**南京审计大学金审学院**

**《资产评估》教学大纲**

**（**Assets Evaluation**）**

制定单位：管理学院

制 定 人：史婉玲

审 核 人：季媛媛

编写时间：2017年 8月31日

第一部分 课程概述

一、基本信息

（一）课程代码 **0002174**

（二）课程属性、学分、学时

课程属性：专业选修课

学分：2

学时：32

（三）适用对象

财管专业、金融专业、保险专业的本科生

（四）先修课程与知识准备

货币银行学、西方经济学、财务会计、经济法、财务管理等

二、课程简介

随着我国市场经济体制改革的不断深入，资产评估在产权交易、资产管理等方面的重要性日渐突出。资产评估是评估专业人员根据所掌握的相关数据资料对资产的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程 ，是市场经济中非现金类资产交易的基础。

资产评估是一门专门讲授评估理论与方法的课程，具有较强的实用性。课程在教学中特别注重采用评估理论与评估案例相结合、理论与实际相结合的教学模式，同时在理论上又注重超前性，关注国际资产评估的理论前沿。

该课程的内容主要由三部分组成：资产评估的基本理论、资产评估方法和资产评估实务。通过该课程的学习，同学们可以掌握基本评估理论和技巧。

三、教学目标

通过本课程的学习，旨在使学生掌握资产评估的基本原理和方法，掌握常见类型的资产的基本评估技能，熟悉资产评估相关法规，了解国内外资产评估理论发展前沿，能够阅读、分析和使用资产评估报告。

四、学时要求与分配

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **周别** | **授课次数** | **授课章节与内容摘要** | **教学**  **时数** | **备注** |
| 1 | **1** | 第一篇 资产评估基本理论   1. 导论 | **2** |  |
| 2 | **1** | 第二章资产评估理论基础  第三章 资产评估主体与客体  第四章 资产评估目的与假设 | **2** |  |
| 3 | **1** | 第五章 资产评估价值目标  第六章 资产评估程序 | **2** |  |
| 4 | **1** | 第二篇 资产评估的基本方法  第七章 资产评估途径与方法  第一节 市场法  第二节 收益法 | **2** | 作业 |
| 5 | **1** | 第二节 收益法  第三节 成本法 | **2** | 作业 |
| 6 | **1** | 第三篇 资产评估实务  第八章 房地产评估  第一节 房地产价格评估概述  第二节 房地产评估中的市场法  第三节 房地产评估中的收益法 | **2** |  |
| 7 | **1** | 第三节 房地产评估中的收益法 | **2** |  |
| 8 | **1** | 第四节 房地产评估中的成本法  第五节 房地产评估中的假设开发法 | **2** | 作业 |
| 9 | **1** | 第十一章 机器设备评估  第一节 机器设备评估概述  第二节 机器设备评估中的成本法 | **2** |  |
| 10 | **1** | 第二节 机器设备评估中的成本法  第三节 机器设备评估中的市场法  第四节 机器设备评估中的收益法 | **2** | 作业 |
| 11 | **1** | 第十二章 无形资产评估  第一节 无形资产评估概述  第二节 无形资产评估中的收益法  第三节 无形资产评估中的成本法 | **2** |  |
| 12 | **1** | 第四节 专利权和非专利技术的评估  第五节 商标权的评估  第六节 其他无形资产的评估 | **2** | 作业 |
| 13 | **1** | 第十三章 企业价值评估  第一节 企业价值评估概述  第二节 企业价值评估中的收益法 | **2** |  |
| 14 | **1** | 第二节 企业价值评估中的收益法 | **2** |  |
| 15 |  | 第三节 企业价值评估中的市场法  第四节 企业价值评估中的资产基础法 | **2** | 作业 |
| 16 | **1** | 第十四章 资产评估报告  复习 | **2** |  |
|  |  | **合计** | **32** |  |

