

助考辅导系列丛书

——注册资产评估师考试

资产评估

YINGSHI JINGJIE

ZICHAN PINGGU

陈淑亭 著



应试精解

立信会计出版社

助考辅导系列丛书

注册资产评估师考试

资产评估 应试精解

陈淑亭 著

立信会计出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估师应试精解/陈淑亭著. —上海:立信会计出版社, 2004. 9

(助考辅导系列丛书. 注册资产评估师考试)

ISBN 7-5429-1351-4

I. 资… II. 陈… III. 资产评估-经济师-资格考核-解题 IV. F20-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 098580 号

出版发行	立信会计出版社
经 销	各地新华书店
电 话	(021)64695050×215 (021)64391885(传真) (021)64388409
地 址	上海市中山西路 2230 号
邮 编	200235
网 址	www.lixinaph.com
E-mail	lxaph@sh163.net
E-mail	lxzbs@sh163.net (总编室)

印 刷	立信会计常熟市印刷联营厂
开 本	787×960 毫米 1/16
印 张	9.75
插 页	2
字 数	194 千字
版 次	2004 年 9 月第 1 版
印 次	2004 年 9 月第 1 次
印 数	3 000
书 号	ISBN 7-5429-1351-4/F·1228
定 价	16.00 元

如有印订差错 请与本社联系

前 言

谋生难考试更难。资格考试乃业内人登高之路,无暇啃书,无心钻研,享用“评估快餐”乃业内人士之渴望。

作者集执业注册会计师、注册资产评估师和业内培训教师于一身,多年来心路历程亦然。数年不懈努力,数年孜孜以求,为的是为众多的“涉评人士”尤其是“考试人士”奉上一份可口的“评估快餐”。“书里寻它(重点、难点)千百度,蓦然定睛,那点(重点、难点)却在赫然耀眼处。”

成就评估一书缘,速学速考、轻松查询请跟我来。

本书对照注册资产评估师考试指定教材,逐点透视,方便查阅;运用图表手段多视角比较分析,易于理解;让平面书立体化,让静态的动起来,画龙点睛、一目了然、轻松形象。轻松学考用乃吾等“涉评人士”、“考试人士”心中所想。本书可满足多层次不同人群学、教、考、用需求,特别适合注册资产评估师考试考前自学、培训速成和实务查询。如果您是一名涉评人员,您会备感方便;如果您是一名学生,您会融会贯通;如果您是一名教师,您会远离劳苦;如果您是一名考生,您会过关斩将。

本书第一部分“速学指引”通用样式为:极尽归纳概括之能事,直击考点。

本书第二部分“一目了然”通用样式为:逐节逐点透视,演示学习方法。

本书是作者数年学、考、教、用、思评估考试技巧和实务操作空间的结晶,亦是作者个人继《评估一点通——评估新法规、新准则便览》之后,对广大评估同仁的又一新奉献,仅系一己之见,多有不当之处。非常感谢立信会计出版社让其面世,非常感谢蔡莉萍编辑辛勤工作,非常期望广大读者不吝赐教。

本书的编写,既受到国家会计学院于长春教授和河南省财政系统各级会计人员培训干部和河南省及郑州市注册资产评估师协会的关注、支持和鼓励,又受到中国会计视野、评估专家网站、中国财税网、中国电子音像出版社的青睐,同时也得到了张继敏、牛明山、钱徽等许多业内同仁的关心,在此一并

致谢。

为了方便各位读者轻松通过注册资产评估师《资产评估》的考试,耳目一“心”,另制有语音讲解,购立信会计出版社陈淑亭“助考辅导系列丛书”,可获赠作者 2005 年网上授课音频、网上逐章练习、网上模拟题解和 2005 年、2006 年网上更新资料,百本以上加赠作者音频光盘,团购加赠作者串讲音频光盘。陈淑亭培训网(<http://www.cstcpacpv.com>)、评估专家网站(<http://www.51cpv.com>)、中国财税网(www.edul10.com)中国会计视野之视野社区(<http://club.esnai.com>)陈淑亭个人专辑等提供网上支持。

