

21世纪高等院校财经类规划教材

资产评估

ZiChan PingGu

© 徐 茜 谢付杰 王章礼 黄 辉 / 主编



经济科学出版社
Economic Science Press

21世纪高等院校财经类规划教材

资产评估

ZiChan PingGu

◎ 徐 茜 谢付杰 王章礼 黄 辉 / 主编



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估/徐茜等主编. —北京:经济科学出版社,
2015.7

21 世纪高等院校财经类规划教材

ISBN 978 - 7 - 5141 - 5779 - 6

I. ①资… II. ①徐… 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 107284 号

责任编辑:刘明晖 李 军

责任校对:郑淑艳

版式设计:齐 杰

责任印制:王世伟

资产评估

徐茜 谢付杰 王章礼 黄辉 主编

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址:北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编:100142

总编部电话:010 - 88191217 发行部电话:010 - 88191540

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天猫网店:经济科学出版社旗舰店

网址: [http://jjkxcbs. tmall. com](http://jjkxcbs.tmall.com)

北京盛源印刷有限公司印装

710 × 1000 16 开 13.25 印张 250000 字

2015 年 8 月第 1 版 2015 年 8 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 5779 - 6 定价: 33.00 元

(图书出现印装问题,本社负责调换。电话:010 - 88191502)

(版权所有 翻印必究 举报电话:010 - 88191586)

(电子邮箱: [dbts@ esp. com. cn](mailto:dbts@esp.com.cn))

前 言

作为一项有组织的社会中介服务工作,资产评估始于18世纪的英国。我国资产评估的历史开始于20世纪80年代末(1989),随着市场经济的发展,资产评估的作用越来越重要。为适应市场需求,教育部2005年起在部分高校设立资产评估本科专业。为了帮助学生、从业者及资产评估爱好者学习和掌握资产评估基本原理及技能,我们编写了本教材。

本教材主要阐述资产评估基本理论、基本方法与基本技能。本书十章由三大板块组成:第一至第二章为资产评估基本理论,第三至第九章是资产评估基本技能;第十章是资产评估管理及行业规范。本教材内容新颖、突出实务、深入浅出,具有较好的实用性和可操作性。每章选用案例代表性强,便于学生理解和掌握所学内容。

本书编写中力求体现以下特色:

1. 新颖性。本教材编写以资产评估行业发展为导向,从当前评估实务角度选取典型案例。由于当前国家已取消注册资产评估师职业资格许可和认定,在内容上加入了资产评估管理及行业规范的内容。

2. 基础性。本教材作为资产评估学科的入门教材,立足基础,以资产评估的基本理论及基本技能为重点,深入浅出的论述使得枯燥的概念及理论变得生动形象,便于老师讲授、学生自学。

3. 理论和实践相结合。理论和实践相结合体现在两个方面:一是编写组成员的构成,既有高校从事资产评估教学工作者,也有从事资产评估实践的实务界人士;二是教材内容以当前资产评估实践活动为背景,增强了案例的现实性和实务操作性。

资 产 评 估

本教材适用于普通高校、高职高专、成人高等院校及其他相关院校的资产评估课程，同时，也可作为资产评估爱好者、财务分析人员、投资决策人员及经济管理工作人员的自学教材。

参加编写的人员有：重庆工商大学会计学院徐茜编写了第五、六、七、九章；重庆工商大学融智学院谢付杰编写了第三、四章、重庆天健会计师事务所王章礼撰写第八、十章。重庆工商大学会计学院黄辉老师编写了第一、二章。本教材由徐茜总纂定稿。

