



高等职业教育“十二五”规划教材

资产评估实务

ZICHAN
PINGGU
SHIWU

◎主编 陈 智



重庆大学出版社

<http://www.cqup.com.cn>

内 容 提 要

本书根据会计类相关专业人才培养方案的要求,立足高职高专教学改革实践,从培养会计从业人员掌握资产评估技术、技能的需要出发,按照项目—任务的体系编写,在内容的安排以及难度方面与专业培养方案对人才培养的规格要求相适应,注重资产评估实践技能的应用,辅以必要的资产评估理论知识的讲解。全书分7个项目,第1和第2项目为资产评估基础知识和基本技能讲解,第3至第7个项目系统介绍了不同类型资产的具体评估方法和过程。

本书可作为高职高专会计与审计、会计电算化和企业会计与税务等专业的教科书,也可供相关人员阅读参考。

图书在版编目(CIP)数据

资产评估实务/陈智主编. —重庆:重庆大学出版社,2015.8
高等职业教育“十二五”规划教材
ISBN 978-7-5624-9328-0

I. ①资… II. ①陈… III. ①资产评估—高等职业教育—教材 IV. ①F20

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第162949号

高等职业教育“十二五”规划教材

资产评估实务

主 编 陈 智

副主编 李有铭

策划编辑:范 莹

责任编辑:杨 敬 版式设计:范 莹
责任校对:贾 梅 责任印制:赵 晟

*

重庆大学出版社出版发行

出版人:邓晓益

社址:重庆市沙坪坝区大学城西路21号

邮编:401331

电话:(023) 88617190 88617185(中小学)

传真:(023) 88617186 88617166

网址: <http://www.cqup.com.cn>

邮箱: fxk@cqup.com.cn (营销中心)

全国新华书店经销

重庆现代彩色书报印务有限公司印刷

*

开本:720×960 1/16 印张:12 字数:203千

2015年8月第1版 2015年8月第1次印刷

印数:1—3 000

ISBN 978-7-5624-9328-0 定价:25.00元

本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换
版权所有,请勿擅自翻印和用本书
制作各类出版物及配套用书,违者必究

编写委员会

- 主任:**林彬 福建商业高等专科学校党委书记
- 副主任:**黄克安 福建商业高等专科学校校长、教授、硕士生导师、政协福建省
省委常委、国务院政府特殊津贴专家、国家级教学名师
- 吴贵明 福建商业高等专科学校副校长、教授、博士后、硕士生导师、
省级教学名师
- 秘书长:**刘莉萍 福建商业高等专科学校教务处副处长、副教授
- 委员:**(按姓氏笔画排序)
- 王瑜 福建商业高等专科学校旅游系主任、教授、省级教学名师
- 叶林心 福建商业高等专科学校商业美术系副教授、福建省工艺美术
大师、高级工艺美术师
- 庄惠明 福建商业高等专科学校经济贸易系党总支书记兼副主任(主
持工作)、副教授、博士后、硕士生导师
- 池玫 福建商业高等专科学校外语系主任、教授、省级教学名师
- 池琛 中国抽纱福建进出口公司总经理
- 张荣华 福建冠福家用现代股份有限公司财务总监
- 陈增明 福建商业高等专科学校教务处长、副教授、省级教学名师
- 陈建龙 福建省长乐力恒锦纶科技有限公司董事长
- 陈志明 福建商业高等专科学校信息管理工程系主任、副教授
- 陈成广 东南快报网站主编
- 苏学成 北京伟库电子商务科技有限公司中南大区经理
- 林娟 福建商业高等专科学校基础部主任、副教授
- 林萍 福建商业高等专科学校思政部主任、副教授、省级教学名师
- 林常青 福建永安物业公司董事长
- 林军华 福州最佳西方财富大酒店总经理
- 洪连鸿 福建商业高等专科学校会计系主任、副教授、省级教学名师
- 章月萍 福建商业高等专科学校工商管理系主任、副教授、省级教学名师
- 黄启儒 福建海峡服装有限公司总经理
- 董建光 福建交通(控股)集团副总经理(副厅级)
- 谢盛斌 福建锦江科技有限公司人力行政副总经理
- 廖建国 福建商业高等专科学校新闻传播系主任、副教授

