



书名：资产评估学（木马课堂在线答题）（双色）

ISBN：978-7-5647-8127-9

作者：蒙莉 王亚峰 王丹

出版社：电子科技大学出版社

定价：49.80元

前言

随着市场经济的不断发展，资产评估行业作为一种新兴的蓬勃发展行业，经过多年发展，已经有了一定的基础，正在逐步与国际接轨。在这种关键的时刻，正需要大量的资产评估专业人才，尤其是高端人才，这就需要大量的人才培养和储备，需要多层次的人才培养模式。作为高等教育，就理所应当承担起这一任务，为资产评估行业建设贡献一己之力。本教材编写的目的就是为在这一方面进行探索。

本书共十二章，内容包括：资产评估概论、资产评估准则、资产评估程序、资产评估方法、流动资产评估、长期投资评估、机器设备评估、无形资产评估、房地产评估、企业价值评估、资产评估报告、资产评估职业道德。

本书秉承理论联系实际的原则，理论知识概括性强，细致梳理了教学脉络，精心设计了教学内容、结构；同时，适当地穿插了例题和练习题，从多方面、多角度进行强化训练，力求学生能够在掌握基本理论和方法的基础上，较深层次地思考，用实例夯实理论，使学生学以致用。本书例题和练习题尽量做到贴合实际工作案例，文字尽量通俗化，内容与注册资产评估师竭力靠拢，突出学生综合素质和创新能力的培养，突出现实性、适应性和系统性，便于教师教学和学生学学习。

本书适用于高等院校财务管理等相关专业学生使用，也适用于资产评估中介机构、行业管理部门及企事业单位的注册资产评估师、管理人员阅读。

本书在编写过程中参考了大量专家、学者的研究成果，在此表示感谢。但教材中难免有不妥或错误之处，恳请读者不吝赐教，以便在今后修订时更正和完善。

编者

目 录

CONTENTS

第一章

资产评估概论 1

- ◎ 第一节 资产评估的概念及特点 1
- ◎ 第二节 资产评估的对象 6
- ◎ 第三节 资产评估的价值类型 7
- ◎ 第四节 资产评估的原则及假设 10
- ◎ 本章习题 12

第二章

资产评估准则 16

- ◎ 第一节 资产评估准则概述 16
- ◎ 第二节 我国资产评估行业管理回顾与分析 19
- ◎ 第三节 资产评估行业管理模式及其选择 23
- ◎ 第四节 资产评估准则与行业统一管理 25
- ◎ 本章习题 30

第三章

资产评估程序 34

- ◎ 第一节 资产评估程序概述 34
- ◎ 第二节 明确业务基本事项 36
- ◎ 第三节 订立业务委托合同 39
- ◎ 第四节 编制资产评估计划 40
- ◎ 第五节 进行评估现场调查 42
- ◎ 第六节 收集整理评估资料 44
- ◎ 第七节 评定估算形成结论 46
- ◎ 第八节 编制出具评估报告 47
- ◎ 第九节 整理归集评估档案 48
- ◎ 本章习题 48

第四章

资产评估方法 52

- ◎ 第一节 市场法 52
- ◎ 第二节 成本法 57
- ◎ 第三节 收益法 64
- ◎ 第四节 资产评估方法的选择 68
- ◎ 本章习题 69



第五章

流动资产评估 74

- ◎ 第一节 流动资产评估概述 74
- ◎ 第二节 实物类流动资产评估 80
- ◎ 第三节 债权类及货币类流动资产评估 87
- ◎ 本章习题 91

第六章

长期投资评估 96

- ◎ 第一节 长期投资评估概述 96
- ◎ 第二节 债券投资评估 97
- ◎ 第三节 股票投资评估 100
- ◎ 本章习题 105

第七章

机器设备评估 110

- ◎ 第一节 机器设备评估基础知识 110
- ◎ 第二节 机器设备评估的成本法 115
- ◎ 第三节 机器设备评估的市场法 123
- ◎ 第四节 机器设备评估的收益法 127
- ◎ 本章习题 129

第八章

无形资产评估 134

- ◎ 第一节 无形资产评估概述 134
- ◎ 第二节 收益法在无形资产评估中的应用 141
- ◎ 第三节 成本法、市场法在无形资产评估中的应用 147
- ◎ 第四节 专利权和非专利技术评估 149
- ◎ 第五节 商标权评估 156
- ◎ 第六节 商誉评估 160
- ◎ 本章习题 164

