权交易的正常进行而建立的一门新兴应用学科。自 20 世纪 80 年代中期被引入我国到现在，该学科不论是在业务实践还是学科研究方面都取得了长足的进步，在维护社会主义市场经济秩序、保护各产权主体合法权益方面发挥了重要作用。

在我国社会主义市场经济发展过程中急需大批高素质的专业资产评估人员，也需要大批了解资产评估基本理论和法规知识的其他相关专业人员。因此，加强资产评估理论及相关知识的教育就成为一种客观的需要。

资产评估是以注册评估师为研究主体，以存量资产变动的资产估价活动为研究领域，以社会主义市场经济条件下资产评估行为的基本理论和变化规律为研究对象，集经济学、相关自然科学和法学为一体的边缘科学。作为工作，它是一项面向社会的中介服务；作为学科，它具有相对独立的研究对象和研究领域。

本教材是作者在借鉴国内外相关文献的基础上，根据多年的教学经验和考虑了网络教学规律和特点而编写的。

本教材由唐敏担任主编，陈旭东担任副主编，最后由唐敏对全书进行总纂、修改和定稿。教材共 10 章，编写分工如下：

唐敏负责编写 1、2、3、6、7、8 章，陈旭东负责编写 4、5、9、10 章。

本书在编写过程中，胡吉等同学做了大量的工作，在此一并致谢。

限于作者水平，书中难免有不完善之处，诚望读者指正。

编 者

2010 年 6 月

目 录

1	总论	(1)
1.1	资产评估及其特点	(1)
1.2	资产评估的目的与价值类型	(6)
1.3	评估的假设和原则	(8)
1.4	资产评估的依据和基本程序	(11)
1.5	中国资产评估准则体系	(14)
	【本章小结】	(18)
2	资产评估的基本方法	(21)
2.1	市场法	(21)
2.2	成本法	(27)
2.3	收益法	(33)
2.4	评估方法选择	(38)
	【本章小结】	(39)
3	机器设备评估	(43)
3.1	机器设备评估的概述	(43)
3.2	成本法在机器设备评估中的运用	(48)
3.3	市场法在机器设备评估中的运用	(67)
3.4	收益法在机器设备评估中的运用	(73)
	【本章小结】	(75)
4	土地使用权评估	(78)
4.1	土地使用权评估的概述	(78)
4.2	成本法在土地使用权价格评估中的应用	(83)
4.3	市场法在土地使用权价格评估中的应用	(86)
4.4	收益法在土地使用权价格评估中的应用	(90)
4.5	剩余法在土地使用权价格评估中的应用	(94)
4.6	土地使用权价格评估的其他方法	(97)
	【本章小结】	(102)

5	房地产评估	(104)
5.1	建筑物评估的概述	(104)
5.2	建筑物评估中的成本法	(108)
5.3	建筑物评估中的剩余法	(115)
5.4	房地产评估	(116)
5.5	在建工程评估	(131)
	【本章小结】	(135)
6	流动资产评估	(138)
6.1	流动资产评估的概述	(138)
6.2	实物类流动资产的评估	(141)
6.3	货币类流动资产的评估	(150)
6.4	债权类流动资产的评估	(151)
6.5	其他流动资产的评估	(153)
	【本章小结】	(154)
7	长期投资及其他资产评估	(158)
7.1	长期投资评估的特点与程序	(158)
7.2	长期债权投资的评估	(159)
7.3	长期股权投资的评估	(161)
7.4	其他资产的评估	(166)
	【本章小结】	(167)
8	无形资产评估	(170)
8.1	无形资产评估的概述	(170)
8.2	无形资产评估的收益法	(178)
8.3	无形资产评估的成本法	(186)
8.4	无形资产评估的市场法	(191)
	【本章小结】	(193)
9	企业价值评估	(196)
9.1	企业价值及评估特点	(196)

9.2 企业产权权益与价值评估范围 (198)

9.3 企业价值评估中的收益法 (200)

9.4 企业价值评估中的市场法 (212)

9.5 企业价值评估中的成本法 (215)

【本章小结】 (217)

10 资产评估报告 (220)

