

 财务与会计类应用型创新系列规划教材

 Valuation

# 资产评估学教程新编

主 编 周自明

副主编 王慧煜 钱 烈



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS

浙江大学出版社

财务与会计类应用型创新系列规划教材

Valuation

# 资产评估学教程新编

主 编 周自明

副主编 王慧煜 钱 烈



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS  
浙江大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估学教程新编 / 周自明主编. —杭州: 浙江大学出版社, 2015. 8

ISBN 978-7-308-14889-4

I. ①资… II. ①周… III. ①资产评估—教材  
IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 162932 号

资产评估学教程新编

主 编 周自明

副主编 王慧煜 钱 烈

---

丛书策划 朱 玲

责任编辑 朱 玲

封面设计 春天书装

出版发行 浙江大学出版社

(杭州市天目山路 148 号 邮政编码 310007)

(网址: <http://www.zjupress.com>)

排 版 杭州中大图文设计有限公司

印 刷 杭州云广印业有限公司

开 本 787mm×1092mm 1/16

印 张 17.75

字 数 436 千

版 印 次 2015 年 8 月第 1 版 2015 年 8 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-308-14889-4

定 价 35.00 元

---

版权所有 翻印必究 印装差错 负责调换

浙江大学出版社发行部联系方式: 0571-88925591; <http://zjdxcs.tmall.com>

# 前 言

资产价值的多少及其如何测算是投资(决策)人、企业经理、投资银行家、税务师等市场参与人最需要关心和了解的问题。因为对资产价值的准确判断,是进行成功的资产投融资、资产经营管理、资产咨询服务的基础。而资产评估则是为资产价值的确定提供科学依据的有效手段。我国的资产评估工作起始于国有企业的市场化改革,然而随着社会主义市场经济的日益发展和繁荣,对资产评估的客观需求已经从国有企业的出售、合资合作、股份经营、破产清算等方面,拓展到企业的兼并收购、企业价值的增值经营管理、资本市场上的投资人对被投资企业真实价值的分析、不同所有制投资主体的各类资产交易、跨国公司内部转移定价等业务领域。

目前,国内的资产评估教材往往采用了与全国注册资产评估师考试教材同样的体系,缺少对资产评估基础理论的讲解,不利于本科学子循序渐进地学习。同时,由于注册资产评估师考试教材的特殊要求,对资产评估前沿理论的引进和介绍都十分保守,这也不利于培养应用型资产评估专业人才。由于很难选择到合适的教材,许多从事资产评估教学的教师常常不得以选择注册资产评估师考试教材作为本科教材,教学过程中难免出现教学内容完不成、基础知识要进行铺垫、新的评估技术要另外补充介绍等问题。因此,我们结合资产评估行业发展前沿,根据本科教学的特点编写了这部针对应用型本科院校学生的资产评估学教材。

## 一、本书结构

作为以培养应用型人才为目标的教材,本书的指导思想是:在把握基本理论知识的基础上,追求所学内容的实用性,强调对学生应用能力的培养。本书较为全面地阐述了资产评估的基本理论和方法及具体资产的评估。全书共分9章,其结构如下:

在第1、2章中,我们主要介绍了资产评估的概念及特点,价值类型,资产评估的假设与原则,资产评估的程序和资产的市场法、成本法和收益法评估。在这两章中,着重阐述了资产评估的基本理论和基本方法,并对资产评估行为进行了经济学分析。读者通过第1、2章的学习,能对资产评估的基本理论和基本方法有所了解,并建立初步的资产评估理念,为后面学习具体资产的评估打下基础。

第3~7章是对具体资产的评估技术的分析及讲解,分别是机器设备评估、房地产

评估、无形资产评估、金融资产评估和企业价值评估。在对这些具体资产的评估中,我们主要沿着两条分析路径:一是该资产的属性如何?二是根据该资产的属性特点选择评估方法并进行分析讲解。第3~7章是本书的重点章节,读者通过这些章节的学习,理解具体资产的属性特点,并掌握具体评估方法及参数的确定,能够在面对新的资产类型时做到融会贯通。

第8章介绍了期权定价理论在资产评估中的应用。本章介绍了期权的基本概念和术语,阐述了期权价格的影响因素、二项式期权定价模型和 Black-Scholes 定价模型,重点分析了期权定价理论在企业价值评估、无形资产评估和资源资产评估中的应用。

