

CPV考试辅导资产评估讲义[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_CPV_E8_80_83_E8_AF_95_E8_c47_80093.htm 第一讲:资产评估的基本概念和基本方法内容提要：

一、评估的基本理论：1、资产评估的要概念和特点；2、资产分类；3、评估目的；4、评估的假设；5、评估的原则；6、评估的作用。

二、1、市场法的概念；2、市场法应用的前提条件；3、参照物差异调整因素；4、运用市场法评估资产的程序。重点、难点1、资产评估的概念

：指在市场经济条件下，由专业机构人员，依据国家有关规定，根据特定的目的，遵循适用原则，依照法定程序，选择适当的价值类型，运用科学的方法，对资产价值进行评定和估算的行为。

2、评估要素8个：评估主体、客体、依据、目的、程序、价值类型，方法。3、资产评估的特点：现实性、市场性、预测性、公正性、咨询性。4、资产评估与会计计价的区别：

二者发生的前提条件不同。会计学资产计价严格遵守历史成本的原则，以企业会计主体持续经营为假设前提的，而资产评估则是会计主体发生变动，产权变动或作为会计主体的企业生产经营中断，以持续经营无法反映企业资产价值时的估价行为。

二者的目的不同。会计学中的资产计价是就资产论资产，而资产评估则是就资产论权益，资产评估的价值则为资产的交易和投资提供公平的价值尺度。

执行操作者不同。资产计价由企业的财务人员完成，与资产有关的经业务均需计价，是一项经常大量的工作。资产评估是独立于企业以外的具有资产评估资格的社会中介机构完成。

但也有联系：会计计价有时需要以资产评估价值为依据，在

会计制度中有相应的规定。5、资产的概念：是经济主体拥有或控制的，能以货币计量的，能够给经济主体带来经济效益的经济资源，具有以下特征：必须是经济主体控制或拥有，必须能以货币计量，必须是能够给经济主体带来经济效益的资源。资产分类，按资产存在形态分类分为有形资产和无形资产，按资产是否具有综合获利能力分为单项资产、整体资产，按资产能否独立存在分为可确指的资产和不可确指的资产。6、资产的评估目的：资产转让、企业兼并、企业出售、企业联营、股份经营，中外合资，企业清算、抵押、担保、企业租赁前7种属于必须评估的范围，后3种则根据具体情况，由当事人自行决定。7、资产评估的假设：继续使用假设、公开市场假设、清算（清偿）假设。8、资产评估的原则：1)工作原则对评估主体而言，包括：独立性原则、客观性原则、科学性原则、专业性原则。2)经济原则是对评估业务而言的，包括：贡献原则、替代原则、预期原则。9、评估的基本方法：市场法、成本法、收益法。10、市场法亦称市场价格的比较法。是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似资产的市价价格进行调整，从而确定被评估资产的价值的一种资产评估方法。11、市场法应用的前提条件：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，有关调整的指标，技术参数能否获取，是决定市场法运用与否的关键。市场法在国际上比较通行，在我国现在市场不很开放的情况下使用会受到限制。12、运用市场法进行评估的方式：能找到与被评估资产完全相同的参照物，可把参照物的价格直接作为被评估资产的评估价值，这是市场

法运用最简单，最直观的方式。更多的情况是获得的相类似的参照物的价格，需要进行价格调整，先将被评估资产与参照物之间的差异量化，然后进行价格调整，因此这种方法也算作市场成交价格比较法。

13、参照物差异调整因素包括：时间、地域、功能三种因素。

14、运用市场法评估资产的程序：明确评估对象，进行公开市场调整，收集相同或相类似资产的市场基本信息资料，寻找参照物，分析整理资料并验证其准确性，判断选择参照物，必须选择三个或三个以上的可比参照物进行比较，使其差异量比，从而确定被评估资产的价值。

15、市场法的优缺点优点：评估价更能反映市场现实价格，评估结果易于被各方面理解和接受。缺点：要有公开活跃的市场作为基础，有时因缺少可对比数据难以应用，不适用于专用机械设备和大部分的无形资产，以及受到地区、环境严格限制的一些资产的评估。

一、学习内容:(一)成本法及其适用的前提条件(二)重置成本及其估算(三)复原重置成本(四)更新重置成本(五)重置核算法(六)物价指数法(七)功能价值法(八)规模经济效益指书法(九)统计分析法

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