五、师资团队

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 课程组长及成员姓名 | 学位 | 职称 | e-mail | 电话 | 办公地点 |
| 史婉玲 | 硕士 | 助教 | jinshenshiwanling@163.com | 18652241891 | B东308 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

六、教学资源

选用教材

姜楠.资产评估学. 东北财经大学出版社.2015.8

参考资料

1.中国资产评估协会.资产评估--2011年全国注册资产评估师考试用书.中国经济出版社.2011.4

2.郑万生,孙宝珩.资产评估案例模板.北京科学技术出版社.2011.5

3.汪海粟.资产评估（第二版）.高等教育出版社.2007.10

4.郭化林.中国资产评估准则——阐释与应用.立信会计出版.2009.12

5.朱萍.资产评估学(第二版).复旦大学出版.2011.2

6.熊晴海.资产评估学.清华大学出版社.2009.5

7.中国资产评估协会.全国注册资产评估师考试综合习题集.经济科学出版社.2011.04

8. [乔志敏](http://search.dangdang.com/search_pub.php?key=&key2=乔志敏&category=01)，[宋斌](http://search.dangdang.com/search_pub.php?key=&key2=宋斌&category=01).资产评估学教程（第五版）.中国人民大学出版社.2015.06

9.（美）科勒（[Koller](http://search.dangdang.com/search_pub.php?key=&key2=Koller&category=01),T.） 等著，[高建](http://search.dangdang.com/search_pub.php?key=&key2=高建&category=01) 等译.[价值评估:公司价值的衡量与管理(第4版)](http://product.dangdang.com/product.aspx?product_id=9261264&ref=search-1-pub). 电子工业出版社.2007.02

10.(美) 阿斯沃思·达蒙德理 著；[张志强](http://searchb.dangdang.com/?key=&key2=%D5%C5%D6%BE%C7%BF&medium=01)，王春香等译.高管商学院：价值评估 .中国劳动社会保障出版社.2004.10

七、教学要求

课程组老师应关注资产评估的最新研究动态，及时更新教学内容，在上课前精心准备教学大纲、教案、教学课件、习题集，按时提交各种教学文件，利用Blackboard平台与学生进行互动，收集并挑选相关案例。

