

资产评估师辅导：现代估价理论的形成资产评估师考试 PDF  
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/587/2021\\_2022\\_\\_E8\\_B5\\_84\\_E4\\_BA\\_A7\\_E8\\_AF\\_84\\_E4\\_c47\\_587280.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/587/2021_2022__E8_B5_84_E4_BA_A7_E8_AF_84_E4_c47_587280.htm) 现代估价理论在很大程度上是古典经济学、奥国学派、新古典学派以及现代经济学价值理论的重要思想和经济概念的综合。在16-18世纪，价值概念从宗教信仰、道德、哲学领域进入经济学，并分成内在价值和外在价值。其中，内在价值是衡量物所提供服务的内在效用的标准，外在价值是由供求形成的客观价值。最早形成的重商主义价值理论，认为流通是财产价值的源泉。重农主义价值理论创始人魁奈认为价值取决于生产费用，农业中生产的超过生产费用的剩余产品，是由于自然协助而产生的，称为“纯产品”，应归土地所有者占有。生产费用论和纯产品论是价值生产理论、及以净收益资本化方法度量价值的思想起源。明确区分使用价值和交换价值、市场价值（自然价格）和市场价格，是古典经济学家亚当·斯密对西方现代价值理论的重要贡献。斯密的市场价值是指价格波动的中心即价值，斯密将其解释为刚足以支付正常工资、正常地租、正常利润，可以说是生产费用论。市场价格与市场价值的差异，反映了稀缺和垄断力量的短期影响。李嘉图初步区分了价值和交换价值，并在劳动价值论基础上论述了地租剩余理论。奥国学派创始人门格尔认为价值纯粹是主观的，是由边际单位的需求效用决定的，维塞尔将门格尔的主观价值论扩及到成本，把成本概念发展为从属于效用，认为人们对效用的兴趣，诱致人们去估量成本的价值。庞巴维克论证了买卖双方对商品的主观评价如何决定价值，并认为现在的财货比

未来的同类同量财货具有更高的主观价值是产生利息的根源，现值是未来资本收益的贴现，这一理论成为度量经济价值的基础。马歇尔承认效用概念在价值理论中的重要性，也承认生产成本对供求作用下市场价值均衡的影响，他认为，在短期内效用对价值起着主要的影响，而在长时期内，生产成本对市场价值起主要的影响。现代西方经济学教科书在评价马歇尔的价值理论时，认为他强调了社会、政治、商业活动间的相互关系在价值决定中的作用，考虑了货币购买力、经济潜力和社会繁荣、人口构成及增长、社会偏好及习惯等方面的变化，对供求和相对价格或价值的影响。凯恩斯抛弃了均衡概念，提出随收入的变化，人们的储蓄及消费偏好也发生变化，认为价值是由需求决定的，因而他主张通过对国家干预来保持有效需求，使得商品的正常价格得以形成。凯恩斯的充分就业和赤字财政理论对全球经济、政治、政策产生巨大影响，因而在资本价值的评估中，就必须充分考虑政府的社会经济行为。美国学者认为新古典经济学家马歇尔的价值思想、费雪尔的价值收益理论，对现代估价理论的形成具有重要影响。广泛应用的三种基本估价方法就反映了价值理论及其变化过程的影响。成本法强调重置成本而非重建成本，基本上遵从了斯密时代的古典经济价值理论。收益资本化法不考虑生产成本，求得的是预期收益的现值，实质上是对价值的效用度量。市场比较法求得的是一定时间、地点条件下的普通价格，强调短期的市场供求状况。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)