

全国高等教育自学考试指定教材辅导用书

LANGZHI



同步辅导

标准预测试卷

难题、易错题

资产评估

考点精析+考点精练

本书主编：顾少波 中央财经大学

学苑出版社

全国高等教育自学考试指定教材辅导用书



考点精析 + 考点精练

资 产 评 估

本书主编：中央财经大学 顾少波

本书编者：中央财经大学 李向东

学苑出版社

图书在版编目(CIP)数据

全国高等教育自学考试指定教材辅导用书 1+1:会计/教材编写组编. —北京:学苑出版社. 2002. 8

ISBN 7-5077-1994-4

I. 全… II. 教… III. 会计-高等教育-自学考试-学习参考资料 IV. F23

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 048971 号

学苑出版社出版发行

北京市万寿路西街 11 号 100036

北京峥峥印刷厂印刷 新华书店经销

18 开本 80 印张 1600 千字

2002 年 8 月北京第 1 版 2002 年 8 月北京第 1 次印刷

全套定价:90.00 元(共 5 册, 单价:18.00 元)

前 言

高等教育自学考试,是以国家考试为主导,个人自学为基础,社会助学为辅助的全新高等教育形式。为了促进高等教育自学考试健康地发展,我们组织编写了这套高等教育自学考试辅导精典。

这套辅导精典,以国家自考委公布的最新版自学考试大纲为依据,以高等教育自学考试指定教材(刘玉平主编,中国财政经济出版社)为蓝本,精析精练,全面覆盖考核内容,旨在帮助自学者精确掌握课程内容,顺利通过国家考试。

自学考试辅导精典的编写体例主要分为:第一部分:考点精析。包括(1)本章导读——对全章的阐述,重难点的提示,大纲后考核点的要求;(2)知识结构;(3)考点精析——精要阐述每章的考核知识点。第二部分:考点精练。包括(1)各章易错题、难题分析与解答;(2)标准预测试卷及参考答案——选编8套,供自考者考前自测。

我们真诚希望这套自学考试辅导精典,能够成为自学者的良师益友,同时也希望读者及时反馈意见,以使这套辅导精典在修订时更为完善。

李向东
2002年8月

目 录

第一部分 考点精析

第一章 总论	(1)	第六章 无形资产评估	(44)
本章导读	(1)	本章导读	(44)
知识结构	(1)	知识结构	(44)
考点精析	(1)	考点精析	(45)
第二章 资产评估的基本方法	(9)	第七章 长期投资和递延资产评估	(57)
本章导读	(9)	本章导读	(57)
知识结构	(9)	知识结构	(57)
考点精析	(9)	考点精析	(57)
第三章 机器设备评估	(18)	第八章 流动资产评估	(63)
本章导读	(18)	本章导读	(63)
知识结构	(18)	知识结构	(63)
考点精析	(18)	考点精析	(63)
第四章 建筑物评估	(26)	第九章 企业整体资产评估	(70)
本章导读	(26)	本章导读	(70)
知识结构	(26)	知识结构	(70)
考点精析	(26)	考点精析	(70)
第五章 土地使用权的评估	(34)	第十章 资产评估报告	(80)
本章导读	(34)	本章导读	(80)
知识结构	(34)	知识结构	(80)
考点精析	(34)	考点精析	(80)

第二部分 考点精练

易错题、难题

第一章 总论	(84)	第五章 土地使用权的评估	(99)
第二章 资产评估的基本方法	(87)	第六章 无形资产评估	(103)
第三章 机器设备评估	(92)	第七章 长期投资和递延资产的评估	(107)
第四章 建筑物评估	(96)	第八章 流动资产评估	(110)

第九章 企业整体资产评估 (114)

第十章 资产评估报告 (117)

历年考题

2001 年 4 月份全国高等教育自学考试资产评估试卷 (120)

资产评估标准预测试卷

资产评估标准预测试卷(一) (125)

资产评估标准预测试卷(二) (129)

资产评估标准预测试卷(三) (133)

资产评估标准预测试卷(四) (137)

资产评估标准预测试卷(五) (141)

资产评估标准预测试卷(六) (145)

资产评估标准预测试卷(七) (149)

