

《国际评估准则》中的基本概念资产评估师考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/633/2021\\_2022\\_\\_E3\\_80\\_8A\\_E5\\_9B\\_BD\\_E9\\_99\\_85\\_E8\\_c47\\_633809.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/633/2021_2022__E3_80_8A_E5_9B_BD_E9_99_85_E8_c47_633809.htm) 1.与资产相关的概念。

(1) 不动产与不动产权 不动产是指实物形态的土地和附着于土地上的改良物，包括附着于地面或位于地上和地下的附属物。不动产是实物形态的、有形的“物体”，可以看得见、摸得着。《国际评估准则》中将不动产所有权称为“不动产权”。不动产权是指包含在不动产中的各种权利，通常由独立于不动产实体的所有权证明文件体现，如所有权证书、租约等正式文件。不动产权是一个非实物性的法律概念，而不动产指的是不动产物理实体。与不动产所有权相关的权利很多，包括使用权、占有权、进入权、转让权、租赁权、遗赠权、赠送权等以及选择行使或不行使上述任何一个或几个权利的权利。(2) 动产与动产权 不动产之外的资产在法律上称为动产，包括不动产之外的所有有形或无形的资产。这些资产不是永久性地附着于不动产，通常具有可移动性。动产所有权称为“动产权”。(3) 财产是个法律概念，包括与所有权有关的各种权利。(4) 资产 资产在一般意义上往往用来表示不动产、动产或两者全称 在资产评估中，资产更多地被理解为是基于某项资产的各种权利的排列与组合。

2.资产评估的经济概念 即从经济意义上说，评估师进行评估的对象是资产的所有权或“所有者的权利”，而不是有形资产或无形资产本身。

3.折旧概念 评估师在资产评估业务中所使用的折旧概念表示从估计的全新重置成本中扣除的任何部分。这些扣除部分（评估中的折旧）依其产生原因可分为实

体性损耗、功能性（技术性）陈旧或经济性（外部环境）贬值。会计上的“折旧”概念是指会计师根据历史成本原则做出的对资产原始成本的一种摊销，而并不考虑这种摊销是否与实际情况相符。折旧在评估和会计上最重要的区别在于，对评估师而言，评估中的“应计折旧”应当与市场有关，反映相关的市场状况；而会计上的“应计折旧”则与会计原则有关，并不反映市场状况。

#### 4.市场、成本、价格和价值概念

《国际评估准则》指出价格和成本是事实，而价值是对资产在一定条件下应当进行交易的价格的估计额。市场是买方和卖方之间在价格机制作用下就商品和服务进行交易的体系。成本是与生产相关的概念，是为商品或服务所支付的货币数额，或者是生产商品、提供服务所需要的货币数额。价格是与商品或服务交换相关的概念，表示就某商品或某项服务所要求的、提供的或支付的货币数额，反映了商品或服务进行实际交易的货币金额。一般情况下，价格反映出在特定条件下特定的买方和（或）卖方对商品或服务价值的认可。价值是个经济概念，价值并不是事实，只是根据特定的价值定义在特定时间内对商品、服务进行交易时最可能形成的价格的估计额。价值的经济概念反映了在价值的有效日期（基准日），市场（而不是特定买方或卖方）对于某人由于拥有某商品或接受某服务而具有的利益的评判。

#### 5.最高最佳使用 最佳用途

又称为最大最优用途，指对某项资产而言，实际可能的、经合理证明的、法律允许的、财务上可行的并能实现该被评估资产最大价值的最可能用途。最佳用途概念是市场价值评估的一个组成部分。虽然最佳用途概念并没有出现在《国际评估准则》市场价值的定义中，但评估师在进行市场价值

评估时，应当结合相关资料分析被评估资产的最佳用途，并在此基础上评估资产的价值。

## 6. 市场价值与市场价值以外的价值

### (1) 市场价值

《国际评估准则》中市场价值的定义如下：市场价值是自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自理性、谨慎行事，不受任何强迫压制。根据市场价值的定义，市场价值具有以下要件：

- 第一，自愿买方。指具有购买动机，但并没有被强迫进行购买的一方当事人。该购买者会根据现行市场的真实状况和现行市场的期望值进行购买，不会特别急于购买，也不会任何价格条件下都决定购买，即不会付出比市场价格更高的价格。
- 第二，自愿卖方。指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。自愿卖方期望在进行必要的市场营销之后，根据市场条件以公开市场所能达到的最高价格出售资产。
- 第三，评估基准日指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件，而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件。
- 第四，以货币单位表示市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式表示的为资产所支付的价格，通常表示为当地货币。
- 第五，公平交易指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。
- 第六，资产在市场上有足够的展示时间指资产应当以最恰当的方式在市场上予以展示，不同资产的具体展示时间应根据资产特点和市场条件而有所不同，但该展示时间应当使该资产能够引起足够数量的潜在购买者的注意。
- 第七，当事人双

方各自精明，谨慎行事。指自愿买方和自愿卖方都合理地知道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及评估基准日的市场状况，并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策，谨慎行事以争取在交易中为自己获得最好的价格。市场价值反映了各市场主体组成的市场整体对被评估资产效用和价值的综合判断，不同于特定市场主体的判断。（2）市场价值以外的价值 《国际评估准则》中并没有给出非市场价值的定义。市场价值以外的价值又称非市场价值或其他价值，指所有不满足市场价值定义的价值类型。市场价值以外的价值分为3类，包括：实体特定价值、资产互换特定价值及有法律和合同特别定义的价值。市场价值以外的价值主要包括公允价值、投资价值、特殊价值、协同价值等。公允价值：在公平的市场交易中，资产在理性、自愿的买卖双方之间进行交易的价值数额。投资价值：为进行特定投资或者实现特定经营目标，资产对与特定投资者或者某类投资者的价值。特殊价值：高于市场价值，反映资产的特定属性仅对特定购买方所具有的价值。协同价值：有两种或者两种以上利益相结合而产生的价值附加值，其中组合利益的价值要大于原有各项利益价值的加和。

7.评估方法 《国际评估准则》明确提出，成本法、市场法和收益法是资产评估中最常用的三种基本评估方法。（五）《国际评估准则》中的《行为准则》包括引言、范围、定义、职业道德、胜任能力、披露要求、评估报告几个部分。百考试题编辑整理 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)