在本教材编写过程中借鉴和参考了不少资料，特向其作者及提供案例资料的会计师事务所表示感谢。若有在参考文献中未注明但引用了其成果的作者，在此一并感谢！

编 者

2015 年 7 月

目 录

第一章 总论	1
第一节 资产评估的概念、特点与作用	1
第二节 资产评估的主体和对象	3
第三节 资产评估目的	5
第四节 资产评估的假设与原则	7
第五节 资产评估的价值类型	11
第六节 资产评估的依据和程序	14
第二章 资产评估的基本方法	20
第一节 成本法	20
第二节 市场法	27
第三节 收益法	32
第四节 评估方法的选择	36
第三章 机器设备的评估	40
第一节 机器设备评估概述	40
第二节 成本法在机器设备评估中的应用	43
第三节 市场法在机器设备评估中的应用	55
第四节 收益法在机器设备评估中的应用	59
第四章 房地产估价	62
第一节 土地使用权评估	62
第二节 建筑物评估	87
第三节 在建工程评估	96
第五章 无形资产评估	102
第一节 无形资产评估概述	102

资 产 评 估

第二节	收益法在无形资产评估中的应用	105
第三节	成本法和市场法在无形资产评估中的应用	111
第四节	典型无形资产评估	114
第六章	长期投资性资产评估	130
第一节	长期投资性资产评估概述	130
第二节	长期债券投资评估	131
第三节	长期股票投资评估	133
第四节	长期股权投资评估	136
第五节	其他长期性资产评估	138
第七章	流动资产评估	140
第一节	流动资产评估的特点和评估程序	140
第二节	实物类流动资产的评估	143
第三节	库存现金和银行存款、应收款项及其他流动资产的评估	148
第八章	企业价值评估	152
第一节	企业价值评估及其特点	152
第二节	企业价值评估中的收益法	156
第三节	企业价值评估的其他方法	165
第九章	资产评估报告	178
第一节	资产评估报告的概述	178
第二节	资产评估报告的编制及使用	180
第十章	资产评估管理及行业规范	186
第一节	资产评估管理体制	186
第二节	我国资产评估准则体系	187
第三节	国际评估准则	191
附录	复利系数公式和复利系数表	197
主要参考文献		206

第一章 总 论

第一节 资产评估的概念、特点与作用

资产评估是市场经济的产物，其业务涉及企业间的产权转让、资产重组、破产清算、资产抵押以及财产保险、财产纳税等经济行为。经过 100 多年的发展，资产评估已成为在现代市场经济中发挥基础性作用的专业服务行业之一。

一、资产评估的概念及基本要素

资产评估是专业机构和人员按照国家法律、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。资产评估是判断资产的价值，而不是判断资产的实际成交价格。资产价格是一个历史数据或事实，是特定的交易行为中特定买方和卖方对商品或服务实际支付或收到的货币数额；而资产评估中的价值不是一个历史数据或事实，它只是专业人士根据特定的价值定义在特定时间内对商品、服务价值的估计，为实际成交价格提供参考依据。

资产评估作为一种评价过程，要经历若干评估步骤和程序，同时也会涉及以下基本的评估要素：

- (1) 评估主体，是从事资产评估的机构和人员，他们是资产评估工作的主导者。
- (2) 评估客体，是指被评估标的物，在给定相应条件后，评估客体就成为资产评估的具体对象，即评估对象。
- (3) 评估依据，是资产评估工作所遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议以及取费标准和其他参考依据。
- (4) 评估目的，是资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求，或资产评估结果的具体用途。它直接或间接地决定和制约着资产评估的条件以及价值类型的选择。

资 产 评 估

(5) 评估原则,是资产评估的行为规范,是调节评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则。

(6) 评估程序,是资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。

(7) 评估价值类型,是资产评估结果的价值属性及表现形式,它对资产评估参数的选择具有约束性。

(8) 评估方法,是资产评估所运用的特定技术,是分析和判断资产评估价值的手段和途径。

(9) 资产评估假设,是资产评估得以进行的前提条件假设等。

(10) 资产评估基准日,即资产评估的时间基准。

二、资产评估的特点

一般来说,资产评估具有以下特点。

(一) 市场性

资产评估是适应市场经济要求的专业中介服务活动,其基本目标就是根据资产业务的不同性质,通过模拟市场对资产价值做出经得起市场检验的评定估算和报告。一方面,资产评估是市场经济的产物,只有纳入市场竞争活动的资产才有必要作为评估对象,带有垄断性、计划性的资产则没有必要纳入评估范畴;另一方面,资产评估是以市场信息为依据来进行的,市场信息包括了资产的供求信息、价格信息等。

