

2004年CPV辅导资产评估学-资产评估基本方法讲义[1] PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/80/2021\\_2022\\_2004\\_E5\\_B9\\_B](https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022_2004_E5_B9_B4CPV_c47_80089.htm)

4CPV\_c47\_80089.htm 资产评估的基本方法成本法讲座（一）

成本法及其适用的前提条件 1. 成本法的概念 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。成本法的基本思路是：  
：重置或重建被评估资产 2. 采用成本法评估资产的前提条件是：  
（1）被评估资产处于持续使用状态或被假定处于持续使用状态。（2）应当具备可利用的历史资料（3）形成资产价值的耗费是必须的。（二）成本法的基本计算公式：被评估资产评估值=资产的重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值（三）成本法的基本要素 1.成本法的四个基本要素 资产的重置成本、资产的实体性贬值、资产的功能性贬值、资产的经济性贬值 2.资产的重置成本 资产的重置成本是资产的现行再取得成本，分为复原重置成本和更新重置成本。复原重置成本是指运用原来相同的材料、建筑或制造标准、设计、格式及技术等，以现时价格复原购建这项全新资产所发生的支出。更新重置成本是指利用新型材料，并根据现代标准、设计及格式，以现时价格生产和建造具有同等功能的全新资产所需的成本。 3.资产的实体性贬值 资产的实体性贬值即是有形损耗，是指资产由于使用及自然力作用导致的资产的物理性能的损耗或下降引起的资产的价值损失。公式表示为： $\text{实体性贬值率} = \frac{\text{资产实体性贬值}}{\text{资产重置成本}}$  4.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。5.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。（四）重置成本及其估算 在同时可获得复原重置成本和更新重置成本的情况下，应选择更新重置成本。在无更新重置成本时可采用复原重置成本。一般来说，复原重置成本大于更新重置成本。重置成本的估算一般可以采用下列方法：1.重置核算法。也称细节分析法、核算法，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。在实际测算中又具体划分为两种类型：购买型和自建型。购买型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。自建型资产的重置成本是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。资产的重置成本应包括开发者的合理收益。一般的资产重置成本中的收益部分的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。2.价格指数法。这种方法是利用与资产有关的价格变动指数，将被估资产的历史成本（账面价值）调整为重置成本的一种方法，计算公式为：重置成本=资产的帐面原值\*（1 价格变动指数）或=资产的帐面原值\*价格指数（该公式今年有变化）上式中，价格变动指数可以是定基价格变动指数或环比价格变动指数。定基价格变动指数是评估时点的价格指数与资产购建时点的价格指数之比，即：定基价格变动指数=（评估时点的价格指数/资产购建时点的价格指数）x100% 环比价格变动指数=（1 a1）×（1 a2）×

$(1 a_3) \dots (1 a_n) \times 100\%$  式中： $a_n$ 第n年环比价格指数， $n=1、2、3、4、5\dots n$  价格指数法与重置核算法的比较：

(1) 物价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动化因素，因而可以估算复原重置成本和更新重置成本。(2) 物价指数法建立在不同时期的某一种或某类甚至全部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购建成本费用核算的基础上。一项科学技术进步较快的资产采用物价指数法估算的重置成本往往会偏高。物价指数法和重置核算法也有其相同点，都是建立在利用历史资料基础上。

3. 功能价值法，也称生产能力比例法。这种方法是寻找一个与被评估资产相同或相似的资产为参照物，计算其每一单位生产能力价格或参照物与被评估资产生产能力的比例，据以估算被评估资产的重置成本。计算公式为：被评估资产重置成本 = (被评估资产年产量 / 参照物年产量) × 参照物重置成本 前提条件和假设是资产的成本与其生产能力成线性关系，生产能力越大，成本越高，而且是成正比例变化。

4. 规模经济效益指数法。由于规模经济效益作用的结果，资产生产能力和成本之间只成同方向变化，而不是等比例变化。计算公式参照教材  $x$  是一个经验数据，成为规模经济效益指数，一般介于0.4~1之间。

5. 统计分析法 在用成本法对企业整体资产及某一项同类型资产进行评估时，为了简化评估业务，还可以采用统计分析法确定某类资产重置成本。第一，在核实资产数量的基础上，把全部资产按照适当标准化分为若干类别。第二，在各类资产中抽样选择适量具有代表性资产，估算其重置成本

。第三，依据分类抽样估算资产的重置成本额与帐面历史成本，计算出分类资产的调整系数。根据调整系数估算被评估资产的重置成本。 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](http://www.100test.com)