10.1 资产评估报告的概述 (220)

10.2 资产评估报告的编制 (225)

10.3 资产评估报告的信息披露 (227)

10.4 本章案例分析——资产评估报告书实例 (229)

【本章小结】 (236)

参考答案 (238)

附录 (242)

参考文献 (250)

1 总论

【本章学习内容及学习目标】

资产评估成为社会分工中的一个专业性行业是市场经济、商品交换发展到一定阶段的产物；同时，也与产权理论的发展有着密切的联系。应当说，在现代市场经济的条件下，哪里有市场经济，哪里就有资产评估。

本章是全书的基本理论部分。通过本章的学习，要求理解资产与资产评估的概念、分类及特征，理解资产评估实质是一种估价活动，掌握资产评估的价值类型与评估目的以及资产价值的类型、评估目的对资产价值的决定作用，理解资产评估的基本假设前提与评估遵循的原则、资产评估与会计审计的关系，为进一步学习资产评估的操作方法及其具体应用打下良好的基础。

1.1 资产评估及其特点

资产评估作为一种有组织、有理论指导的专业服务活动，起始于 19 世纪中后期。第二次世界大战以后，随着世界经济的发展，资产评估也在一些经济发展较快的国家得到较大发展。我国的资产评估是 20 世纪 80 年代后期为适应我国市场经济发展的需要，维护产权交易的正常进行和加强国有资产管理的要求而产生的。随着市场经济的发展，资产评估行业已成为我国社会经济生活中一个重要的中介服务行业。

1.1.1 资产

1. 资产的概念

资产，是指特定权利主体拥有或控制的，能以货币计量的，能够给经济主体带来经济利益的经济资源。

评估中资产的基本特征：

- (1) 资产必须是权利主体拥有（具有产权）或者控制（有经营权）的。
- (2) 资产必须能以货币计量。也就是说，资产价值能够运用货币进行计量；否则，就不能作为资产确认。
- (3) 资产是能够给经济主体带来经济利益的资源。也就是说，资产具有能够带来未来利益的现实的潜在能力，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。具有现实的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。

资产广义的概念是具有一定稀缺性、能够被开发利用的资源以及相关的权利，包括自然人、法人所占有使用的财产；狭义的概念是指能够被用于经营并创造价值的财产。

2. 资产的分类

按资产存在形态分类，可以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，包括机器设备、房屋建筑物、流动资产等。由于这类资产具有不同的功能和特性，在评估时应分别进行。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、商誉等。

按资产是否具有综合获利能力分类，可以分为单项资产和整体资产。单项资产是指单台、单件的资产，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。

按资产能否独立存在分类，可以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。

按资产与生产经营过程的关系分类，可以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。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。

1.1.2 资产评估

1. 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，对资产价值进行评定和估算的行为。

财政部颁布的《资产评估准则——基本准则》（2004）中对资产评估所下的定义是：“本准则所称资产评估，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。”

该定义包括以下几方面的内容：

- （1）评估主体确指为注册资产评估师，而不是泛指任何评估人员。
- （2）“相关法律、法规”，是指与资产评估工作有关的法律、法规，如《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）等；该定义中所指的“资产评估准则”，是泛指资产评估准则体系，包括资产评

估基本准则、资产评估具体准则、资产评估指南和资产评估指导意见四个层次。

(3) 明确界定资产评估是对评估对象的价值进行分析和估算。

(4) 注册资产评估师要对评估对象的价值给予明确界定并按有关规定出具评估报告。

2. 资产评估的基本要素

要素是构成事物的必要因素。资产评估是一项中介服务工作，要履行若干程序，这些程序必然涉及基本的评估要素。这些评估要素构成了资产评估工作的有机整体，也是从事资产评估工作的必要前提。它们包括评估主体、评估对象、评估目的、评估价值类型、评估原则、评估依据、评估程序和评估方法八要素。

相关要素将在后面的内容中加以阐述。

1.1.3 资产评估的特点

资产评估作为一项特定的社会中介服务活动，它具有一些区别于其他社会中介活动的特点。与会计、审计等中介业务相比，资产评估具有市场性、现实性、公正性、专业性、咨询性和时效性的特点。