(二) 公正性

资产评估行为服务于资产业务并满足社会公共利益的需要,而不能只满足于资产业务当事人任何一方的需要。公正性是资产评估工作赖以存在的最重要的前提条件之一,公正性的表现有两点:第一,资产评估按公允、法定的准则和规程进行,公允的行为规范和业务规范是公正性的技术基础;第二,评估人员是与资产业务没有利害关系的第三者,这是公正性的组织基础。

(三) 专业性

资产评估是一种专业人员的活动,资产评估结果应该是一种专家意见,从事资产评估业务的机构应由一定数量和不同类型的专家及专业人士组成。一方面,这些资产评估机构形成专业化分工,使得评估活动专业化;另一方面,评估机构及其评估人员对资产价值的估计判断也都是建立在专业技术知识和经验的基础之上。

（四）咨询性

咨询性是指资产评估结论为资产业务提供专业化估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估师只对结论本身合乎职业规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。事实上，资产评估为资产交易提供的估价往往由当事人作为要价和出价的参考，最终的成交价取决于当事人的决策动机、谈判地位和谈判技巧等综合因素。

三、资产评估的作用

在不同的历史时期和不同的社会经济条件下，资产评估可能发挥着不同的作用与功能。结合我国当前的社会经济条件，资产评估主要发挥着以下基本作用。

（一）咨询作用

咨询作用是指资产评估结论为资产业务提供了专业化估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，它只是给相关当事人提供有关资产交换价值方面的专业判断或专家意见。

（二）管理作用

资产评估的管理作用并不是资产评估与生俱有的，它是国有资产评估在特定历史时期的特定作用。在社会主义市场经济初级阶段国家或政府可以把资产评估作为维护国有资产，促使国有资产的保值增值的工具和手段。

（三）鉴证作用

鉴证由鉴别和举证两个部分组成，鉴别是专家依据专业原则对经济活动及其结果作出的独立判断，而举证则是为该判断提供理论和事实支撑，使之做到言之有理，持之有据。这类行为一般具有独立、客观和专业的特征。资产评估从事的是价值鉴证，而不是权属鉴证。

第二节 资产评估的主体和对象

一、资产评估的主体

资产评估的主体是指从事资产评估工作的机构和资产评估师。

（一）资产评估机构

资产评估机构是指具备一定条件、经过申报和主管部门批准、依法取得资产评估资格证书的中介机构。比如从事资产评估相关业务的资产评估事务所、资产评估有限公司。

（二）资产评估师

资产评估师是指经过国家统一考试或认定，取得执业资格并依法注册的资产评估专业人员。人事部和国家国有资产管理局于1995年5月联合发布了《资产评估师执业资格制度暂行规定》及《资产评估师执业资格考试实施办法》；国务院于2014年8月12日发布了《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》，其中取消了资产评估师的职业资格许可和认定，人力资源和社会保障部于2014年10月10日发布了《关于做好取消资产评估师职业资格后续工作的通知》，把资产评估师调整为水平评价类职业资格。

二、资产评估的对象

（一）资产评估对象的概念及特点

资产评估对象又称为资产评估客体，它是指被评估的资产。整个资产评估工作就是对评估对象的价值进行估算，只有确定了资产评估的对象，才能清晰地界定资产评估范围。作为资产评估客体的资产具有以下基本特征。

（1）资产必须是经济主体拥有或者控制的。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，在市场经济条件下，财产权利能形成不同的排列与组合，在资产评估中应了解被估资产的产权构成。

