

ZICHAN
PINGGU

资产评估

◎主 编 李红娟 王家兰

◎副主编 沈亚娟 尹 可 徐小玲



西南财经大学出版社

ZICHAN
PINGGU

资产评估

◎主 编 李红娟 王家兰

◎副主编 沈亚娟 尹 可 徐小玲



西南财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估/李红娟,王家兰主编. —成都:西南财经大学出版社,2014. 1
ISBN 978 - 7 - 5504 - 1285 - 9

I. ①资… II. ①李… 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(2013)第 287476 号

资产评估

主 编:李红娟 王家兰

副主编:沈亚娟 尹 可 徐小玲

责任编辑:李特军

助理编辑:李晓嵩

封面设计:墨创文化

责任印制:封俊川

出版发行	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街 55 号)
网 址	http://www.bookej.com
电子邮件	bookej@foxmail.com
邮政编码	610074
电 话	028 - 87353785 87352368
照 排	四川胜翔数码印务设计有限公司
印 刷	四川森林印务有限责任公司
成品尺寸	185mm × 260mm
印 张	20.25
字 数	475 千字
版 次	2014 年 1 月第 1 版
印 次	2014 年 1 月第 1 次印刷
印 数	1—3000 册
书 号	ISBN 978 - 7 - 5504 - 1285 - 9
定 价	39.80 元

1. 版权所有,翻印必究。
2. 如有印刷、装订等差错,可向本社营销部调换。

前言

资产评估是20世纪80年代中期被引入我国的。作为一个新兴的、专业化的市场经济中介服务行业,资产评估关系到国家经济安全和资本市场的公信力,是社会经济发展到一定阶段的必然产物。因为对资产价值的合理估计是进行成功的投融资决策、资产经营管理决策和资产咨询服务的基础,资产评估是为这些决策与服务提供科学依据的重要手段。为了适应资产评估行业发展对资产评估高技能人才的需要,许多高等院校相继开设了资产评估专业或方向,培养了大批具备资产评估基本知识、实践技能的高素质人才,并不断创新其人才培养模式。但在此过程中,教材建设基本服务于高职与普通本科教育,适用于本科应用型人才培养模式的资产评估教材较少。为此,本书编者经过集体商讨,结合自身多年资产评估教学经验,同时借鉴国内外其他优秀资产评估教材的理论精髓,编著了这本理论与实践相结合的资产评估教材。

本教材紧紧围绕当前资产评估工作的实际需要,根据资产评估行业的最新发展和资产评估最新准则,系统阐述了资产评估的各个方面,内容涉及资产评估的基本理论、基本方法和资产评估实务,如机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、长期投资性资产评估、流动资产评估、企业价值评估、以财务报告为目的的资产评估和资产评估报告等方面。本教材适用于具有会计学和管理学知识背景的本科生使用,确保所编内容能够满足学习者未来从事资产评估实际工作的需要。

许多专业人士的研究成果和教师的一线教学经验为本书的编写提供了极大的帮助,在此向他们致以衷心的感谢!限于我们的学识水平,书中不足之处甚多,敬请各位读者不吝赐教!

编者

2014年1月于广州

目 录

第1编 资产评估理论

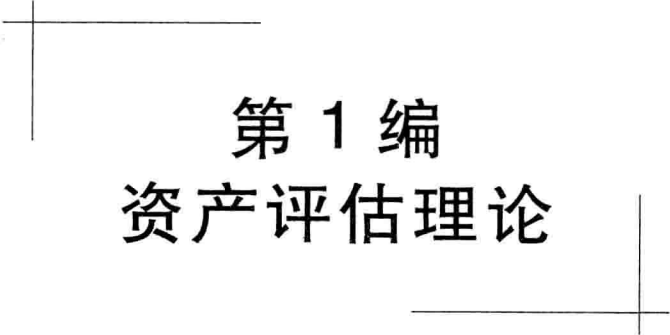
第1章 资产评估总论	(3)
第1节 资产评估的含义与构成要素	(4)
第2节 资产评估的深化认识	(10)
第2章 资产评估程序	(18)
第1节 资产评估程序的含义	(20)
第2节 资产评估的基本程序	(21)
第3节 执行资产评估程序的意义与基本要求	(29)
第3章 资产评估基本方法	(33)
第1节 收益法	(35)
第2节 市场法	(39)
第3节 成本法	(45)
第4节 资产评估方法的比较与选择	(52)

