

国外评估界关于价值类型理论等问题的论述资产评估师考试  
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/645/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9B\\_BD\\_E5\\_A4\\_96\\_E8\\_AF\\_84\\_E4\\_c47\\_645522.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E5_9B_BD_E5_A4_96_E8_AF_84_E4_c47_645522.htm) class="mar10"

id="dto"> 由于早期我国资产评估理论引进的不完整性，资产价值类型理论及其在评估实践中的重要性长期以来在我国评估界没有得到重视。在起草评估准则的过程中，国内专家学者对价值类型理论进行了深入讨论。为正确理解价值类型在评估实践中的重要作用，我们专门致函相关国家评估协会及国际评估准则委员会的专家，对价值类型及其应用进行了咨询，并收集了部分国家评估法律、准则中与价值类型相关的规定。现将部分国外专家反馈意见和资料整理如下，供国内评估界参考。

一、咨询问题 在征求咨询意见的函中，我们要求各国专家回答以下三个问题：1、价值类型或价值基础的概念、理论在您的国家或评估协会中是否被普遍接受？2、市场价值与非市场价值概念在您的国家或评估协会是否被普遍接受？市场价值与非市场价值概念是否构成评估准则、指南的基础？3、在您的国家或评估协会，市场价值和非市场价值是如何定义的？

二、意见反馈 以下是十位国外评估专家就上述三个咨询问题的反馈意见：（一）国际评估准则委员前主席、美国评估学会（AI）资深会员、不动产评估专家DonDorchester先生认为：价值类型的概念是美国经济体系非常重要的组成部分。在美国，市场价值是一个极其重要的概念。我们也承认存在许多其他价值类型，如投资价值（investmentvalue）、在用价值(value-in-use)、课税价值(Assessedvalue)、保险价值(insuredvalue)、公允价

值(fairvalue)等，这些价值类型的重要性在于以下两方面：（1）有助于将这些价值类型与最常用的市场价值区分开；（2）根据特定条件或法律规定使用非市场价值时，每一种价值类型都应当有其定义和目的。根据我们的准则，每一项评估业务中所使用的价值类型都必须：（1）正确地披露；（2）给出定义，清楚地予以确定；（3）对于评估业务的期望用途是适当的。对于市场价值没有统一的定义，但如果不考虑特定用词，市场价值的多数定义中都具有相同的组成因素。被广泛认可的定义是：“在符合公平交易所要求的必要条件的竞争性市场上，在买方和卖方双方都行为谨慎、精明、以自身利益最大化为目标且不受非正常强迫的情况下，经过一段合理的展示期，特定资产权利在特定日期以现金、现金等价物或其他经准确说明的条款表示的最可能的价格。”这一定义被用于几乎所有类型的用途，包括诉讼、购销、借贷、税收等。在美国，市场价值概念和定义早在1930年就被广为认同。我们历史上发生的多次经济困难，都可部分地归咎于对市场价值概念的不严格和不适当运用。通过把市场价值作为各种市场的价值的标准(standardofvalueforallmarket)，我们认为消费者和投资者的信心有所增强，市场秩序更加稳定，避免了市场价值体系建立之前的对价值的滥用、错误阐述和误解。市场价值是一个非常重要的自由市场概念。（二）国际评估准则委员会常务理事、美国评估师协会（ASA）资深会员、企业价值评估专家GregGibert先生认为：价值类型概念和理论在美国都是很重要的。我们的宪法规定未经合理补偿，政府不得征用公民财产。从这开始，（市场价值）等就成为很重要的概念。在许多类型的评估中，我们不像国际评估准