第九章

房地产评估 168

- ◎ 第一节 房地产评估概述 168
- ◎ 第二节 成本法在房地产评估中的应用 178
- ◎ 第三节 收益法在房地产评估中的应用 181
- ◎ 第四节 市场法在房地产评估中的应用 186
- ◎ 本章习题 190

第十章

企业价值评估 194

- ◎ 第一节 企业价值评估概述 194



◎ 第二节 企业价值评估的收益法	199
◎ 第三节 企业价值评估的市场法	202
◎ 第四节 企业价值评估的成本法	204
◎ 本章习题	205
第十一章 资产评估报告	209
◎ 第一节 资产评估报告概述	209
◎ 第二节 资产评估报告的基本内容及编制	214
◎ 第三节 资产评估报告的利用	217
◎ 本章习题	219
第十二章 资产评估职业道德	223
◎ 本章习题	232
参考文献	237

1

CHAPTER

第一章 资产评估概论

内容提要

本章分为四节，分别介绍了资产评估的概念及特点、资产评估的对象、资产评估的价值类型、资产评估的原则及假设。本章旨在界定资产评估的相关概念，让读者对资产评估工作和本书内容有一个总体的认识和把握，为本课程的学习奠定基础知识框架。

学习目标

1. 掌握资产评估的基本概念和特点。
2. 了解资产评估的对象和分类。
3. 掌握资产评估的目的和价值类型。
4. 理解资产评估的假设前提和原则，能根据不同评估目的确定价值类型。

第一节 资产评估的概念及特点

一、资产评估的概念

资产评估属于价值判断的范畴，价值判断是商品交换过程中不可避免的问题。资产评估是使用专业的理论和方法对资产的价值进行定量的估计和判断，其概念可以从一般意义、专业角度和法律角度三个层次进行表述。

一般意义上的资产评估就是估计和判断资产的价值。当进行市场交易时，所有的市场参与者大都会依据自己所掌握的知识与信息，对交易对象进行价值判断，从而确定其交易价格。在此过程中，人们可能会自觉或不自觉地运用资产评估的理论、方法。

作为一种专业服务，资产评估是由资产评估专业人员和评估机构依据一定的执业标准对资产的价值进行评定估算的专门化活动。实际上，评估和经纪、拍卖、资产管理、代理咨询以及收集市场数据等业务都可能涉及估价服务，但评估执业与估价服务概念不同。评估执业是由特定主体执行的评估行为（在我国，资产评估法规定的资产评估执业主体是资产评估专业人员），而且只能由特定主体从事，并受资产评估准则的约束和规范；估价服务是指评估师和其他与价值有关的人士都可以从事的与资产价值相关的所有业务。评估执业和估价服务的区分来自商品经济发展对专业化评估品质与监管提升的要求。

由于资产评估的专业水准和职业公信力会对委托人等当事人的权利保障和市场秩序的维护产生较大影响。因此，我国在 2016 年 7 月 2 日颁布的《中华人民共和国资产评估法》中明确提出了资产评估的法定概念。



资产评估的法定概念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。

（一）资产评估主体

资产评估主体就是资产评估活动的组织和操作者，即指具体从事资产评估工作的评估机构和评估专业人员。

一般而言，评估机构和评估专业人员是不可分离的整体。

1. 评估机构

评估机构是专门从事资产评估业务的专业机构。

根据 2003 年国务院办公厅转发的《关于加强和规范评估行业管理的意见》规定，国家设置的评估师专业类别有资产评估、土地估价、矿业权评估、房地产评估、旧机动车鉴定估价和保险公估六大类别。2017 年 9 月 12 日，人力资源和社会保障部印发《关于公布国家职业资格目录的通知》，其中评估类职业资格保留两项，分别是资产评估师和房地产估价师。

从评估机构类别来看，包括资产评估机构、房地产估价机构、土地估价机构、矿产资源评估机构、二手机动车评估机构、保险公估机构。

从评估机构的组织形式来看，包括合伙制评估机构和公司制评估机构。其中，合伙制评估机构包括普通合伙和特殊普通合伙；公司制评估机构包括有限责任公司和股份有限公司。

2. 评估专业人员

评估专业人员是在评估机构从事资产评估业务的具有专业知识和评估经验的评估从业人员。

评估专业人员包括资产评估师和其他评估从业人员。评估专业人员应当加入评估机构，只有取得相应的评估职业资格，才能从事评估业务。

评估专业人员的权利包括：要求委托人提供评估资料及协助；依法向有关部门查阅文件、证明和资料；拒绝对评估行为和评估结果的非法干预；依法签署评估报告、法律、行政法规规定的其他权利。

