



冲刺阶段专业内容《资产评估实务(一)》

高频考点

第一章 流动资产及负债评估

高频考点一：产成品及库存商品的评估

(1) 成本法

a. 评估基准日与完工日接近

产成品评估值 = 产成品数量 × 产成品账面单位成本

b. 评估基准日与完工日期间隔时间较长产成品评估值

= 产成品实有数量 × [合理材料工艺定额 × 材料单位现行价格 + 合理工时定额 × 单位小时合理工时工资、费用(含借款费用)] 产成品评估值

= 产成品实际成本 × [材料成本比例 × 材料综合调整系数 + 工资、费用(含借款费用) 成本比例 × 工资、费用综合调整系数]

(2) 市场法

税金和利润的处理

持有目的	处理方法
出售为目的	无需考虑扣除为实现销售发生的销售费用和相关税金
投资为目的	市价中应该扣除各种税费和利润，才能作为产成品评估值。

高频考点二：应收票据评估

应收票据通过如下两种方法评估：

1. 按票据的本利和计算：

应收票据评估值 = 本金 × (1 + 利息率 × 时间)

2. 按应收票据的贴现值计算：

应收票据评估值 = 票据到期价值 - 贴现息

贴现息 = 票据到期价值 × 贴现率 × 贴现期

第二章 长期投资性资产评估

高频考点三：普通股的价值评估

主要有固定红利型、红利增长型和分段型三种。

(1) 固定红利型股利政策

$$P=R / r$$

(2) 红利增长型股利政策

$$P=R / (r-g)$$

$$r>g$$

【提示】增长率 g 的确定：1. 统计分析法，根据过去股利的实际数据统计计算出平均增长率，作为股利增长率；2. 趋势分析法，即根据被评估企业的股利分配政策，以企业剩余收益中用于再投资的比率与企业净资产收益率相乘，确定股利增长率。

(3) 分段型股利政策

以两段为例：

第一段，指能够较为客观地预测股票的收益期间或股票发行企业某一经营周期。预测收益直接折现。

第二段，以不易预测收益的时间为起点，从企业持续经营到永续为第二段。固定红利型或红利增长型，收益额采用趋势分析法或其他方法，先资本化后再折现。

高频考点四：具有控制权股权评估的特点

评估程序不受限制	被投资单位在配合实施评估程序方面与母公司基本相同。通常可以结合被投资单位所处行业及自身特点，全面考虑评估方法的适用性，做出合理选择。
关注权属资料完善情况	关注被投资企业权属资料是否完整，不完整是否得到解决。权利人和实际使用人是否一致，是否存在隐匿或遗漏。
可能存在控股权溢价	被收购企业的管理水平越低，控股权溢价越高；反之亦然。

第三章 机器设备评估



高频考点五：机器设备评估重置成本法基本公式

$$P = RC - D_p - D_f - D_e$$

P—评估值；

RC—重置成本； D_p —实体性贬值； D_f —功能性贬值； D_e —经济性贬值。

引入三个参数：

α_p —实体性贬值率，实体性贬值与重置成本之比；

α_f —功能性贬值率，功能性贬值与重置成本之比；

α_e —经济性贬值率，经济性贬值与重置成本之比；

$$P = RC - D_p - D_f - D_e$$

$$P = RC - RC\alpha_p - RC\alpha_f - RC\alpha_e$$

$$= RC[1 - (\alpha_p + \alpha_f + \alpha_e)]$$

总贬值率或综合贬值率，用 α 表示

综合成新率，用 β 表示

高频考点六：机器设备评估的重置成本

(一) 分类

类别	说明
复原重置成本	制造工艺、材料与原来完全相同，只需要调整人、料、机的价格水平即可。
更新重置成本	由于技术进步的原因，设备的制造工艺、材料在不断发展。如有些设备，原来使用的材料已淘汰，目的市场无法得到这些材料；有些设备尽管可以进行复原重置，但是其成本要高于更新重置成本，而性能却低于更新重置方式建造的设备。

(二) 重置成本的估算

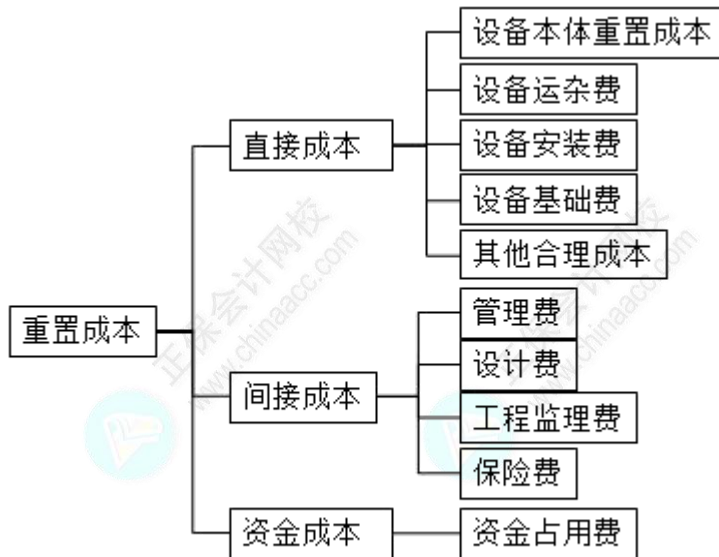


图3-1 机器设备重置成本的基本构成

高频考点七：进口设备从属费用

离岸价 (FOB) = 货价;

