

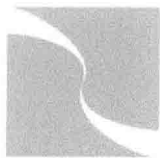
财政部规划教材

全国高等院校资产评估专业教材

资产评估实务与案例分析

ZICHAN PINGGU SHIWU YU ANLI FENXI

杨志明 主编



财政部规划教材

全国高等院校资产评估专业教材

资产评估实务与案例分析

杨志明 主编

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估实务与案例分析/杨志明主编. —北京: 中国财政经济出版社, 2015. 4
财政部规划教材 全国高等院校资产评估专业教材
ISBN 978 - 7 - 5095 - 6106 - 5

I. ①资… II. ①杨… III. ①资产评估 - 高等学校 - 教材 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 059011 号

责任编辑: 陈 冰

责任校对: 张 凡

封面设计: 陈 瑶

版式设计: 兰 波

中国财政经济出版社 出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

营销中心电话: 88190406 北京财经书店电话: 64033436 84041336

北京京华虎彩印刷有限公司印刷 各地新华书店经销

787 × 1092 毫米 16 开 23 印张 555 000 字

2015 年 6 月第 1 版 2015 年 6 月北京第 1 次印刷

定价: 69.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 6106 - 5/F · 4922

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

质量投诉电话: 010 - 88190744

打击盗版举报热线: 010 - 88190492, QQ: 634579818

编 委 会

主任委员：刘红薇

委 员：贾荣鄂 刘 萍 王庆阁 韩立英



编写说明

Written description

本书是财政部规划教材，由财政部教材编审委员会组织编写并审定，作为全国高等院校资产评估专业教材使用。

我国的资产评估业从20世纪80年代末起始，到现在的25年间，资产评估机构已发展到近3 000家，从业人员达到十多万人。但是，社会经济发展所产生的资产评估业务量日益增长，新的业务领域不断增加，对专业评估人员，尤其是对高端应用型人才的需求还远没有得到满足。

按照全国资产评估专业学位研究生教育指导委员会所制定的教学大纲的要求，我们编写了本教材。本书的作者都是具有多年资产评估工作经历的业务带头人，他们既掌握资产评估理论，又在实践中积累了丰富的经验，在本书的写作中提供了大量鲜活的案例和实际可行的技术方法。让学生运用所学的理论知识分析研究案例，达到实战训练的目的，这些也正是编写本书的初衷。

本书由杨志明担任主编，第一章概述、第二章机器设备评估由中和资产评估有限公司董事长杨志明编写，第三章房地产评估由中水致远资产评估有限公司董事长肖力编写，第四章由上海立信资产评估有限公司董事长张美玲编写，第五章由中和资产评估有限公司总经理王青华编写，第六章企业价值评估由北京中企华资产评估有限公司阮咏华副总经理编写，第七章以财务报告为目的的资产评估由北京天健兴业资产评估有限公司董事长孙健民编写，全书由中国人民大学俞明轩教授审稿。另外，王崇虎、可颖、桑小岩在本书编写过程中参加了资料的收集整理和文字处理工作，在此表示感谢。

本书中不可避免存在许多不足，诚恳希望读者提出批评意见，以便以后有机会能加以改正。

编 者

2015年5月



序

Preface

我国资产评估行业经过二十余年的发展，走出了一条适合中国特色的评估服务专业之路，创立了一套符合中国市场经济的评估理论体系，培养了一支讲道德、有能力的专业服务队伍，成为市场经济体系不可或缺的现代专业服务业。

党的十八大明确提出要推动服务业特别是现代服务业的发展壮大，十八届三中全会对经济体制、政治体制、文化体制、社会体制、生态文明体制和党的建设制度改革进行了全面部署，财政部发布的资产评估行业发展规划对我国资产评估行业未来一个时期的发展提出了目标和要求。资产评估行业迎来了前所未有的发展机遇，资产评估行业人才的基础性、专业性和战略性作用日益凸显。培养一支具备资产评估专业知识、具有创新实践能力的高层次、应用型人才，是资产评估行业适应新形势、新要求，实现可持续发展的根本保障。