第9章出于资产评估实践的需要介绍了如何编制资产评估报告书。

## 二、本书特点

较目前已有的资产评估教材,本教材最大的特色在于内容体系的创新。其创新点如下:

(1)将批量评估法正式列入房地产评估方法中。批量评估方法主要适用于不动产税基评估。随着我国征收物业税政策的逐步落实,物业税税基的评估将成为评估工作的重点工作之一。因此,本书前瞻性地将批量评估方法放入了房地产评估中并详细地做了分析和讲解。

(2)随着全球经济的一体化,金融资产交易逐渐增多,本书特别将金融资产的评估单列一章,不但囊括了以往教材中的股票、债券等金融资产的评估,更是根据实践工作的需求增加了金融不良资产的评估,创新性地安排了金融资产评估章节结构,便于教学,也符合应用型人才培养目标的要求。

(3)在企业价值评估中,由于我国的企业价值评估理念还没有完全与国际接轨,但事实上评估业务实践已经对我国的企业价值评估技术提出了全新要求,因此,本书彻底放弃了以往传统资产评估教材中对于企业价值评估的撰写框架和内容安排,按照国际先进的估价技术重新组织企业价值评估这一章的内容,将企业价值咨询及财务管理也纳入企业价值的评估目的中来,把从前的市场法、收益法和成本法评估企业价值的提法按照国际惯例改为市场途径、收益途径和资产基础途径评估企业价值。在收益途径评估企业价值中,提出折现现金流法是该途径评估企业价值的核心方法,将三种途径评估企业价值从内在机理上联系起来,解释了以往三种方法评估的结果相差较大造成的认识上的误区。

(4)本书还将期权定价理论在资产评估中的应用放入本科教学中。既然在国际评估业务中,将期权定价理论应用于资产评估中已经得到了较广泛的认可,因此,本书从资产评估实践出发,深入浅出地介绍了期权定价理论,并分析了将股权、专利权等视为期权的原理。

### 三、教学建议

(1)本书是为资产评估、财务管理和投资类本科专业资产评估学课程服务的,全部教材内容通常需要51学时(即每周3学时,共17周)才能讲完。由于各学校对资产评估学课程课时的规定各不相同,因此,若每周3学时,建议教师完成全部教学内容;若每周2学时,则教师可根据实际情况删减。

(2)由于现代社会经济中无形资产的重要性越来越突出,金融资产的交易也在不断增加,因此,建议教学中应合理分配教学时间,加强对无形资产评估、金融资产评估和企业价值评估的教学。

(3)资产评估课程是实践性较强的课程,建议教学中关注学生对评估技术的理解,并注意引导学生树立正确的评估理念。同时鉴于资产评估行业作为中介服务业的特点,教学中要积极地引导学生树立良好的职业素养。

本书由浙江大学出版社策划,编写工作分工如下:周自明负责编写前言、第1章、第2章、第3章、第4章;王慧煜负责编写第5章、第7章、第9章;钱烈负责编写第6章、第8章。全书由周自明统编定稿。由于我国资产评估理论发展较为滞后,加之本书编写时间仓促,编者水平有限,书中尚有疏漏或不足之处,恳请读者不吝赐教,以便修正,使之日臻完善。

浙江大学出版社的朱玲编辑,浙江大学城市学院潘晶、浙江工商大学周春喜、浙江树人大学吴婵君三位老师为本书的出版做了很多工作,对编写工作给予了很大的支持和帮助,在此一并致谢!

