

资产评**估**实务

ZICHAN
PINGGU SHIWU

主 编 曾林扬

副主编 吴健鹏 周照利 刘 利 陈 炜



暨南大学出版社
JINAN UNIVERSITY PRESS

资产评估

ZICHAN
PINGGU SHIWU

实务

主 编 ◎ 曾林扬

副主编 ◎ 吴健鹏 周照利 刘 利 陈 炜



暨南大学出版社
JINAN UNIVERSITY PRESS

中国·广州

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估实务/曾林扬主编; 吴健鹏, 周照利, 刘利, 陈炜副主编. —广州: 暨南大学出版社, 2013. 7

ISBN 978 - 7 - 5668 - 0619 - 2

I. ①资… II. ①曾…②吴…③周…④刘…⑤陈… III. ①资产评估 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 119450 号

出版发行: 暨南大学出版社

地 址: 中国广州暨南大学

电 话: 总编室 (8620) 85221601

营销部 (8620) 85225284 85228291 85228292 (邮购)

传 真: (8620) 85221583 (办公室) 85223774 (营销部)

邮 编: 510630

网 址: <http://www.jnupress.com> <http://press.jnu.edu.cn>

排 版: 广州市天河星辰文化发展部照排中心

印 刷: 广州广禾印刷有限公司

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 14.25

字 数: 310 千

版 次: 2013 年 7 月第 1 版

印 次: 2013 年 7 月第 1 次

定 价: 29.00 元

(暨大版图书如有印装质量问题, 请与出版社总编室联系调换)

前 言

随着我国市场经济的发展，资产评估在市场经济中的中介服务作用和和金融投资、财务管理中的价值计量作用日益重要。为适应经济发展的需要，培养应用型人才，近年来，高职高专的经济类专业先后开设了资产评估，作为大学三年级的知识拓展类课程。因此，有必要编写一本适用性强的教科书。

资产评估中有较多的计算，这对于文科出身的大专层次经济类专业学生是一个学习障碍。编者根据近年来教授资产评估课程的经验，针对学生的特点和高职高专的教学要求，编写时追求降低难度和深度，增加实用性和适用性。书中配有大量的案例供学生学习，以复习和巩固所学的知识技能，各单元配有专门编制的适合学生特点的练习题，是一本简明实用的资产评估教科书。

本书可以作为高职高专的财务、会计、金融和企业管理等专业学生的教学用书，也适合企业财务人员、银行的贷款和担保业务人员以及其他从事与资产评估相关业务人员作为自学和培训参考用书。

全书分为九章，由中国注册资产评估师、高级经济师曾林扬主编。第一、二、四、五、九章由曾林扬编写，第三章由吴健鹏编写，第六章及附录由陈炜编写，第七章由刘利编写，第八章由周照利编写。编写团队同心协力、精诚合作，为全书的策划、编写和审订付出了辛勤的劳动，以期为读者奉献一本高质量的教材。

本书在编写过程中得到了立信会计师事务所合伙人、中国首批资深注册会计师张锦坤先生的大力支持，参考借鉴了许多著作、教材和案例，特向张锦坤先生和有关作者表示衷心感谢。

编 者
2013 年 4 月

目 录

前 言	(001)
第一章 总 论	(001)
第一节 资产评估概述	(001)
第二节 资产评估的目的	(006)
第三节 资产评估的假设与原则	(007)
第四节 资产评估与会计和审计的关系	(010)
本章小结	(012)
练习题	(013)
第二章 资产评估的基本方法	(015)
第一节 市场法	(015)
第二节 收益法	(024)
第三节 成本法	(028)
第四节 评估方法的选择	(036)
本章小结	(038)
练习题	(038)
第三章 机器设备评估	(040)
第一节 机器设备评估概述	(040)
第二节 成本法在机器设备评估中的应用	(044)
第三节 市场法在机器设备评估中的应用	(059)
第四节 收益法在机器设备评估中的应用	(063)
本章小结	(065)
练习题	(066)