资产评估标准预测试卷(八) (153)

易错题、难题分析与解答

第一章 总论 (157)

第二章 资产评估的基本方法 (162)

第三章 机器设备评估 (171)

第四章 建筑物评估 (176)

第五章 土地使用权评估 (181)

第六章 无形资产评估 (187)

第七章 长期投资和递延资产评估 (193)

第八章 流动资产评估 (197)

第九章 企业整体资产评估 (202)

第十章 资产评估报告 (207)

历年考题参考答案

2001 年 4 月份全国高等教育自学考试资产评估试卷参考答案 (212)

资产评估标准预测试卷参考答案

资产评估标准预测试卷(一)参考答案 (216)

资产评估标准预测试卷(二)参考答案 (218)

资产评估标准预测试卷(三)参考答案 (221)

资产评估标准预测试卷(四)参考答案 (222)

资产评估标准预测试卷(五)参考答案 (224)

资产评估标准预测试卷(六)参考答案 (226)

资产评估标准预测试卷(七)参考答案 (229)

资产评估标准预测试卷(八)参考答案 (231)

2. 资产评估的要素构成。资产评估的六大要素为资产评估的主体、客体、特定目的、程序、价值类型和方法,六大要素是保证评估价值科学合理的重要条件。主体是指资产评估由谁来承担;客体是指资产评估的对象;特定目的是指资产业务发生的经济行为,决定资产评估方法和价值类型的选择;价值类型是对评估价值的质的规定,对资产评估方法的选择具有约束性;方法是确定资产评估价值的手段和途径。

二、资产评估的特点(识记)

1. 现实性特点

资产评估的现实性表现在三个方面:(1)资产评估直接以现实存在的资产作为估价的依据;(2)以现实状况为基础反映未来;(3)现实性强调客观存在。

2. 市场性特点

资产评估的市场性包括两层含义:(1)资产评估是通过模拟市场条件对资产价值作出的评定估算和报告;(2)估算和报告的结果必须接受市场检验。资产评估的市场性决定了市场法评估资产价值的合理性。

3. 预测性特点

资产评估的预测性是指现实的评估价值必须反映资产未来的收益情况。资产评估的预测性决定了收益法评估资产价值的合理性。

4. 公正性特点

资产评估的公正性主要表现为以下两点:(1)资产评估是按公允、法定的准则和规程进行的,具有公允的行为规范和业务规范,这是公正性的技术基础;(2)评估人员必须是与资产业务没有利害关系的第三者,这是公正性的组织基础。

5. 咨询性特点

资产评估的咨询性有以下两层含义:(1)资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见,评估结果本身并无强制执行的效力,评估者只对评估结论本身合乎职业规范要求负责,而不对资产业务定价决策负责,资产评估为资产交易提供的估价只是当事人作为要价和出价的参考,最终的成交价格还取决于讨价还价的本领;(2)资产评估是职业化的专家活动。

三、资产评估与会计计价的区别(应用)

1. 资产评估与会计计价的区别

资产评估与会计计价是两个有区别的概念。表现在下面三个方面:

(1)两者的前提条件不同,会计学中的资产计价严格遵循历史成本原则,同时是以会计主体不变和持续经营为假设前提;而资产评估则是用于发生产权变动、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。清产核资不属于资产评估。

(2)两者的目的不同,会计学的资产计价是就资产论资产,使货币量能够客观地反映资产

的实际价值量,其目的是为投资者、债权人和经营管理者提供有效的会计信息;资产评估则是就资产论权益,其价值反映资产的效用,并以此作为取得收入和确定权益的依据,资产评估是为资产的交易和投资提供公平的价值尺度。

(3)两者的操作执行者不同,会计计价是由企业的财务人员来完成的,是一项经常性、大量性的工作;资产评估则是由具有资产评估资格的社会中介机构来完成的,工作难度及复杂的程度超过会计计价,它除需要具有财务会计知识外,还需具有资产评估、技术经济、工程技术、经济法律等方面知识。资产评估是仅仅发生在产权变动情况下不经常的一项工作。