编 者

2015年5月

# 目 录

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 第1章 绪 论 .....             | 001 |
| 1.1 资产评估的产生和发展 .....      | 001 |
| 1.2 资产评估的概念及特点 .....      | 002 |
| 1.3 资产评估的主体 .....         | 005 |
| 1.4 资产评估的价值类型和评估目的 .....  | 08  |
| 1.5 资产评估的假设与评估原则 .....    | 014 |
| 1.6 资产评估的经济学分析 .....      | 016 |
| 第2章 资产评估的程序和基本方法 .....    | 018 |
| 2.1 资产评估的程序 .....         | 018 |
| 2.2 成本法 .....             | 021 |
| 2.3 市场法 .....             | 029 |
| 2.4 收益法 .....             | 035 |
| 2.5 资产评估方法的比较与选择 .....    | 038 |
| 第3章 机器设备评估 .....          | 041 |
| 3.1 机器设备评估概述 .....        | 041 |
| 3.2 机器设备评估中成本法的应用 .....   | 045 |
| 3.3 机器设备评估中市场法的应用 .....   | 059 |
| 第4章 房地产评估 .....           | 063 |
| 4.1 房地产及房地产评估概述 .....     | 063 |
| 4.2 收益法在不动产评估中的应用 .....   | 069 |
| 4.3 市场法在不动产评估中的应用 .....   | 074 |
| 4.4 成本法在不动产评估中的应用 .....   | 083 |
| 4.5 假设开发法在不动产评估中的应用 ..... | 94  |
| 4.6 在建工程评估 .....          | 99  |
| 4.7 不动产的税基评估及批量评估法 .....  | 103 |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>第5章 无形资产评估</b>          | 108 |
| 5.1 无形资产评估概述               | 108 |
| 5.2 无形资产价值评估的一般方法          | 112 |
| 5.3 专利权和非专利技术的评估           | 121 |
| 5.4 商标权和著作权的评估             | 132 |
| 5.5 特许经营权和商誉的评估            | 140 |
| <b>第6章 金融资产评估</b>          | 144 |
| 6.1 金融资产评估概述               | 144 |
| 6.2 债券评估                   | 148 |
| 6.3 股票评估                   | 151 |
| 6.4 金融不良资产评估               | 154 |
| <b>第7章 企业价值评估</b>          | 185 |
| 7.1 企业价值评估概论               | 185 |
| 7.2 企业价值评估的基本理论与方法         | 188 |
| 7.3 收益途径评估企业价值             | 191 |
| 7.4 市场途径评估企业价值             | 206 |
| 7.5 资产基础途径评估企业价值           | 212 |
| <b>第8章 期权定价模型在资产评估中的应用</b> | 216 |
| 8.1 期权概述                   | 216 |
| 8.2 期权定价模型                 | 220 |
| 8.3 实物期权                   | 226 |
| 8.4 期权定价理论在资产评估中的应用        | 233 |
| <b>第9章 资产评估报告</b>          | 251 |
| 9.1 资产评估报告的基本概念及基本制度       | 251 |
| 9.2 资产评估报告的基本内容和编制         | 252 |
| 9.3 资产评估报告书的作用及应用          | 261 |
| 9.4 资产评估报告书实例              | 263 |
| <b>参考文献</b>                | 273 |

# 第 1 章

## 绪 论

### 学习目标

1. 掌握资产评估的概念、特点,资产评估的假设以及评估原则;
2. 熟悉资产评估的主体、客体以及评估范围;
3. 理解资产评估的价值类型;
4. 了解资产评估的产生、发展及其经济学基础。

## 1.1 资产评估的产生和发展

### 1.1.1 早期资产评估

资产评估伴随着人类社会资产交易行为的开始而产生。在原始社会后期,随着生产力的不断发展,出现了社会剩余产品,产生了私有制。在私有制条件下,商品或财产的交易活动相当频繁,由于财产的价值具有不确定性的特点,交易双方往往对财产的交易价格难以达成一致的意見,需要找有经验的第三者对财产的价值进行估计判断,以便实行等价交换。这个第三者凭经验对财产的价值进行估计的过程就是一种原始的资产评估活动。当然,在出现了典当、信托行业以及珠宝贵金属买卖的时候,社会上便有了从事典当物品以及珠宝贵金属等鉴定的估价人员,这可以算是早期的资产评估活动。

早期的资产评估具有直观性、偶然性、经验性、非专业性等特点。所谓直观性,是指评估过程中仅仅依靠评估人员的直观感觉和偏好,评估操作简单明了。所谓偶然性,是指资产评估行为因资产交易活动的价格鉴证需要而进行,并不是日常经济生活中经常性的活动。所谓经验性,是指以评估人员长期积累的评估经验为依据进行评估,评估经验靠师傅带徒弟和长期实践获得。所谓非专业性,是指评估人员并不具备专业评估手段和技能,也没受过严格的专业培训,往往是由资产交易双方或一方指定的人员来进行评估,评估人员一般是德高望重的人或当铺伙计,他们无需对评估结果承担法律责任。