第2编 资产评估实务

第4章 机器设备评估	(61)
第1节 机器设备评估的前期工作	(62)
第2节 成本法在机器设备评估中的应用	(66)
第3节 收益法在机器设备评估中的应用	(78)
第4节 市场法在机器设备评估中的应用	(79)

第 5 章 房地产评估	(90)
第 1 节 房地产评估的前期工作	(91)
第 2 节 市场法在房地产评估中的应用	(99)
第 3 节 收益法在房地产评估中的应用	(103)
第 4 节 成本法在房地产评估中的应用	(108)
第 5 节 其他评估方法在房地产评估中的应用	(116)
第 6 节 在建工程评估	(123)
第 6 章 无形资产评估	(130)
第 1 节 无形资产评估的前期工作	(131)
第 2 节 收益法在无形资产评估中的应用	(136)
第 3 节 成本法在无形资产评估中的应用	(140)
第 4 节 市场法在无形资产评估中的应用	(142)
第 5 节 技术类无形资产评估	(142)
第 6 节 非技术类无形资产评估	(147)
第 7 章 长期投资性资产评估	(158)
第 1 节 长期投资性资产评估的前期工作	(159)
第 2 节 股票价值评估	(163)
第 3 节 债券价值评估	(166)
第 8 章 流动资产评估	(172)
第 1 节 流动资产评估的前期工作	(174)
第 2 节 货币类流动资产评估	(178)
第 3 节 债权类流动资产评估	(179)
第 4 节 实物类流动资产评估	(182)
第 9 章 企业价值评估	(192)
第 1 节 企业价值评估的前期工作	(193)

第2节	收益法在企业价值评估中的应用	(199)
第3节	市场法在企业价值评估中的应用	(208)
第4节	资产基础法在企业价值评估中的应用	(216)
第10章	资产评估报告	(222)
第1节	资产评估报告的基本概念	(223)
第2节	资产评估报告的基本内容	(224)
第3节	资产评估报告的编制与使用	(228)
第4节	资产评估报告实例	(230)
第11章	以财务报告为目的的资产评估	(254)
第1节	以财务报告为目的的资产评估相关概念	(256)
第2节	以财务报告为目的的资产评估应用	(258)
第3节	以财务报告为目的的资产评估报告	(266)
第12章	资产评估的组织与管理	(281)
第1节	注册资产评估师	(284)
第2节	资产评估机构	(287)
第3节	资产评估职业道德	(292)
第4节	评估机构业务质量控制	(295)
复习思考题参考答案		(304)
附录 复利系数表达公式和复利系数表		(313)
参考文献		(318)



第 1 编 资产评估理论

第1章 资产评估总论

案例导入

资产评估业方兴未艾 助力市场经济更趋完善

2013年9月6日至10月5日,一个月时间,全国人大收到了32 642条针对《中华人民共和国资产评估法(草案)二次审议稿》的意见。一部专业性很强的法律,为何如此受关注?“这说明随着市场经济的发展,资产评估已渗透到中国经济社会运行的各个环节和领域,成为市场经济必不可少的组成因素”2013年10月16日结束的“2013中国评估论坛”上,中国资产评估协会会长贺邦靖如是说。2013年,中国资产评估协会迎来成立20周年。市场经济的不断发展,带给资产评估行业更大市场空间,而行业的发展壮大,也将助推我国市场经济更趋完善。

20多年的赶超

1988年春,大连冶炼厂委托大连会计师事务所为该工厂拟作为对外投资的建筑和机电设备提交一份价值报告。谁也没想到,这份1989年年底完成的报告竟在新中国开启了一个行业的序幕。