序

胡锦涛在清华大学百年校庆讲话中提出,人才培养、科学研究、服务社会、文化传承创新是现代大学的四大功能。高校是人才汇集的高地、智力交汇的场所,在这里,古今中外的思想、理论、学说相互撞击、相互交融,理论与实践相互充实、相互升华,百花齐放、百家争鸣,并以其强大的导向功能辐射影响全社会,堪称社会新思想、新理论、新观念的发源地和集散中心。教师扮演着人类知识的传承者和社会责任担当者的角色,更应践行“立德、立功、立言”人生三不朽。

当下许多教师,特别是青年教师尚未脱离从家门到校门、从校门再到校门的“三门学者”的路径依赖,致使教学内容单调、研究成果片面。在教学上有所成绩、学术上有所建树、事业上有所成就,不仅要“出信息、出对策、出思想”的“三出学者”,更应从“历史自觉”的高度有效克服自身存在的“历史不足”,勇于探索出一条做一名“出门一笑大江横”“出类拔萃显气度”“出人头地见风骨”的“三出学者”路径。作为高职高专院校的教师,要培养学生成为“应用型”“高端技能型”人才,更要亲密接触社会、基层获取实践经验,做到既博览群书又博采众长,既“书中学”更“做中学”,成为既有理论又有实践经验的复合型人才。

百年商专形成了“铸造做人之行,培育做事之品”的“品行教育”特色。学校在做强硬实力的同时,不遗余力致力于软实力建设。要求教师一要敢于接触社会,不能“两耳不闻窗外事,一心只读圣贤书”,要广泛接触社会,了解社情民意,与企事业单位“亲密接触”;二要勇于深入基层,唯有对基层、对实际有深入的了解,才能做到“春江水暖鸭先知”,才能适时将这些知识与信息传播给学生;三要勤于实践锻炼。教师只有自觉增强实践能力,接受新信息、新知识、新概念,了解新理念,跟踪新技术,不断更新自身的知识体系和能力结构,才能更加适应外界环境变化和学生发展的需求。俗话说:“要给学生一杯水,自己就要有一桶水”,现在看来,教师拥有“一桶水”远远不够了,教师应该是“一条奔腾不息的河流”!教师要有“绝知此事要躬行”的手、要有“留心处处皆学问”的眼、要有“跳出庐山看庐山”的胆,在“悬思—苦索—顿悟”之后,以角色自信和历史自觉,厚积薄发,沉淀思想、观点、经验、体悟。

百年商专,在数代前贤和师生的共同努力下,取得了无数的荣誉,形成了自己的特色和性格,拥有了自己的尊严和声誉,奠定了自己的地位和影响,也创出

了自己的品牌和名气。不同时代的商专人都应为丰富商专的内涵作出自己的贡献。当下的“商专人”更应以“商专人”为荣,靠精神、靠文化、靠人才、靠团结、靠拼搏,敬业精业、齐心协力、同舟共济,强基固础、争先创优,攻坚克难、奋发有为。在共同感受学生成长、丰富自己人生、铸就学校未来的同时,服务社会、奉献社会,为我国的高职教育作出自己一份贡献。

缘于此,学校在长乐企业鼎力支持下建立“校本教材出版基金”,鼓励和支持有丰富教学与企业经验、较高学术水平与教材编写能力的教师和相关行业企业专家共同编写校本教材。本系列校本教材在编写过程中,力求实现体现“校企合作、工学结合”的基本内涵;符合高职教育专业建设和课程体系改革的基本要求,以“基于工作过程或以培养学生实际动手能力”为主线设计教材总体架构;符合实施素质教育和加强实践教学的要求;反映科学技术、社会经济发展和教育改革的要求;体现当前教学改革和学科发展的新知识、新理念、新模式。