第四章 房地产评估	(069)
第一节 房地产评估概述	(069)
第二节 收益法在房地产评估中的应用	(078)
第三节 市场法在房地产评估中的应用	(085)
第四节 成本法在房地产评估中的应用	(090)
第五节 假设开发法在房地产评估中的应用	(095)
本章小结	(097)
练习题	(098)
第五章 无形资产评估	(101)
第一节 无形资产概述	(101)
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	(108)
第四节 专利资产评估	(111)
第五节 专有技术评估	(117)
第六节 商标资产评估	(120)
第七节 商誉评估	(123)
第八节 计算机软件评估	(127)
本章小结	(130)
练习题	(131)
第六章 流动资产评估	(133)
第一节 流动资产评估概述	(133)
第二节 实物类流动资产的评估	(135)
第三节 现金和银行存款、应收账款及其他流动资产的评估	(143)
本章小结	(147)
练习题	(148)
第七章 长期投资性资产评估	(150)
第一节 长期投资性资产评估概述	(150)
第二节 债券评估	(151)
第三节 长期股权投资评估	(154)
第四节 其他长期性资产的评估	(159)

本章小结	(161)
练习题	(162)
第八章 企业价值评估	(164)
第一节 企业价值评估概述	(164)
第二节 收益法在企业价值评估中的应用	(167)
第三节 市场法在企业价值评估中的应用	(179)
第四节 成本法在企业价值评估中的应用	(181)
本章小结	(183)
练习题	(183)
第九章 资产评估报告	(186)
第一节 资产评估报告制度	(186)
第二节 资产评估报告实例	(191)
第三节 资产评估报告的使用	(202)
本章小结	(205)
练习题	(205)
附录一 资产评估准则——基本准则	(207)
附录二 资产评估职业道德准则——基本准则	(210)
附录三 资金时间价值系数表	(213)
参考文献	(221)

第一章 总论

【学习目标】

通过本章的学习，应了解资产的含义和特征、资产分类、资产评估的基本要素、资产评估的基础理论，理解资产评估的目的和基本假设、资产评估与会计和审计的关系，掌握资产评估的含义、资产评估的特点和作用。

我们在日常生活中可以接触到很多需要进行评估的例子，例如：一部旧手机、旧电脑、旧单车可卖到多少钱？你家那套祖传红木家具值 150 万元吗？你家那套 2005 年花 50 万元买的房子现在升值到多少？而同样大小的农村那套祖屋也值这个价吗？相信每个同学都可以依据自己的生活经验，从不同角度、不同用途、不同方法说出一个价来，但是，每个人说出的价可能都不同。那么，用什么方法、准则、程序估出的价才为公众所认可，也即公允价值？这就是本课程所要学习的内容。

第一节 资产评估概述

一、什么是资产评估

资产评估是依据相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

资产评估是市场经济的产物。在交易对象的使用价值难以判断和把握，并且价格难以确定的情况下，交易当事人往往借助于资产评估专业人员和机构为其作出专业判断。

随着市场经济的不断发展，评估对象的范围也在不断地扩大，其业务范围从最初的不动产、珠宝首饰、机器设备、无形资产转让等，扩展到企业产权转让、资源处置、融资抵押、保险理赔、财产纳税等经济行为。

资产评估作为一种评价过程，要经历若干评估步骤和程序，其中，涉及以下基本的评估要素：①评估主体，即从事资产评估的机构和人员；②评估客体，即被评估的资产，它是资产评估的具体标的物，也称为评估对象；③评估依据，也就是资

产评估工作所遵循的法律、法规、合同以及收费标准等；④评估目的，即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资产评估的条件，以及价值类型的选择；⑤评估原则，即资产评估的行为规范和技术规范，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，即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，即对评估结果按照其合理性指向所做的分类，它是对资产评估价值质的规定，对评估参数的选择具有约束性；⑧评估方法，即资产评估所运用的特定技术，它是分析和判断资产评估价值的手段和途径；⑨评估假设，即资产评估设定的前提条件及假定前提等；⑩资产评估基准日，即资产评估依据的时间基点和资产评估结论对应的时点。