资产评估是对资产进行评定、评估,以确定该项资产可能的市场交易价值。历史上,充当这种角色的人曾被称为“掮客”,但在改革开放之初的中国,现代意义的资产评估却是新鲜事。

贺邦靖说,我国开展中外合资合作初期,由于对商标、信誉等无形资产价值认识不足,再加上急于引进外资,对投入的固定资产多以账面净值作价,从而形成不合理的出资比例。为了确保国有资产的合法权益,资产评估被引入中国。相比国际上近百年的发展史,我国资产评估业只有短短25年历史。但从无到有、从小到大,如今我国已然拥有一支注册资产评估师逾3万人、机构总数近3 000家、年业务收入超80亿元的庞大队伍。市场经济的发展和完善,成为资产评估根植壮大的肥沃土壤。企业价值评估、碳排放交易评估、司法鉴定业务、房地产、土地价值评估……分工日益细化的资产评估行业,已成长为与注册会计师行业、律师行业并驾齐驱的三大中介服务业之一。“资产评估行业的快速发展,对中国国有企业的改革和发展起到重要推动作用。”国资委副秘书长郭建新指出。仅在2012年,全国国有资产监管系统办理的资产评估核准和备案项目达到10 305项,评估后净资产达29 826.6亿元,创历史新高。

新时期的机遇

尽管我国资产评估行业发展迅速,但与国际水平仍有较大差距。

资产评估属于现代高端服务业。目前,高端服务业产值已占全球生产总值的40%以上,而我国高端服务业产值仅占国内生产总值的20%左右,还有很大追赶空间。“全

球市场正将目光聚焦于评估实务和评估行业。”来华出席论坛的国际评估准则理事会执行董事玛瑞安·蒂希尔说。国际金融危机不但凸显了全球金融市场的相互依赖性，同时也强调了评估行业在这些市场中所发挥的愈发重要的作用。“市场经济发展为资产评估提供了广阔市场空间，新一轮改革大潮中，资产评估行业将面临更多的发展机遇。”财政部企业司司长刘玉廷说。他指出，在我国深化国企改革、加快产业结构调整形势下，一方面，需要资产评估继续巩固企业价值评估、机器设备评估、无形资产评估等传统估值业务；另一方面，文化等新兴产业发展，以及财税等领域改革也衍生诸多新评估需求，如知识产权抵（质）押融资、品牌价值、非物质文化遗产、灾害补偿、金融资产抵（质）押评估等。“资本市场的快速发展，也将催生更多评估服务。”中国上市公司协会副会长安青松透露。2012年度，我国主板上市公司共有627家完成并购重组交易，其中528家经过资产评估，评估资产总量为11 078亿元。在961份并购重组评估报告中，780份报告结果被作为资产重组交易的定价依据和参考。

未来任重而道远

面对广阔发展前景，依然“年轻”的资产评估行业未来发展之道并非坦途。

中国人民大学商学院教授俞明轩说，目前，中国资产评估行业仍处于立章建制时期，法律制度还需进一步完善和统一。他指出，尽管我国已形成了资产评估法律制度框架，但一直以来行业仍缺少行业大法。目前正在审议的《中华人民共和国资产评估法（草案）》（以下简称《草案》）具有划时代意义，《草案》引发全民关注和激烈争论，也正说明了行业对这一法律的期盼。“未来行业发展还应警惕人才断档危机。”北京资产评估协会秘书长汪宁说。根据北京市数据，自2009年至今，我国31~40岁的评估师已从1 654人减少到1 157人。未来亟须把评估行业人才培养纳入国家人才发展规划之中，形成行业人才梯队。此外，针对行业存在的违规违纪行为，贺邦靖表示，未来还需加强行业诚信道德建设，将其贯穿到评估执业的每个环节，树立行业良好形象，提高社会公信力。

资料来源：资产评估业方兴未艾，助力市场经济更趋完善。http://www.kuaiji.com/news/1432943.