斯言不尽,代以为序。

福建商业高等专科学校党委书记 林 彬

2011年12月

前言

随着会计准则越来越多地使用公允价值这一计量属性,对会计从业人员的知识和能力提出了新的要求。会计类的学生应当更好地理解 and 掌握资产评估的原理、方法,才能胜任企业会计核算工作,使得日常核算中由会计人员做出的公允价值计量更加可靠。另外,在市场经济环境下,产权交易也越来越频繁,会计工作不可避免地要涉及资产管理和产权交易事项,这也要求学生必须掌握资产评估的基本原理和方法。因此,资产评估的原理和方法已经成为财务会计类学生不可或缺的知识 and 技能。资产评估正是为适应我国社会主义市场经济的要求,维护产权交易各方权益,保证资产运营机制有效进行而建立的一门新兴的应用性学科。

本教科书面向高职高专学生,立足于培养有较强实践技能的技能型人才,根据学生的认知规律,紧密联系评估实务,采用项目导引、任务驱动的模式安排教学内容。在难度方面与专业培养方案对人才培养的规格要求相适应,易于在教学中应用。

本书分为7个部分。其中项目1介绍了资产评估的基本概念和基本理论构成,项目2介绍了资产评估的3大基本方法,这两个部分是学好资产评估课程的基础,书中引用了大量例子,帮助学生掌握这些基本评估方法的原理和在资产评估实务中的应用情况。

第3到第7部分以评估对象为线索安排项目和任务。项目3介绍机器设备的评估,根据机器设备评估的特点详细讲解了成本法、市场法和收益法在机器设备评估中的应用。项目4为无形资产评估,重点介绍了专利权、商标权和商誉的评估方法。项目5为房地产评估,按建筑物、土地使用权和在建工程分别通过实例介绍了具体的评估方法。项目6介绍企业整体价值评估,项目7介绍资产评估报告撰写和使用。资产评估基本方法虽然只有3种,当面对不同的评估对象时,每一种方法的应用范围和形式会发生变化,为了便于学生理解并掌握相应的计算方法,书中设计了大量的任务导例,通过这些贴近现实的实例的分析比较和计算,让资产评估的基本方法不再抽象,而成为有用的技能与资产

管理和估价的工具。

本书由福建商业高等专科学校陈智主编,编写工作得到了黄晓榕教授和福昕软件开发有限公司李有铭的大力支持。同时福建商业高等专科学校以及会计系也对本书的编写提供了大力的帮助,在此表示由衷的感谢。

编写过程中,借鉴和参考了有关资产评估的现有文献。在此表示诚挚的谢意。由于编写时间仓促,编者水平有限,书中难免有疏漏之处,恳请读者批评指正。

编 者

2015年5月

目 录

项目 1 评估基础知识	1
任务 1 资产评估的概念和特点	1
任务 2 资产评估基本理论的构成	6
项目 2 评估方法知识	12
任务 1 市场法	12
任务 2 成本法	22
任务 3 收益法	31
项目 3 机器设备评估	38
任务 1 机器设备评估成本法	41
任务 2 机器设备评估市场法	71
任务 3 机器设备评估收益法	77
项目 4 无形资产评估	80
任务 1 无形资产的评估特点	80
任务 2 专利权和商标权的评估	92
任务 3 商誉和版权的评估	104
项目 5 房地产评估	111
任务 1 房地产评估的基本概念	111
任务 2 掌握房地产评估的收益法	117
任务 3 掌握房地产评估的市场法	123
任务 4 掌握房地产评估的成本法	130
任务 5 了解房地产评估的其他方法	137

项目 6 企业价值评估	148
任务 1 企业价值评估的基本概念	148
任务 2 企业价值评估收益法	151
任务 3 企业价值评估市场法	167
任务 4 企业价值评估成本法	170
项目 7 资产评估报告	173
任务 1 了解资产评估报告	173
任务 2 资产评估报告的编制	177
参考文献	181

项目1 评估基础知识

知识目标：

掌握资产评估的含义、对象和价值类型；掌握资产评估的假设和原则。

能力目标：

能够说明资产评估的基本概念和假设、原则。

任务1 资产评估的概念和特点

1.1.1 资产评估的概念

资产评估是专业机构和人员按照国家法律、法规和资产评估准则，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。

资产评估是一个价值评价过程，有一定的程序和步骤，涉及的评估要素有评估主体、评估客体、评估依据、评估目的、评估原则、评估程序、评估价值类型、评估方法、资产评估假设和资产评估基准日。