评估专业人员的义务包括：诚实守信，独立、客观、公正；遵守准则，履行职责，独立分析，勤勉谨慎；完成继续教育，提高专业能力；对评估资料进行核查和验证；对国家秘密、商业秘密和个人隐私予以保密；回避与当事人及评估对象有利害关系业务；接受行业协会的自律管理，履行协会章程规定；法律、行政法规规定的其他义务。

（二）资产评估客体

资产评估客体是指资产评估的对象，即指被评估的资产，是对资产评估内容的界定，从而明确资产评估的具体范围。

在一般情况下，拟发生产权交易或变动是需要进行资产评估的前提。对于评估客体，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，也可以是一组具有获利能力的资产综合体，即整体资产。

（三）资产评估目的

资产评估目的是指资产评估业务对应的经济行为对资产评估结果的使用要求，或资产



评估结果的具体用途。

资产评估目的，即需要进行资产评估的原因。简言之，就是为什么进行资产评估。

资产评估的目的不同，评估的方法、原则以及应该遵循的价格标准甚至评估的程序都可能有所差别。

第一种，一般目的+特定目的。

第二种，具体目的+主要目的。

第三种，法定目的+非法定目的。

资产评估目的需要在资产评估委托合同中明确约定。而确定资产评估目的是委托方的责任。

资产评估目的通常按照其经济行为可以分为转让定价目的，抵押、质押目的，公司设立、改制、增资目的，财务报告目的，税收目的和司法诉讼目的，等等。

其中，资产评估的一般目的是指如果暂且不考虑资产交易或引起资产评估的特殊要求，资产评估所要实现的一般目的只能是在资产评估时点的公允价值。

资产评估目的的作用在于：

- (1) 资产评估目的是界定评估对象和评估范围的基础；
- (2) 资产评估目的对于价值类型选择具有约束作用；
- (3) 资产评估目的是选择评估方法的重要依据。

(四) 资产评估的功能

资产评估的最基本的内在功能是评价和评值。

我国目前广泛进行的是为产权变动和交易服务的资产评估，这些经济行为都需要专业人员的专业评判分析和再评估。评价和评值要求遵循公允原则和标准，不能按照主观意愿随意进行，而是要考虑资产的特点、性能、未来获利能力、市场供求情况等。

(五) 资产评估的作用

1. 咨询的作用

咨询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。

2. 鉴证的作用

鉴证包含鉴别和举证两个部分。资产评估从事的是价值鉴证，而不是权属鉴证。

(六) 资产评估的依据

资产评估是为评估当事人提供中介服务的一项工作，为保证评估结果的公正、客观，必须有充分必要的依据。评估事项不同，所需要的评估依据也不相同，资产评估依据虽然多种多样，但大致可以划分为以下四类。

1. 行为依据

行为依据是指评估委托人和评估人员据以从事资产评估活动的依据，如公司董事会关于进行资产评估的决议、评估委托人与评估机构签订的业务约定书等。资产评估机构和评估人员只有在取得资产评估行为依据后，才能正式开展资产评估工作。



2. 法规依据

法规依据是指从事资产评估工作应遵循的有关法律法规依据，如 1991 年国务院颁布的《国有资产评估管理办法》，1990 年财政部颁布的《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》，2001 年财政部颁布的《资产评估准则——无形资产》等。

3. 产权依据

产权依据是指能证明被评估资产权属的依据，如国有土地使用证、房屋所有权证等在资产评估中，被评估资产必须是资产占有方拥有或控制的资产，这就要求评估委托人必须提供此依据，评估人员必须收集被评估资产的产权依据。

4. 取价依据

取价依据是指评估人员确定被评估资产价值的依据。这类依据可分为两部分：一部分是由评估人员收集的市场价格资料、统计资料、技术标准资料及其他参考资料等，如当地政府土地管理部门制定的容积率修正系数表等；另一部分是由被评估单位提供的相关资料，如财务会计资料等。

以上只是一般资产评估过程所需要的依据，评估人员还需要根据评估项目的具体情况及特殊需要，决定需要收集的其他依据，评估人员还应在资产评估报告中对评估依据予以详细的披露。