为适应我国市场经济发展对资产评估专业技术人才的迫切需求，2010年，国务院学位委员会审议通过了包括资产评估在内的19种专业学位设置方案，批准设立资产评估硕士专业学位。从2011年开始，全国共有68所高等院校取得了资产评估硕士专业学位举办资格，这是资产评估学历教育发展的里程碑，是国家重视和扶持评估行业发展的重要体现。随着设置评估专业的院校日益增加，对统一的评估专业硕士教材的需求愈加迫切。为切实提高资产评估硕士专业学位研究生培养质量，财政部组织相关学者和行业专家编写了资产评估专业硕士系列教材。这是资产评估硕士专业学科建设中的一件大事，填补了资产评估专业系列教材的空白，对资产评估专业的教学具有重要的引领和示范作用，必将为我国资产评估高层次应用型人才的系统、科学培养奠定坚实基础。

这套资产评估专业硕士系列教材，是资产评估行业管理者、执业者、理论研究者等集体智慧的结晶，为指导评估教学和实践提供了有益的参考，为推进中国资产评估学科发展做了一项扎实的基础建设工作。希望能够为资产评估专业硕士的培养提供教学工具，发挥好教材的基础性和系统性作用。



财政部部长楼继伟十分重视和关心资产评估工作，近期指出，市场经济发展需要资产评估，资产评估前景广阔，要进一步发挥资产评估在市场经济及财政管理中的基础作用，对行业发展寄予厚望。资产评估行业要将贯彻落实十八大和十八届三中全会精神作为重大使命，立足于服务经济社会发展，努力实现评估行业转型升级，积极为国家“五位一体”建设全面服务。

资产评估行业学科建设和人才培养，肩负着服务国家经济社会建设的光荣使命，是行业实现转型升级的基础保障。让我们不断探索，努力前行，以高层次后备人才培养为抓手，共同创造资产评估行业美好的明天，实现中国资产评估行业的中国梦。

2014年10月



目 录

Contents

第一章 概 述

- 第一节 资产评估实务领域..... 1
- 第二节 资产评估的流程..... 3

第二章 机器设备评估

- 第一节 评估准备及调查 22
- 第二节 评定估算 29
- 第三节 案例 58

第三章 房地产评估

- 第一节 房屋建筑物评估 82
- 第二节 土地使用权评估..... 113

第四章 无形资产评估

- 第一节 专利及专有技术评估..... 134
- 第二节 商标资产评估..... 149
- 第三节 著作权资产评估..... 159
- 第四节 其他无形资产评估..... 174
- 第五节 案例..... 197

第五章 流动资产及其他长期资产评估

- 第一节 货币资金..... 221
- 第二节 交易性金融资产..... 222
- 第三节 应收票据..... 226
- 第四节 应收股利（应收利润）与应收利息 228



第五节	应收账款及其他应收款	229
第六节	预付账款	234
第七节	存货	235
第八节	一年内到期的非流动资产	242
第九节	其他长期资产评估	243

第六章 企业价值评估

		260
第一节	评估准备和调查工作	260
第二节	收益法	264
第三节	市场法	281
第四节	资产基础法	294

第七章 以财务报告为目的的资产评估

		299
第一节	综述	299
第二节	公允价值计量的资产评估	307
第三节	资产减值	315
第四节	合并对价分摊	333
第五节	案例	341

主要参考文献

354



第一章

概述

第一节

资产评估实务领域

资产评估的实务领域范围广、类型多，通常可以从评估对象和需要进行评估的经济行为等角度加以分类。

一、按资产评估对象的类型划分实务领域

（一）按资产存在的形态划分

资产评估按资产存在的形态，可分为有形资产评估和无形资产评估。

1. 有形资产评估。有形资产的数量一般可以从财务报表上查到，但当评估某项有形资产的战略价值时，要考虑到其产生竞争优势的潜力。

有形资产评估主要包括：机器设备评估、房地产评估、流动资产及负债评估、金融资产评估等。

2. 无形资产评估。无形资产分为可辨认无形资产和不可辨认无形资产。在转让无形资产所有权或使用权、鉴证无形资产时，需要根据所评估无形资产的具体类型、特点、评估目的和外部市场环境等，选择合适的方法进行评估。