1) 资产

经济学中的资产是指经济主体拥有或控制的能够给其带来经济利益的经济资源。也可定义为实物财产或具有经济价值的非实物性的权利(保罗·萨缪

尔森)。

会计学中的资产是指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源(2006 基本准则)。

(1) 资产的特征

这些有关资产的概念是评估人员理解资产评估中的资产或评估对象的基础。资产评估中的资产更接近于经济学中的资产概念,具有以下特征。

- ①资产必须是经济主体拥有或控制的。
- ②资产是能够给经济主体带来经济利益的资源。
- ③资产必须能以货币计量。

(2) 资产的分类

作为资产评估客体的资产,有多种存在形式,为便于评估可按不同标准对其进行分类。

- ①按资产存在形态分为有形资产和无形资产。
- ②按资产能否独立存在分为可确指的资产和不可确指的资产。
- ③按资产的构成和综合获利能力分为单项资产和整体资产。
- ④按与生产经营过程的关系分为经营性资产和非经营性资产。
- ⑤按资产的流动性分为流动资产、长期投资、固定资产和无形资产等。

2) 价格和价值

资产评估中说的价格指的是在特定的交易行为中,买卖双方对商品或服务的交换价格的认可和支付的货币数额。价格是一个历史的数据,表示在某一具体交易中特定的买卖双方对商品和劳务所支付或收到的货币数额。

资产评估中的价值是一个交换价值的概念,它不是一个历史数据,而是专业人员依据一定的价值定义对商品和服务的在一定时间内价值的估计。

资产评估的目标是判断评估对象的价值而不是判断评估对象的实际成交价。

1.1.2 资产评估的种类和特点

1) 资产评估的种类

按照评估服务的对象、评估的内容和评估者承担的责任,可分为评估、评估复核和评估咨询。

按照资产评估所面临的条件、评估师执业过程中遵循评估准则的程度、评

估报告的披露程度、客户的需求等,可分为完全资产评估和限制性资产评估。

按照资产评估对象的构成和获利能力,可分为单项资产评估和整体资产评估。

2) 资产评估的特点

资产评估一般具有以下特点。

(1) 市场性

资产评估是适应市场需要的中介活动,其目标是根据各项资产的不同业务性质,通过模拟市场条件对其作出符合市场实际的价值估算和报告。

(2) 公正性

资产评估业务是服务于资产评估业务的需要,而不是服务于资产评估当事人的需要。

(3) 专业性

资产评估活动是一种专业活动,评估机构也是由特定的专家和专业人士构成的。

(4) 咨询性

资产评估结论只为资产业务提供专业化估价意见,其本身并无强制执行力,评估师也只对评估结论本身是否符合职业规范负责,而不对资产定价决策负责。

1.1.3 资产评估的功能和作用

1) 资产评估的功能

①基本功能:评价和评值功能是资产评估所具有的最基本的功效和能力。

②辅助性和过渡性功能:管理功能、优化功能等。

2) 作用

(1) 咨询作用

咨询作用指的是资产评估结论能够为资产业务提供专业化的估价意见。这种意见本身没有强制执行的效力,也不能替代资产交易当事人的交易决策,但是能够给相关交易当事人提供交换价值方面的专业意见。