（一）资产

经济学中的资产，是指特定经济主体拥有或控制的，能够给特定经济主体带来经济利益的经济资源，也有将其表述为特定经济主体拥有或控制的，具有内在经济价值的实物和无形的权利。

会计学中的资产，是指过去的交易或事项形成并由企业拥有或控制的资源，该资源预期会给企业带来经济利益。

作为资产评估对象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。由于市场经济的深化，财产所有权、基本权能形成不同的排列与组合不仅成为必要，而且成为可能。如果将这些排列与组合称为产权，那么，在资产评估中应了解被评估资产的产权构成。

例如，对于一些以特殊方式形成的资产，经济主体虽然对其不拥有完全的所有权，但依据合法程序能够实际控制的，如融资租入固定资产、土地使用权等，按照实质重于形式原则的要求，也应当将其作为经济主体资产予以确认。

（2）资产是能够给经济主体带来经济利益的资源，即可望给经济主体带来现金流入的资源。也就是说，资产具有能够带来未来利益的潜在能力。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，才能作为资产予以确认。

（3）资产必须能以货币计量。

（二）资产的分类

（1）按资产的存在形态分类，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，是指那些没有实物形态，但在很大程度上制约着企业物质产品生产能力和生产质量，直接影响企业经济效益的资产，主要包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

（2）按资产的构成和是否具有综合获利能力分类，分为单项资产和整体资产。

单项资产，是指单台、单件的资产。

整体资产，是指由一组单项资产组成的具有整体获利能力的资产综合体。

(3) 按资产能否独立存在分类，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，前面所列示的有形资产和无形资产，除商誉以外都是可确指的资产。

不可确指的资产，是指不能脱离企业有形资产而单独存在的资产，如商誉。商誉，是指企业基于地理位置优越、信誉卓著、生产经营出色、劳动效率高、历史悠久、经验丰富、技术先进等原因，所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资本化的结果。

(4) 按资产与生产经营过程的关系分类，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。经营性资产又可按是否对盈利产生贡献分为有效资产和无效资产。

非经营性资产，是指处于生产经营过程以外的资产，如政府机关用房、办公设备等。

(5) 按企业会计制度及其资产的流动性分类，分为流动资产、可供出售的金融资产、持有至到期投资、长期股权投资、固定资产、无形资产及其他资产等。

(三) 价格和价值

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。

这里所说的价值是一个交换价值范畴。它反映了可供交易的商品、服务与其买方、卖方之间的货币数量关系。资产评估中的价值不是一个历史数据或事实，而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。

资产评估的工作目标就是要判断评估对象的价值而不是评估对象的实际成交价格。

二、资产评估的产生和发展

随着社会主义市场经济的发展，各种经济活动和经济行为日益复杂，在资产及产权交易等经济活动中，需要聘请独立的第三方对资产及权利的价值发表专业意见，为资产交易等经济行为提供价值尺度。评估中介服务已成为企业资产重组、产权交易以及出租、抵押、保险等重大经济活动的基础，从而成为市场经济体系中一个重要的组成部分。

根据我国有关法律法规规定，资产评估是许多重要经济活动的必备程序。同时，社会自发的评估需求也在不断增加，使资产评估服务逐步社会化、市场化和职业化。资产评估行业兴起和发展十几年来，最初主要为国有经济服务，目前已经扩展到为各种所有制经济成分服务，渗透到企业改制、证券市场、金融监管、房地产市场、