(七) 资产评估程序

资产评估的程序即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。资产评估工作必须按一定的程序进行，才能保证评估工作的质量。具体内容在后续章节介绍。

(八) 资产评估价值类型

资产评估价值类型，也就是对评估价值性质的规定。这个要素对资产评估有关参数的选择具有很强的约束性。

(九) 资产评估方法

资产评估的方法，即评估运用的符合国家规定的各种专门的方法。资产评估的方法是分析判断资产评估价值的手段、思路和途径的总称。

《国有资产评估管理办法》规定的评估基本方法有收益现值法、重置成本法、现行市价法、清算价格法。

通常，收益现值法主要适用于无形资产的评估和资产使用权、所有权转让等方面的评估；重置成本法主要适用于固定资产，房地产的评估和资产补偿的评估；现行市价法主要适用于流动资产和资产的转让、处置等方面的评估；清算价格法主要适用于企业各类资产破产清算方面的评估。

二、资产评估的特点

(一) 现实性

现实性是指以评估基准期（日）为时间参照，按这一时点的资产实际状况对资产进行的评定估算。资产评估的现实性表现在以下三方面。



(1) 资产评估直接以现实存在为资产确认、估价和报告的依据,没有与过去业务及其记录进行衔接、均衡、达成一致等约束,只需说明当前资产状况,而无须说明为什么形成这个状况,以及如何由过去状况变成当前状况。

(2) 以现实状况为基础反映未来。

(3) 现实性强调客观存在。

(二) 市场性

资产评估是来源于市场、服务于市场的经济活动,其市场性表现在资产交易活动发生后,资产评估通过模拟市场条件对评估对象做出价值评定、估算和报告,评估结果可以接受市场检验。资产评估估价可能高于或低于交易价。

(三) 预测性

用资产的未来潜能说明现实。现实的评估价值必须反映资产的未来潜能,未来没有潜能和效益的资产,现实评估价值是不存在的。因此,通常用未来预期收益折现、预期使用年限和功能等来评估某类资产的价值,这是预测性特点的现实表现。

(四) 公正性

公正性是指资产评估机构及其专业人员在从事资产评估业务的过程中,遵照国家有关法律、法规及行业准则,不偏不倚地公正发表资产评估意见。

公正性的表现有以下两点。

(1) 资产评估必须按照统一的评估准则及规程进行,这是公正性的技术基础。

(2) 资产评估专业人员必须独立于资产业务及其当事人,这是公正性的组织基础。

(五) 咨询性

咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供的专业化评估意见。

意见本身并无强制执行的效力,资产评估专业人员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。评估人员只是为资产交易业务提供一个参考价值,最终的成交价格取决于交易双方在交易过程中的讨价还价能力。

三、资产评估与会计计价的区别

(一) 二者发生的前提条件不同

会计学:以历史成本为原则;以企业会计主体不变和持续经营为假设前提。

资产评估:发生产权变动、会计主体变动或者作为会计主体的企业生产经营活动中断、以持续经营为前提的资产计价无法反映企业资产价值时的估价行为。

(二) 二者的目的不同

会计学:就资产论资产。

资产评估:就资产论权益,并以此作为取得收入和确定它在新的组织实体中的价值的依据。



（三）执行操作者不同

会计学：是由财会人员来完成的。

资产评估：是由独立于企业的具有资产评估资质的社会中介机构完成的。

第二节 资产评估的对象

一、资产的含义

在资产评估中，资产评估对象的资产是指被特定权利主体所拥有或控制的，能够给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源。

（1）资产必须是特定主体拥有和控制的，特定主体包括自然人、法人和其他组织。

（2）资产是能够给产权主体带来经济利益的资源。

（3）资产必须能够以货币计量。

对于作为资产评估对象的资产，可以从以下几个方面理解。

（一）资产是一种权利

面对众多不同类型和形态的资产，要科学估算其价值，首先应判断其价值构成的内容。资产是一种权利，同样的资产载体，其权利是不同的。比如商标权的评估，其所有权价值和许可使用权价值是不同的。再如有关资源资产评估，涉及地质、矿藏、森林、旅游资源等。实际上，要准确地评估这些资源的价值是不容易的，甚至是做不到的。资产评估专业人员要评估的不是这些资源的本身，而应是这些资源某一方面的权利。

