

资产评估辅导—资产评估的基本方法资产评估师考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/520/2021_2022__E8_B5_84_E4_BA_A7_E8_AF_84_E4_c47_520850.htm

一、收益法

1、基本含义 收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。它涉及三个基本要素：一是被评估资产的预期收益；二是折现率或资本化率；三是被评估资产取得预期收益的持续时间。

2、必须具备的前提条件

(1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

(2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；

(3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3、收益法中的收益额 资产评估中的收益额有两个比较明确的特点：其一，收益额是资产未来预期收益额，而不是资产的历史收益额或现实收益额；其二，在许多场合下用于资产评估的收益额是资产的客观收益，而不一定是资产的实际收益。收益额的上述两个特点是非常重要的，评估人员在执业过程中应切实注意收益额的特点，以便合理运用收益法来估测资产的价值。

4、收益法中的折现率 收益法中的折现率，从本质上讲是一种期望投资报酬率，是投资者在投资风险一定的情况下，对投资所期望的回报率。折现率是由无风险报酬率和风险报酬率组成的。无风险报酬率，亦称安全利率，一般是参照同期国库券利率。风险报酬率是指超过无风险报酬率以上部分的投资回报率。折现率的计算公式应该记住，并练习熟练。

5、收益法中的收益期限 收益期限是指资产具有获利能力持续的时间，它由评估人员根据

被评估资产自身效能及相关条件，以及有关法律、法规、契约、合同等加以测定。

6、收益法中的主要技术方法

收益法中的具体方法可以分为若干类，其一是针对评估对象未来预期收益有无限期的情况划分，分为有限和无限期；其二是按各年收益额是否相等划分，又可分为等额收益评估方法、非等额收益方法等。对于收益法中的主要技术方法，考生应掌握各种具体方法的运用及其适用条件和使用要求。这些方法的基本原理是一样的，资金的时间价值与现金折现概念。

二、成本法

1、基本含义

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。上述评估用公式可概括为：
$$\text{资产评估价值} = \text{资产的重置成本} - \text{资产实体性贬值} - \text{资产功能性贬值} - \text{资产经济性贬值}$$

2、基本要素

成本法的运用涉及四个基本要素，即资产的重置成本、资产的实体性贬值、资产的功能性贬值和资产的经济性贬值。

(1) 资产的重置成本

简单地说，资产的重置成本就是资产的现行再取得成本。具体来说，重置成本又分为复原重置成本和更新重置成本两种。

①复原重置成本是指采用与评估对象相同的材料、建筑或制造标准、设计、规格及技术等，以现时价格水平重新购建与评估对象相同的全新资产所发生的费用。

②更新重置成本是指采用新型材料、现代建筑或制造标准、新型设计、规格和技术等，以现行价格水平购建与评估对象具有同等功能的全新资产所需的费用。

(2) 资产的实体性贬值

资产的实体性贬值亦称有形损耗，是指资产由于使用及自然力的作用导致的资产的物理性能的损耗或下降而引起资产的价值损失。

(3) 资产的

功能性贬值。资产的功能性贬值是指由于技术进步引起的资产功能相对落后而造成的资产价值损失。它包括由于新工艺、新材料和新技术的采用，而使原有资产的建造成本超过现行建造成本的超支额，以及原有资产超过体现技术进步的同类资产的运营成本的超支额。（4）资产的经济性贬值。资产的经济性贬值是指由于外部条件的变化引起资产闲置、收益下降等而造成的资产价值损失。

3、重置成本的具体估测方法

（1）重置核算法。重置核算法亦称细节分析法、核算法等。它是利用成本核算的原理，根据重新取得资产所需的费用项目，逐项计算然后累加得到资产的重置成本。在实际测算过程中又具体划分为两种类型：购买型和自建型。自建型是把自建资产作为资产重置方式，它根据重新建造资产所需的料、工、费及必要的资金成本和开发者的合理收益等分析和计算出资产的重置成本。（2）价格指数法。价格指数法是利用与资产有关的价格变动指数，将被评估资产的历史成本（账面价值）调整为重置成本的一种方法。（3）功能价值类比法。当资产的功能变化与其价格或重置成本的变化呈线性关系时，人们习惯把线性关系下的功能价值类比法称之为生产能力比例法，而把非线性关系条件下的功能价值法称之为规模经济效益指数法。

①生产能力比例法。生产能力比例法是寻找一个与被评估资产相同或相似的资产为参照物，根据参照资产的重置成本及参照物与被评估资产生产能力的比例，估算被评估资产的重置成本。

②规模经济效益指数法。资产生产能力和成本之间只是同方向变化，而不是等比例变化，这是由于规模经济效益作用的结果。注意差异体现在指数的大小上。

4、各种贬值的估测方法

（1）实体性贬值

估测方法。①观察法。判断被评估资产的实体性贬值率或成新率，从而估算实体性贬值。②使用年限法（或称年限法）。使用年限法是利用被评估资产的实际已使用年限与其总使用年限的比值来判断其实体贬值率（程度），进而估测资产的实体性贬值。注意：使用年限法所显示的评估技术思路是一种应用较为广泛评估技术，在资产评估实际工作中，评估人员还可以利用资产的工作量、行驶里程等指标，利用使用年限法的技术思路测算资产的实体性贬值。注意：实际已使用年限与名义使用年限的区别。③修复费用法。这种方法是利用恢复资产功能所支出的费用金额来直接估算资产实体性贬值的一种方法，所谓修复费用包括资产主要零部件的更换或者修复、改造、停工损失等费用支出。如果资产可以通过修复恢复到其全新状态，可以认为资产的实体性损耗等于其修复费用。

（2）功能性贬值估测方法。①超额运营成本形成的功能性贬值的估算可以按下列步骤进行：第一，将被评估资产的年运营成本与功能相同但性能更好的新资产的年运营成本进行比较。第二，计算二者的差异，确定净超额运营成本。净超额运营成本是超额运营成本扣除其抵减的所得税以后的余额。第三，估计被评估资产的剩余寿命。第四，以适当的折现率将被评估资产在剩余寿命内每年的超额运营成本折现，这些折现值之和就是被评估资产功能性损耗（贬值）。②超额投资成本形成的功能性贬值的估算还可以通过超额投资成本的估算进行，即超额投资成本可视同为功能性贬值，计算公式为：功能性贬值=复原重置成本-更新重置成本

（3）经济性贬值估测方法。①间接算法：经济性贬值率= $[1 - (\text{资产预计可被利用的生产能力} / \text{资产原设计生产能力})^x]$

） $x] \times \%$ 式中， X 为功能价值指数，实践中多采用经验数据，数值一般在0.6-0.7之间。经济性贬值额的计算应以评估对象的重置成本为基数，按确定的经济性贬值率估测。②直接计算法：经济性贬值额=资产年收益损失额 $\times$ （1-所得税税率） $\times$ （ $P/A, r, n$ ）式中，（ $P/A, r, n$ ）为年金现值系数。百考试题编辑整理 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