八、学习要求

学生应认真完成老师布置的预习要求，积极参与课堂讨论，独立完成作业并在指定的日期上课铃打响前3分钟按时提交作业，无正当原因逾期者本次作业根据逾期时间降等评分。

九、考核方案

考核方式：平时作业、出勤、期末考试。平时作业20%，平时表现20%，期末考试60%

考试形式：闭卷与开卷均可

考试题型：选择题、计算题、问答题、判断题、名词解释、案例分析题等根据考试形式选择使用。

第二部分 教学要点

**第一篇 资产评估基本理论**

1. **导论**

**【本章教学目的和要求】：**

1.了解资产评估的产生、发展与现状；

2.掌握资产评估的基本构成要素、特性；

3.了解资产评估与会计审计的关系；

（1）《资产评估学》课程性质和重要性

（2）《资产评估学》课程特点

（3）教学目的和要求

（4）教学内容基本框架

一、资产评估及其发展

（一）资产评估活动的起源

（二）资产评估的产生和发展阶段

（三）资产评估发展现状与趋势

（四）我国资产评估发展现状

二、资产评估的种类、功能、特点和作用

（一）种类

（二）功能

（三）特点

（四）作用

（五）资产评估的基本构成要素

三、资产评估与会计、审计的关系

1. 资产评估与会计的关系
2. 资产评估与审计的关系

**【重点、难点】**

重点：资产评估的基本构成要素、特性

难点：资产评估与会计、审计的关系

1. **资产评估理论基础**

**【本章教学目的和要求】：**

1.理解资产评估的研究对象；

2.理解价格与价值的关系；

3.了解资产评估的各种价值理论；

4.理解资产评估结论具有多样性的特点及其原因

一、资产评估价值论和价值观

（一）资产评估学的研究对象

（二）资产的价格和价值

（三）经济学中的价值理论和价值观

二、资产评估价值的影响因素

（一）资产的使用价值

（二）市场供求关系

三、评估结论的多样性

（一）评估结论多样性的表现

（二）评估结论多样性的条件和原因

四、资产评估适用的一般经济技术原则

**【重点、难点】**

重点：资产评估价值影响因素、结论多样性原因

难点：结论多样性原因

1. **资产评估主体与客体**

**【本章教学目的和要求】：**

1.掌握资产评估的主体；

2.掌握资产评估的客体；

3.了解资产评估行业管理体制

一、资产评估主体

（一）资产评估主体及其类型

（二）资产评估机构执业资格制度

（三）资产评估师职业资格制度

（四）资产评估机构的年检制度

二、资产评估客体

（一）定义

（二） 资产评估中的资产的基本特征

（三） 资产的分类

三、我国资产评估行业管理体制

**【重点、难点】**

重点：掌握资产评估的主体、客体

难点：掌握资产评估的主体、客体

**第四章 资产评估的目的及假设**

**【本章教学目的和要求】：**

1.掌握资产评估的目的、假设；

2.掌握资产评估的目的、假设的地位及作用；

一、资产评估的目的

（一）一般目的——评估基准日(时点)的公允价值

（二）特定目的—评估结论的具体用途

（三）特定目的的作用

二、资产评估的假设

（一）概念

（二）基本假设

（三）资产评估假设的作用

**【重点、难点】**

重点：掌握资产评估的目的、假设

难点：掌握资产评估的目的、假设及其作用

**第五章 资产评估价值目标**

**【本章教学目的和要求】：**

1.掌握资产评估的价值类型；

2.掌握资产评估的市场价值和市场价值以外的价值；

3.了解一般目标和特定目标

1. 资产评估价值目标
2. 一般价值目标
3. 特定价值目标

二、资产评估的价值类型

（一）概念

（二）价值类型

三、对价值类型分类

（一）市场价值

（二）市场价值以外的价值

四、资产评估价值基础

（一）市场价值基础

（二）市场价值以外的价值基础

五、价值类型合理划分的意义和作用

**【重点、难点】**

重点：掌握资产评估的市场价值和市场价值以外的价值

难点：掌握资产评估的市场价值和市场价值以外的价值

**第六章 资产评估的程序**

**【本章教学目的和要求】：**

1.理解资产评估程序的重要作用；

2.掌握资产评估程序的步骤和基本要求；

3.了解资产评估程序的重要作用

一、资产评估程序概述

（一）资产评估程序的重要性

（二）资产评估程序的重要性

（三）资产评估程序的主要环节

二、资产评估的具体程序

（一）明确评估业务基本事项；

（二）签订业务约定书；

