

2009年资产评估师资产评估第一章重点讲义三资产评估师考试 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_2009_E5_B9_B4_E8_B5_84_c47_645612.htm id="dto" class="mar10">

第三节

评估目的和价值类型 一、资产评估目的P17-25 (一) 资产评估

目的的分类 1.资产评估目的分为一般目的和特定目的。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。 2.

资产评估一般目的 (1) 资产评估一般目的或者资产评估的

基本目标是由资产评估的性质及其基本功能决定的 (2) 如

果暂且不考虑资产交易或引起资产评估的特殊需求，资产评

估所要实现的一般目的只能是资产在评估时点的公允价值。

(3) 资产评估中的公允价值的一个显著特点：它与相关当

事人的地位、资产的状况及资产所面临的市场条件相吻合，

并且没有损害每个当事人的合法权益，亦没有损害他人的利

益。 3.资产评估的特定目的 (1) 含义：资产评估的特定目

的指的是资产业务 (指的是引起资产评估的经济行为，即被

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

。同样的资产，因为评估目的不同，其评估值也不相同。资

产评估的特定目的实质上是判断特定条件下或者具体条件下

资产的公允价值 (2) 我国资产评估实践表明，资产业务主

要有： 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。 引起资产评估的其他合法经济行

为。 (二) 资产评估特定目的在资产评估中的地位和作用 1.

资产评估特定目的是由引起资产评估的特定经济行为所决定

的，它对评估结果的性质、价值类型都有重要的影响。 资产

评估特定目的不仅是某项具体资产评估活动的起点，而且还是资产评估活动所要达到的目标。它是评估时必须首先明确的基本事项。

2.资产评估特定目的是界定评估对象的基础。

3.资产评估特定目的对于资产评估的价值类型选择具有约束作用。

(1) 资产评估结果的价值类型要与资产评估的特定目的相适应

(2) 但是评估的时间、地点、评估时的市场条件、资产业务当事人的状况，以及资产的自身状态等，都可能对资产评估结果的价值类型产生影响。

二、资产评估的价值类型

P9-17 (一) 资产评估的价值类型的含义

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。不同的价值类型从不同的角度反映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，而且在数量上往往也存在较大差异。

(二) 资产评估的价值类型主要有以下几种分类。

1.以资产评估的估价标准形式表述的价值类型，具体包括：重置成本、收益现值、现行市价（或变现价值）和清算价格

2.从资产评估假设的角度表述资产评估的价值类型，具体包括 公开市场价值、持续使用价值和清算价值

3.以资产评估时所依据的市场条件，被评估资产的使用状态以及评估结论的适用范围划分资产评估价值类型，具体包括 市场价值和公允价值以外的价值。资产的市场价值是资产公允价值的基本表现形式，公允价值以外的价值则是资产公允价值的特殊表现形式。

4.从资产业务的性质，即资产评估特定目的划分资产评估的价值类型。资产评估特定目的划分，评估的价值类型分为：抵押价值、保险价值、课税价值、投资价值、清算价值、转让价值、保全价值、交易价值、兼并价

值、拍卖价值、租赁价值、补偿价值等。（三）关于资产评估中的市场价值与市场价值以外的价值

- 1.市场价值与市场价值以外的价值的划分标准
 - （1）资产评估时的市场条件：公开市场条件还是非公开市场条件。
 - （2）资产评估时的资产的使用状态：正常使用（最佳使用）还是非正常使用。
 - （3）资产评估时的所用的信息和参数来源：公开市场信息还是非公开市场信息。
- 2.市场价值：
 - （1）定义《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之后，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，不受任何强迫和压制。”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。
 - （2）市场价值有区域性
 - （3）市场价值是整体市场认同（P17）对于整体市场上潜在的买者和卖者来说是相对公平合理的。
- 3.市场价值以外的价值（又叫非市场价值、其他价值）
 - （1）定义 凡不符合市场价值定义条件的资产价值类型都属于市场价值以外的价值。
 - （2）市场价值以外的价值是局部的市场认同 只对于特定的资产业务当事人来说是公平合理的。
 - （3）种类 在用价值：企业组成部分或者要素资产，按照其正在使用的方式和程度，对其所属企业贡献价值的估计数，而不考虑该资产的最佳用途或变现的情形。

投资价值：资产对于具有明确的投资目标的特定投资者或某类投资者具有的价值 注意：投资性资产价值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 残余价值： 机器设备、房屋建筑物或其他有形资产等的拆零变现价值的估计数。（4）