第1节 资产评估的含义与构成要素

一、资产评估的含义

按目前学术界和执业界的共识，资产评估是专业机构和专业人员按照国家法律、法规以及资产评估准则，根据特定目的，遵循评估原则，依照相关程序，选择适当的价值类型，运用科学方法，对资产价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

二、资产评估的构成要素

资产评估的含义可以从10个方面来理解，即形成资产评估的10个构成要素。

（一）资产评估的主体

资产评估的主体有法人主体和自然人主体。

资产评估法人主体，即资产评估机构，是指专门从事资产评估业务的社会中介组织。在我国主要有三种类型：第一种是专业性资产评估机构，如房地产评估事务所；第二种是兼营性资产评估机构，如会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司等；第三种是综合性资产评估机构，如资产评估事务所、资产评估公司。

资产评估自然人主体，即资产评估专业人员，是指参加注册资产评估师执业资格全国统一考试合格并取得执业资格的注册资产评估师。

（二）资产评估的客体

资产评估客体，即资产评估对象，是各种各样的资产。作为资产评估客体的资产，内涵接近于经济学中的资产，即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经济利益的经济资源。作为评估对象的资产，必须具备以下基本特征：

- （1）必须是特定权利主体拥有或者控制的；
- （2）能够给特定权利主体带来未来经济利益，即给特定权利主体带来现金流入；
- （3）必须能以货币计量。

根据以上定义和基本特征，可以将资产评估中的资产按不同分类标准进行划分。

1. 资产按其存在形态，可划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，如机器设备、房地产、存货等；无形资产是指那些没有实物形态，但以某种权利、技术或知识等形态存在并发挥作用的资产，如专利权、商标权、商誉等。

2. 资产按其与服务经营的关系，可划分为经营性资产和非经营性资产

经营性资产指那些处于生产经营过程中，能够为资产所有者带来直接经济利益的资产，如企业的生产性厂房、生产用机器设备等；非经营性资产指不处于生产经营过程中，不能够为所有者带来直接经济利益的资产，如企业内学校、医院等占用的资产。

3. 资产按其能否独立存在，可划分为可确指资产和不可确指资产

可确指资产是指能独立存在的资产；不可确指资产是指不能独立于有形资产而单独存在的资产。由于商誉是因企业地理位置优越、信誉卓著、生产经营出色、劳动效率高、历史悠久、经验丰富、技术先进而获得的投资收益率高于一般正常投资收益率所形成的超额收益，它不能脱离企业的有形资产单独存在，故商誉是不可确指资产。除商誉外的其他资产均属于可确指资产。

4. 资产按其是否具有综合获利能力，可划分为单项资产和整体资产

单项资产是指单台、单件资产，如一台设备、一宗房地产；整体资产是指由一组单项资产组成的具有获利能力的资产综合体，主要是指一个企业。但需注意，企业整体资产不是企业各单项可确指资产的集合，其价值也不等于各单项可确指资产的价值之和。这是因为企业整体资产评估所考虑的是它作为一个整体的生产能力和获利能力，所以，企业整体资产评估值除了包括各单项可确指资产价值以外，还包括不可确指资产即商誉的价值。

（三）资产评估的依据

资产评估的依据主要有经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、

取价依据和其他参考依据。

经济行为依据应当为有效批复文件以及可以说明经济行为及其所涉及的评估对象与评估范围的其他文件资料。

法律法规依据通常包括与国有资产评估有关的法律法规等。

评估准则依据包括本评估项目中依据的相关资产评估准则和相关规范。

权属依据通常包括国有资产产权登记证书、评估基准日股份持有证明、出资证明、国有土地使用权证（或者土地使用权出让合同）、房屋所有权证、采矿许可证、勘查许可证、专利证（发明专利证书、实用新型专利证书、外观设计专利证书）、商标注册证、著作权相关权属证明、机动车行驶证、有关产权转让合同及其他权属证明文件等。