则委员会那样划分“市场法”和“非市场法”。我们注意到，一些评估方法来自于特定类型的市场（销售相同类型的资产），而有些评估方法运用不同市场的数据完成价值估算。国际评估准则委员会把“市场”定义为销售相同类型资产的市场，因此，它把有些方法称为“非市场法”是正确的。我的经验来自于企业价值评估。在企业价值评估中，我们利用同类资产所处的“市场”，包括购并市场和股票市场，通过多种方法估算市场价值。我们把这些方法统称为市场途径，以表明所用数据来源于市场。但我们使用整个经济环境（也称“自由市场”）下的利息率来确定收益途径中所用的资本化率和折现率。当我们运用成本途径时，我们以市场数据为基础估算折旧（损耗）和市场价值。物理性损耗根据设备的状况确定，功能方面的减损根据被评估设备与市场上待售全新设备的状况进行比较后确定。而经济性损耗（外部损耗）则通过市场观察，对此种设备获取收益的能力进行研究后确定。严格地说，各种途径都是以市场数据作为价值估算的最终基础。总之，在美国我们不像国际评估准则委员会那样对市场与非市场作严格区分。在美国的企业价值评估中以及含有价值定义的各种法律文本中，都有许多不同的定义。虽然用词上有细微差别，但大多数定义都具有相同的内涵。企业价值评估中，我们不称“市场价值”，而是称公允市场价值（FairMarketValue）。这两个定义实际上是同义词。在企业价值评估中，我们没有非市场价值的定义。《美国专业统一评估执业准则》（USPAP）中给出了公允市场价值的定义，在美国还使用其他的定义。虽然用词有些细微差别，但这些定义都包括相同的要素，其中较重要的要素有：1．自愿买方（

假定的买方，并非实际的买方) 2. 自愿卖方(假定的卖方，并非实际的卖方) 3. 精明的买方和卖方 4. 买方和卖方均不受强制 5. 现金表示的价格 6. 正常条件下签署正常的协议 7. 买方和卖方都有能力进行交易(卖方有明确的产权，买方有足够的现金) 8. 在市场上有合理时间的展示 9. 能反映许多独立买方和卖方观点的活跃市场(几乎所有定义中都没有包含，但这一点却是最重要的) 以下是摘自我们报告的定义，该定义来自美国政府纳税管理部门国内税务署(IRS)：公允市场价值是指满足下列条件时能够实现的价值：自愿买方和自愿卖方，在获知有关交易信息的情况下，进行合理的交易，任何一方都未受到强迫。(三) 美国资深无形资产和企业价值评估专家Gordon Smith先生认为：我们的价值定义(valuedefinition)基本上与国际评估准则1和国际评估准则2相同，不过我们不使用非市场价值一词。我对价值定义的理解是：市场价值：自愿买方和自愿卖方，没有强迫因素，双方对相关情况都了解。市场价值还衍生出一些其他价值：正常清算价值(OrderlyLiquidationValue)：非自愿卖方，存在强迫因素，有交易所需的足够时间。强制清算价值(ForcedLiquidationValue)：非自愿卖方，存在强迫因素，没有交易所需的足够时间。在清算情况下，购买者可能将资产用于不同于原始用途的其他用途(改变资产用途的销售)。虽然我们并没有使用非市场价值一词，但我们使用了其他一些价值前提：更新重置成本(ReproductionCost)：生产同样资产所需的成本。复原重置成本(ReplacementCost)：生产与被评估资产具有相同功效的资产所需的成本(即可以完成相同任务)。一般的情况下，我们使用价值前提(PremiseofValue)的

说法。这表明我们认为存在不同的价值定义，可适用于不同的评估目的。我们把选取适当价值前提的权力留给评估师，并要求评估师说明并定义所用的价值前提，以便评估报告使用者能够清楚地理解。（四）国际评估准则委员会现任主席、澳大利亚资产协会资深会员、不动产评估师GregMcnamara先生认为：价值基础和价值类型的理论在澳大利亚是被广泛接受的。市场价值和非市场价值概念是澳大利亚资产协会制定的《专业实务2000》的基础。市场价值和非市场价值的定义与国际评估准则2001中的定义相似，只是在非市场价值方面有细微的差别，主要体现在土地附加价值方面。（五）国际评估准则委员会常务理事、马来西亚不动产评估师ElvinFernandez先生认为：市场价值一个非常重要的概念，国际评估准则委员会对其做出了正确评价。会计师现在已认识到这一概念的重要性和核心作用，并逐渐倾向于使用这一概念，即倾向于使用公允价值记账。市场价值认同市场并为市场所驱动。围绕这一价值概念已建立了许多用于确定价值的方法体系，如成本途径、收益途径和比较途径。非市场价值只是在没有确定的市场，或特定目的下需要非市场价值时才被使用。市场价值是所有评估业务的核心基础。马来西亚市场价值定义引自国际评估准则。（六）国际评估准则委员会准则分会主席、新西兰不动产评估师JohnDunckley先生认为：1995年以来我们已经采纳了国际评估准则，许多“前殖民地国家”都是这样做的。美国人接受了国际评估准则的基本原则，但仍采用《专业评估执业统一准则》（USPAP）。大多数国家正倾向于引用国际评估准则，只作细微的修改，但“现有用途下的市场价值”和“业主自用资产”除外。由

