第一章　总论

考点一：资产评估的概念

- 资产评估是指评估机构及其评估专业人员根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为。

考点二：资产评估的主体和客体

项目	内容	
主体	资产评估专业人员	资产评估师、其他具有评估专业知识及经验的从业人员
	资产评估机构	必须是取得资产评估业务许可证书的一些组织机构。包括专项资产评估机构、专营资产评估机构、兼营性质的资产评估机构。
客体	流动性	短期资产：变现能力强 长期资产：变现性较弱
	存在形态	有形资产：固定资产、流动资产等 无形资产：专利权、商标权、商誉等
	是否具有综合获利能力	单项资产：单件、单台的进行评估 整体资产：包括可确指和不可确指的
	能否独立存在	可确指的资产：能独立存在 不可确指的资产：不能脱离企业的有形资产而存在，如商誉

考点三、资产评估与会计计价的区别

项目	会计计价	资产评估
计价模式	一般采用历史成本	用于发生产权变动、会计主体变动或者作为会计主体的企业生产经营活动中断、以持续经营为前提的资产计价无法反映企业资产价值时的估价行为。
计价功能	以资产论资产	资产论权益：评估价值反映资产的效用，并以此作为取得收入和确定它在新的组织、实体中的权益的依据。
计价主体	财会人员	独立于企业外的具有资产评估资格的社会中介机构。

考点四、资产评估的目的与原则

目的	概念	是委托人对资产评估结果的使用要求
	分类	转让定价目的；抵押、质押目的；公司设立、改制、增资目的；财务报告目的；税收目的；公司诉讼目的。
原则	工作原则	独立性、客观公正性、科学性
	经济技术原则	预期收益、供求原则、贡献原则、替代原则、评估时点原则

考点五、资产评估假设

假设	内容	一般适用
交易假设	假定评估资产已经处于交易过程中（模拟市场进行评估）	最基本的前提假设
公开市场假设	可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。	凡是能在公开市场上进行交易，用途较为广泛的或者通用性较好的资产。
持续经营假设	经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。	针对企业或企业资产组，一般不适用单项资产。
有序清算假设	经营主体不能持续经营，在其所有者有序控制下实施清算。	
强制清算假设	经营主体不能持续经营，在外部力量控制下的清算。	
最佳适用假设	在法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使资产实现其最高价值的使用。	存在多种用途的资产
现状利用假设	按照其目前的利用状态及利用方式对其进行的评估。	可能不是最佳使用方式

考点六：资产评估的价值类型

1、价值类型的作用

- 是影响和决定资产评估价值的重要因素；
- 制约资产评估方法的选择；
- 明确评估价值类型，可以更清楚地表达评估结果，可以避免报告使用者误用评估方法应用中各种指标、参数的判断和选择。

2、价值类别内涵

分类	（1）现行市价、重置成本、收益现值、清算价格 （2）市场价值、市场价值以外价值类型	
市场价值	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，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。	
	公开公平的市场条件	
	当事人是理性的	
	市场价值是价值估计数额	
其他类型	在用价值	特定资产在特定用途下对特定使用者的价值，不考虑资产的最佳用途。
	投资价值	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
	持续经营价值	持续经营条件下公司的价值
	清算价格	在非公开市场上限制拍卖的价格，一般低于现行市场价格，取决于两因素：资产的通用性、清算时间限制
	保险价值	可能因危险造成损失的实体项目的重建和（或）重置成本
	课税价值	与征纳税相关的价值定义所确定的价值。

3、价值类型的决定因素

- 评估的特定目的：核心因素；
- 市场条件；
- 资产功能及其状态。

考点七：资产评估的基本程序

1、概念：

- 狭义：从资产评估机构和人员接受委托开始，到向委托人或相关当事人提交资产评估报告书结束；
- 广义：从承接资产评估业务前的明确资产评估业务基本事项开始，到资产评估工作档案归档结束。

2、基本内容：

- 明确资产评估业务基本事项；
- 签订资产评估业务委托合同；
- 编制资产评估计划；
- 进行评估现场调查；
- 收集整理资产评估资料；
- 评定估算形成结论；
- 编制和出具资产评估报告书；
- 整理归集。