作 者

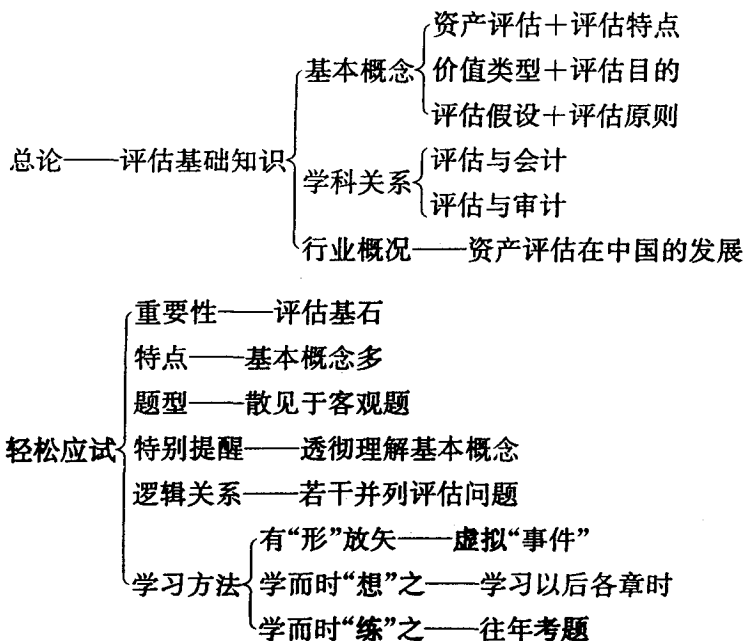
2004 年 8 月

目 录

第一章 总论	1
第二章 资产评估的基本方法	15
第三章 资产评估程序	23
第四章 机器设备评估	28
第五章 房地产评估	37
第六章 资源资产评估	50
第七章 无形资产评估	55
第八章 长期投资及其他资产评估	67
第九章 流动资产评估	71
第十章 企业价值评估	75
第十一章 资产评估报告	82
第十二章 职业道德	95
第十三章 国际评估准则	102
第十四章 资产评估中的经济理论基础	106
附录 资产评估执业准则及现行法规逐条透视	109
一、资产评估准则——基本准则	109
二、资产评估职业道德准则——基本准则	114
三、资产评估准则——无形资产	118
四、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见	125
五、国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的通知》	128
六、国有资产评估管理若干问题的规定	131
七、国有资产评估违法行为处罚办法	136
八、国有资产评估项目核准办法	141
九、国有资产评估项目备案管理办法	144
十、国有资产评估项目抽查办法	147

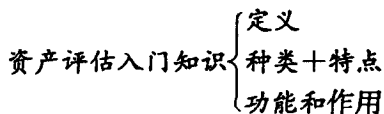
第一章 总 论

第一部分 速 学 指 引

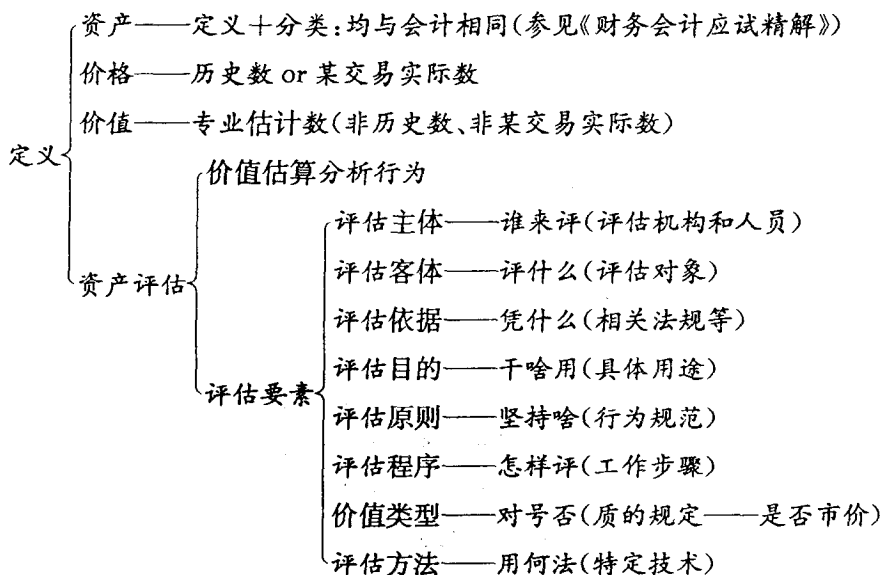


第二部分 一 目 了 然

§1 资产评估+评估特点



一、定义



评估基本准则(2004年5月1日施行)

第一章 总 则

第一条 目的——规范执业

第二条

资产评估 {

- 价值估算
- 专业意见

注册资产评估师 {

- 资格取得方式——考试或认定
- 依法注册登记
- 专业人员

第三条

资产评估准则 {

- 基本准则
- 具体准则
- 评估指南
- 指导意见

第四条 准则性质——执业准则(cpv执业应遵守之)