无形资产评估主要包括：专利权评估、专有技术评估、商标权评估、著作权评估、特许权评估、商誉评估等。

（二）按资产是否具有综合获利能力划分

资产评估按资产是否具有综合获利能力，分为单项资产评估和整体资产评估。

1. 单项资产评估。是指评估对象为单项可确指资产的评估。对机器设备、房屋建筑、土地使用权、商标权等的评估均为单项资产评估。

2. 整体资产评估。如对企业整体价值的评估，一般包括对各种单项资产的价值评估，同时还包括对依托于整体资产的无形资产的评估。即：整体资产的评估价值，一般不等于单项资产评估价值的简单相加，其间的差额就是商誉等无形资产的价值。



二、按资产评估服务所涉及的经济行为划分实务领域

在中国资产评估协会制定的《资产评估行业市场开拓路线指引（2013年）》中，基于资产评估服务所涉及的经济行为，划分出18种评估业务类型，对应78项经济行为，涵盖了我国资产评估行业已经开展的传统评估业务和新兴业务领域。

1. 单项资产评估业务。单项资产评估业务，是对所有者的某一件（种）资产所进行的评估。所涉及的经济行为主要包括资产的转让、拍卖、偿债、租赁、抵押/质押、重组、涉讼，以及认定报关价格、投资、债务重组等。

2. 公司制改建整体资产评估业务。企业改制是指依法改变企业原有的资本结构、组织形式、经营管理模式或体制等。在我国，一般是指将原单一所有制的国有、集体企业改为多元投资主体的公司制企业和股份合作制企业或者是内外资企业互转。在进行企业改制时，通常需要对拟改制企业的资产进行评估。

3. 企业并购评估业务。企业并购即企业之间的兼并与收购行为。企业并购过程中，投资者不仅需要了解在某一时点上目标企业的价值，更希望从企业现有经营能力角度或同类市场比较的角度了解目标企业的价值，要求进行以评估整体获利能力为主的企业价值评估。所涉及的经济行为主要包括企业的合并、分立、破产等。

4. 产权变动评估业务。产权变动即资产产权主体或经营、使用资产的主体发生变动的经济行为，如企业增资扩股、IPO、股权转让、债转股等。在此过程中对相应资产需要进行评估。

5. 上市公司并购重组评估业务。上市公司并购重组是指对上市公司的资产结构、股权结构及债务结构，以及对上市公司的业务、收入及投资者权益构成重大影响的上市公司收购、资产重组、合并、分立、股份回购等行为。其对应的经济行为包括重大资产重组、上市公司收购、资产置换、发行股份购买资产、定向增发、借壳上市等。上市公司并购重组必然涉及资产定价问题，交易双方需要以资产评估结果作为确定交易价格的主要依据。

6. 司法鉴证评估业务。司法鉴证评估业务包括资产损害赔偿鉴定评估、债务纠纷涉及的资产拍卖（变卖）价值鉴定评估、民事案件涉诉标的价值的估算和刑事案件定罪量刑中相关损失的估算。

7. 服务于会计核算的评估业务。服务于会计核算的评估业务包括资产或资产组减值测试评估、非货币性资产公允价值评估、金融工具公允价值评估及合并对价分摊评估。

8. 海外并购/投资评估业务。近年来，中资企业开始走出国门收购兼并国外企业，涉及海外并购/投资的评估业务也逐年增多。海外并购的重点是获得目标企业成熟完善的销售和客户关系网络、既有的无形资产与人力资源、稳定的原材料供应保障体系以及成型的管理制度。因此评估的重点通常不是有形资产。

9. PE/VC 评估业务。PE（Private Equity）与 VC（Venture Capital）都是通过对非上市企业进行权益性投资，然后以上市、并购或管理层回购等方式，出售持股获利。对潜在的投资项目进行合理的估值，是 PE/VC 在进行投资前最为重要的环节之一。PE/VC 评估通常会选择一两种评估方法，用其他方法做补充，折算出一个投融资双方都能接受的价值。从事 PE/VC 评估需了解 PE/VC 业务的特点及相关法律（法规），熟悉产业投资、风

险投资等业务模式及运作机理。

10. 生态/环境评估业务。对生态/环境的评估是国家生态保护管理的需要,是解决人口、资源与环境矛盾所造成的越加突出的生态环境问题的需要。生态/环境评估业务包括碳排放权评估、生态补偿价值评估、环境损失评估和森林生态价值评估。

11. 税基评估业务。税基评估是以征纳税为目的,以未能明确具体价值的税基为评估对象,运用适当的估价标准和方法等进行的评估。税基评估只是为需要课税资产提供课税依据参考,一般都不直接涉及评估资产产权的转移和变动问题。

思考题

1. 在市场经济运行中,哪些经济行为需要资产评估服务?
2. 资产评估实务领域通常有哪些划分方式?
3. 上市公司并购重组业务通常对应哪些经济行为?对执行相关评估业务的评估人员胜任能力有什么要求?