取价依据通常包括企业提供的财务会计、生产经营方面的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

其他参考依据通常包括以上依据之外的资产评估依据。

（四）资产评估的目的

资产评估的目的包含一般目的和特定目的两个层次。其中一般目的包含特定目的，而特定目的则是一般目的的具体化。

1. 资产评估的一般目的

资产评估的一般目的也可以理解为资产评估的基本目标，是由资产评估的性质及其基本功能决定的。资产评估作为一种专业人士对特定时点及特定条件约束下资产价值进行估计和判断的社会中介活动，一经产生就具有了为委托方以及资产交易当事方提供合理的资产价值咨询意见的功能，不论是资产评估的委托方，还是与资产交易有关的当事方，他们所需要的都是评估师对资产在一定时点及一定条件约束下资产公允价值的判断。所以资产评估所要实现的—般目的只能是被评估资产在某一时点的公允价值，即在公平交易中熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。也就是说，评估人员遵守相关法律法规、资产评估准则等进行评估的、评估各方当事人都可以接受的价值，这个价值既符合评估当事人的利益，也不会损害其他人的利益。

2. 资产评估的特定目的

资产评估的特定目的，即资产业务（被评估资产即将发生的经济行为）对评估结果用途的具体要求。其实质是判断特定条件下资产的公允价值，可以理解为什么情况下需要进行资产评估。我国资产评估实践表明，主要的资产业务有资产转让、企业出售、企业兼并、企业联营、股份经营、中外合资合作、企业清算、担保、企业租赁、债务重组以及引起资产评估的其他合法经济行为。资产评估的特定目的是界定评估对象的基础，对于资产评估的价值类型选择具有约束作用。

（五）资产评估的假设

资产评估假设是指对资产评估过程中某些未被确切认识的事物，根据客观的正常情况或发展趋势所作的合乎情理的推断，资产评估假设也是资产评估结论成立的前提条件。适用的资产评估假设有以下四个：

1. 交易假设

交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定所有被评估资

产已经处于交易过程中,评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。为了发挥资产评估在资产实际交易之前为委托人提供资产交易底价的专家判断作用,同时又能够使资产评估得以进行,利用交易假设将被评估资产置于“交易”当中,模拟市场进行评估就是十分必要的。交易假设一方面为资产评估得以进行“创造”了条件;另一方面它明确限定了资产评估所处的外部环境,即资产被置于市场交易之中。资产评估不能脱离市场条件而孤立进行。

2. 公开市场假设

公开市场是指充分发达与完善的市场,是一个有自愿买方和卖方的竞争性市场。在这个市场上,买方和卖方的地位是平等的,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的,而非强制的条件下进行的。公开市场假设旨在说明一种充分竞争的市场条件下,资产的交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定,而不是由个别交易决定。作为资产评估中的一个重要假设,其他假设都是以公开市场假设为基本参照的。

3. 持续使用假设

持续使用假设也是对资产拟进入的市场条件,以及在此市场条件下资产状态的一种假定性描述或说明。持续使用假设又可细分为三种具体情况:在用续用、转用续用和移地续用。

在用续用是指处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后,将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

转用续用是指被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后,改变资产现时的使用用途,转换为新的用途继续使用下去。

移地续用是指被评估资产将在产权变动发生后或资产业务发生后,改变资产现在的空间位置、转移到其他空间位置上继续使用。

4. 清算假设

清算假设是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现的假定说明。清算假设下资产的评估值通常要低于在公开市场假设前提下或持续使用假设前提下同样资产的评估值。因此,在清算假设前提下资产评估结果的适用范围是有限的。

(六) 资产评估的原则

资产评估的原则有工作原则与经济技术原则两个层面。

1. 工作原则

与其他社会中介行业一样,资产评估遵循独立性、客观公正性、科学性等工作原则。

(1) 独立性原则。资产评估中的独立性原则包含两层含义:一方面,评估机构本身应该是一个独立的、不依附于他人的社会公正性中介组织(法人),在利益及利害关系上与资产业务各当事方没有任何联系;另一方面,评估机构及其评估人员在执业过程中应当始终坚持独立的第三者地位,评估工作不受委托人及外界的意图与压力的影响,独立进行公正的评估。