2. 资产评估与会计计价的联系

根据规定会计计价有时需要以资产评估价值为依据进行调账,资产评估过程中经常要以会计计价数据作为参考。

第二节 资产评估的对象

一、资产的概念(识记)

《企业会计准则》中资产的定义为:“资产是企业拥有或控制的能以货币计量的在未来时期能为企业带来经济效益的经济资源。”作为资产评估对象的资产,有的是单项资产,有的是若干项单项资产的组合体;有的是资产的使用权,有的则是资产的所有权。资产评估的客体可以是全部资产,可以是净资产,也可以是普通股权益。

从三个方面理解:资产是权利,是获利能力,必须为特定主体拥有和控制。

1. 资产是一种权利。同样的资产载体,其权利是不同的。评估者评估的不是资产本身,而是它的某种权利。

2. 资产是一种获利能力。资产的价值是由其所具有的获利能力决定的,不是评估人员评估出来的。评估人员只是采用适当的方法将其价值反映出来。

3. 资产必须为某一主体所拥有和支配,权属问题是资产的本质问题。

二、资产的分类型(理解)

1. 资产按不同标准可以划分为:按资产存在的形态可以将资产分为有形资产和无形资产。

(1)有形资产是指具有实体形态的资产,包括机器设备、房屋建筑物、流动资产等;

(2)无形资产是指没有物质实体而以某种特殊权利和技术知识等经济资源存在并发挥作用的资产,包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

2. 资产按资产能否独立存在,可将资产分为可确指的资产和不可确指的资产。(1)可确指的资产是指能独立存在的资产;(2)不可确指的资产是指不能独立于有形资产而单独存在的资产,如商誉。

例:下列资产中属于可确指资产的有()。(2001年4月份多项选择题)

- A. 专利权 B. 有形资产 C. 商誉 D. 无形资产
E. 土地使用权

答案:ABE

3. 按资产是否具有综合获利能力分类,可将资产分为单项资产和整体资产。(1)单项资产是指单台、单件的资产;(2)整体资产是指由一组单项资产组成的具有获利能力的资产综合体。值得注意的是,企业整体资产不是企业各单项可确指资产的汇集,其价值也不等于各单项可确指资产的总额。

第三节 资产评估的价值类型

一、资产评估的特定目的

1. 资产评估特定目的的涵义(识记)

资产评估的特定目的是指被评估资产即将发生的经济行为。同样的资产,因为评估目的不同,其评估值也不相同。特定目的对资产评估的影响表现在两方面:一方面是在什么样的条件时,即资产怎样的经济行为时应该评估和可以评估;另一方面是不同的经济行为决定了评估时价值类型的差异,引致资产评估结果数量上的差异。

根据我国的现行规定,在发生产权变动、资产流动时,才需要进行资产评估,原因如下:一是产权变动、资产流动时,资产价值需要重新估算;二是在不发生产权变动和资产流动的情况下,资产计价应严格按照会计原则进行,不需要进行资产评估。

2. 资产评估目的的类型(理解)

(1)资产转让。资产转让是指国有资产占有单位有偿转让超过百万元或占全部固定资产原值20%以上的非整体性资产的经济行为。

(2)企业兼并。企业兼并是指一个企业以承担债务、购买、股份化和控股等形式有偿接收其他企业的产权,使被兼并方丧失法人资格或改变法人实体。

(3)企业出售。企业出售是指独立核算的企业或企业内部的分厂、车间及其他整体资产产权出售行为。

(4)企业联营。企业联营是指国内企业、单位之间以固定资产、流动资产、无形资产及其他资产投入组成各种形式的联合经营实体的行为。

(5)股份经营。股份经营是指国有资产占有单位实行股份制经营方式的行为,包括法人持股、内部职工持股、向社会发行不上市股票和上市股票。

(6)中外合资、合作。中外合资、合作是指国有资产占有单位与外商在我国境内举办合资或合作经营企业的行为。

(7)企业清算。包括破产清算、终止清算和结业清算。

(8)抵押。

(9)担保。

(10)企业租赁。

上述经济行为中,前7种属于必须评估的范围,后3种则根据具体情况,由当事人自行决定是否评估。

二、资产评估价值的含义

1. 资产评估价值的含义(识记)