到岸价 (CIF) = 货价 + 国外运输费 + 国外运输保险费。

项目	计算公式
国外运费	海运费 = 设备的离岸价 × 海运费率
国外运输保险费	国外运输保险费 = (设备的离岸价 + 海运费) × 保险费率
关税	关税 = 设备到岸价 × 关税税率
消费税	消费税 = (关税完税价 + 关税) / (1 - 消费税税率) × 消费税税率
增值税	增值税 = (关税完税价 + 关税 + 消费税) × 增值税税率
银行财务费	银行财务费用 = 设备离岸价 × 费率
外贸手续费	外贸手续费 = 设备到岸价 × 外贸手续费率
车辆购置税	车辆购置税 = (到岸价人民币数 + 关税 + 消费税) × 车辆购置税税率

高频考点八：实体性贬值估算方法



方法	说明
使用寿命法	从使用寿命角度来估算贬值： $\alpha_p = L_1/L$ 寿命可以是使用时间，工作次数及其他（如行驶里程数）。
观察法	设备的损耗一般会产生震动、噪声增大、温度升高、精度下降、生产能力下降、能耗增高、故障率升高等现象。观察法，就是评估人员通过观察这些现象，结合了解的设备使用状况、磨损情况、维修保养情况、工作负荷、工作精度、故障率等，依据经验判断设备的磨损程度及贬值率。对于大型设备，为了避免个人主观判断的误差，可采用“德尔菲法”或“模糊综合判断法”。
修复费用法	假设设备所发生的实体性损耗是可补偿的，则设备的实体性贬值就应该等于补偿实体性损耗所发生的费用。 需要区分可补偿性损耗和不可补偿性损耗（含经济上不合理的可修复补偿），不可修复的损耗不能用此方法。

高频考点九：经济性贬值的估算

是外部因素引起的贬值。

包括：1. 使用寿命缩短；2. 运营费用增加；3. 市场竞争加剧。

第四章 不动产评估**高频考点十：不动产评估中的常用术语**

专业术语	含义
用地面积	用地方案图中划定的面积。
建筑面积	各层外墙或结构外围水平投影面积之和。
容积率	项目规划用地范围内： 总建筑面积 ÷ 总建设用地面积
建筑密度	也叫建筑覆盖率，指项目用地范围内： 所有建筑基底面积之和 ÷ 规划建设用地面积



套内建筑面积	套内使用面积+套内墙体面积+套内阳台(封闭)建筑面积	
商品房销售面积	整幢出售	整幢商品房的建筑面积(人防工程应扣除)
	按“套”或“单元”出售	购房者所购买的套内或单元内建筑面积(以下简称套内建筑面积)与应分摊的共有建筑面积之和
绿地率	居住区用地范围内各类绿地的总和÷居住区用地	
开间	通常指房间宽度。	
进深	通常指房间长度。	

高频考点十一：国有土地使用权出让期限

国有土地使用权出让期限应当符合法定年限，出让最高年限按下列用途确定：

- (1) 居住用地 70 年。
- (2) 工业用地 50 年。
- (3) 教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年。
- (4) 商业、旅游、娱乐用地 40 年。
- (5) 综合或者其他用地 50 年。

高频考点十二：不动产评估的市场法基本公式

计算公式

$$P=P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D \cdot E$$

P—被估不动产评估价值； P'—可比交易实例价格；

A—交易情况修正系数； B—交易日期修正系数；

C—区位因素修正系数； D—实物因素修正系数；

E—权益状况因素修正系数。



$$= P' \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

$$A = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比交易实例交易情况指数}} \quad B = \frac{(\quad)}{100} = \frac{\text{评估基准日价格指数}}{\text{可比交易实例交易时价格指数}}$$

$$C = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{待估对象区位因素指数}}{\text{可比交易实例区位因素指数}} \quad D = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{待估对象实物状况指数}}{\text{可比交易实例实物状况指数}}$$

$$E = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{待估对象权益状况指数}}{\text{可比交易实例权益状况指数}}$$

『提示』需要说明的是，组成不动产修正因素的各个因子都可以独立地扩展出来进行单独修正。通过交易情况修正，将可比交易实例修正为正常交易情况下的价格；通过交易日期因素修正，将可比交易实例价格修正为评估基准日下的价格；通过不动产状况因素修正，将可比交易实例价格修正为待估不动产状况下的价格。