### 1.1.2 现代资产评估

随着社会进步和经济发展,资产交易活动日趋频繁,作为中介组织的资产评估机构也

逐渐产生和发展起来,资产评估行业应运而生。资产评估已不仅仅是一种公正性的社会经济活动,是一个相对独立、专业化的社会分工的部门,并形成了独特的评估理论和评估方法体系。在资产评估行业,评估机构通过为资产交易双方提供评估业务,积累了大量的资产评估相关资料和丰富的评估经验,产生了一大批具有丰富评估经验的评估人员。资产评估业务范围不断扩大,不仅包括有形资产评估和无形资产评估,甚至可以细分为机器设备评估、房地产评估、自然资源评估以及企业价值评估等几种类别。

现代资产评估具有以下特点:

(1)评估机构公司化。评估机构以自主经营、自负盈亏的企业法人形式运营。发达国家的资产评估机构主要分为两大类:一类是专业化的资产评估公司,它们为客户提供几乎所有的资产评估业务,专业化程度较高;另一类是兼营资产评估业务的各类管理咨询公司,它们在从事企业财务管理、营销管理、战略管理以及人力资源管理等咨询业务的同时,兼营资产评估业务。

(2)评估人员专业化。评估师把资产评估作为自己的终身职业,他们均是各行各业的专家和技术人员,如机械工程师、船舶工程师、土建工程师、会计师等,他们都经过全国性的执业资格考试,具有深厚的资产评估专业知识,拥有丰富的评估经验。

(3)评估方法科学化。大量的现代科学技术和方法应用于资产评估实务,提高了资产评估结果的准确性和科学性。

(4)评估活动经常化。资产评估已成为社会经济生活中的经常性活动,评估范围不断扩大,评估内容十分丰富,不仅与企业联合、兼并重组、股权转让、企业清盘等产权交易和产权变动行为有关,而且还涉及证券发行、融资租赁、抵押贷款、财产保险以及财产纳税等经济行为。

(5)评估结果法律化。资产评估是一项价值鉴证的社会公正性活动,服务于社会经济,这就要求评估师独立、客观、公正地执业,并对评估程序的合规性、评估方法的科学性、评估结果的有效性负责。因此,评估机构和评估师对体现评估工作的资产评估报告负有法律责任。

## 1.2 资产评估的概念及特点

### 1.2.1 资产的概念及特征

资产是一个具有多角度、多层面的概念,既有会计学中的资产概念,也有经济学中的资产概念,还有其他学科的资产概念。会计学中的资产指的是过去的交易或事项形成并由企业拥有或控制的经济资源。经济学中的资产是指特定经济主体拥有或控制的,具有内在经济价值的实物和无形的权利。资产评估中资产的内涵比较接近于经济学中的资产,即由特定权利主体拥有或控制的并能给特定权利主体带来未来预期收益的经济资源,包括各种财产、债权和其他权利。

作为资产评估对象的资产具有以下基本特征:

(1)资产必须是经济主体拥有或控制的。依法取得财产权利是经济主体拥有并支配资

产的前提条件。对于一些以特殊方式形成的资产,经济主体虽然对其不拥有所有权,但依据合法程序能够实际控制的,如融资租入固定资产、土地使用权等,按照实质重于形式原则的要求,应当将其作为经济主体资产予以确认。对于有关定理、公式等,属于社会共有财富,无从判断其价值。

(2)资产是能够给权利主体带来经济利益的资源。它既可能是一种权利,也可能是一种获利能力。同一资产载体,权利形式不同,则其价值不同,如商标权是一项无形资产,其权利形式包括所有权和许可使用权,这两项权利形式的价值并不相同。资产的价值取决于其未来的获利能力,获利能力强,其价值就高。

作为资产评估客体的资产,可按不同的标准进行适当分类:

(1)按资产存在的形态可分为有形资产和无形资产。有形资产是指那些具有实物形态的资产,包括机器设备、房屋建筑物、流动资产等。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,包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

(2)按资产的构成和是否具有综合获利能力可分为单项资产和整体资产。单项资产评估是指单台、单件的资产,如机器设备、土地使用权、建筑物以及可确指无形资产等。整体资产是指由若干单项资产组成的具有的整体获利能力的资产综合体,如一家企业等。以整体资产作为评估对象并不是对其构成要素——单项资产的价值进行评估后简单地加总,而是根据整体资产的综合获利能力进行评估。

(3)按资产的法律意义可分为不动产、动产和合法权利。不动产是指不能离开原有固定位置而存在的资产,如自然资源、土地、房屋以及附着于土地、房屋上不可分离的部分等。动产是指能脱离原有位置而存在的资产,如各项流动资产、长期资产、除不动产以外的固定资产等。合法权利是指受国家法律保护并能取得预期收益的特权,如各项无形资产。