1. 市场性

市场性是资产评估的显著特征之一，它是指资产评估工作是以公开市场交易为假设前提来进行的。资产评估则是在模拟市场条件下，对资产进行确认、估价和报告，并且接受市场的直接检验。资产评估的市场性可以从以下方面去加以理解：

(1) 资产评估是市场经济的产物。

(2) 资产评估以市场信息为依据。首先，在评估资产的市场价值时，一切评估要素均需源自市场。即使是非市场交易业务，其评估也要采用由市场所决定的参数。

(3) 评估结果的有效性要接受市场标准的检验。市场交易的资产业务，评估结论的有效性直接受到市场检验；非市场交易的资产业务，虽然没有市场成交价来进行检验，但检验评估结果有效性的尺度仍以市场为基础。

2. 现实性

资产评估是根据资产在基准日（评估的基准日期）的客观现实（客观存在的资产、资产的现实状态）进行评估。

资产评估基准日是确定资产评估价格的基准时间。由于各种资产都是处于不断运动和变化中，而资产评估只能是评估某一时点资产的价格，它不能准确反映评估基准日以外时期资产的状况。为了科学地进行资产评估，使评估结果具有可解释性；同时，也为了使客户和公众能够合理利用，评估时必须确定评估基准日。

评估基准日一般选择与资产业务或评估作业时间较接近的时间。

资产评估的现实性具体体现在三个方面：

(1) 以评估基准日现实存在作为资产确认、估价和报告的依据。

(2) 强调客观存在。评估时均以资产的有用性是否客观存在为依据进行价值估算。

(3) 以现实为基础反映未来。资产评估在涉及对未来价值的预测中，更强调资产在基准日的现实状态，它把资产的未来状况抽象成现实状态在时间维下的逻辑延伸。

3. 公正性

公正性是指资产评估行为要以有关的法律、法规以及资产评估准则等作为执业准绳，而不能偏袒当事人的任何一方。公正性是资产评估工作赖以存在的最重要的前提条件之一。

公正性是指资产评估行为服务于资产业务的需要，而不是服务于资产业务当事人的任何一方的需要。

公正性的表现有两点：

(1) 资产评估按公允、法定的准则和规程进行，公允的行为规范和业务规范是公正性的技术基础。

(2) 评估人员是与资产业务没有利害关系的第三者，这是公正性的组织基础。

4. 专业性

专业性是指资产评估工作必须由专门的机构和专门的人员来进行。所谓专门的机构，是指依法取得资产评估资格的机构。所谓专门的人员，是指依法取得资产评估资格的人员（即注册资产评估师）。除此以外的机构或人员所从事的资产评估活动，都不具有法律效力。

资产评估是一种专业人员的活动，从事资产评估业务的机构应由一定数量和不同类型的专家及专业人士组成。一方面，这些资产评估机构形成专业化分工，使得评估活动专业化；另一方面，评估机构及其评估人员对资产价值的估计判断也都是建立在专业技术知识和经验的基础之上。

5. 咨询性

咨询性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，评估师只对结论本身合乎职业规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。

6. 时效性

资产评估反映的是资产在特定时点的价值，同样的资产在不同时点的价值并不相同，因此，评估基准日是资产评估报告的重要内容。对资产评估报告有效期的规定，也是对报告使用人的约束。

1.1.4 资产评估与会计审计的关系

1. 资产评估与会计审计的区别

资产评估与会计的区别表现在：

(1) 目的职能不同。会计工作的总体目标是为企业管理服务，反映和监督是会计的基本职能；资产评估的总体目标是为资产交易服务，对资产进行价值判断，评估和咨询是资产评估的基本职能。

(2) 计价不同。会计记账和算账中的资产确认和计价主要以历史成本为依据，资产评估中的资产确认和评价主要是以资产的效用和市场价值为依据。

(3) 方法不同。会计中的资产计价方法主要采用核算方法；资产评估中的资产价值评估除了可以利用核算方法外，还广泛应用预期收益折现方法、市场售价类比方法等多种技术方法。