要正确理解资产评估价值的含义,需要从以下几个方面理解:

(1)资产使用价值决定资产评估价值,资产的效用是确定资产评估价值的重要依据。资产评估价值是指在某一特定时期内为获得该资产以取得未来收益或好处的权利所支付的货币总额。

(2)资产评估价值与马克思《资本论》中所称的价值不是同一概念。资产评估的价值是模拟市场过程的结果,是模拟价值,类似于价格;马克思《资本论》中所指的价值是指由社会必要劳动时间所决定的商品的内在价值。

(3)资产评估价值与会计记录的价值也有很大差别。会计计价严格坚持一致性、连贯性和客观性原则反映财务报表的客观数据,一般不能随外界条件变化而变动。资产评估价值则是着眼于未来,取决于未来的预期效用,它的价值既不是由过去出售的价格决定,也不是由创造它的成本确定的。

2. 资产评估价值的特点(理解)

(1)时效性。资产评估价值反映的是特定时点的价值。同样的资产,在不同的时期内价值是不一样的,评估基准日是资产评估报告的重要内容。

(2)目的性。相同的资产,在同一时期,同一空间,因评估目的不同而适用不同的价值类型,具有不同的价值。同样地,相同资产对于不同所有者(或占有者)也会表现出不同价值。

(3)意见性。资产评估属于咨询行业,资产评估价值只是为资产评估委托者提供的参考意见,是买卖双方交易的底价,并不是实际成交价。

(4)估计性。资产评估价值是基于客观事实,凭借评估机构及操作人员的经验和专业知识,对资产价值进行系统分析和逻辑判断,对该资产在某一时间内的价值作出合理的结论,与自然科学精确计算不同。

三、资产评估价值的类型(简单应用)

1. 公开市场价值。公开市场价值是指资产在公开市场上应该实现的价值。所谓公开市场,是指资产的买卖双方均可在正常的、公开的资产交易场所进行买卖,买卖双方都有足够的时间去了解实际情况,买卖双方都具有独立判断力和理智选择能力,不具有垄断性和强制性。

2. 投资价值。投资价值是指以资产的收益能力为依据确定资产的评估价值。投资价值是以产出效率为依据衡量其价值的。

3. 重置价值。重置价值是指在现实市场条件下,按功能重置资产并使资产处于在用状态所耗费的成本作为资产的评估价值。重置价值是从投入的角度评估资产价值。

4. 清算价格。清算价格是指在非正常市场上限制拍卖的价格。清算价格一般低于现行市价,这是由市场供求状况决定的。清算价格的高低一般取决于以下几个因素:

(1)资产的通用性。专用资产的清算价格一般会比通用资产的清算价格低于市场价格。

(2)清算时间限制。一般来讲,清算时间越短,清算价格越低。

例:资产评估价值和资产评估价值类型有何区别与联系?(2001年4月份简答题)

答案:见本知识点

第四节 资产评估的假设

一、继续使用假设

1. 继续使用假设的概念(识记)

继续使用假设是指资产将按现行用途继续使用,或转换用途继续使用。对可拆零资产的评估,从继续使用的假设出发,就不能按资产拆零出售所得收入之和对其进行估价。

2. 继续使用假设适用情况(领会)

在确认继续使用的资产时,必须充分考虑以下条件:(1)资产能以其提供的服务或用途,满足所有者经营上期望的收益;(2)资产尚有显著的剩余使用寿命;(3)资产所有权明确,并保持完好;(4)资产从经济上、法律上允许转作他用;(5)资产的使用功能较为完好。

例:在企业兼并时,目标企业(即被兼并企业)价值评估的最适用假设是()。(2000年4月份单项选择题)

A. 公开市场假设

B. 继续使用假设

C. 清算假设

D. 持续使用假设

答案:B

二、公开市场假设(识记、领会)

1. 公开市场假设,是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。不同类型的资产,其性能、用途不同,市场程度也不一样,用途广泛的资产一般比用途狭窄的资产市场活跃。