(4)按资产能否独立存在可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,如有形资产、除商誉以外的无形资产等。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。商誉是由于企业地理位置优越、信誉卓著、经营有特色、历史悠久、技术先进等原因,能获得高于一般正常投资收益率的超额收益。从形成原因看,商誉不能脱离企业的有形资产而单独存在。

(5)按资产与生产经营的关系可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,如机器设备、厂房等。非经营性资产是指处于生产经营以外的资产,如食堂、办公设备、机关用房等。

### 1.2.2 资产评估的定义

资产评估是指评估专业机构和评估师按照国家相关法律、法规和资产评估准则,根据特定的目的,遵循评估原则和标准,依照相关程序,选择适当的价值类型,运用科学的方法,对资产在某一时点的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

资产评估的定义包含以下要点:

(1)资产评估必须由专门的评估机构和评估人员进行。在市场经济条件下,资产评估机构必须具有相应的评估资质,评估人员具有一定的资产评估专业知识,取得相应的资产评估资格证书,才能从事资产评估业务。

(2) 资产评估的目的必须明确。不同的资产业务对资产价值衡量的要求并不相同。同一资产,由于评估目的不同,采取的评估方法也不相同,最终得出的评估结果不同。只有明确了评估目的,才可能选择适当的评估方法进行评估,得出客观公正的评估结果。

(3) 资产评估必须按照法定的程序进行。评估程序是按资产评估管理机构制定的有关资产评估程序进行的。一般而言,不同类型的资产评估具有不同的评估程序。

(4) 资产评估应采用科学的评估方法。目前常用的资产评估基本方法包括成本法、市场法和收益法等,这些方法是多年来评估理论和实践经验的总结,具有科学性和可操作性,按这些方法得出的评估结论容易被资产业务各方当事人接受。

(5) 资产评估的行为发生在特定的时点,即评估基准日。资产的价值是一时点概念,在不同的时点,资产状况及其价值会发生变化。因此,资产评估要求以特定的时点为标准,对特定时点的资产状况进行评估,且以该时点的市场价格、利率水平、汇率水平为标准确定资产的价值。

### 1.2.3 资产评估的特征

#### 1. 客观性

客观性是指资产评估以评估基准期为时间参照,按这一时点的资产实际状况对资产进行的评定估算。所谓评估基准期是指确定的资产评估价值的基准时间。由于资产处于运动和变化之中,资产的数量、结构、状态和价格,随着时间的推移不可能长期保持不变。因此,资产评估只能是评估某一时点的资产价值。为了使评估结果具有可解释性,并便于客户和公众对其合理利用,评估基准期一般以“日”为基准时点,选择与资产业务或评估作业时间较接近的时期。

资产评估的客观性表现在以下几个方面:

(1) 以评估基准日为时间依据,按照这一时点的资产实际情况对资产进行评估。评估基准日是确认资产评估价值的具体时间。

(2) 以现实存在的资产作为确认估价和报告的依据。只要求说明当前资产状况,而不需要说明为什么形成这个状况,以及如何由过去的形态演变成当前的状况。

(3) 以现实状态为基础反映未来。对未来的预测必须以现实为基础,即通过现实在未来的逻辑延伸来估测资产的现时价值。

(4) 以强调客观存在为依据。形式上存在而实际已消失者,或形式上不存在而事实上存在的资产,都要以实际上客观存在为依据进行校正。

#### 2. 市场性

市场性是资产评估不同于会计活动的显著特征。资产评估服务于市场活动,在市场交易活动发生的条件下,资产评估通过模拟市场条件对资产价值做出评定估算和报告,并且这一估算和报告结果必须接受市场检验。

资产评估的市场性表现在以下几个方面:

(1) 评估所需的数据来源于市场。在评估资产的市场价值时,一切评估要素均来源于市场。即使是非市场交易业务,其评估也要采用来源于市场的数据。如运用成本法评估某一设备时,重置成本的确定应依据现实市场的正常价格,而不能根据购置时享受了一定数

额的价格折扣的原始发票确定其重置成本。

(2) 评估师通过模拟市场条件对资产价值进行评定估算。

(3) 评估结果的有效性必须接受市场的检验。评估结果直接服务于资产业务等经济行为,其有效性直接受到市场检验。

### 3. 预测性

预测性是指用资产在未来的潜能说明现实,这是由资产自身的性质决定的。因为资产是能够在未来为其拥有或控制的主体带来经济利益的资源。现实的资产评估必须反映资产未来的潜能,未来没有潜能和效益的资产,现实评估价值是不存在的。