第五条 其他价值估算相关业务——可参照本准则

评估基本准则

第二章 基 本 要 求

第六条

CPV 执业基本要求 {

- 应守法 {
 - 相关法律
 - 相关法规
 - 资产评估准则
- 应有良好的职业道德

第七条

CPV 执业基本原则 {

- 独立
- 客观
- 公正

第八条 能力要求——能胜任

第九条 聘请专家工作——应采取必要措施→确信专家工作的合理性

第十条 使用业务助理人员工作 {

- 应指导之
- 对其工作结果负责

第十一条

若采用不同于准则规定的程序和方法 {

- 不得违背本准则的基本要求
- 应确信其合理性
- 明确说明其合理性——评估报告

评估基本准则

第三章 操 作 准 则

第十二条

执业——应履行适当程序

第十三条

评估程序
(不得随意删减) {

- 明确评估业务基本事项
- 签订评估业务约定书
- 编制评估计划
- 现场调查
- 收集评估资料
- 评定估算
- 编制和提交评估报告
- 工作底稿归档

第十四条

价值类型 {

- 应选择适当的价值类型——根据评估目的等
- 应明确定义

第十五条

资产评估方法——CPV 应熟知+理解+恰当运用

资产评估基本方法 { 市场法
收益法
成本法

第十六条

资产评估方法 { 应恰当选择——根据相关条件 { 评估对象
评估目的
资料收集情况
应说明选择理由

第十七条

评估假设 { 应合理使用
应披露(+对评估结果的影响)