第二节

资产评估的流程

资产评估流程反映了资产评估业务从开始到完成需经历的工作及步骤。一项完整的资产评估业务,尽管存在业务类型、规模、复杂程度等差异,但都需经历项目承接、评估准备、现场调查及市场调查、评定估算、评估报告编制及提交等阶段。《资产评估准则——评估程序》第六条所规定的注册资产评估师通常须执行的八项基本评估程序则强调了资产评估各阶段须从事的基本工作。梳理资产评估业务流程有助于从资产评估项目的组织和操作入手,了解和把握资产评估实务。

一、资产评估项目承接

项目承接阶段,资产评估机构的主要工作包括:项目洽谈、风险评价和签订资产评估业务约定书。

(一) 项目洽谈

通过与委托方洽谈,了解拟委托资产评估项目的背景及基本事项,理解委托方对资产评估服务的要求,明确委托双方在资产评估过程需承担的工作,为后续开展的风险评价和资产评估业务约定书签订打好基础。

《资产评估准则——评估程序》第十一条所列举的评估业务基本事项,规范了项目洽谈阶段评估机构通过与委托方沟通应当明确的主要问题。包括:

- 委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者;



- 评估目的；
- 评估对象和评估范围；
- 价值类型；
- 评估基准日；
- 评估报告使用限制；
- 评估报告提交时间及方式；
- 评估服务费总额、支付时间和方式；
- 委托方与注册资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

1. 明确资产评估的委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者。委托方是向资产评估机构提出业务委托，并与其签订业务约定书的单位或个人。产权持有者则指评估对象的产权所有者。注册资产评估师（评估机构）和委托方以外的其他当事人统称为“相关当事方”，包括产权持有者、其他评估报告使用者等与评估报告相关的单位或个人。

在评估实务中，委托方可以是被评估对象的产权持有者，也可以是产权持有者之外的其他主体（如被评估企业或资产的意向投资或交易对象、融资提供方、债权人、管理或使用者、司法鉴定或仲裁机构、政府部门或其他监管机构等）。但根据我国国有资产管理的相关规定，国有企业发生应当进行资产评估的经济行为时，应当由其产权持有单位委托具有相应资质的资产评估机构进行评估。经济行为事项涉及的评估对象属于企业法人财产权范围的，由企业委托；经济行为事项涉及的评估对象属于企业产权等出资人权利的，按照产权关系，由企业的出资人委托。国有企业接受非国有资产等涉及非国有资产评估的，一般由接受非国有资产的企业委托。《上市公司重大资产重组管理办法》规定：“资产交易定价以资产评估结果为依据的，上市公司应当聘请具有相关证券业务资格的资产评估机构出具资产评估报告”。《上市公司收购管理办法》要求：“上市公司董事、监事、高级管理人员、员工或者其所控制或者委托的法人或者其他组织，拟对本公司进行收购或者通过本办法第五章规定的方式取得本公司控制权的”，“公司应当聘请具有证券、期货从业资格的资产评估机构提供公司资产评估报告”。

当评估业务委托方与评估对象的产权持有者不是同一主体时，了解委托方与相关当事方的关系就非常必要。这通常关系到评估业务有关资料收集与现场调查等工作的配合程度。如果在委托环节了解到委托方与被评估方没有投资关系或不是关联方，评估机构洽谈人员就应该考虑是否在委托环节重点提出有关的配合问题，以引起委托方的重视并明确责任。同时，还要评价委托方对被评估方的协调能力和对评估配合要求的响应能力。避免在委托方配合力度很弱的情况下，评估人员不能完成现场调查和资料收集等评估程序，无法形成可靠的评估结论。因此，第三者委托评估机构对拟评估资产进行评估，一般应事先通知产权持有者、资产管理者或征得资产管理者的同意，这往往是执行评估业务的先决条件。