2. 最大最佳效用是指资产在可能的范围内,用于最有利又可行和法律上允许的用途。这种资产的最大最佳效用可以是现时的,也可以是潜在的。在评估资产时,按照公开市场假设处理或作适当调整,才有可能使资产效用最大。最大最佳效用需满足三个条件:一是技术上可行;二是经济上合理;三是法律上允许。

三、清算假设(识记)

清算(清偿)假设是指资产所有者在某种压力下被强制进行解体或拆零,经协商或以拍卖方式在公开市场上出售。这种情况下的资产评估具有一定的特殊性,适应强制出售中市场均

此为试读,需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com

衡被打破的实际情况,此时资产评估价值低于继续使用或公开市场条件下的评估值。

第五节 资产评估的原则

一、资产评估的工作原则(识记、理解)

1. 独立性原则要求在资产评估过程中摆脱资产业务当事人利益的影响,评估工作始终坚持独立的第三者立场。评估机构是独立的社会公正性机构,不能为资产业务各方的任何一方所拥有,评估工作不应受外界干扰和委托者意图的影响。评估机构和评估人员不应与资产业务有任何利益上的联系。

2. 客观性原则是指评估结果应以充分的事实为依据。评估人员要从实际出发,认真进行调查研究,在评估过程中排除人为因素的干扰,坚持客观、公正的态度和采用科学的方法进行评估。

3. 科学性原则是指在资产评估过程中,必须根据评估的特定目的,选择适用的价值类型和方法,制定科学的评估实施方案,使资产评估结果科学合理。科学性原则要求:一是评估方法选用正确;二是评估价值类型选用正确;三是评估程序科学。

例:资产评估的科学性原则是指()。(2001年4月份多项选择题)

A. 选择适用的价值类型和方法

B. 由包括科技专家组成的资产评估队伍

C. 制定科学的评估方案

D. 以充分科学的事实为依据

E. 遵循科学的评估程序

答案:ACE

4. 专业性原则要求资产评估机构必须是提供资产评估服务的专业技术机构。资产评估机构必须拥有一支由工程、技术、财务会计、法律和经济管理等多学科人员组成的资产评估专业队伍。

二、资产评估的经济原则(识记、理解)

1. 贡献原则是指某一资产或资产的某一构成部分的价值,取决于它对其他相关的资产或资产整体的价值贡献,或者根据当缺少它时对整体价值下降的影响程度来衡量确定。贡献原则要求在评估一项由多个资产构成的整体资产的价值时,必须综合考虑该项资产在整体资产构成中的重要性,而不是孤立地确定该项资产的价值。

2. 替代原则是指同时存在几种效能相同的资产时,最低价格的资产需求最大。这是因为,有经验的买方对某一资产不会支付高于能在市场上找到相同效用替代物的费用。评估时,某一资产的可选择性和有无替代性是需要考虑的重要因素。

3. 预期原则是指在资产评估过程中,资产的价值可以不按照过去的生产成本或销售价格决定,而是基于对未来收益的期望值决定。资产评估价值的高低,取决于现实资产的未来效用或获利能力。一项资产取得时的成本很高,但对购买者来说,若该项资产的效用不高,评估值就不会很大。预期原则要求在进行资产评估时,必须合理预测其未来的获利能力以及拥有获

利能力的有效期限。

三、资产客观价值与评估价值的关系(领会)

资产的客观价值可以理解为凝结在资产中无差别人类劳动的货币价值,它不因评估目的及评估方法的不同而不同,可以认为资产的客观价值是一个客观存在的、现实生活中通过不断变动的市场价格和不同的评估价格表现出来的不变量。而评估价值则是通过专业评估机构和评估人员通过规范的评估程序得到的资产价值,其大小因评估目的、评估价值类型及评估方法的不同而不同。理论上讲,资产的评估价值具有围绕其客观价值上下波动的特征。