### 4. 公正性

资产评估行为对于评估当事人具有独立性,它服务于资产业务的需要,而不是服务于资产业务当事人中的任何一方,因此,是一种公正的经济行为。

资产评估的公正性表现在以下几个方面:

(1) 资产评估是按公允、法定的准则和规程进行的,具有公允的行为规范和业务规范,这是公正性技术基础。

(2) 评估机构和评估师是与资产业务没有利害关系的第三方,这是公正性的组织基础。

### 5. 咨询性

咨询性是指资产评估是为资产业务提供专业性的估价意见,这个估价意见本身没有强制执行的效力。评估师只对评估结论本身是否符合职业规范要求负责,而不对资产业务的定价决策负责。

资产评估的咨询性表现在以下几个方面:

(1) 资产评估结果只为资产交易当事人提供作价参考,最终成交价格取决于双方的谈判结果。

(2) 评估机构和评估师在评估实践中积累了大量的资产价格信息,也可为社会公众提供咨询服务。

## 1.3 资产评估的主体

资产评估工作政策性强、技术复杂、工作量大,因此它需要由合法的资产评估机构和具有资产评估资格的评估师来承担。资产评估的主体指从事资产评估工作的专业评估机构和评估师,是资产评估工作的主导者和实际操作者。

### 1.3.1 资产评估的机构

按照国际惯例和规范的做法,资产评估机构必须具有资产评估资格,评估资格由行业协会和政府行业主管部门认定。如我国国有资产管理局制定的《国有资产评估管理办法》第九条规定:“资产评估公司、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司必须获得省级以上国有资产管理部门颁发的国有资产评估资格证书,才能从事国有资产评估业务,且对其他所有制企业的资产评估,也要比照《国有资产评估管理办法》的规定执行。”

### 1. 资产评估的机构类型

在国外,资产评估机构主要分为两类:一类是专业化的资产评估公司;另一类是兼营资产评估业务的财务咨询公司、会计师事务所等。

我国对资产评估机构实行专业化管理,以强调资产评估的客观性和独立性。目前我国的资产评估机构可概括为3类:一是综合性的资产评估机构,如资产评估公司;二是专项性的资产评估机构,如房地产评估事务所、土地估价事务所、价格鉴证事务所等;三是外商投资的资产评估机构,如中外合资、合作评估公司等。由于历史原因,上述各类资产评估机构分别由政府的不同行业主管部门监管。

### 2. 资产评估机构的权利和义务

(1)权利。①依法接受委托。资产评估业务由资产评估机构接受资产业务当事人的委托,委托人和评估机构鉴定资产评估业务委托书,明确各自的权利和义务。②承担业务不受地区、行业的限制。只要拥有相应评估资质的评估机构和拥有中国注册资产评估师证书的评估师,其承担评估业务不受地区、行业的限制。③有偿服务。评估机构提供资产评估业务是有偿的,评估机构可按照物价部门规定的评估收费标准和评估机构付出的劳动量向委托方收取评估费用。④有权要求资产占有方如实提供评估所需的各种资料。评估机构有权要求资产业务各方如实提供被评估资产的有关数据资料。如果资产业务各方提供的的数据资料虚假或不完整,评估机构可拒绝接受评估业务或不承担相应的法律责任。

(2)义务。①依法独立、客观、公正地从事资产评估业务。评估机构接受了评估业务后,应委派能胜任该项评估工作的评估师,按照评估操作规范独立、客观、公正地进行资产评估,并对评估结果负责。②对资产占有单位所提供的数据资料和评估结果严格保密。评估机构在评估过程中接触到资产占有单位的经营和财务数据资料,未经资产占有单位同意不得向外披露,以保护资产占有单位的商业秘密。③评估机构和评估师与资产业务当事人有利害关系的应当回避。评估机构在接受评估业务委托和委派评估师时应实行回避制度,以保持形式上和实际上的独立。④按资产评估业务协议书约定的期限完成评估工作。评估机构接受了评估委托,应尽心尽责,保质保量地如期完成评估工作。

## 1.3.2 资产评估师及注册制度

### 1. 执业资格的取得

凡参加全国统考,取得中华人民共和国注册资产评估师执业资格证书,并经注册登记,方可从事资产评估业务。注册资产评估师,是指通过国家注册资产评估师统一考试,取得执业资格,并依法注册的资产评估专业人员。