明确评估报告使用者是接受委托时要了解的另一方面内容。评估机构应当了解除了委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者，是否还存在其他的评估报告使用者。如果存在，评估机构应当在适当及切实可行的情况下了解其与委托方和被评估企业或资产的关

系。这有利于最大限度地把握潜在风险和个性要求，计划和控制评估操作与成果披露的重点，规避不必要的报告使用风险。对于已经明确的评估报告其他使用者，应该在签订资产评估业务约定书中做出约定。

对委托方需将评估报告用于审批环节（包括涉及国有资产核准备案、需报送证券监管部门和证券交易管理机构的评估报告）或在媒体公布（或部分披露）的，应与委托方明确评估报告的使用范围和方式，并在签订业务约定书时明确界定。

2. 明确评估目的。评估目的是由引起资产评估的特定经济行为决定的，对价值类型、评估方法、评估结论等有重要影响。了解与评估业务相关的经济行为，并明确评估目的和报告用途是项目洽谈双方需沟通确定的重要内容。

《资产评估行业市场开拓路线指引（2013年）》是评估机构从事评估市场开发和项目洽商的重要指导文件。该《指引》基于资产评估服务所做出的18种评估业务类型及对应的78项经济行为划分，对了解经济行为和明确评估目的具有直接参考作用。

在此基础上，对评估实务中常用的评估目的介绍如下：

（1）投资。根据《公司法》的要求，在设立公司时，股东可以用货币资金出资，也可以用其他实物资产、无形资产等出资。无论是新设立公司，还是对已成立的公司增资扩股，以非货币资产作为出资对象时，有时需要对其价值进行评估。

（2）清算。清算有迫售清算和自主清算之分。迫售清算包括企业破产、司法或行政强制导致的清算行为，其目的是确定被评估对象在强制出售条件下可能实现的货币价值，一般适用于快速清算价值；自主清算主要指企业自主实施的结业清算，被评估对象在展示时间和出售条件上相对宽松，可以采用有序清算价值。大多数清算价值评估，重在判断被评估对象的变现能力。因为债权人通常希望以现金的方式得到清偿，而不是获得实物资产。在某些特定情况下，破产清算评估也可能要求评估师确定被评估对象的继续使用价值。评估师应当根据相关法律规定，与清算主导（监管）方及律师充分沟通，明确评估目的。

（3）抵（质）押。当资产产权持有人作为贷款人申请贷款，或者为贷款行为提供担保时，需要对用作抵（质）押的资产进行价值评估。贷款方通常按评估值的一定比例来确定发放贷款的额度。为了保证在借款人违约的情况下贷款能够全额回收，本着谨慎性原则，注册资产评估师可以采用清算价值评估，即抵押资产拍卖后能收回的价值。如果贷款人有良好的信誉记录，目前许多信贷机构也允许使用市场价值类型。

当贷款期届满债务人不履行贷款合同义务时，债权人有权依照法律规定要求将相关抵（质）押物折价，或者以其拍卖、变卖价款优先受偿。这个环节一般也需要实施资产评估。

（4）拆迁补偿。由于土地征收，对土地使用权人和地上物所有人造成的损失进行合理补偿时，需要按照拆迁程序对被拆迁人的房屋建筑物、土地使用权以及无法迁移的设备（设施）等资产的市场价值进行评估，作为对被拆迁人进行经济补偿的参考。根据委托需要，也可将被拆迁人可迁移资产的迁移成本及损失（包括拆除、运输、重新安装调试的成本，以及其间产生的资产损毁、停产停业损失）纳入评估范围。政府或企业拆迁补偿评估通常具有较强的政策性和程序性，应当关注相关规定及要求。



(5) 保险。投保人与保险人对保险标的订立保险合同时,有时需要对保险标的进行价值评估,以作为确定保险价值的基础。当发生了因保险合同所约定的事故导致损失时,如果保险人与被保险人不能就保险财产的赔偿金额达成一致意见,也需要由独立的第三方对损失进行评估。

(6) 转让。涉及国有资产转让、国有经济主体受让非国有资产、公众公司资产转让,相关监管部门会要求对拟交易的资产实施评估。其他交易主体在转让通常不易确定价值的资产时也会产生专业评估需求。资产评估为拟转让资产的交易定价和监管提供价值参考,对拟转让资产可根据其利用方式、交易条件、市场接受程度等确定价值类型。