（二）资产是一种获利能力

判断和评估一项财产是不是资产，其价值如何，首要问题是判断其是否具有获利能力。如果不具备获利能力，也就不具备资产的特征，也就无所谓价值的存在。资产价值是由资产获利能力决定的，是一种客观存在，而不是评估人员评估出来的，即资产评估专业人员通过专业的评估活动，发现价值而不是创造价值。评估人员只是采用适当的方法将其价值反映出来。

（三）资产必须为某一主体所拥有和支配

资产作为能够带来经济利益流入的经济资源，必须有其拥有和支配的主体，因此权属问题也是资产的本质内容。例如有关定理、公式等，是社会共有财富，进而无法判断其特有权属，其价值也无从判断。因此，权属模糊不清，就无法界定资产范围，也就无从估算其价值。

二、资产分类

（一）按资产存在形态分类

有形资产：机器设备、房屋建筑物、流动资产等。

无形资产：专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。



（二）按资产是否具有综合获利能力分类

单项资产：单件资产。如机器设备、房屋建筑物、专利等。

整体资产：单项资产组成的具有获利能力的资产综合体。

（三）按资产能否独立存在分类

可辨认的资产，亦称为可确指的资产，是指能独立存在的资产。除商誉外都是可确指的资产。

不可辨认的资产，亦称为不可确指的资产，是指不能独立于有形资产而单独存在的资产，如商誉。

第三节 资产评估的价值类型

一、资产评估的特定目的

资产评估目的通常按照其经济行为可以分为：转让定价目的，抵押、质押目的，公司设立、改制、增资目的，财务报告目的，税收目的和司法诉讼目的，等等。

资产评估的特定目的指的是被评估资产即将发生的经济行为。

资产评估的特定目的主要有：资产转让，企业兼并，企业出售，企业联营，股份经营，企业清算，中外合资、合作，抵押（质押）担保，企业租赁，债务重组，等等。

二、资产评估价值的特点

（一）时效性

资产评估价值反映的是特定时点的价值。同样的资产，在不同的时期内其价值是不一样的。评估基准日就是资产评估报告结论所对应的具体价值时点，也是资产评估报告披露的重要内容。

（二）目的性

相同的资产，在同一时期、同一空间，因评估目的不同而适用不同的价值类型，具有不同的价值。同样地，相同资产对于不同所有者（或占有者）也会表现出不同的价值。

（三）意见性

资产评估属于咨询行业，资产评估价值只是为资产评估委托人提供的参考意见，是买卖双方交易的底价，并不是实际成交价，最后的成交价由资产买卖双方确定。当然，评估值有时也可以作为成交价，但这只是一种特殊情况而已。

（四）估计性

资产评估价值不像自然科学及工程科学那样可以用一定的数学公式进行精确计算，也



不同于会计制度规定的那样固定有序地记录计算。它是基于客观事实，凭借评估机构及评估人员的经验和专业知识，对资产价值进行系统分析和逻辑判断，从而根据资产的功能及评估目的对该资产在某一时间内的价值做出合理的判断。

三、资产评估的价值类型

(一) 价值类型的作用

1. 价值类型是影响和决定资产评估价值的重要因素

资产评估价值是某项资产在特定条件下的价值表现，其价值含义不同，结果也不一样。因此，每一个资产评估价值都是有条件的特定价值，而非资产本身的客观价值和内在价值。价值类型指的是评估价值的类别，是每一项评估价值的具体价值尺度。目前有一种观点认为，一项资产，由于价值含义不同而产生评估价值差异，会使得评估值具有随意性和偏好性，缺乏客观性。这种担心可以理解，但没有必要。因为强调评估价值含义不同产生评估价值的差异，正是为了更有效、真实地反映资产的评估值。通常情况下，资产发生的经济行为不同，其使用价值实现的市场环境和条件也不一样。一台机器设备，用于投资行为的评估和用于销售变现行为的评估，其价值含义不同，评估值也不一样。用于销售变现行为，该资产的使用价值取决于市场的交换条件和需求者对其使用价值的判断；用于投资行为，则只是考虑该机器设备在新企业中是否有用及其有用程度。显然，这时需求者及其市场条件就会产生差异。

