



资产评估师《资产评估基础》考前速记

知识点：资产评估的原则

(1) 工作原则：主要包括独立、客观、公正原则；

(2) 经济技术原则：

① 供求原则；

② 替代原则；

③ 预期收益原则；

④ 贡献原则；

⑤ 最高最佳使用原则；

⑥ 评估时点原则。

知识点：我国资产评估的地位和作用

(1) 我国资产评估在市场经济中的地位：

① 资产评估是市场经济不可或缺的专业服务行业；

② 资产评估是现代专业服务业的重要组成部分；

③ 资产评估是我国经济体制改革逐步深化的重要专业支撑力量。

(2) 资产评估在市场经济中的作用：

① 资产评估对促进市场资源优化配置有引导作用；

② 资产评估对服务资本市场发展有保障作用；

③ 资产评估对规范经济秩序有促进作用；

④ 资产评估对维护各类资产权利主体的合法权益有积极作用；

⑤ 资产评估对维护公共利益和对外开放环境下的国家利益有重要作





用。

知识点：企业价值评估涉及的范围

(1) 当评估的是企业股权或整体价值（股权+债权），这时的评估范围应该是被评估企业的全部资产和负债，包括可辨识的资产和不可辨识的资产，如商誉等；

(2) 当评估对象为企业可用于出资的资产时，评估范围可以包括企业的存货、房地产、设备、专利权、商标专用权、股权等法律法规允许出资的资产，但不包括法律法规不允许出资的商誉等资产（此时评估对象与评估范围是一致的）

知识点：资产组合评估涉及的范围

当业务资产组的评估对象是资产组的权益时，评估范围就是组成该业务资产组的全部资产与负债。

知识点：单项资产评估涉及的范围

当资产评估对象是单项资产时，评估范围是对该项资产边界的描述。

知识点：价值类型的种类

- (1) 市场价值；
- (2) 投资价值；
- (3) 在用价值；
- (4) 清算价值；
- (5) 残余价值；



(6) 其他价值类型.

知识点：价值类型的选择应考虑的因素

评估目的、市场条件、评估对象自身条件等。

知识点：市场法的应用前提

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，存在活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

知识点：市场法常用的具体评估方法

(1) 市价折扣法

资产评估价值=参照物成交价格×(1-价格折扣率)

(2) 功能价值类比法

资产价值与其功能呈线性关系：

资产评估价值=参照物成交价格× $\frac{\text{评估对象生产能力}}{\text{参照物生产能力}}$

资产价值与其功能呈指数关系：

资产评估价值=参照物成交价格× $\left(\frac{\text{评估对象生产能力}}{\text{参照物生产能力}}\right)^x$

(3) 价格指数法

① 资产评估价值=参照物成交价格×(1+价格变动指数)

a. 运用定基价格变动指数修正，公式为：

资产评估价值=参照物资产交易价格× $\frac{1+\text{评估基准日资产定基价格变动指数}}{1+\text{参照物交易日资产定基价格变动指数}}$

b. 运用环比价格变动指数修正，公式为：

资产评估价值=参照物成交价格×参照物交易日至评估基准日各期





(1+环比价格变动指数) 乘积

②资产评估价值=参照物成交价格×价格指数

a. 运用定基指数修正, 公式为:

资产评估价值=参照物资产交易价格× $\frac{\text{评估基准日资产定基价格指数}}{\text{参照物交易日资产定基价格指数}}$

b. 运用环比指数修正, 公式为:

资产评估价值=参照物成交价格×参照物交易日至评估基准日各期环比价格指数乘积

(4) 成新率价格调整法

资产评估价值=参照物成交价格× $\frac{\text{评估对象成新率}}{\text{参照物成新率}}$

其中:

资产的成新率= $\frac{\text{资产的尚可使用年限}}{\text{资产的已使用年限}+\text{资产的尚可使用年限}} \times 100\%$

(5) 价值比率法

①成本市价法

资产评估价值=参照物成交价× $\frac{\text{评估对象现行合理成本}}{\text{参照物现行合理成本}}$

②市盈率倍数法

企业评估价值=被评估企业相同口径收益额×参照物(企业)市盈率

知识点: 市场法的适用范围

市场法通常被用于评估具有活跃公开市场且具有可比成交案例的资产。

市场法被用于评估整体资产价值时, 通常是用来评估企业价值。



知识点：货币时间价值

(1) 复利终值： $F = P \times (1+i)^n = P \times (F/P, i, n)$

(2) 复利现值： $P = F \times (1+i)^{-n} = F \times (P/F, i, n)$

(3) 普通年金终值： $F = A \times (F/A, i, n)$

(4) 普通年金现值： $P = A \times (P/A, i, n)$

(5) 预付年金终值： $F = A \times (F/A, i, n) \times (1+i) = A \times [(F/A, i, n+1) - 1]$