(7) 租赁。对拟租赁资产的租赁价值进行评估,为确定合理的租金提供参考。

(8) 服务于财务报告。财务报告目的的资产评估包括资产公允价值确定、资产减值测试、合并对价分摊(PPA)等。上述行为可能涉及确定被评估资产、资产组或资产组合的可变现净值、在用价值、公允价值等。

(9) 诉讼及纠纷调处。当事人发生纠纷涉及诉讼和调处时,可委托评估机构对纠纷所涉资产的价值、租金、损失赔偿金额等进行评估,为以调解、仲裁、诉讼等方式解决纠纷提供价值参考。

(10) 管理咨询。以管理咨询为目的的评估所包含的内容相当广泛,通常与企业内部的经营管理相关。这种评估一般是由企业所有者或经营管理者提出,也可由其他利害关系人委托,可能意在确定企业的经济价值,也可能出于其他目的。

上述评估目的可以对应单项资产,适用于特定的资产组合,也可针对企业的整体资产。对企业进行整体价值评估一般出于更具体的目的,如企业公司制改建、并购重组、债转股或股权处置等。在这种情况下,通常是评估企业持续经营条件下的价值(生产经营一般保持不变),有时也需要评估针对企业的投资价值等。在采用资产基础法评估企业价值时,需要关注作为企业整体资产组成部分的机器设备、不动产、无形资产等的评估,与进行单项资产评估的侧重点应有所不同。

监管部门或相关合同(章程等)对资产评估拟服务经济行为有批准要求的项目,评估机构洽谈人员还应了解其报批情况。

3. 明确评估对象和评估范围。评估对象和范围是指评估工作的客体。界定清晰的评估对象和范围是评估工作最基本的要求之一。委托方计划实施的经济行为决定了评估目的,由此决定了评估对象,同时确定了评估范围;评估范围应服从于评估对象的选择。

一般评估对象可界定为单项资产、资产组合、部分权益价值和全部权益价值。

评估机构洽谈人员应当了解评估对象基本情况和评估对象所对应的评估范围。同时,尽可能获取纳入评估范围资产的类型、特点、数量、位置与分布、账面价值、产权状况等信息,以及被评估资产(企业)所在的行业、法律环境、会计政策等背景,取得评估对象企业的财务报表,为判断资产评估可能的工作量、复杂程度和评估机构及人员的胜任能力,进行评估服务报价和风险评价提供必要的参考。

评估机构应凭借对评估目的的把握和专业经验,建议委托方合理确定评估范围,并确保所委托的评估范围与评估目的相适应。为明确责任,避免日后产生纠纷,应由委托方(或由其授权被评估资产产权持有者或被评估企业)就具体评估对象所对应评估范围的明

细清单进行签章确认。

4. 确定资产评估价值类型。评估机构洽谈人员应该根据对评估目的的理解,结合资产评估准则,选择恰当的价值类型,并就价值类型的选择、定义及对应的假设前提与委托方达成一致。

根据《资产评估价值类型指导意见》,资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值。后者包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

(1) 市场价值。是指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。当所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别的限制和要求时,通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

(2) 投资价值。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,亦称特定投资者价值。对于针对特定投资者或者某一类投资者,并在评估业务执行过程中充分考虑并使用了仅适用于对应投资者的特定资料 and 经济技术参数的资产评估业务,通常应当选择投资价值类型。采用投资价值的评估,可用于吸引投资和战略性收购等情形。

(3) 在用价值。指将评估对象作为企业组成部分或要素资产,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算数额。

(4) 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。通常适用于评估对象无法或不宜完整使用,只能拆零变现的情形。

(5) 清算价值。是指评估对象在评估基准日处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额,也称为“快速可变现价值”。

①快速清算价值。亦即强制拍卖价值,是强制性的快速变现^①。以机器设备评估为例:所有设备的销售是以单台为基础,以当时、当地方式成交;没有考虑任何未知费用,如安装调试费用、运输费用等;买主负责所购设备的拆迁并承担风险。快速清算价值通常不包括附加价值,如:可以生产的产品、已有的安装、制造许可证、商标、客户清单、可持续经营等因素。