资产评估与审计的区别表现在：

(1) 工作目的不同。审计是在现代企业两权分离背景下产生的,旨在对企业财务报表所反映的企业财务状况和经营成果的真实性和公允性做出事实判断,具有明显的公证性特征。资产评估是在市场经济充分发展,适应资产交易、产权变动的需要,旨在为委托人与有关当事人的被评估资产做出价值判断,具有明显的咨询性特征。

(2) 工作原则不同。审计人员在执业过程中,要自始至终地贯彻独立、客观、公正的原则;而资产评估人员在执业过程中则必须遵循供求、替代、贡献、预期等基本经济原则。

(3) 人员要求不同。审计工作是以会计学、税法及其他经济法规等知识为专业知识基础;而资产评估的专业知识基础,除了经济学、法律、会计学等知识外,还需要工程技术方面的知识。

(4) 工作标准不同。审计主要是对会计报告的审计,审计对业务的处理标准与会计是同一的,而与资产评估却大相径庭,例如市场价值与历史成本等。

2. 资产评估与会计审计的联系

资产评估与会计的联系主要表现在特定条件下资产会计计价和财务报告需要利用资产评估结论、资产评估也同样需要参考会计数据资料两个方面。

按照《公司法》及相关法律法规的要求,投资方以非货币资产投资应当进行资产评估,并以资产评估结果为依据,确定投资数额。在财务处理上,资产评估结果是公司会计入账的重要依据。另外,在企业联合、兼并、重组等产权变动过程中,资产评估结果都可能是产权变动后企业重新建账、调账的重要依据。从这些方面来看,在特定条件下会计计价有利用资产评估结论的要求。

在《国际会计准则》及许多国家的会计制度中,提倡或允许同时使用历史成本和现行公允价值对有关资产进行记账和披露。例如:《国际会计准则第十六号——不动产、厂房和设备》(1993年12月修订)中的第三十条规定:“当不动产、厂房和设备被初始确认为一项资产以后,它们应按价值重估后的金额予以入账……。”第三十一条规定:“土地和建筑物的公允价值通常指其现有用途的市场价值。……该价值通常是由合格的专业评估人员进行的评估来决定。”另外,英国、丹麦、法国也有类似的规定。国际会计准则委员会理事会在1998年苏黎世会议上决定,投资可用公允价值记账,公允价值一般通过资产评估得到。

资产评估有时也需要利用和参考会计数据,特别是在企业价值评估中,广泛地利用企业财务报表、有关财务指标以及财务预测数据等。这些企业会计数据资料的准确程度在一定程度上也会影响资产评估结果的质量。

资产评估与审计的联系表现在:

(1) 资产评估中的资产清查阶段,就其工作方法而言,包括对委托方申报的评估对象进行核实和界定,有相当部分工作采用了审计的方法,具有“事实判断”的性质。

(2) 根据我国现行资产评估法规要求,流动资产及企业负债也被纳入企业价值评估范围之内,而流动资产和负债的评估有相当部分可借鉴审计的方法进行。

(3) 在企业价值评估中,经审计后的企业财务报表及相关数据可以作为企业价值评估的基础数据。

1.2 资产评估的目的与价值类型

1.2.1 资产评估的目的

资产评估目的分为资产评估一般目的和特定目的，资产评估一般目的包含着特定目的，而资产评估特定目的则是一般目的的具体化。

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标是由资产评估的性质及其基本功能决定的，即资产评估师对资产在评估时点和一定约束条件下的公允价值进行评定估算。

从资产评估的角度，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的地位、资产的状况及资产面临的市场条件的合理的评估价值，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。

公允价值的一个显著特点是，它与相关当事人的地位、资产的状况及资产所面临的市场条件相吻合，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

资产评估作为资产估价活动，总是为满足特定资产业务的需要而进行的，通常把引起资产评估的资产业务对评估结果的具体要求称为资产评估的特定目的。

(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的出售行为。

(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) 抵押。抵押是指资产占有单位，以本单位的资产作为物质保证进行抵押而获得贷款的经济行为。