2. 价值类型制约资产评估方法的选择

价值类型实际上是评估价值的一个具体标准，为了获得某种标准的评估价值，需要通过评估方法获得。国际上通行的资产评估基本方法（或途经）主要有三种：市场法、成本法和收益法。应该说，评估方法并无先进和落后之分，只要是能够获得满足价值类型结果的方法都是可行和有效的。我国在过去一段时期内之所以采用成本法较多，主要是受制于市场条件。因此，在价值类型确定的情况下，评估方法的选择具有随机性和多样性。事实上，评估方法本身只是估算评估价值的一种思路。价值类型直接制约着方法应用中各种指标、参数的判断和选择。

3. 明确评估价值类型

明确评估价值类型，可以更清楚地表达评估结果，可以避免报告使用者误用评估结果。任何评估结果都是有条件的，不同的评估目的，市场条件决定其价值含义是不同的，评估价值也不相同。资产评估专业人员在评估报告中提出评估价值，并明确其价值类型，可以使报告使用者更清楚地使用评估价值。这样也可以规避资产评估专业人员的责任。

(二) 价格和价值

1. 经济学中的价格和价值

- (1) 价格。买方和卖方在特定的交易中实际支付的货币量。
- (2) 价值。凝结在商品中的一般社会劳动。

2. 资产评估中的价格和价值

- (1) 价格。价格是特定交易行为中特定买方和卖方对商品、服务实际支付或收到的货币数额。
- (2) 价值。价值是评估专业人员根据特定的价值定义在特定时间内对商品、服务价值

的一种估计值。

(3) 资产评估是对资产的价值进行评估。最终的交易价格是围绕这个已评估出的价值尺度上下波动。

3. 资产评估价值的特点

- (1) 资产评估价值是一种估计值。
- (2) 资产评估价值属于交换价值范畴。
- (3) 资产评估价值具有多样性。

(三) 资产评估的价值类型

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。它是对资产评估的一个质的规定。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，而且在数量上往往也存在较大差异。

(四) 资产评估价值类型的分类

1. 以资产评估的估价标准形式分类

重置成本、收益现值、现行市价（或变现价值）。

2. 从资产评估假设的角度分类

继续使用价值、公开市场价值、清算价值。

3. 资产评估时所依据的市场条件，以及被评估资产的使用状态分类

市场价值和市场价值以外的价值。

市场价值和市场价值以外的价值应该可以说是国际评估准则委员会在国际评估准则中所运用的价值类型。

市场价值是资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估价值。主要适用于产权变动类业务，在特定的时点的公开市场上，资产的市场价值对潜在的买者和卖者都是公平的。

市场价值以外的价值，是非市场价值，既适用于产权变动类业务，也适用于非产权变动类业务，对特定资产业务当事人来说是公平合理的。主要包括以下几种。

(1) 在用价值。在用价值是指企业组成部分或者要素资产，是按照其正在使用的方式和程度，对其所属企业贡献价值的估计数，而不考虑该资产的最佳用途或变现的情形。

(2) 投资价值。投资价值是指资产对于具有明确的投资目标的特定投资者或某类投资者具有的价值。注意投资价值与投资性资产价值的区别。

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。投资性资产价值的特点如下。

- ① 与投资者投资目的相联系。
- ② 主观性强。
- ③ 难与市场价值保持一致。

(3) 残余价值。残余价值是指机器设备、房屋建筑物或其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

(4) 清算价格。清算价格是指在非公开市场上限制拍卖的价格，一般低于现行市场价



格，一种被扭曲的市场价值。清算价格一般取决于下列因素。

- ①资产的通用性。资产越通用，价格越高。
- ②清算时间的限制。清算时间越长，清算价格越高。

（五）决定和影响资产评估价值类型的主要因素

（1）评估的特定目的（经济行为）。特定目的确定直接影响市场条件，进而影响资产功能和状态。通常情况下，资产评估特定目的不同，评估价值也不一样，这种差异本身就是由于特定目的引致的价值类型不同造成的。

（2）市场条件。同样的评估目的，不同价值类型的评估值所表现的实际交易值与评估值的差异程度不同，这种差异很大程度与市场条件相关。

（3）资产功能及其状态。

第四节 资产评估的原则及假设

一、资产评估的工作原则

（一）独立性原则

独立性原则是要求资产评估机构和评估人员公正无私地进行评估，评估过程自始至终不受外来因素或内在因素的影响和干扰。

（二）客观性原则

客观性原则是指评估结果应有充分的客观事实依据，从实际出发，按照客观规律办事。

（三）科学性原则

科学性原则是指评估人员在评估过程中，必须根据特定的评估目的选择恰当的估价标准和科学的评估方法，制定科学的评估方案，使资产评估结果准确可靠。

（四）专业性原则

专业性原则是指资产评估必须由经法律认可的专业评估机构和评估人员进行。

二、资产评估的经济原则

（一）贡献原则

可看作是预期收益原则的一种具体化原则。也就是说资产价值的高低要由该资产的贡献来决定。贡献原则主要适用于构成某整体资产的各项要素资产的贡献，或者是当整体资产缺少该项要素资产将蒙受的损失。