（三）编制评估计划；

（四）现场调查；

（五）收集评估资料；

（六）评定估算；

（七）编制和提交评估报告；

（八）工作底稿归档。

三、执行资产评估程序的要求

**【重点、难点】**

重点：掌握资产评估的程序的步骤

难点：掌握资产评估的程序的步骤

**第二篇　资产评估的基本方法**

**第七章 资产评估方法**

**【本章教学目的和要求】：**

1.理解市场法、收益法、成本法的理论基础；

2.掌握市场法、收益法、成本法的具体评估方法；

3.了解市场法、收益法、成本法的优缺点

**[市场法]**

1. 市场法的理论基础
2. 基本含义和使用前提
3. 基本原理和基本程序
4. 基本公式

二、市场途径中的具体方法

（一）直接比较法

（二）间接比较法

三、市场法的优缺点

**【重点、难点】**

重点：掌握市场法评估中的基本程序和计算公式

难点：掌握市场法评估中的计算公式

**[**收益法**]**

1. 收益法的理论基础

（一）基本含义和使用前提

（二）基本理论和基本程序

（三）基本公式和参数分析

二、市场途径中的具体方法

（一）纯收益不变

（二）纯收益在若干年后保持不变

（三）纯收益按等差级数变化

（四）纯收益按等比级数变化

（五）已知未来若干年后资产价格

三、收益法的优缺点

**【重点、难点】**

重点：掌握收益法评估中的基本程序和计算公式

难点：理解收益法各基本参数

**[**成本法**]**

1. 成本法的理论基础

（一）基本含义和使用前提

（二）基本理论和基本程序

（三）基本公式和基本要素

二、成本途径中的具体方法

（一）重置成本的估算

（二）实体性贬值的估算

（三）功能性贬值的估算

（四）经济性贬值的估算

三、成本法的优缺点

四、评估途径及方法的选择

（一）评估途径之间的关系

（二）评估途径和方法的选择

**【重点、难点】**

重点：掌握成本法评估中的基本程序和计算公式

难点：理解成本法各贬值因素

**第三篇　资产评估实务**

**第八章 房地产评估**

**【本章教学目的和要求】：**

1.理解影响房地产价格的因素；

2.掌握市场法等各类评估房地产的方法；

3.理解房地产评估的实例分析

**第一节 房地产评估概述**

一、房地产的概念

二、房地产和房地产评估的特点

三、房地产价格的种类

四、影响房地产价格的因素

五、房地产估价的程序

**第二节 房地产评估中的市场法**

一、基本原理

二、适用范围

三、基本公式和参数分析

四、基准地价修正法

五、市场比较法应用举例

**第三节 房地产评估中的收益法**

一、基本原理

二、适用范围和基本步骤

三、净收益估算

四、折现率估算

五、收益年限估算

六、房地产价值估算

七、收益法应用举例

**第四节 房地产评估中的成本法**

1. 基本原理

二、适用范围

二、重置成本估算

三、建筑物贬值(折旧)的估算

四、成本法应用举例

**第五节 房地产评估中的假设开发法**

一、基本理论

（一）假设开发法的原理及适用范围

（二）假设开发法的估价步骤

二、假设开发法应用举例

**【重点、难点】**

重点：掌握市场法等各类评估房地产的方法、房地产评估报告的学习

难点：掌握市场法等各类评估房地产的方法

**第九章 机器设备评估**

**【本章教学目的和要求】：**

1.理解机器设备的评估程序；

2.掌握市场法等各类评估机器设备的方法；

3.理解机器设备评估的实例分析

**第一节 机器设备评估概述**

1. 机器设备的含义

二、机器设备的种类

三、机器设备和机器设备评估的特点

四、机器设备的评估程序

**第二节 机器设备评估中的成本法**

1. 基本原理

二、适用范围

三、基本公式

四、机器设备重置成本的测算

五、机器设备实体性贬值的测算

六、机器设备的功能性贬值的估测

七、机器设备的经济性贬值的估测

八、机器设备的成新率的估算

九、应用举例

**第三节 机器设备评估中的市场法**

1. 基本原理

二、适用范围和使用前提

三、基本公式

四、评估步骤

五、应用举例

**第四节 机器设备评估中的收益法**

1. 基本原理

二、适用范围

三、基本公式和参数分析

四、应用举例

**【重点、难点】**

重点：掌握成本法等各类评估机器设备的方法、机器设备评估报告的学习

难点：掌握成本法等各类评估机器设备的方法