（2）资产是能够给经济主体带来经济利益的资源。资产必须具有获利的潜力，在被恰当使用的条件下，就能变潜在获利为真实获利，进而使资产具有使用价值和交换价值。具有使用价值和交换价值，并能给经济主体带来未来效益的经济资源，才能作为资产确认。

（3）资产必须能以货币计量。也就是说，资产价值能够运用货币进行计量，否则就不能作为资产予以确认。

（二）资产评估对象的分类

作为资产评估对象的资产，其存在形式是多种多样的，为了科学地进行资产

评估,可对资产进行适当的分类。

1. 按资产存在形态分类,可以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,是指特定主体所拥有或者控制的,不具有实物形态,能持续发挥作用且能带来经济利益的资源。这类资产主要包括土地使用权、专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

2. 按资产是否具有综合获利能力分类,可以分为单项资产和整体资产

单项资产是指单台、单件的资产,比如某一机器设备、某项技术专利的价值;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,比如整体企业价值。企业的整体资产不是企业各单项可确指资产的汇集,其价值也不等于各单项可确指的资产价值之和。

3. 按资产能否独立存在分类,可以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,如有形资产和除商誉以外的无形资产都是可确指的资产;不可确指的资产是指不能脱离企业而单独存在的资产,如商誉。

4. 按资产与生产经营过程的关系分类,可以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,如企业中的机器设备、厂房、交通工具等。非经营性资产是指处于生产经营过程以外的资产,如企业中的医院、幼儿园、学校等占用的资产。非经营性资产通常不能为资产所有者带来直接的预期经济收益。

5. 按资产流动性分类,可以分为流动资产和非流动资产

流动资产是指企业可以在一年或者超过一年的一个营业周期内变现或者运用的资产,如银行存款、交易性金融资产、应收账款、存货等。非流动性资产是指不能在一年或者超过一年的一个营业周期内变现或者耗用的资产,也就是流动资产以外的资产,主要包括长期投资、固定资产、无形资产等。

第三节 资产评估目的

一、资产评估目的的概念

资产评估目的是指评估委托人要求对评估对象的价值进行评估后所要从事的行为。在资产评估工作中,确定资产评估目的是非常重要的一个环节。在对被评估资产进行评估时,首先要明确被评估资产的目的。目的不同,用途也不同,资

产在使用时所需具备的条件也不相同,其产生的预期收益也会不同,使用评估方法也不同,因而评估结果也不同。显然,不同的资产评估目的会导致不同的资产评估结果。不同的资产评估结果,会对评估事项当事人的经济利益产生影响。因此,资产评估特定目的是评估人员进行具体资产评估时必须首先明确的基本事项,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,贯穿于资产评估的全过程。

二、资产评估目的的类型

资产评估的目的有一般目的和特定目的之分。

(一) 资产评估的一般目的

资产评估的一般目的是委托进行资产评估的任何当事人的共同目的,是由资产评估的性质及其基本功能决定的。资产评估的固有功能是为委托人以及资产交易当事人提供合理的资产价值咨询意见。如果暂且不考虑资产交易或引起资产评估的特殊需求,或者将引起资产评估的各种需求及其要求进行理论抽象,我们认为资产评估的一般目的是取得资产在评估基准日的公允价值。

资产评估中的公允价值是指评估人员根据被评估资产自身条件及其所面临的市场条件对被评估资产客观价值的合理估计值。资产评估中的公允价值的一个显著特点,是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,且并没有损害各当事人的合法权益,也没有损害他人的利益。

(二) 资产评估的特定目的

资产评估的特定目的是评估当事人委托进行资产评估的特定目的。从我国资产评估实践来看,引起资产评估的业务主要有:资产转让,企业兼并,企业出售,企业联营;股份经营,中外合资、合作,企业清算,担保,企业租赁,债务重组等。当然,随着社会经济的发展,引起资产评估的业务和经济行为也不断的增加,如财产保险、财产纳税等。