(9) 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担保，并承担连带责任的行为。

(10) 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。

(11) 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。

(12) 引起资产评估的其他合法的经济行为。

3. 特定目的在资产评估中的地位和作用

资产评估特定目的是由引起资产评估的特定经济行为（资产业务）所决定的，它对评估结果的性质、价值类型等有重要的影响。

(1) 资产评估特定目的是界定评估对象的基础。任何一项资产业务，无论产权是否发生变动，它所涉及的资产范围必须接受资产业务本身的制约。

(2) 资产评估特定目的对资产评估的价值类型选择具有约束作用。特定资产业务决定了资产的存续条件，资产价值受制于这些条件及其可能发生的变化。

(3) 资产评估特定目的是影响资产评估的价值类型的重要因素，而非唯一的因素。不同的评估的时期、地点、市场条件、资产业务当事人的状况以及资产自身的状态不同等，都可能对资产评估结果的价值类型起影响作用。

1.2.2 资产评估的价值类型

1. 资产评估价值类型的含义

资产评估价值类型是指资产评估结果的价值属性，也就是被评估资产价值的性质。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。资产评估的价值类型的形成，不仅与引起资产评估的特定经济行为，即资产评估特定目的有关，而且与被评估对象的功能、状态、评估时的市场条件等因素有着密切的关系。

2. 资产评估价值类型的分类

资产评估的价值类型可以按不同的角度分类，一般有：

(1) 以估价标准形式分为重置成本、收益现值、现行市价（或变现价值）和清算价格四种。

(2) 从资产评估假设的角度分为继续使用价值、公开市场价值和清算价值三种。

(3) 从资产业务的性质的角度分为抵押价值、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。

(4) 以资产评估时是否依据市场条件分为市场价值和市场价值以外的价值。

中国资产评估协会发布的《资产评估价值类型指导意见》（2007）第二条中规定：本指导意见所称资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

① 市场价值

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。

当注册资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，注册资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

② 市场价值以外的价值

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、持续经营价值、保险价值等。

在用价值是指作为企业组成部分的特定资产对其所属企业能够带来的价值，而并不考虑该资产的最佳用途或资产变现的情况。

投资价值是指资产对于具有明确投资目标的特定投资者或某一类投资者所具有的价值。资产的投资价值与投资性资产价值是两个不同的概念，投资性资产价值是指特定主体以投资获利为目的而持有的资产在公开市场上按其最佳用途实现的市场价值。

持续经营价值是指企业作为一个整体的价值。由于企业的各个组成部分对该企业整体价值都有相应的贡献，可以将企业总的持续经营价值分配给企业的各个组成部分，即构成企业持续经营的各局部资产的在用价值。

保险价值是指根据保险合同或协议中规定的价值定义所确定的价值。

资产评估作为一种专业中介性服务活动，它对客户和社会提供的服务是一种专家意见及专业咨询。无论是专家意见还是专业咨询，最重要的是这种意见或咨询能对客户某些行为起指导作用。

明确资产评估中的市场价值与市场价值以外价值有着重要意义：

一方面，有利于评估人员对其评估结果性质的认识，便于评估人员在撰写评估报告时更清楚明了地说明其评估结果的确切涵义。

另一方面，便于评估人员划定其评估结果的适用范围和使用范围。资产评估结果的适用范围与评估目的所要求的评估结果用途的匹配和适应，是检验资产评估科学性和合理性的首要问题。把评估结果按资产的市场价值和市场价值以外的价值分类，可以从大的方面决定评估的适用范围，便于评估人员将其与评估的特定目的相对照。

一般而言，属于市场价值性质的资产评估结果主要适用于产权变动类资产业务。在特定评估时点的公开市场上，资产的市场价值对于潜在的买者或卖者来说都是相对公平合理的。属于市场价值以外的价值（或非市场价值）性质的评估结果，既适用于产权变动类资产业务，同时也适用于非产权变动类资产业务。在评估时点，资产的市场价值以外的价值只对特定的资产业务当事人来说是公平合理的。资产评估结果公平合理性所能涵盖的范围基本上就限定了评估结果的适用范围和使用范围。

1.3 评估的假设和原则

1.3.1 资产评估假设

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