(6) 预付年金现值： $P = A \times (P/A, i, n) \times (1+i) = A \times [(P/A, i, n-1) + 1]$

(7) 递延年金现值： $P = A \times [(P/A, i, \text{递延期} + \text{支付期}) - (P/A, i, \text{递延期})]$ （插补法）； $P = A \times (P/A, i, \text{支付期}) \times (P/F, i, \text{递延期})$ （分段折现法）

(8) 永续年金现值： $P = A/i$

知识点：收益法的应用前提

(1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；

(2) 预期收益所对应的风险能够度量；

(3) 收益期限能够确定或者合理预期。

知识点：资本资产定价模型

$$R = R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s$$



知识点：收益法的适用范围

在单项资产评估中，通常被用于：①无形资产；②房地产；③机器设备；④其他资产。

在整体资产评估中，通常是对企业价值进行评估，尤其是轻资产类型的企业价值评估。

知识点：成本法评估资产的前提条件

- (1) 评估对象能正常使用或者在用。
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得。
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

知识点：成本法中重置成本的计算

- (1) 重置核算法

运输费安装费的考虑：

需要运输费安装费：现行购买价格、运杂费、安装调试费以及其他必要费用。

不需运输费安装费：购置价即资产重置成本。

- (2) 价格指数法

重置成本=资产的历史成本×价格指数

或：

重置成本=资产的历史成本×（1+价格变动指数）

- (3) 功能价值类比法



a. 生产能力比例法

评估对象重置成本 = $\frac{\text{评估对象年产量}}{\text{参照物年产量}} \times \text{参照物重置成本}$

b. 规模经济效益指数法

评估对象重置成本 = 参照物资产重置成本 $\times \left(\frac{\text{评估对象的产量}}{\text{参照物资产的产量}} \right)^x$

知识点：资产实体性贬值的估算

(1) 观察法

资产实体性贬值 = 重置成本 $\times (1 - \text{实体性成新率}) = \text{重置成本} \times \text{实体性贬值率}$

(2) 使用年限法

资产实体性贬值 = 重置成本 $\times \frac{\text{实际已使用年限}}{\text{总使用年限}} \times 100\%$

知识点：资产功能性贬值的估算

评估对象功能性贬值额 = $\sum (\text{评估对象年净超额运营成本} \times \text{折现系数})$

知识点：资产经济性贬值的估算

(1) 间接计算法

经济性贬值率 = $\left[1 - \left(\frac{\text{资产预计可被利用的生产能力}}{\text{资产原设计生产能力}} \right)^x \right] \times 100\%$

(2) 直接计算法

经济性贬值额 = 资产年收益损失额 $\times (1 - \text{所得税税率}) \times (P/A, r, n)$





知识点：评估报告的基本要求

（1）评估程序受限对评估报告出具的影响

①可出具报告，但应说明影响的——因法律法规规定、客观条件限制，无法或者不能完全履行资产评估基本程序，经采取措施弥补程序缺失，且未对评估结论产生重大影响。

②不应出具报告的——程序受限对评估结论产生重大影响或者无法判断其影响程度。

（2）签字印章要求

①一般要求：资产评估报告应当由至少两名承办该项业务的资产评估专业人员签名并加盖资产评估机构印章。

②针对法定评估业务：资产评估报告应当由至少两名承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章。

（3）语言及汇率要求

应使用中文。需同时出具中外文资产评估报告的，中外文资产评估报告存在不一致的，应当以中文为准。

一般以人民币为计量币种，使用其他币种的，应注明汇率。

（4）评估结论的使用有效期

对于现时性资产评估业务，通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

有时评估基准日至经济行为发生日不到一年，但市场条件或资产状况发生了重大变化，评估报告的结论不能反映经济行为实现日的价值，



这时也应该重新评估。

知识点：资产评估报告的基本内容

(1) 只有符合资产评估报告定义的评估报告，才能以“评估报告”标题出具。

(2) 不得以“评估报告”标题出具的情形：执行与估算相关的其他业务。

(3) 标题格式一般为：“企业名称+经济行为关键词+评估对象+资产评估报告”。

(4) 文号格式要求：包括资产评估机构特征字、种类特征字、年份、报告序号。

例如：××评报字（2014）第09号

知识点：资产评估报告使用限制说明

(1) 资产评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途。

(2) 未按规定和范围使用的，不承担责任。

(3) 除三类报告使用人之外，其他不能成为使用人。

(4) 正确理解和使用评估结论。不等同于可实现价格，不应被认为是对可实现价格的保证。

知识点：资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(1) 资产评估报告至少应由两名承办该业务的资产评估专业人员签