珠宝市场、财产征税、司法鉴定等经济生活的各个领域。资产评估是许多经济活动决策的重要参考，对促进资源合理配置，维护市场交易秩序等方面作出了积极贡献。

资产价值影响因素非常复杂，有关交易各方信息不对称，如何合理确定资产或者权利的价值，不仅关系到交易各方的利益，在国企改革、证券以及金融等领域的资产评估中，还会影响国家和公众利益。在上市公司资产评估中，评估结果不当，会影响投资者对股票市场的信心，影响投资者的正确决策，还可能损害股民的合法权益，影响证券市场的健康运行。银行抵押贷款中，如果以高估的资产价值为依据发放贷款，就可能增加不良贷款。因此，在很多情况下，资产评估虽然只是市场交易活动的中介，但是其对经济的影响非常广泛。因此，资产评估在承担专业责任的同时，也承担很强的社会责任，不仅要为委托方服务，同时也要为公众服务，维护公众利益。

三、资产评估的特点和作用

（一）资产评估的特点

1. 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，其市场性主要体现在以下两点：

（1）根据资产业务的不同性质，通过模拟市场条件对资产价值做出判断和评定，即从市场中来。

（2）资产评估的结果要经得起市场的检验，即回到市场中去。

2. 公正性

公正性是指资产评估行为服务于资产业务的需要，而不是服务于资产业务当事人的任何一方的需要。公正性表现在两个方面：

（1）资产评估是按公允、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基础。

（2）评估人员是与资产业务没有利害关系的第三方，这是公正性的组织基础。

3. 专业性

资产评估是一种专业人员的活动，从事资产评估业务的机构应由一定数量和不同类型的专业人员组成。一方面，这些资产评估机构形成专业化分工，使得资产评估活动专业化；另一方面，评估机构及其评估人员对资产净值的估价判断也都是建立在专业技术知识和经验的基础上。

4. 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，该意见本身没有强制执行的效力，评估人员只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。

（二）资产评估的作用

1. 咨询的作用

咨询作用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，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业意见，资产评估不能也不应该取代资产交易当事人的交易决策。

2. 管理的作用

资产评估的管理作用是指国家或政府利用资产评估来管理国有资产。在社会主义市场经济初级阶段的某一历史时期，作为国有资产所有者代表的国家，不仅把资产评估视为提供专业服务的中介行业，而且将其作为维护国有资产、促使国有资产保值增值的工具和手段。

在资产评估开展初期，国家通过制定申请立项、资产清查、评定估算和验证确认的国有资产评估管理程序，使得资产评估具有管理作用。但是，资产评估的管理作用并不是资产评估与生俱来的，它只是国有资产评估在特定历史时期的特定作用，它会随着国家在国有资产评估管理体制方面的变化而变化。

3. 鉴证的作用

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做出的独立判断，而举证则是为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。以注册会计师和注册资产评估师行业为例，前者对财务报告进行事实判断，后者对标的资产进行价值判断。

四、资产评估的理论基础

资产评估需要解决的一个最基本的问题就是要计算出资产的“价值”，不同的理论对“价值”的解释是有差异的，每一种理论也对应着一种评估方法。下面作简单介绍。

（一）劳动价值论

由英国经济学家大卫·李嘉图创立，在马克思经济学说中发展到成熟阶段的劳动价值论，认为是劳动创造了价值，资产的价值由劳动所决定，劳动量越大、劳动时间越长，资产的价值就越大，生产成本决定了价值的大小。它是成本法的理论基础。

（二）效用价值论

效用价值论源于19世纪70年代边际效用学派的创始人英国的杰文斯。效用价值论认为：商品的价值取决于商品的效用，有用就有价值，用处越大价值越大，即商品价值是人对商品效用的主观心理评价，而与商品的生产成本大小无关。它是收益法的理论基础。



（三）均衡价值论

19世纪末20世纪初，以马歇尔为代表的新古典经济学派，把效用价值论和劳动价值论结合起来，形成了均衡价值论。认为市场力量将趋于形成供求平衡，供给与需求共同决定价值。又认为价值是理论的，理论是灰色的，不容易判断，但价格是现实的，看得见摸得到，以价格代表价值，价格由市场决定。这一理论既考虑了生产成本又考虑了市场需求，它是市场法的理论基础。