(1) 资产转让。资产转让是指资产拥有单位有偿转让其拥有的资产,通常是指转让非整体性资产的经济行为。

(2) 企业兼并。企业兼并是指一个企业以承担债务、购买、股份化和控股等形式有偿接收其他企业的产权,使被兼并方丧失法人资格或改变法人实体的经济行为。

(3) 企业出售。企业出售是指独立核算的企业或企业内部的分厂、车间及

其他整体资产产权出售的行为。

(4) 企业联营。企业联营是指国内企业、单位之间以固定资产、流动资产、无形资产及其他资产投入组成各种形式的联合经营实体的行为。

(5) 股份经营。股份经营是指资产占有单位实行股份制经营方式的行为,包括法人持股、内部职工持股、向社会发行不上市股票和上市股票。

(6) 中外合资、合作。中外合资、合作是指我国的企业和其他经济组织与外国企业和其他经济组织或个人在我国境内举办合资或合作经营企业的行为。

(7) 企业清算。企业清算是指企业因解散或破产而履行清理债权债务、分配剩余财产等法定程序的总称。

(8) 担保。担保是指资产占有单位,以本企业的资产为其他单位的经济行为担保,并承担连带责任的行为,通常包括抵押、质押、保证等。

(9) 企业租赁。企业租赁是指资产占有单位在一定期限内,以收取租金的形式,将企业全部或部分资产的经营使用权转让给其他经营使用者的行为。

(10) 债务重组。债务重组是指债权人按照其与债务人达成的协议或法院的裁决同意债务人修改债务条件的事项。债务重组的方式有多种,包括以资产清偿债务、将债务转为资本、修改其他债务条件等。

(11) 引起资产评估的其他合法经济行为。

第四节 资产评估的假设与原则

一、资产评估假设的类型

假设是依据有限事实,通过一系列推理,对于所研究的事物做出合乎逻辑的假定说明。只要假设是合乎逻辑、合乎情理的,它对科学研究都是有重大意义的。资产评估与其他学科一样,其理论体系和方法体系的确立是建立在一系列假设基础之上的。

(一) 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,交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。众所周知,资产评估其实是在资产实施交易之前进行的一项专业服务活动,而资产评估的最终结果又属于资产的交换价值范畴。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的作用,同时又能够

资 产 评 估

使资产评估得以进行,利用交易假设将被评估资产置于“市场交易”当中,模拟市场进行评估就成为了可能。

交易假设一方面为资产评估得以进行“创造”了条件;另一方面明确限定了资产评估的外部环境,即资产是被置于市场交易之中。资产评估不能脱离市场条件而孤立地进行。

(二) 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件,以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场假设的关键在于认识和把握公开市场的实质和内涵。就资产评估而言,公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,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、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的。事实上,现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度。公开市场假设就是假定那种较为完善的公开市场存在,被评估资产将要在这样一种公开市场中进行交易。当然,公开市场假设也是基于市场客观存在的现实,即资产在市场上可以公开买卖这样一种客观事实为基础的。

在资产评估中,市场是有范围的,它可以是地区性市场,也可以是国内市场,还可以是国际市场。公开市场假设旨在说明一种充分竞争的市场条件,在这种条件下,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。公开市场假设是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。公开市场假设也是资产评估中使用频率较高的一种假设,凡是能在公开市场上交易、用途较为广泛或通用性较强的资产,都可以考虑按公开市场假设前提进行评估。

(三) 持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及在这样的市场条件下资产状态的一种假定性描述或说明。该假设首先设定被评估资产正处于使用状态,包括正在使用的资产和备用资产;其次根据有关数据和信息,推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明被评估资产所面临的市场条件或市场环境,同时又着重说明资产的存续状态。