**第十章 无形资产评估**

**【本章教学目的和要求】：**

1.理解影响无形资产评估价值的因素；

2.掌握收益法等各类评估无形资产的方法；

3.掌握各类无形资产的评估；

4.理解无形资产评估的实例分析

**第一节 无形资产评估概述**

1. 无形资产的概念

二、无形资产的分类

三、无形资产及无形资产评估的特点

四、影响无形资产评估价值的因素

五、评估程序

**第二节 无形资产评估中的收益法**

一、基本原理

二、适用范围

三、基本公式和参数分析

四、应用举例

**第三节 无形资产评估中的成本法**

一、基本原理

二、适用范围

三、基本公式和参数分析

四、应用举例

**第四节 专利权和非专利技术的评估**

一、专利权的评估

（一）专利权的概念及特点

（二）专利权评估程序

（三）专利权的评估方法

二、非专利技术的评估

（一）非专利技术的概念及特点

（二）非专利技术的评估方法

**第五节 商标权的评估**

一、商标权的概念

1. 商标的定义
2. 商标权的内涵

二、商标权的评估程序

1. 明确评估目的
2. 收集商标的有关资料
3. 商标产品的市场分析
4. 确定评估方法及有关指标
5. 计算分析并完成评估报告

三、商标权的评估方法

1. 商标权转让价值的评估
2. 商标权许可使用费的评估

**第六节 其他无形资产的评估**

一、特许权的评估

1. 特许权的概念
2. 特许权的评估

二、著作权的评估

1. 著作权的概念
2. 著作权的评估

三、租赁权的评估

（一）租赁权的概念

（二）租赁权的评估

四、商誉的评估

（一）商誉的概念及特点

（二）商誉的评估

**【重点、难点】**

重点：掌握影响无形资产评估价值的因素、收益法等各类评估无形资产的方法、各类无形资产的评估、无形资产评估报告的学习

难点：掌握收益法等各类评估无形资产的方法、各类无形资产的评估、无形资产评估报告的学习

**第十一章 企业价值评估**

**【本章教学目的和要求】：**

1.理解企业价值评估的前提假设和价值类型；

2.掌握收益法等各类评估企业价值的方法；

3.理解企业价值评估的实例分析

**第一节 企业价值评估概述**

一、企业及企业价值的定义和特点

二、企业价值评估的适用范围

三、企业价值评估的前提假设和价值类型

**第二节 企业价值评估中的收益法**

1. 基本原理

二、适用范围

三、基本公式和参数分析

四、应用举例

**第三节 企业价值评估中的市场法**

一、基本原理

二、适用范围

三、基本公式和参数分析

四、应用举例

**【重点、难点】**

重点：掌握收益法等各类评估企业价值的方法、企业价值评估报告的学习

难点：掌握收益法等各类评估企业价值的方法、企业价值评估报告的学习

**第十二章 资产评估结果与报告**

**【本章教学目的和要求】：**

1.理解资产评估报告结果的要求；

2.掌握资产评估报告的制作；

3.了解资产评估报告的应用

1. **资产评估报告结果**
2. 资产评估结果的内涵与性质

二、资产评估结果与评估目的

三、资产评估结果与评估途径

四、资产评估结果的价值定义与价值类型

**第二节 资产评估报告的基本概念和基本制度**

一、资产评估报告的基本概念

二、资产评估报告的基本要素

三、关于评估报告的基本制度

**第三节 资产评估报告的制作**

一、资产评估报告书的编制步骤

（一）整理工作底稿和归集有关资料

（二）评估明细表的数字汇总

（三）评估初步数据的分析和讨论

（四）编写评估报告书

（五）资产评估报告书的签发与送交

二、资产评估报告书编制的技术要点

（一）文字表达方面的技能要求

（二）格式和内容方面的技能要求

（三）评估报告书的复犊及反馈方面的技能要求

（四）撰写报告书应注意的事项

**第四节 资产评估报告书的应用**

一、资产评估报告书的作用

（一）它为被委托评估的资产提供作价意见

（二）是反映和体现资产评估工作情况及有关方面责任的根据

（三）是管理部门对评估机构的业务开展情况进行监督和管理的重要依据

（四）是建立评估档案资料的重要信息来源

二、委托方对资产评估报告书的应用

（一）委托方对资产评估报告的具体使用

（二）委托方在使用资产评估报告书及有关资料时必须要注意的几个方面

三、资产评估管理概构对资产评估报告书的运用

四、有关部门对资产评估报告书的运用

**【重点、难点】**

重点：掌握资产评估报告的制作

难点：掌握资产评估报告的制作