第二节 资产评估的目的

资产评估的目的有资产评估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资产的公允价值。

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的估计和判断的社会中介活动，一经产生就具有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的功能。不论是资产评估的委托人，还是与资产交易有关的当事人，他们所需要的无非是评估师对资产在一定时间及一定条件约束下资产公允价值的判断。

二、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。通常把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。资产业务主要有：

（一）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。

（二）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。

（三）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的出售行为。

（四）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。

（五）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等。

（六）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。

（七）企业清算

企业清算包括破产清算、终止清算和结业清算。

（八）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。担保通常包括抵押、质押、保证等。

（九）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。

（十）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。

第三节 资产评估的假设与原则

一、资产评估的假设

假设是指依据有限事实，通过一系列推理，对所研究的事物作出合乎逻辑的假定说明。资产评估与其他学科一样，其理论体系和方法体系的确立也是建立在一系列假设基础之上的。资产评估的假设主要有交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设。

（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，是指具有充分发达与完善的市场条件，同时又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条件下进行的。被评估资产将要在这样一种公开市场中进行交易。

由于公开市场假设假定市场是一个充分竞争的市场，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有效使用的社会认同。当然，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

该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；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。

持续使用假设又可细分为三种具体情况：

一是在用续用，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。

二是转用续用，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，调换新的用途继续使用下去。

三是移地续用，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。

持续使用假设也是资产评估中的一个非常重要的假设，尤其是在我国，经济体制处于转轨时期，市场体制发育尚未完善，资产评估活动大多与老企业的存量资产产权变动有关。因此，被评估对象经常处于或被推定在持续使用的假设前提之下。

（四）清算假设

具体而言，它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。当然，清算假设本身的使用也是较为特殊的。

二、资产评估的原则

（一）资产评估的工作原则

1. 独立性原则

资产评估中的独立性原则包含两层含义：一是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；二是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

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，而不可以以自己的好恶或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。

（二）资产评估经济技术原则

资产评估的经济技术原则，是指在资产评估执业过程中的一些技术规范和业务准则。

1. 预期收益原则

资产之所以有价值是因为它能为其拥有者带来未来经济利益。资产价值的高低主要取决于它能为其所有者带来的预期收益量的多少。预期收益原则是评估人员判



断资产价值的一个最基本的依据。

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的前提下，商品的价格随着需求的增长而上升，随着供给的增加而下降。尽管商品价格随供求变化并不成固定比例变化，但其变化的方向都带有规律性。

供求规律对商品价格形成的作用力同样适用于资产价值评估。评估人员在判断资产价值时也应充分考虑和依据供求原则。

3. 贡献原则

贡献原则主要适用于构成某整体资产的各项要素资产的评估，它要求资产价值的高低要由该要素资产对整体资产的贡献来决定，或者是由当整体资产缺少该项要素资产将蒙受的损失来决定。

4. 替代原则

作为一种市场规律，在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应有大致相同的交换价值。如果具有相同使用价值和质量的物品具有不同的交换价值或价格，买者会选择价格较低者。当然，作为卖者，如果可以将商品卖到更高的价格水平上，他将会在较高的价位上出售商品。

在资产评估中确实存在着评估数据、评估方法等的合理替代问题。正确运用替代原则是公正进行资产评估的重要保证。

5. 评估时点原则

市场是变化的，资产的价值会随着市场条件的变化而不断改变。为了使资产评估得以操作，同时又能保证资产评估结果可以被市场检验，在资产评估时，必须假定市场条件固定在某一时刻。这一时刻就是评估基准日。评估值就是评估基准日的资产价值。

第四节 资产评估与会计和审计的关系

会计和审计提供以事实判断为主要内容的服务，而资产评估则提供以价值判断为主要内容的服务，它们都是现代市场经济赖以正常运行的基础性服务行业。

一、资产评估与会计和审计的联系

(一) 资产评估与会计的联系

资产评估与会计的联系主要表现在特定条件下资产会计计价和财务报告利用资产评估结论以及资产评估需要参考会计数据资料两个方面。