(2) 管理作用

管理作用指在公有制为基础的社会主义市场经济初级阶段,国家和政府在利用资产评估的过程中所发挥的特殊作用。

(3) 鉴证作用

鉴证包含鉴别和举证两个部分。依据专业原则对经济活动及其结果作出独立判断就是鉴别,而为此判断提供理论和事实依据就是举证。资产评估从事的是价值鉴证而不是权属鉴证。

1.1.4 价值类型和评估目的

1) 资产评估的价值类型

资产评估的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

按照对价值类型的不同理解和不同的视角,价值类型有以下 4 种分类。

①以资产评估的估价标准形式表述的价值类型,分为重置成本、收益现值、现行市价(变现价值)和清算价格 4 种。

②从资产评估假设的角度表示资产评估的价值类型,包括继续使用价值、公开市场价值和清算价值。

③从资产评估的特定目的划分,有抵押价值、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。

④根据评估所依据的市场条件、被评估资产的使用状态和评估报告的适用范围,分为市场价值和市场价值以外价值。

第 4 种分类法将资产评估价值划分为市场价值和市场价值以外价值,更有利于实现划分资产评估价值类型的目的。

a. 市场价值。《国际评估准则》对市场价值定义为: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。

全国注册资产评估师考试用书《资产评估》定义: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。

b. 市场价值以外的价值。《国际评估准则》没有对其进行定义,而是指出凡是不符合市场价值定义的资产价值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的存在形式,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,包括在用价值、投资价值、保险价值、课税价值、拆迁补偿价值、清算价值、残余价值、特殊价值、合并价值等。

资产评估师根据具体评估业务的相关法律法规的规定选择评估结论的价值类型,法律法规没有规定的,可根据实际情况选择市场价值或市场价值以外的价值作为评估结论的价值类型。

2) 明确资产评估中市场价值和市场价值以外的价值的意义和作用

在资产价值类型的各种分类中,将资产的市场价值和市场价值以外的价值作为资产价值类型的最基本分类具有重要意义。具体表现在:

①有利于评估人员对评估条件与评估结果性质的认识,便于评估人员在评估报告中明确地说明评估结果的确切含义。

②便于评估人员确定评估结果的适用范围和使用范围。

属于市场价值的资产评估结果主要适用于产权变动类资产业务,也可以适用于非产权变动类的资产业务。资产的市场价值对于整体市场的潜在买方或卖方来说都是相对公平合理的,因此其合理性是相对于整体市场而言的,是整体市场认同。

属于市场价值以外的价值的资产评估结果既适用于产权变动,也适用于非产权变动的资产业务。该类价值类型只对特定的资产业务当事人来说是公平合理的,属于局部市场认同。

按市场价值和市场价值以外的价值分类方法有利于合理限定评估结果的适用范围和使用范围,是一种合理和便于操作的分类方法。

3) 资产评估的目的

(1) 资产评估的一般目的

资产评估的一般目的是资产的公允价值。这是由资产评估的性质和基本功能决定的。资产评估的委托人和正常交易的当事人所需要的是评估师对在一定时间和一定约束条件下对资产公允价值的判断,而资产评估作为一种社会中介活动,在它产生之初就具有了为委托人和正常交易的当事人提供合理的资产价值咨询意见的功能。

资产评估的公允价值有别于会计中的公允价值。资产评估的公允价值是一个相对抽象的价值概念,是对评估对象在各种条件下与评估条件相匹配的合理的评估价值,是泛指相对于当事人各方的地位、资产的状况以及资产面临的合理的评估价值。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、资产的状况以及资产所面临的市场条件相吻合,既没有损害当事人的权益,也没有损害其他人的利益。

(2) 资产评估的特定目的

通常把引起资产评估的资产业务对评估结果用途的具体要求称为资产评估的特定目的。资产业务是指引起资产评估的经济行为。

在我国资产评估实践中,引起资产评估的主要资产业务有:资产转让、企业兼并、企业出售、企业联合、股份经营、中外合资合作、企业清算、担保、企业租赁、债务重组、财产保险、财产纳税、资产公允价值判断等。

资产评估的特定目的既是资产评估活动的起点,又决定了资产评估活动所要达到的目标。资产评估特定目的贯穿资产评估活动的全过程,评估对象的界定、价值类型的选择等都深受其影响。评估的特定目的是评估人员进行评估时首先必须明确的基本事项。

总之,资产评估的一般目的是要判断资产在各种交易条件下的公允价值,并给出这些资产在各种条件下的公允价值。资产评估的特定目的是一般目的的具体化,其实质是要判断在特定条件下资产的公允价值。

任务2 资产评估基本理论的构成

1.2.1 资产评估假设

假设是一种将认识由已知推向未知,进而变未知为已知的一种思维方法。这是为了解决在认识事物的过程中,认识客体的无限变化和认识主体的有限能力的矛盾,人们不得不利用已掌握的数据资料对某一事物的某些特征或全部事实作出合乎逻辑的推断。因此,也可以说假设就是根据一系列有限的事实,通过推理,对所研究的事物作出的合乎逻辑的假定说明。