(2) 客观公正性原则。客观公正性原则要求资产评估工作要实事求是,评估结果必须以充分的事实为依据。评估机构和评估人员要对评估对象进行实地调查,在掌握

可靠信息资料的基础上，实事求是地对信息资料进行分析，得到公正、公允的评估结论。

(3) 科学性原则。科学性原则是指在具体进行资产评估时，评估人员要根据特定评估目的、遵循科学评估标准，选择科学评估程序和方法、制定科学评估计划，使评估结果科学合理。

2. 经济技术原则

经济技术原则是指注册资产评估师在执业过程中遵循的技术规范与业务准则。

(1) 预期收益原则。预期收益原则是以经济技术原则的形式概括出资产价值的最基本决定因素，它认为资产价值的高低主要取决于资产能为其拥有者或控制者带来未来预期收益的多少。未来预期收益越多，资产价值就越高。该原则是收益法评估资产价值的理论基础，也是收益法中预期收益额确定的基本前提。

(2) 贡献原则。贡献原则认为资产价值的高低是由该资产贡献决定的，即构成某项整体资产的各组成要素资产的贡献，或者可以理解为当整体资产缺少该项要素资产时将要蒙受的损失。贡献原则是预期收益原则的具体化。

(3) 替代原则。作为一种市场规律，在同一市场上，相同使用价值和质量的商品，具有不同的交换价格时，买者会选择价格较低者。这是市场法评估资产价值的理论基础。

(4) 供求原则。经济学中的供求规律对商品价格形成的作用同样适用于资产价值的评估，因此，评估人员在判断资产价值时应当充分考虑供求原则。供求原则是对替代原则的一种补充。

(5) 评估时点原则。资产的价值会随着市场条件的变化而改变，评估时点原则要求资产评估应当确定评估基准日，评估值就是评估基准日的资产价值。评估基准日为资产评估提供了一个时间基准，同时也是资产评估的一个重要构成要素。

(七) 资产评估的程序

资产评估程序是指注册资产评估师执行资产评估业务所履行的系统性工作步骤：明确资产评估业务基本事项、签订资产评估业务约定书、编制资产评估工作计划、现场调查、收集资产评估资料、评定估算、编制和提交资产评估报告、资产评估工作底稿归档。具体内容详见本书第2章。

(八) 资产评估的方法

资产评估是对资产价值进行评定估算的一种专业活动。资产评估方法是实现评定估算资产价值的技术手段，它是在工程技术、统计、会计等学科技术方法的基础上，结合自身特点形成的一整套方法体系。该体系由多种具体资产评估方法构成，这些方法按分析原理和技术路线不同可以归纳为三种基本类型，即收益法、市场法、成本法。

收益法是指通过估算被评估资产在未来期间的预期收益额，并采用恰当的折现率或资本化率折算成现值，然后累加求和得出被评估资产价值的一种资产评估思路。

市场法是指在市场上选择相同或类似的资产作为参照物，针对资产的各项价值影响因素，将被评估资产与参照物资产进行价格差异的比较调整后得出被评估资产价值的一种资产评估思路。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种

贬值并将其从重置成本中予以扣除,从而得到被评估资产价值的一种资产评估思路。

关于收益法、市场法、成本法的具体内容,详见本书第3章。

(九) 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,它是对资产评估的一个质的规定。不同价值类型是从不同角度来反映资产的价值属性和特征的。

关于价值类型的种类,代表性的观点有两种:一种是将价值类型分为收益现值、现行市价、重置成本和清算价格,这是我国理论界比较早的具有代表性的观点;另一种是根据《国际评估准则》,将价值类型划分为市场价值以及市场价值以外的价值两种类型。