高频考点十三：不动产评估的收益法基本公式

项目	计算公式	特例（净收益 a 不变）
全剩余寿命模式	$V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$	$V = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$
持有加转售模式	$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{V_t}{(1+r)^t}$	$V = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] + \frac{V_n}{(1+r)^n}$
直接资本化法	$V = \frac{a_1}{R}$ 『提示』 a 净收益； r 折现率； R 资本化率。	

高频考点十四：不动产评估的成本法基本公式

（一）单独的土地使用权——成本逼近法

土地使用权价值 = 土地取得费用 + 土地开发费用 + 税费 + 利润 + 利息 + 土地增值收益

（二）单独房屋建筑——重置成本法



房屋建筑物评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

或

房屋建筑物评估值 = 单位面积重置成本 × 建筑面积 × 成新率 = 重置成本 × 成新率

1. 确定重置成本

重置成本 = 建安综合造价 + 前期费用及其他费用 + 利息 + 合理利润

2. 确定成新率

确定方法	计算公式
观察法成新率	(结构分值 × 权重系数 + 装修分值 × 权重系数 + 设备分值 × 权重系数) ÷ 100 × 100%
使用寿命法成新率	尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

3. 综合成新率的确定

综合成新率 = (使用寿命法成新率 × 权数 + 观察法成新率 × 权数) ÷ 总权数

高频考点十五：不动产评估的剩余法与基准地价系数修正法

1. 剩余法公式

基本公式：

待开发不动产价值 = 预期开发完成后的不动产总价值 - 续建开发成本 - 续建管理费用 - 销售费用 - 续建投资利息 - 续建投资利润 - 销售税费 - 待开发不动产取得税费

2. 基准地价系数修正法

待估宗地评估价值 = 待估宗地所处级别(地段)的基准地价 × 年期修正系数 × 期日修正系数 × 容积率修正系数 × 其他因素修正系数

其中，年期修正系数

$$y = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中：y 一宗地使用年期修正系数；r 一土地资本化率；m 一待估宗地可使用年期；n 一该用途土地法定最高出让年期。

第五章 森林资源资产评估

高频考点十六：林木资源资产评估

一、用材林林木资产评估

评估方法有：

- (1) 市场法：木材市场价倒算法（剩余价值法），市场成交价比较法；
- (2) 收益法：收获现值法，年金资本化法、周期收益资本化法；
- (3) 重置成本法

二、经济林资源资产评估

其评估方法有市场成交价比较法、重置成本法和收益现值法。

不同时期	使用方法
产前期	重置成本法，市场完善的情况下，也可以用市场成交价比较法
初产期	重置成本法、收益现值法或市场成交价比较法
盛产期	收益现值法或市场成交价比较法
衰产期	木材市场价倒算法，剩余价值法

第七章 以财务报告为目的的评估

高频考点十七：投资性房地产公允价值评估前提

投资性房地产的公允价值评估是基于资产的最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力的评估。最佳用途是指资产价值最大化时对应的用途，主要从法律上是否允许、实物上是否可能以及财务上是否可行等方面考虑。

第八章 其他资产评估

高频考点十八：待摊费用和预付费用的评估

费用类别	评估思路	说明
待摊费用	按形成的具体资产价值来分	待摊费用的价值和摊余价值没有本质联系，如果待摊费用形成的资产或权益已经消失，不管摊余价值如何，



	析确定	其价值均为零。
预付费用	如果其效益已经在评估基准日之前全部体现，只是因为数额较大采用分期摊销，价值一般为零。只有那些在评估基准日之后仍然发挥作用的，才有相应的评估值。	

高频考点十九：生产性生物资产的评估

项目	内容
概念	为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产，包括经济林、薪炭林、产畜和役畜等。
特点	生产性生物资产具有能够在生产经营中长期、反复使用 可分为未成熟阶段和成熟阶段两部分。未成熟阶段指尚未达到预定生产经营目的、还不能够多年连续稳定产出农产品、提供劳务或者出租的生产性生物资产；成熟阶段指已经到达预定生产经营目的的生产性生物资产。

高频考点二十：矿产资源资产评估

一、矿业权评估的特点

1. 与矿产资源法律制度密切相关。
2. 涉及的专业领域跨度大，需要利用多种不同类型的专业报告。
3. 不确定性因素更多。

二、矿业权评估的方法

(一) 收益法

具体有折现现金流量法和收入权益法。

(二) 成本法

成本法通过估算探矿权对应的矿产资源勘查许可证范围内对应的勘查矿种、已经完成的矿产地质勘查工作，重新进行需要支付的成本现值来估算探矿权价值的各种评估技术方法的总称。成本法多用于探矿权价值的评估。

(三) 市场法

具体有可比销售法、单位面积探矿权价值评判法、资源品级探矿权价值估算法等

评估方法，但实际应用较少。