②有序清算价值。有序清算仍属于强制出售,与快速清算价值的不同之处在于全部设备在今后某一特定时间内变卖出去即可,这使得清算者有时间进行广告宣传和讨价还价,找到合适的买主,获得更合理的售价。

③原地复用清算价值。是指某一企业由于经营失败,其生产设备必须被强制出售。导致企业经营失败的原因是管理造成的,而不是外部的经济形势、市场等因素。更换新的管理班子可以使企业实现赢利。

使用这一价值概念也伴有很高的风险,因为使用这一概念的前提:一是,导致企业经营失败的确是因为经营管理方面的因素造成的;二是,在市场上存在一定数量的以持续经

^① “拍卖”一般指的是快速清算价值,但是也有例外的情况。例如,在某些行业,以拍卖方式处理资产是行业的标准办法,在这种情况下,如果在正常的时间期间内拍卖,其价值可能等于有序清算价值,在某些情况下还可能等于市场价值。正常清算价值与强制清算价值最根本的区别在于处理资产的时间。



营方式购买该企业的潜在购买者。否则该变现价值是无法实现的。

这种价值概念较多地用于化工、钢铁等类型的企业。因为这些企业的设备安装费很高，设备通用性差，拆卸困难，在市场变现的可能性极小，使用快速清算和有序清算方式的清算所得也是非常少的。

影响价值类型的因素有很多，包括资产自身的功能、使用方式、市场条件等，但评估目的是根本。评估目的不但决定着资产评估结果的具体用途，而且会直接或间接地影响资产评估过程。价值类型确定后注册资产评估师才能够确定评估方法，搜集相适应的评估资料，得出合理的评估结论。

在接受委托环节就价值类型与委托方达成一致理解，目的是让委托方认识到注册资产评估师拟出具的评估报告是在双方已明确的评估目的下，按照何种标准体现资产价值，以利于委托方合理理解评估结论，实现评估目的。因此，评估机构洽谈人员应告知委托方拟设定哪种价值类型，它的具体定义是什么，其基于哪些可能存在的各种明显或隐含的假设及前提，为在签订资产评估业务约定书时界定项目适用的价值类型做好铺垫。

5. 明确评估基准日。评估基准日是评估业务中极为重要的基础，也是“时点原则”在评估实务中的具体体现。评估机构洽谈人员应当提示委托方合理选取评估基准日，并根据专业知识和经验，建议委托方选取评估基准日时重点考虑以下因素：

- (1) 有利于评估结论有效服务于评估目的。
- (2) 有利于现场调查、评估资料收集等工作的开展。
- (3) 企业价值评估业务中评估基准日尽可能选择会计期末。

(4) 法律、法规有专门规定的，从其规定；相关部门有专门要求的，在不违反评估准则的前提下，可以遵照执行。

6. 明确评估报告的提交时间及方式。资产评估报告提交时间受多方面因素的限制与约束，如预计的评估工作量、委托方和相关当事方的配合力度、评估所依据和引用的专业或单项资产评估报告（专项审计报告、土地估价报告、矿业权评估报告等）的出具时间，等等。评估机构洽谈人员应了解委托方实现评估所服务经济行为的时间计划，根据对上述限制与约束因素的预计和把握，与委托方约定提交报告的时间和方式（当面提交或邮寄），在评估业务约定书中加以明确。评估报告的提交时间不宜确定具体日期，一般确定为开始现场工作、委托方提供必要资料（包括评估所依据和引用的专业报告送达）后的一定期限内。

7. 协商评估服务费及其支付时间和方式。这是评估机构与委托方洽商沟通的重要内容。评估机构洽谈人员根据了解的情况提出评估收费标准及报价，并与委托方就评估费用、支付时间和方式进行沟通。委托方需要了解评估机构报价的确定依据和口径，除专业服务费以外，差旅及食宿费用、现场办公费用等是否包含在预计数额内（或者已明确界定其负担方式）。双方达成一致后，体现在评估业务约定书中。

8. 明确委托方对资产评估的配合要求。包括落实资产清查申报、提供资料、配合现场及市场调查，协调与相关中介机构的对接和交流等。当委托方不是评估对象的产权持有者时，需约定委托方协调产权持有者协助配合评估工作的责任。目的是在业务约定书签订之前将一切可能需委托方尽责的事项沟通明确，为在业务约定书中形成约束性条款做好