### 2. 注册资产评估师的注册

持有中华人民共和国注册资产评估师执业资格证书者,经注册登记取得中国注册资产评估师证书,才是真正的注册资产评估师。

### 3. 注册资产评估师的职业道德

注册资产评估师职业道德是指注册资产评估师在从事资产评估职业活动中应当遵守的职业道德准则和道德规范。2004年中国资产评估协会颁布了《资产评估职业道德准

则——基本准则》，它是我国注册资产评估师执业必须遵循的基本职业道德规范。职业道德要求资产评估师在从事资产评估工作时，应当遵守职业道德行为规范。职业道德行为规范的精神实质体现在职业理想、职业态度、职业胜任能力、职业良知、职业责任、职业荣誉和职业纪律等方面，是社会道德在资产评估行业中的表现，也是在职业道德范围内，中介服务职业道德对资产评估行业的职业道德的具体要求。

资产评估师职业道德的基本要素如下：

(1)职业理想。职业理想是指人们对职业的选择及职业成就的向往和追求。目前，世界各国对资产评估师的职业选择普遍采取职业资格准入制度，大部分国家采取了考试的做法，即通过评估师执业资格考试，并经注册登记就能成为执业评估师。这种资格准入考试难以有效地衡量资产评估人员的职业理想，缺乏职业理想的评估人员往往在通过考试获得执业资格后就放松对自身的要求，不再追求业务上进，不再积极提高执业水平。因此，如何有效地衡量和树立职业理想，是资产评估实践中急需解决的问题。

(2)职业态度。职业态度是指职业劳动者对其职业的看法和在工作中采取的行动。资产评估师的职业态度是否端正，直接影响到资产评估工作效率和服务质量，只有当评估师正确认识到资产评估职业在社会经济活动中所提供的鉴证和中介服务的重要性，树立为客户提供专业服务思想，按照评估行业的规范和工作要求，采取积极的、正确的工作行为，评估工作才能取得较好的效果，评估质量才有可能明显提高。

(3)职业胜任能力。职业胜任能力是指评估师应具备从事资产评估职业的专业技能和业务素质，并在专业技能和业务素质范围内承担资产评估工作业务。只有具备资产评估职业的相应专业技能和接受专业技能胜任范围内的资产评估业务，才能出色地履行资产评估的职业责任，更好地为客户和社会提供专业服务。资产评估是一项涉及面广、综合性强的经济鉴证类社会中介服务，它要求评估师积极参加后续教育，不断更新和提高专业理论知识和业务能力。评估师不能承揽、接受、进行和完成自身业务能力不能胜任的资产评估业务。

(4)职业责任。资产评估师是经济社会中的一个重要角色，享有并行使鉴定、估价的权利，履行相应角色的义务，也要为其行为承担责任。一方面，评估师应按时保质完成与委托方约定的评估任务，做好保密工作，始终坚持职业规范和要求，不违背社会公众利益，正确处理好与同行之间、相关行业之间的各种利益和责任关系；另一方面，评估师须承担评估工作中出现的道德责任和相应的民事、刑事等法律责任。

(5)职业良知。职业良知是指职业劳动者对职业责任的自觉意识。它是建立在职业道德责任感的基础之上，左右着人们职业道德的各个方面，贯穿于职业行为过程的各个阶段，成为职业劳动者思想和情操的重要精神支柱。当评估师对自己应承担的职业责任有了一定认识和理解，逐步形成了一种强烈的道德责任感时，自身的职业良知也就确立了。职业良知对评估师的行为起着评判和监督作用。当评估师的行为符合职业道德要求时，它就会在内心给予肯定，使评估师感到愉悦和快乐；当评估师的行为不符合职业道德要求时，它就会在内心给予谴责，使评估师感到内疚和痛苦。评估师的职业良知是一种高尚的道德情操，需要在相当长时间的良好职业习惯中形成。

(6)职业荣誉。职业荣誉是指评估师在执业过程中形成的职业形象、尊严和良好的声誉，以及为保持其职业形象、尊严和良好声誉应当遵守的有关职业道德行为。一方面，社会

会对评估师履行职责的行为做出评价;另一方面,评估师对自己的职业活动所具有的社会价值的自我意识产生的知耻心、自尊心和自律心,使其为保持职业形象、尊严和良好声誉而自觉按照职业责任的要求去遵守有关职业道德行为。