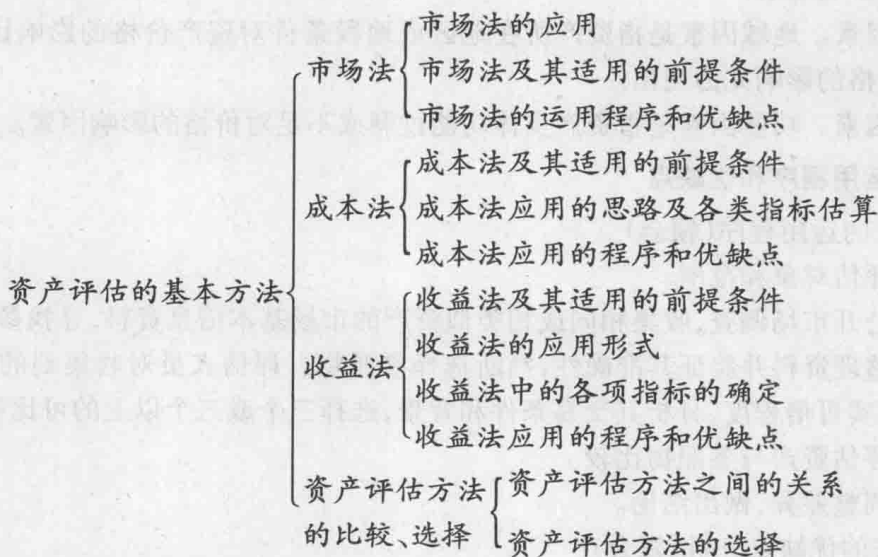
例:资产的名义已使用年限与实际已使用年限有何区别与联系?(2001年4月份简答题)

第二章 资产评估的基本方法

本章导读

通过本章的学习,掌握资产评估的三种基本方法:市场法、成本法和收益法。理解并能够根据实际资料运用这三种方法进行资产的价值评估,明确资产评估方法的应用条件及其选择时需考虑的因素。本章的重点和难点是三种方法的理解和具体应用。

知识结构



考点精析

第一节 市场法

一、市场法及其适用的前提条件

1. 市场法的概念(识记)

市场法也称市场价格比较法,是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同,并将类似资产的市场价格进行调整,从而确定被评估资产价值的一种评估方法。

2. 适用的前提条件(领会)

- (1)需要有一个充分发育活跃的资产市场。
- (2)参照物及其与被评估资产可以比较的指标、技术参数等资料是可搜集到的,这些资料需具有现实性、完整性、客观性和可量化性。

二、运用市场比较法进行评估的方式(应用)

1. 市场法评估形式(应用)

(1)直接法。即在市场上能找到与被评估资产完全相同的参照物,把参照物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、直观的方式。

(2)间接法。即一项被评估资产需要评估时,在公开市场上若找不到与之完全相同的资产,但能找到与之相类似的资产,以此为参照物,并依其价格做相应的差异调整来确定被评估资产价值的一种方法。

2. 参照物差异调整因素(应用)

(1)时间因素。时间因素是指参照物交易时间与被评估资产评估基准日相差时间对被评估资产价格的影响因素。

(2)地域因素。地域因素是指资产所在地区或地段条件对资产价格的影响因素。地域因素对房地产价格的影响尤为突出。

(3)功能因素。功能因素是指资产实体功能过剩或不足对价格的影响因素。

三、市场法的运用程序和优缺点

1. 市场法的运用程序(领会)

(1)明确评估对象和范围。

(2)进行公开市场调查,收集相同或相类似资产的市场基本信息资料,寻找参照物。

(3)分析整理资料并验证其准确性,判断选择参照物。评估人员对收集到的资料,应认真分析验证其真实可信程度,分析其交易条件和背景,选择三个或三个以上的可比参照物。

(4)把被评估资产与参照物比较。

(5)分析调整差异,做出结论。

2. 市场法的优缺点分析(领会)

(1)市场法的优点有:①因其评估的参数、指标直接从市场获得,评估结果能够客观反映资产目前的市场价格情况。②评估值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。

(2)市场法的缺点表现在:①需要有公开活跃的市场为基础。②不适用于专用机器设备、大部分的无形资产,以及受到地区、环境等严格限制的一些资产的评估。

第二节 成本法

一、成本法及其适用的前提条件

1. 成本法的概念(识记)

成本法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。重置成本是指在现行市场条件下重新购建一项全新资产所支付的全部货币总额。重置成本与原始成本的内容构成是相同的,而二者反映的物价水平是不相同的,前者