（二）替代原则

作为一种市场规律，在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应有大致相同



的交换价值。如果具有不同的交换价值或价格，买者会选择价格较低者。根据替代原则，假若不存在因延缓供应而引起的不适当的代价，则被评估资产的价格可以根据建造一项具有相似效用的资产的成本或取得一项同等效用的现存资产的价格来确定。所以，替代原则是重置成本法和现行市价法的理论依据。

（三）预期收益原则

预期收益原则是以技术原则的形式概括出资产及其价值的最基本的决定因素。资产价值的高低取决于给它的所有者预期的收入的高低，收入越高价值越高。根据预期收益原则，在进行资产评估时，评估师必须合理预测该资产未来的获利能力以及拥有获利能力的有效期限，以科学合理地评估它的价值，资产的价值可以不按照过去的生产成本或销售价格决定，而是基于该资产未来可预测收益的现值进行分析判断。

（四）供求原则

供求原则是经济学中关于关系影响商品价格原理的概括。假定在其他条件不变的前提下，商品价格随着需求的增长而上升，随着供给的增加而下降。供大于求，价格就走低，供小于求，价格就走高。供求原则还告诉我们，资产的价格随供求状况的变化而变化，这是市场经济的基本法则。增加对某项资产的需求或减少对它的供给，其市场价格会趋向上升；反之则会下降。供求双方的交互作用构成市场，影响资产价格。在进行资产评估时，应充分考虑资产本身的供求状况，正确评估资产的价格。

（五）评估时点原则

评估时点原则是指评估某一资产的价值，应以某一具体的日期作为评估结果对应的时间点进行分析判断。

资产评估结果对应的日期称为评估基准日。

三、资产评估的假设

（一）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价。交易假设是资产评估中最常用、最基本的前提假设。

（二）公开市场假设

假定资产拟进入的市场是一个公开市场。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在公开市场假设中还假定在公开市场上资产进行交易能发挥最佳的经济用途，而且这种最佳经济用途不仅是现实的，也可以是潜在的。

公开市场假设是资产评估中的一个重要假设，其他假设都是以公开市场假设为基本参照的。



（三）持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入的市场的条件，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。该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去，并假设可以按交易现有用途继续使用。

持续使用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评估资产价格，即应该把资产看成是一种获利能力而不是物的堆积。

在确认继续使用的资产时，必须充分考虑以下条件。

- （1）资产能以其提供的服务或用途满足资产持有人经营上期望的收益。
- （2）资产尚有显著的剩余使用寿命。
- （3）资产的所有权明确，并保持完好。
- （4）资产从经济上、法律上允许转作他用。
- （5）资产的使用功能完好或较为完好。

资产继续使用的方式有以下几种。

（1）在用续用，即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，按照其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

（2）转用续用，即被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，改变资产现在的用途，按照新的用途继续使用下去。

（3）移地续用，即被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，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。

（四）清算假设

清算假设是对资产拟进入市场条件的一种假定说明或限定。具体而言，是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明。即假设资产所有者在某种压力下，或经协商，或以拍卖方式将其资产强制在公开市场上出售。这种情况下的资产评估具有一定的特殊性，适应强制出售中市场均衡被打破的实际情况，资产评估价值大大低于继续使用或公开市场条件下的评估值，往往是清算评估的价格要比公开市场的估价低。



木马课堂



参考答案

一、判断题

1. 评估人员是与资产业务没有利害关系的第三者，这是公正性的技术基础。 ()
2. 资产由特定主体拥有或控制，特定主体包括自然人、法人和其他组织。 ()
3. 价格是特定交易行为中特定买方和卖方对商品、服务实际支付或收到的货币数额。 ()
4. 资产评估价值具有多样性。 ()

5.资产评估目的需要在资产评估委托合同中明确约定,而确定资产评估目的是受托方的责任。()

6.公开市场假设是以评估对象在公开市场条件下进行交易作为资产评估的假定前提。()