3、资产评估业务基本事项的内容

（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；

（2）评估目的；

（3）评估对象的基本情况；

（4）价值类型及定义（确定所使用的价值类型）；

（5）资产评估基准日：应当有利于评估结论有效服务于评估目的；

（6）资产评估的使用范围（报告使用人、目的及用途、使用时效、报告的摘抄引用等）

（7）资产评估报告提交期限及方式；

（8）评估服务费及支付方式；

（9）需要明确的其他重要事项。

第二章　资产评估的基本方法

考点一：市场法

含义	又称市场价格比较法，是指利用市场上同样或类似资产（即可参照交易资产）的近期交易价格，经过直接比较或类比分析被评估资产与参照资产的异同，并将参照资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种方法	
前提条件	需要有一个充分发育、活跃的资产市场； 参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等资料是可搜集到的。	
操作步骤	选取参照物	（1）参照物的成交价必须真实（即实际成交价）； （2）选取多个参照物； （3）参照物与被评估资产之间大体可替代（即类似）； （4）参照物的成交价应是正常交易的结果。
	调整差异	（1）时间因素；（2）区域因素；（3）功能因素；（4）成新率因素；（5）交易因素。
	确定评估值	将这些调整值进行算术平均或加权平均，最终确定评估值。
具体操作方法	直接比较法	1、单一因素比较法：适用于两者差异仅仅体现在某一些基本特征上 （1）现行市价法 （2）功能价值类比法 资产评估价值=参照物成交价格*$\left(\frac{\text{评估对象的生产能力}}{\text{参照物的生产能力}}\right)^{x}$ 其中：x 为规模经济效益指数 ① 若 x=1，资产价值与其功能呈线性关系，称为生产能力比例法； ② 若 0<x< 1，资产价值与其功能呈指数关系，称为规模经济效益指数法。 （3）价格指数法（仅有时间因素差异） 资产评估价值=参照物成交价格*$\frac{\text{评估基准日资产定基价格指数}}{\text{参照物交易日资产定基价格指数}}$ 或=参照物成交价格*参照物交易日至评估基准日环比价格指数乘积 （4）成新率价格法 评估价值=参照物成交价格*$\frac{\text{评估对象的成新率}}{\text{参照物成新率}}$ 其中：成新率=$\frac{\text{资产尚可使用年限}}{\text{资产已使用年限+资产尚可使用年限}}$ （5）市价折扣法（仅存在交易条件方面的差异） 评估价值=参照物成交价格*（1-价格折扣率）
		2、类比调整法：只要能够找到与评估对象大体相似的参照物即可 （1）市场售价类比法 评估价值=参照物售价+功能差异值+时间差异值+…+交易情形差异值 或：参照物售价*功能差异修正系数*…*时间差异修正系数

		（2）市值比率法 ① 成本市价法 评估价值=参照物成交价格*$\frac{\text{评估对象现行合理成本}}{\text{参照物现行合理成本}}$ ② 市盈率乘数法 评估价值=被评估企业相同口径收益额*参照物（企业）市盈率
	间接比较法	以资产的国家标准、行业标准或市场标准为基准，分别将被评估资产与参照物与其对比打分
市场法优缺点	优点	（1）能够客观反映资产目前的市场情况，其评估的参数、指标直接从市场获得，评估值更能反映市场现实价格； （2）评估结果易于被各方理解和接受。
	缺点	（1）需要有公开及活跃的市场作为基础，有时缺少可对比数据以及缺少判断对比数据而难以应用； （2）不适用于专用机器和设备、大部分的无形资产以及受地区、环境等严格限制的一些资产的评估。

考点二：成本法

含义	是指在评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。	
前提条件	1、被评估资产处于持续使用状态（现状续用、转用续用、移地续用）或被假定处于继续使用状态； 2、被评估资产必须是可再生、可复制的资产； 3、应当具备可利用的历史资料。	
公式	被评估资产评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值 或=重置成本*综合成新率	
指标确定	**重置成本**	1、含义：指在现行市场条件下重新购建一项全新资产所耗费的全部货币支出，包括： （1）复原重置成本：指运用原来相同的材料，建筑或制造标准、设计、技术、格式，以现时价格复原购建这项资产所需的成本； （2）更新重置成本：利用新型材料，并根据现代标准、设计及格式，以现时价格生产或建造具有相同功能的全新资产所需的成本。优先使用更新重置成本。 2、核算方法 （1）重置核算法 重置成本=直接成本+间接成本 （2）物价指数法