名，最后加盖资产评估机构的印章。

(2) 对于国有资产评估等法定业务资产评估报告，资产评估报告正文应当由至少两名承办该业务的资产评估师签名，并加盖资产评估机构印章。

(3) 声明、摘要和评估明细表上通常不需要另行签名盖章。

知识点：资产评估档案的归集和管理

(1) 资产评估档案的归集期限

①一般性要求——报告日后 90 日内将相关资料归集形成资产评估档案。

②重大或者特殊项目——评估结论使用有效期届满后 30 日内归档。

(2) 资产评估档案的保管期限

①一般评估业务的评估档案——保存期限不少于 15 年；

法定评估业务的评估档案——保管期限不少于 30 年。

②保存期限起算日——资产评估报告日。

③在法定保存期内的资产评估档案，不得非法删改或销毁。

知识点：与委托人和其他相关当事人关系的要求

(1) 资产评估专业人员与委托人、其他相关当事人和评估对象有利害关系的，应当回避。

(2) 资产评估机构、资产评估专业人员应当履行评估委托合同中规定的义务。



(3) 资产评估机构及其资产评估专业人员不得向委托人或其他相关当事人索取约定服务费之外的不正当利益。

知识点：与其他资产评估机构及资产评估专业人员关系的要求

(1) 资产评估机构及其资产评估专业人员在开展资产评估业务过程中，应当与其他资产评估专业人员保持良好的工作关系。

(2) 资产评估机构及其资产评估专业人员不得贬损或者诋毁其他资产评估机构及资产评估专业人员。

知识点：禁止不正当竞争的要求

(1) 资产评估机构及其资产评估专业人员不得采用欺诈、利诱、胁迫等不正当手段招揽业务。

(2) 资产评估机构及其资产评估专业人员不得以恶性压价等不正当的手段与其他资产评估机构及资产评估专业人员争揽业务。

在确定服务费收取标准时，应当考虑的因素：

- ①执行评估业务所需的技能和知识。
- ②需配备的评估专业人员的水平和经验。
- ③完成评估业务所需要的时间。
- ④评估业务的风险和需承担的责任。

知识点：保密要求

(1) 资产评估机构应当制定业务保密制度，承担国家涉密业务的还



应具备规定的组织、人员和设施条件，加强对从业人员的保密教育和保密事项的监督管理，不得泄露相关国家秘密和商业秘密。

(2) 资产评估专业人员在评估机构及外勤工作时不得在规定的场所之外谈论客户的业务情况（规定场所之外不得谈论）、评估目的等可能涉及客户的机密情况。在公共场所应尽量不提客户的单位名称（公共场所不提名称），未经客户允许不得对外发布有关客户的信息资料等（未经允许不发布）。

(3) 资产评估专业人员除本人不得泄露客户商业机密外，还应约束协助工作的助理人员及所在评估机构保守秘密。

(4) 除委托人具体授权，或经过法律程序正式授权的执法机构以及为了配合评估监管之外，资产评估机构及其专业人员不得将所知悉的客户商业秘密和业务资料或为委托人编制的评估报告披露给任何其他人。

知识点：对签署评估报告的禁止性要求

(1) 资产评估专业人员不得签署本人未承办业务的资产评估报告，资产评估机构和资产评估专业人员也不得允许他人以自身名义开展资产评估业务，或者冒用他人名义从事资产评估业务。

(2) 资产评估机构及其资产评估专业人员不得出具或签署虚假评估报告或者有重大遗漏的资产评估报告。

知识点：《证券法》涉及资产评估的相关规定





(1) 为证券发行出具审计报告或者法律意见书等文件的证券服务机构和人员，在该证券承销期内和期满后六个月内，不得买卖该证券。

(2) 除前款规定外，为发行人及其控股股东、实际控制人，或者收购人、重大资产交易方出具审计报告或者法律意见书等文件的证券服务机构和人员，自接受委托之日起至上述文件公开后五日内，不得买卖该证券。

(3) 实际开展上述有关工作之日早于接受委托之日的，自实际开展上述有关工作之日起至上述文件公开后五日内，不得买卖该证券。

知识点：不适用诉讼时效的请求权

- (1) 请求停止侵害、排除妨碍、消除危险；
- (2) 不动产物权和登记的动产物权的权利人请求返还财产；
- (3) 请求支付抚养费、赡养费或者扶养费；
- (4) 依法不适用诉讼时效的其他请求权。