于对报告的要求越来越复杂，国际评估准则将会作进一步的修订。值得提醒的是国际评估准则主要用于满足国际会计准则的要求，你们应当向中国评估同行提示这一点。（七）国际评估准则委员会前主席、法国不动产评估专家Philip Malaquin先生认为：价值基础的概念在法国已被普遍接受。市场价值的概念在法国已被广泛接受，但非市场价值有时有些混乱。法国大多数的资产评估业务都是评估市场价值，非市场价值仅用于特殊资产。法国市场价值的定义是译自国际评估准则委员会的定义。（八）国际评估准则委员会候任主席、英国皇家特许测量师学会资深不动产评估师John Edge先生认为：市场价值在英国已被接受。英国所称的公开市场价值(Open Market Value)与国际评估准则的市场价值定义是相同的。英国目前倾向于舍弃公开市场价值，而使用市场价值。在英国市场价值是被接受的，没有将非市场价值作为一类进行划分，但可以这么做，非市场价值的含义是隐含的（可以被理解）。各主要评估准则制定组织在估价基础方面没有实质的差别。英国皇家特许测量师学会评估指南、欧洲评估准则、美国专业评估执业统一准则和国际评估准则基本是相似的，最大的区别在于表述方式，而不是估价基础。在业主自用不动产市场价值定义（来源于公允价值，用于以财务报告为目的的评估中）方面，只有澳大利亚和新西兰的准则制定者与其他准则制定者存在不同。澳大利亚假定不动产处于使用状态，将租金进行资本化，得出资本价值（市场价值），这一过程中不对租赁费用进行抵减。其他国家评估中则假定不动产处于闲置状态。这两种评估途径产生不同的评估结果，这是不正确的，只能有一种途径正确。国际

评估准则委员会正与国际会计准则委员会（IASB）一起研究正确的会计概念，以便国际评估准则可以确定正确的估价途径。英国皇家特许测量师学会的红皮书（评估指南）中给出了市场价值的定义，这一定义与国际评估准则的定义相同。红皮书中没有非市场价值的定义，但与国际评估准则委员会并没有不同意见。红皮书中包括了一些定义，如折余重置成本，这是一种非市场价值且并不与国际评估准则冲突。（九）波兰评估协会主席Kalus认为：波兰评估协会制定了评估专业准则，形成了评估的基础。我们在法律（《资产管理法》，1997年8月生效）中定义了市场价值和非市场价值，资产评估师的专业准则也以此法为基础。该法中的定义为：市场价值：在以下条件下，自由市场上的预期价格。1.协议双方各自独立，行为不受强制，有意达成协议。2.已在市场上经历了必要的资产展示期，且有足够时间协商协议中的条件。我们在描述市场价值时，一般关注以下内容：1.不动产类型；2.地点；3.使用方式；4.评估目的（根据当地政府的要求）；5.技术手段；6.开发条件及当地市场上的不动产实际价格。（十）拉脱维亚资产评估师协会主席SteponasDeveikis认为：在我们国家，无论实务中还是理论资料中，都没有专门明确价值基础或价值类型的概念。然而，我们区分以下三种类型并给出定义：市场价值、重置价值和在用价值。我们在市场价值的概念和定义方面与国际评估准则相同。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)