资产评估中的假设包括了市场条件假设、评估对象使用状况假设、评估对象作用空间假设、宏观环境假设等。资产评估中最重要的基本假设有交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设。

1) 交易假设

交易假设是假定所有待评估的资产都已经处在交易过程之中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟实际市场假设估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。因为资产评估实际上是在资产交易之前进行

的一项专业服务活动,所做出的估值结果又是属于交换价值的范畴。所以,只有设定了交易假设,才能够通过模拟市场将待评估资产置于市场交易之中对其进行估值。

交易假设既为资产评估顺利进行创造了条件,又限定了资产评估的外部环境,使资产被置于市场交易之中。该假设也告诉我们资产评估不能脱离市场条件孤立地存在。

2) 公开市场假设

公开市场是指交易条件公开,不具有排他性,由自愿的买者和卖者构成的竞争性市场。在这个市场上,买卖双方能够获得充分的市场信息,交易是在理性和自愿的条件下进行的。

公开市场假设就是对资产拟进入的市场条件,以及在这个市场条件下所受的影响的假定说明。在这个假设下,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。资产在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该资产在当时条件下效用的社会认同。

资产评估中的市场有一定的范围,有地区性市场、国内市场、国际市场。因此,交换价值所隐含的对资产效用的有效发挥的社会认同也有相应的范围。

公开市场假设是资产评估中最重要的假设,其他假设都是以该假设为基础。公开市场假设的使用频率也较高,能在公开市场上交易、用途较广、通用性较强的资产,都可考虑以该假设为前提进行评估。

3) 持续使用假设

持续使用假设是假定被评估资产正处于使用状态,并且这些使用中的资产还将继续使用下去。持续使用假设说明了被评估资产面临的市场条件和环境以及资产的存续状态。因此,持续使用假设是对资产拟进入的市场的条件,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。

持续使用可细分为3种具体情况:一是在用续用,指处于使用中的被评估资产在资产业务发生后或产权变动后将按照现有的用途和使用方式继续使用下去;二是转用续用,指被评估资产在资产业务发生后或产权变动后改变现有的用途,按新的用途继续使用下去;三是移地续用,指被评估资产在资产业务发生后或产权变动后转移到新的空间位置继续使用下去。

持续使用假设的适用范围是有限制的,因为在许多场合下资产评估结果并未考虑用途的转换,因此资产评估结论只对特定条件下的交易双方是公平合

理的。

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条件的假定说明,该假设假定被评估资产面临清算或具有被清算的潜在可能,以此为基础推定资产处于被迫出售或快速变现的状态。

在清算假设所假定的被迫出售或快速变现的状态下,资产的评估价会低于公开市场和持续使用条件下的同类资产的价值,因此清算假设的使用范围是极有限的。

1.2.2 资产评估的原则

1) 资产评估工作原则

(1) 独立性原则

该原则包含两层含义:一是资产评估机构的独立性,即评估机构应是一个独立的、不依附于他人的社会公正性中介组织,与资产业务各当事人没有利害关系。二是执业过程的独立性,即资产评估机构及其评估人员在执业过程中要保持独立的第三方地位,评估工作不受外界影响,进行独立公正的评估。

(2) 客观公正性原则

该原则要求资产评估必须以实际材料为依据,遵循事实和事物发展的内在规律,作出实事求是的评估结果,而不受个人好恶和他人情绪的影响。按此要求资产评估的结果应是评估人员经过认真调查研究,经过合乎逻辑的分析推理得出的、具有客观公正性的结论。

(3) 科学性原则

该原则要求资产评估机构和人员以科学的态度、遵循科学的标准和方法进行资产评估。在评估过程中把主观评价和客观测算、静态和动态分析、定性和定量分析结合起来,得出科学合理的评估结论。

2) 资产评估经济技术原则

经济技术原则指在资产评估执业过程中的一些技术规范和业务准则。它们是资产评估人员在执业过程中进行专业判断的技术依据和保证。

(1) 预期收益原则

资产价值的最基本的决定因素是资产的未来收益,资产之所以有价值是因为它能够给资产的拥有或控制者带来未来的经济利益即预期收益,预期收益量