特定业务引起的评估价值类型选择： 以税收为目的的资产评估 应该根据税法等相关法律法规选择评估结论的价值类型，例如课税价值 课税价值：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 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。 以保险为目的的资产评估业务 应该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：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、法规和契约没有规定的，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。 以财务报告为目的的资产评估业务 会计计量属性及价值定义包括公允价值、现值、可变现价值、重置成本 公允价值等同于资产评估中的市场价值，现值、可变现价值、重置成本属于市场价值以外的价值类型。 以抵（质）押为目的的资产评估业务 应该根据担保法等相关法律、法规及金融监管机关的规定选择评估结论的价值类型，例如抵押价值。 相关法律、法规及金融监管机关的规定没有规定的，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抵（质）押物评估结论的价值类型 以拆迁补偿为目的的资产评估业务来源：考试大的美女编辑们来源：www.examda.com百考试题 - 全国最大教育类网站(www.Examda.com)百考试题 - 全国最大教育类网站(www.Examda.com) 应该根据相关法律、法规及有关管理机关的

规定选择评估结论的价值类型，例如拆迁补偿价值。拆迁补偿价值，指评估对象根据有关城市规划、建设和房地产管理等相关法律、法规关于拆迁补偿的具体规定和要求所具有的价值估计数额。相关法律、法规及有关管理机关的规定没有提及的，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拆迁物评估结论的价值类型。

4.明确资产评估中的市场价值与市场价值以外价值的意义和作用。

(1) 有利于评估人员对评估条件与评估结果性质的认识，便于评估人员在撰写评估报告时更清楚明了地说明其评估结果的确切含义。(2) 便于评估人员划定其评估结果的适用范围和使用范围。

三、关于价值类型选择与资产评估目的等相关条件的关系

P21-25

1.关于价值类型的选择与资产评估目的等相关条件的关系

应从两个方面来认识和把握。其一要从正确选择价值类型的角度，来关注资产评估目的等相关条件对所选择价值类型的影响。其二要从价值类型的选择对实现资产评估目的，以及满足其他相关条件的角度，来关注价值类型的正确选择。

2.影响资产评估值的因素（或者说资产评估价值类型的确定需要考虑的因素）：

(1) 影响资产评估价值的基础条件：资产评估特定目的
(2) 影响资产评估值的内因：评估对象自身功能、利用方式和使用状态
(3) 影响资产评估值的外因：评估时的市场条件

以上三大因素的不同排列组合，便构成了不同价值类型的形成基础。

3.资产评估价值类型的合理选择也应该成为实现评估目的，以及满足资产评估相关条件的重要途径

(1) 资产评估中的公允价值的相对性对于某一资产而言，公允价值不是一个确定不变的值，而是一个相对的值。不同的评估特定目的、不同的市场条件等

因素使得同一资产有不同的合理价值，但是该价值相对于他们各自面对的条件都是合理和公允的。资产评估中的公允价值与评估条件的相对性和相关性决定了资产评估中的公允价值的相对性质；资产评估中的公允价值的相对性质又决定了资产评估中公允价值具有抽象性质和高度概括性质。在资产评估实践过程中还需将其具体化。

（2）市场价值在资产评估中的作用

市场价值是资产公允价值的坐标。资产评估中的公允价值与市场价值是两个不同层次的概念。资产评估中的公允价值是一个一般层次的概念，它包括了正常市场条件和非正常市场条件两种情况下的合理评估结果；而资产评估中市场价值只是正常市场条件下资产处在最佳使用状态下的合理评估结果。相对于公允价值而言，市场价值更为具体，条件更为明确，在实践中评估人员更易把握。它是资产评估中最为典型的公允价值。我们可以从以下4个方面来理解市场价值对公允价值的意义

市场价值是正常市场条件下的公允价值

市场价值是正常使用（最佳使用）状态下的公允价值 明确了市场价值，有利于把握市场价值以外的价值采集者退散百考试题论坛www.Examda.CoM考试就到百考试题来源：考试大明确了市场价值，有利于把握公允价值

市场价值在其评估所依据的市场范围内，对任何交易当事人都是相对合理和公允的。

而市场价值以外的价值的相对合理公平性是受到某些条件严格限制的。编辑特别推荐：2009年注册资产评估师考试大纲汇总 2009年注册资产评估师考试用书变化情况 如何应对2009年资产评估考试 2009年资产评估师建筑工程模拟试题 10套 2009年资产评估师《资产评估》预测试题 2009年资产评估经济法精选试题及答案 2009年注册资产评估师考前网上

辅导全面招生 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