

2011年注册资产评估师考试资产评估的基本方法：成本法

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022_2011_E5_B9_B4_E6_B3_A8_c47_646769.htm

导读：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业已存在的各种贬值因素，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。

成本法 1、成本法的基本含义

成本法也是资产评估的基本方法之一。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业已存在的各种贬值因素，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、成本法的基本前提

(1)被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态。(2)被评估资产的预期收益能够支持其重置及其投入价值。

3、成本法中的基本要素

就一般意义上讲，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。

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。

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。

4、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。购买型是以购买资产的方式作为资产的重置过程，购买的结果一般是资产的购置价，如果被评估资产属于不需要运输、安装的资产，购置价就是资产的重置成本。如果被评估资产属于需要运输，安装的资产，资产的重置成本具体是由资产的现行购买价格、运杂费、安装调试费以及其他必要费用构成，将上述取得资产的必需费用累加起来，便可计算出资产的重置成本。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。注意要包括开发者的合理收益。

(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。重置核算法和价格指数法的区别：价格指数法估算的重置成本仅考虑了价格变动因素，因而确定的是复原重置

成本，而重置核算法既考虑了价格因素，也考虑了生产技术进步和劳动生产率的变化因素，因而可以估算复原重置成本和更新重置成本。价格指数法建立在不同时期的某一种或某类资产的物价变动水平上，而重置核算法建立在现行价格水平与构建成本费用核算的基础之上。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