通常持续使用假设具体分为三种具体情况:一是在用续用;二是转用续用;三是移地续用。“在用续用”指的是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”指的是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,调换新的用途继续使用下去。“移地续用”指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后,改变资产现在的空间位置,转移到其他空间位置上继续使用。

(四) 清算假设

清算假设是对资产拟进入的市场条件的一种假定说明或限定。具体而言,是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明。清算假设首先是基于被评估资产面临清算或具有潜在的被清算的事实或可能性,再根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。由于清算假设假定被评估资产处于被迫出售或快速变现条件之下,被评估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,在清算假设前提下的资产评估结果的适用范围是非常有限的。

二、资产评估的原则

资产评估的原则是调节资产评估委托者、评估业务承担者以及资产业务有关权益各方在资产评估中的相互关系,规范评估行为和业务的准则。它包括两个层次的内容,即资产评估的工作原则和资产评估的经济原则。

(一) 资产评估工作原则

资产评估工作性质决定了资产评估机构及其资产评估师在执业过程中应坚持独立、客观公正等工作原则。

1. 独立性原则

独立性原则包含两层含义:第一,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人没有任何联系。第二,评估机构及其评估人员在执业过程中应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及压力的影响,进行独立公正的评估。

2. 客观公正性原则

客观公正性原则要求资产评估工作实事求是,尊重客观实际。资产评估机构及其评估人员在评估工作中必须以实际材料为基础,以确凿的事实和事物发展的内在规律为依据,以求实的态度为指针,实事求是地得出评估结果,而不可以自己的好恶或其他个人的情感进行评估。资产评估结果是评估人员认真调查研究,通过合乎逻辑的分析、推理得出的、具有客观公正性的评估结论。

3. 科学性原则

科学性原则要求资产评估机构和评估人员必须遵循科学的评估标准,以科学的态度制订评估方案,并采用科学的评估方法进行资产评估。在整个评估工作中必须把主观评价与客观测算、静态分析与动态分析、定性分析与定量分析有机结合起来,使评估工作做到科学合理、真实可信。

4. 可行性原则

可行性原则是指在不违背执业标准的前提下,结合考虑资产评估的技术和经济等方面的因素,采用适当的、可行的评估方法进行评估。可行性原则要求资产评估工作既要力求评估结果的公正合理,又要尽量提高工作效率,满足评估当事人的要求。

(二) 资产评估技术原则

资产评估的技术原则是指资产评估执业过程中的一些技术规范和业务准则。它们为评估人员在执业过程中的专业判断提供技术依据和保证。资产评估技术原则主要包括以下几项。

1. 预期收益原则

预期收益原则是指资产评估中,资产的价值可以不按照其过去形成的成本或购买价格决定,但是必须充分考虑它在未来可能为其控制者带来的经济效益。资产的市场价格主要取决于其未来的有用性或获利能力,未来效用越大,评估值越大;反之,一项资产尽管在取得时花了很大的成本,但目前却无多大效用,则评估值不会高。预期原则要求在进行评估时,必须合理预测资产未来的获利能力和取得获利能力的有效期限。

2. 供求原则

供求原则是经济学中关于供求关系影响商品价格原理的概括。假定在其他条件不变,商品价格随着需求增长而上升,随着供给增加而下降。尽管商品价格随供求关系变化并不呈固定比例变化,但变化的方向都具有规律性。供求规律对商品价格所形成的作用力同样适用于资产价值的评估,评估人员在判断资产价值时也应充分考虑供求原则。

3. 贡献原则

贡献原则是指某一资产或资产的某一构成部分的价值,取决于它对其他相关的资产或资产整体的价值贡献,或者根据当缺少它时对整体价值下降的影响程度来衡量确定。贡献原则要求在评估一项由多个资产构成的整体资产的价值时,必须综合考虑该项资产在整体资产构成中的重要性,而不是孤立地确定该项资产的价值。