1. 我国的主要观点

我国理论界比较早的具有代表性的观点,认为价值类型分为收益现值、现行市价、重置成本和清算价格。

收益现值是根据资产未来预期获利能力的大小,以适当的折现率将未来预期收益额折算为现值。收益现值价值类型适用的前提条件首先是资产要投入使用,同时投资者投资该资产的目的是为了获取预期收益。

现行市价是指资产在公开市场上的交易价格,公开市场应当具备的条件包括有自愿的买者和卖者;买者和卖者的地位平等;买者和卖者都有获得足够市场信息的机会和时间;买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的,而并不是在强制的、受限制的情况下进行的。

重置成本是指现实市场条件下,重新购建一项全新资产所耗费的货币支出。重置成本的前提是资产处于在用状态,一方面反映资产已经投入使用,另一方面反映资产能够继续使用,对所有具有使用价值。

清算价格是指在非公开市场上进行清算和拍卖的价格,清算价格一般低于现行市场价格,这是由市场供求状况决定的。

2. 国际上的主要观点

国际评估准则认为,价值类型通常可划分为市场价值及市场价值以外的价值。

《国际评估准则》中,市场价值定义为自愿买方和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,当事人双方应当各自精明、谨慎行事,不受任何强迫压制。

除了市场价值以外,市场价值以外的价值类型种类繁多,各个国家也不一样。根据现实的必要性和可行性,市场价值以外的价值主要有在用价值、投资价值、清算价格、残余价值、保险价值、课税价值等。

在用价值是指特定资产在特定用途下对特定使用者的价值,该价值类型重点反映了作为企业组成部分的特定资产对其所属企业能够带来的价值,而并不考虑该资产的最佳用途或资产变现所能实现的价值量。

投资价值是指资产对于具有明确投资目的的特定投资者或某一类投资者所具有的价值。这一概念将特定资产与具有明确投资目标的特定投资者或某一类投资者结合起来。

清算价值是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

对于某些特定评估业务，其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，这些特定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相应的价值类型；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）押为目的的评估业务、以税收为目的的评估业务、以保险为目的的评估业务、以财务报告为目的的评估业务等。

在满足各自定义及相应使用条件的前提下，市场价值和市场价值以外的价值类型评估结论都是合理的。某一种价值类型下的评估结论可以通过一种或多种评估方法实现。注册资产评估师执行资产评估业务，选择和使用价值类型，应当充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件、评估假设等因素。当注册资产评估师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限制和要求时，注册资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型；在确定市场价值时，应当知晓同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

（十）资产评估的结论

资产评估结论，一般通过资产评估结果汇总表列示，在资产评估报告（详见本书第10章）中载明。

资产评估的10个构成要素是一个有机组成的整体，它们之间相互依托，相辅相成，缺一不可，而且它们也是保证资产评估合理性和科学性的重要条件。

第2节 资产评估的深化认识

一、资产评估的产生与发展

从我国近期来看，资产评估行业主要是从以下两个渠道发展起来的：

（一）从国有资产管理者为维护所有者权益发展起来的国家资产评估机构

国有资产在改革过程中出现了流失，国有资产管理部門看到国有资产在改制、交流、合并过程中的价值认定问题，从维护产权所有者利益出发，开始成立相应的评估机构从事国有资产价值评估。到1991年，国务院下达91号令，即《国有资产评估管理办法》。国家设立了资产评估师，加强了对国有资产评估机构的管理。

国务院91号令明确规定了4个评估程序：立项、清产、评估、确认。立项由国有资产管理部門决定，清产和评估由其下属评估机构进行，下属评估机构向国有资产主管部门出具评估报告，价格由国有资产管理部門确认。国有资产评估的程序是产权所有者内部的管理过程，国有资产评估机构和评估人员管理模式的发展，目的是为了维护国有产权所有者的利益，由产权所有者成立（或选定）专业机构对自身财产价值进行评估和认定，既符合产权所有者要求，也符合商品经济发展规律。

（二）从专业部门权力管理发展起来的专业评估机构

由于国有资产评估行为对社会的影响和对利益导向的追求，引起其他政府部门的