反映的是资产评估日期的市场物价水平,后者反映的是当初购建资产时的物价水平。

2. 适用的前提条件(领会)

(1)应当具备可利用的历史资料。

(2)必须有形成资产价值的耗费。

例:教堂、学校、专用机器设备等资产的价值评估,一般适宜选用()。(2001年4月份单项选择题)

A. 市场法

B. 收益法

C. 残余法

D. 成本法

答案:D

二、成本法应用的思路及其各类指标的估算

1. 成本法应用的思路(领会)

成本法的基本公式为:

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:

被评估资产评估值 = 重置成本 × 成新率

其中,重置成本可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、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,以现时价格生产或建造具有同等功能的全新资产所需的成本。但应注意的是,无论是更新重置成本,还是复原重置成本,资本本身的功能不变。选择重置成本时,在同时可得复原重置成本和更新重置成本的情况下,应选用新重置成本。

2. 重置成本以及各项贬值的估算(领会、应用)

(1)重置成本的估算(领会)

①重置核算法(领会)

重置核算法指按资产成本的构成,把以现行市价计算的全部购建支出按其计入成本的形式,将总成本区分为直接成本和间接成本来估算重置成本的一种方法。直接成本是指直接可以构成资产成本支出的部分,直接成本应按现时价格逐项加总;间接成本是指为建造、购买资产而发生的管理费等各项支出。

②物价指数法(领会)

这种方法是在资产历史成本基础上,通过现时物价指数确定其重置成本,计算公式为:

资产重置成本 = 资产历史成本 × 资产评估时物价指数/资产购建时物价指数或资产重置成本 = 资产历史成本 × (1 + 物价变动指数)

公式中,资产历史成本要求真实、准确并符合社会平均的、合理成本的要求;资产评估时物价指数指的是评估基准日(或能够代表评估基准日)的类别或个别物价指数。

③功能价值法(应用)

功能价值法也称生产能力比例法。这种方法是通过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的方法。

④规模经济效益指数法(领会)

规模经济效益指数法是通过不同资产的生产能力与其成本之间的关系来确定被评估资产价值的一种方法。其计算公式为:

被评估资产的重置成本 = 参照物资产的重置成本 $\times$ (被评估资产的产量 $\div$ 参照物资产的产量)^x

公式中的 X 称为规模经济效益指数,该指数为一经验数据,其取值一般为 0.4~1 之间。

(2)各种贬值的估算(应用)

①资产实体性贬值及其估算(应用)

资产的实体性贬值是资产由于使用和自然力作用形成的贬值。

1)观察法,也称成新率法。是指对被评估资产,由具有丰富经验的工程技术人员,将评估对象与其全新状态相比较,考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响,判断被评估对象的成新率,从而估算实体性贬值。

资产实体性贬值 = 重置成本 $\times$ (1 - 成新率)

2)公式法。

资产的实体性贬值 = [(重置成本 - 预计残值) $\div$ 总使用年限] $\times$ 实际已使用年限

其中:总使用年限 = 实际已使用年限 + 尚可使用的年限

实际已使用年限 = 名义已使用年限 $\times$ 资产利用率

②功能性贬值及其估算(应用)

功能性贬值是由于技术进步导致资产性能相对落后造成的贬值。主要根据资产的效用,生产加工能力,工耗、物耗、能耗水平等功能方面与平均状况的差异造成的成本增加和效益降低,相应确定功能性贬值额。同时,还要重视技术进步因素,注意替代设备、替代技术、替代产品的影响,以及行业技术装备水平现状和资产更新换代速度。

功能性贬值的估算可以按下列步骤进行:1)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。2)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所得税以后的余额。计算公式为:净超额运营成本 = 年运营成本 $\times$ (1 - 33%)。3)估算被评估资产的剩余寿命。4)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),公式为:被评估资产功能性贬值额 = Σ (被评估资产年净超额运营成本 $\times$ 折现系数)

功能性贬值的估算还可通过超额投资成本的估算来进行,即超额投资成本可视为功能性贬值。计算公式为:

功能性贬值 = 复原重置成本 - 更新重置成本

例:运用成本法评估一项资产时,若分别选用复原重置成本和更新重置成本,则应当考虑此为试读,需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com