7.持续使用假设可以分为在用续用、转用续用和移地续用等情况。()

8.市场价值以外价值类型主要包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。()

9.预期收益原则是指评估某一资产的价值,可根据该资产未来可预测收益的现值进行分析判断。()

10.替代原则是指评估某一资产的价值,可通过对市场上相同或相类似资产交易价格的比较和修正进行分析判断。()

二、单项选择题

1.资产评估的操作主体是()。

- A.评估委托人
- B.评估机构和评估人员
- C.评估机构
- D.评估人员

2.将资产分为单项资产和整体资产的划分依据是()。

- A.资产能否独立存在
- B.资产的综合获利能力
- C.资产的存在形态
- D.资产在生产经营中的作用

3.下列资产中属于不可辨认的资产的是()。

- A.土地使用权
- B.商誉
- C.房屋
- D.专利权

4.资产评估对象的具体内容是指()。

- A.评估范围
- B.评估成本
- C.评估价值
- D.评估价格

5.资产评估目的具体是指评估机构及评估专业人员评估某资产的价值,为委托人特定经济行为提供()。

- A.中介服务
- B.价值参考依据
- C.估价意见
- D.定价决策服务

6.()是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

- A.清算假设
- B.公开市场假设
- C.交易假设
- D.持续使用假设

7.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是()。

- A.市场价值
- B.市场价值以外的价值
- C.投资价值
- D.公允价值

8.资产评估结果对应的日期称为()。

- A.评估工作日
- B.评估基准日
- C.评估报告日
- D.评估报告提交日



9.价值是评估专业人员根据特定的价值定义在特定时间内对商品、服务价值的一种()。

- A.货币数额
- B.估计值
- C.职业判断
- D.中介服务

10.()是指评估人员在评估过程中,必须根据特定的评估目的选择恰当的估价标准和科学的评估方法,制定科学的评估方案,使资产评估结果准确可靠。

- A.独立性原则
- B.客观性原则
- C.专业性原则
- D.科学性原则

三、多项选择题

1.资产评估的主要要素有()。

- A.评估目的
- B.评估主体
- C.评估程序
- D.评估方法
- E.评估对象

2.资产评估的特点包括()。

- A.市场性
- B.公正性
- C.咨询性
- D.预测性
- E.现实性

3.按资产的综合获利能力分类,资产可分为()。

- A.单项资产
- B.整体资产
- C.有形资产
- D.无形资产
- E.可确指资产

4.按资产存在形态分类,资产可分为()。

- A.单项资产
- B.整体资产
- C.有形资产
- D.无形资产
- E.可确指资产

5.资产评估的特定目的包括()。

- A.资产转让
- B.企业出售
- C.企业清算
- D.企业租赁
- E.债务重组

6.资产评估价值的特点包括()。

- A.时效性
- B.目的性
- C.意见性
- D.估计性
- E.公正性

7.资产评估中,市场价值以外的价值类型包括()。

- A.市场价值
- B.投资价值
- C.在用价值
- D.残余价值
- E.清算价值

8.资产评估的原则包括()。

- A.预期收益原则
- B.科学性原则

C.专业性原则

D.贡献原则

E.评估时点原则

9.资产评估的工作原则包括()。

A.独立性原则

B.客观性原则

C.科学性原则

D.专业性原则

E.替代原则

10.资产评估假设包括()。

A.交易假设

B.公开市场假设

C.持续使用假设

D.清算假设

E.合理使用假设



关键词

资产 资产评估 价值 评估假设 评估原则 价值类型 市场价值



本章小结

(1) 资产评估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。

(2) 资产评估主要包括资产评估主体、客体、目的、功能、作用、依据、程序、类型、方法。

(3) 认识资产评估的特点、区分资产评估和会计计价、对资产评估按照不同类别进行划分,能够加深对资产评估的认识。

(4) 资产评估的目的分为一般目的和特定目的,一般目的包含了特定目的,特定目的则是一般目的的具体化。

(5) 资产评估的价值类型一般被概括为重置成本、收益现值、现行市价(或变现价值),那么,与此对应的评估方法也有成本法、收益法、市场法。

(6) 资产评估有四大工作原则:独立性原则、客观性原则、科学性原则、专业性原则;五大经济原则:贡献原则、替代原则、预期收益原则、供求原则、评估时点原则。

(7) 资产评估有四大假设:交易假设、公开市场假设、持续使用假设、清算假设。