(7)职业纪律。职业纪律是指评估师在执业过程中应遵循的法纪和戒律,主要包括执业准则和国家相关法律法规。职业纪律带有明显的强制性。当评估师违反有关职业纪律时,不仅要受到社会舆论的谴责,还会受到行业自律组织对其采取的必要惩戒,甚至可能受到国家法律的追究。

上述7个方面的基本要素并不是彼此孤立存在的,它们之间互相联系、互相作用,共同构成了反映资产评估师职业道德本质的基本框架,也是资产评估师职业道德规范的核心内容。

## 1.4 资产评估的价值类型和评估目的

### 1.4.1 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。不同的价值类型从不同的角度反映了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、评估时市场条件等因素有着密切的关系。根据资产评估特定目的、被评估资产的功能状态以及评估时的市场条件,合理地选择和确定资产评估的价值类型,是每一位资产评估人员必须做好的工作。根据《资产评估价值类型指导意见》,资产评估的价值类型划分为市场价值和市场价值以外的价值。

从目前可收集的资料来看,关于资产评估的市场价值与市场价值以外的价值的概念的完整定义可以从《国际评估准则》(*International Valuation Standards*)、《国际评估准则1》和《国际评估准则2》中找到。在《国际评估准则》中,市场价值定义如下:“自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销后,所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值的估计数额,当事人双方应当各自精明、谨慎行事,不受任何强迫压制。”根据《国际评估准则1》关于对市场价值的其他补充说明,我们把资产评估中的市场价值定义整理如下:资产评估中的市场价值,是指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计值。

或者说评估资产价值所依据的所有信息资料都来源于公开市场的资产评估结果是市场价值。关于市场价值所依据的公开市场可能存在着区域、级次等的区分,也就是说资产评估中的市场价值可能存在着不同区域范围的市场价值和不同级次的市场价值等。

市场价值以外的价值也称非市场价值,《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、保险价值、课税价值、拆迁价

值、补偿价值、清算价值、残余价值等。

在资产评估实践中,市场价值与市场价值以外的价值(非市场价值)的划分标准有以下几个方面:

资产评估时所依据的市场条件,是公开市场条件还是非公开市场条件;

资产评估时所依据的被评估资产的使用状态,是正常使用(最佳使用)还是非正常使用;

资产评估时所使用的信息资料及其相关参数的来源,使用的是公开市场的信息数据还是非公开市场的信息数据。

在资产评估实务中使用频率较高的市场价值外的价值类型主要有:

在用价值。在用价值,是指将评估对象作为企业组成部分或者要素资产,按其正在使用的方式和程度及其对所属企业的贡献价值的估计数额。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。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。

清算价值。清算价值,是指资产处于清算、迫售或快速变现等非正常市场条件下所具有的价值。

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。

以上介绍的价值类型只是市场价值以外的价值类型中使用频率较高的部分,市场价值以外的价值还包括其他价值类型,例如特殊价值、合并价值等。

某些特定评估业务评估结论的价值类型可能会受到相关法律、法规或者契约的约束,这些评估业务的评估结论应当按照相关法律、法规或者契约等的规定选择评估结论的价值类型。相关法律、法规或者契约没有规定的,可以根据实际情况选择市场价值或者市场价值以外的价值类型,并予以定义。

特定评估业务包括:以抵(质)押为目的评估为业务、以税收为目的的评估业务、以保险为目的的评估业务和以财务报告为目的的评估业务等。

注册资产评估师执行以税收为目的的资产评估业务,应当根据税法等相关法律、法规的规定选择评估结论的价值类型,例如课税价值。课税价值,是指评估对象根据税法中规定的与征纳税收相关的价值定义所具有的价值。如果相关法律、法规没有规定的,可以根据实际情况选择市场价值或者市场价值以外的价值类型作为课税对象评估结论的价值类型。

注册资产评估师执行以保险为目的的资产评估业务,应当根据保险法等相关法律、法规和契约的规定选择评估结论的价值类型,例如保险价值。保险价值,是指评估对象根据保险合同或协议中规定的价值定义所具有的价值。相关法律、法规或者契约没有规定的,可以根据实际情况选择市场价值或者市场价值以外的价值类型作为保险标的物评估结论的价值类型。

注册资产评估师执行以财务报告为目的的资产评估业务,应当根据会计准则等关于会