		重置成本=资产历史成本*$\frac{\text{评估基准日定基物价指数}}{\text{资产购建时定基物价指数}}$ 或=资产历史成本*（1+物价变动指数） 或=资产历史成本*资产购置日至评估基准日环比价格指数乘积 （3）功能价值类比法 ① 生产能力比例法 资产的成本与其生产能力成线性关系 重置成本=参照物重置成本*$\frac{\text{评估对象的生产能力}}{\text{参照物的生产能力}}$ ② 规模经济效益指数法 资产的生产能力与成本之间只成同向变化，而不是同比例变化 重置成本=参照物重置成本*$\left(\frac{\text{评估对象的生产能力}}{\text{参照物的生产能力}}\right)^{x}$ （4）统计分析法 K=某类抽样资产的重置成本/某类抽样资产的历史成本 某类被评估资产重置成本=$\sum$该类资产账面历史成本$*K$
	实体性贬值	1、含义：是资产由于使用和自然力作用形成的贬值 实体性贬值率=资产实体性贬值/资产重置成本 2、估测方法 （1）观察法 实体性贬值=重置成本*实体性贬值率 （2）使用年限法 实体性贬值率=$\frac{\text{实际已使用年限}}{\text{总使用年限}}$*100% 实体性贬值=重置成本*$\frac{\text{实际已使用年限}}{\text{总使用年限}}$ 实际使用年限=名义已使用年限*资产利用率 资产利用率=$\frac{\text{截至评估日资产累计实际利用时间}}{\text{截至评估日资产累计法定利用时间}}$ （3）修复费用法（恢复到原有全新功能所需投入的费用） 修复费用包括：主要零部件的更换或修复、改造、停工损失等
	功能性贬值	1、含义：是指由于技术相对落后造成的贬值。 2、基本公式： 功能性贬值=$\sum$（被评估资产年净超额运营成本$*$剩余寿命期折现系数） （其中：净超额营运成本是超额运营成本扣除所得税以后的余额） 或=（复原重置成本-更新重置成本）*（1-实体性贬值率）
	经济性贬值	1、含义：由于外部环境变化造成的资产贬值 2、估测方法

		（1）间接计算法（测算因资产利用率下降所致） 经济性贬值率= $1-\left(\frac{\text{资产预计可被利用的生产能力}}{\text{资产原设计生产能力}}\right)^{x}$ * 100% （2）直接计算法（测算的是因收益额减少所导致） 经济性贬值=资产年收益损失额*（1-所得税税率）*（P/A，r，n）
	综合成新率	反映评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率，它是在综合考虑资产实体性损耗、功能性损耗和经济性损耗等基础上确定的，而不只考虑使用磨损和自然损耗的影响。
成本法优缺点	优点	比较充分考虑了资产的损耗，评估结果更趋于公平合理； 有利于单项资产和特定用途资产的评估； 在不易计算资产未来收益或难以取得市场参照物条件下可广泛应用； 有利于企业资产保值。
	缺点	工作量较大； 是以历史资料为依据确定目前价值，必须分析这种假设的可行性； 经济性贬值不易全面准确计算。

考点三：收益法

含义	通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定评估资产价值的一种方法。	
前提条件	1、被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产； 2、资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以用货币衡量； 3、被评估资产预期获利年限是可以被预测。	
应用形式	未来收益期有限	1、每期收益不等额（各年预期收益折现值之和即为评估值） 评估值=$\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}$ 2、每期收益等额（各年预期收益折现值之和即为评估值） 评估值=A*$\sum_{i=1}^{n}\frac{1}{(1+r)^i}$（看作年金求现值）
	未来收益无限期	1、未来收益每年保持不变的情形（可以看成一个永续年金） 评估值=A/r 2、未来收益不等额的情形（可预测期求和，预测期最后一年开始视为年金求现值） 资产评估值（预期收益现值）=$\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}$+(A/r)*$\frac{1}{(1+r)^i}$
指标确定	收益额	净利润、净现金流量和利润总额
	折现率和资本化率	一般包括无风险利率和风险报酬率；资本化率与折现率本质上无区别，只是适用场合不同。估算方法： 1、加和法 （1）风险累加法

		被评估项目的风险报酬率=经营风险报酬率+财务风险报酬率+行业风险报酬率 （2）β系数法（资本资产定价模型） $R_i = \beta_i(R_m - R_f)$ 2、加权资本成本法 折现率=长期负债占资产总额的比重*长期负债的利息率*（1-所得税税率）+所有者权益占资产总额的比重*投资报酬率 其中，投资报酬率=无风险报酬率+风险报酬率 3、市场比较法 是通过寻找与被评估资产相类似的资产的市场价格以及该资产的收益来反推折现率。
	收益期限	有限期和无限期
收益法优缺点	**优点**	能真实和较准确地反映企业资本化的价值； 与投资决策相结合，应用此法评估的资产价值易为买卖双方所接受。
	缺点	预期收益额预测难度较大，受较强的主观判断和未来不可预见因素的影响； 在评估中适用范围较小，一般适用企业整体资产和可预测未来收益的单项资产评估。

获取完整资料 请下载 APP 或关注公众号

扫码下载 app

扫码关注公众号