第十八条 工作底稿——应能支持评估结论

评估基本准则

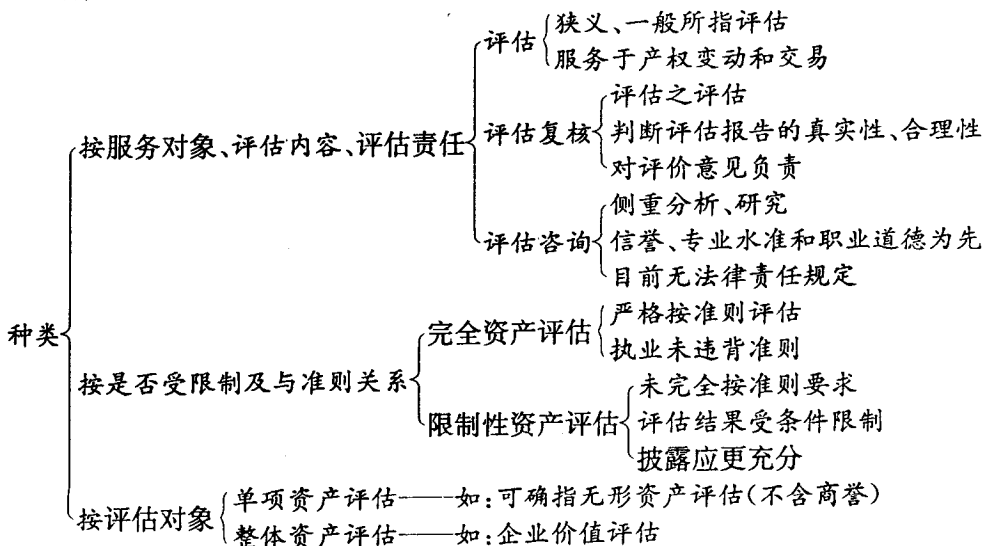
第四章 报告 准则

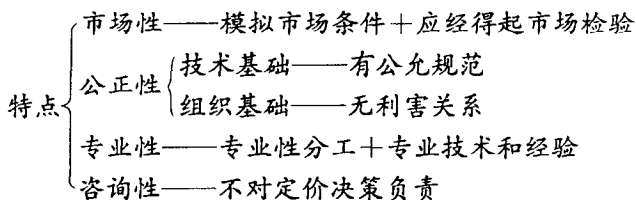
第十九条 出具评估报告前——应执行必要的评估程序

第二十条 应提供必要信息——使使用者能合理解

第二十一条 评估报告——应能满足使用者的合理需求

二、种类+特点



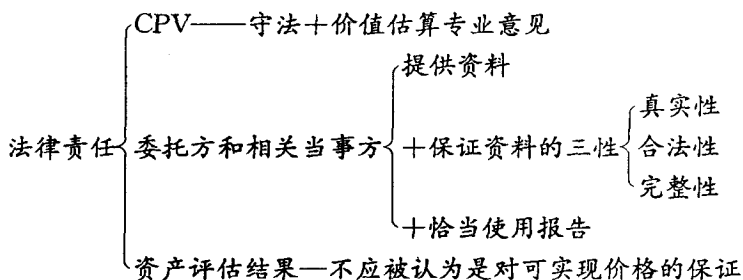


评估基本准则

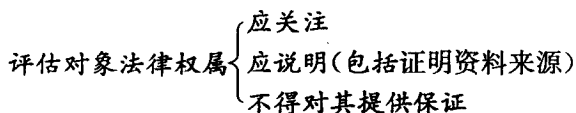
第五章 执业责任

第二十二條 CPV 应承担責任——评估结论的合理性

第二十三條



第二十四條

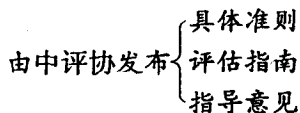


评估基本准则

第六章 附 则

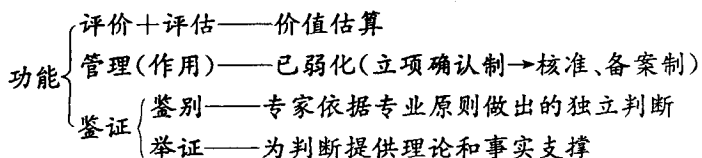
第二十五條 评估机构——应遵守基本准则相关规定

第二十六條



第二十七條——2004年5月1日施行

三、功能和作用



鉴证作用比较

	服务性质	背景知识	执业准则
注册会计师行业	对财务报告的事实判断	会计理论 核算技术	会计准则 审计准则
注册资产评估师行业	对标的资产的价值判断	经济分析理论 专项资产价值识别技术	资产评估准则

评估有价值鉴证作用 {

- 鉴别、举证为工作主要内容
- 价值鉴证整体能力攸关行业生命力
- 评估鉴证是当事各方决策的重要依据
- 注意——评估鉴证不是权属鉴证

§ 2 价值类型+评估目的

一、价值类型

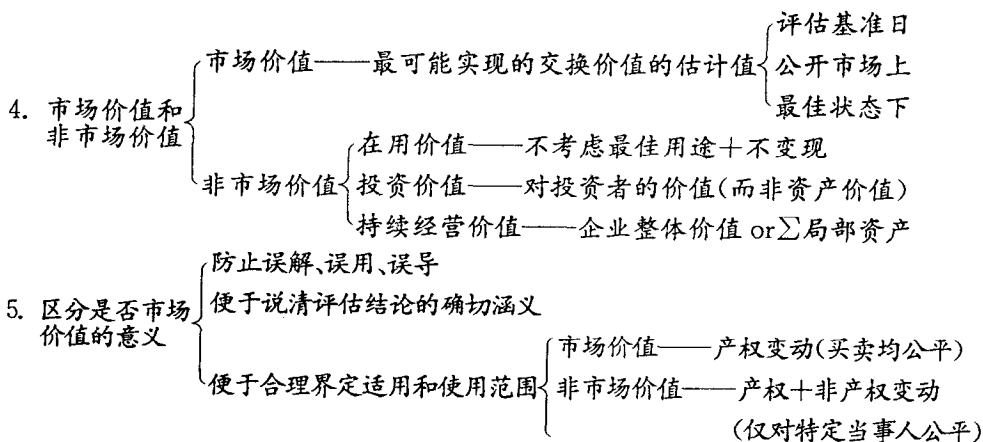
1. 概念——是评估结果的价值属性和表现形式

2. 影响因素 {

- 评估的特定目的
- 被评估资产的状态
- 评估的时间和评估时的地点、市场等条件

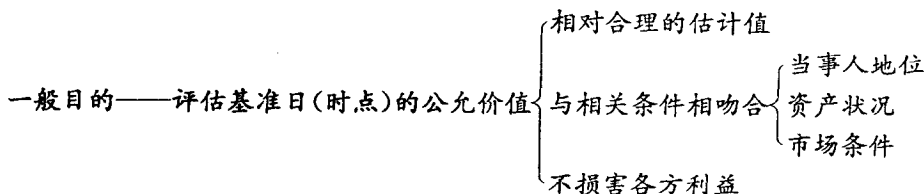
3. 分类方法 {

- 估价标准——与会计类似 {
 - 重置成本
 - 收益现值(未来现金流量的现值)
 - 现行市价
 - 清算价格
- 评估假设——强调评估假设 {
 - 续用价值
 - 公开市场价值
 - 清算价值
- 业务性质——强调业务类型 {
 - 抵押价值+保险价值+课税价值+投资价值
 - +清算价值+转让价值+保全价值+交易价值
 - +兼并价值+拍卖价值+租赁价值+补偿价值等
- 市场条件——强调公允价值 {
 - 市场价值——公允价值的基本表现形式
 - 非市场价值——公允价值的特殊表现形式

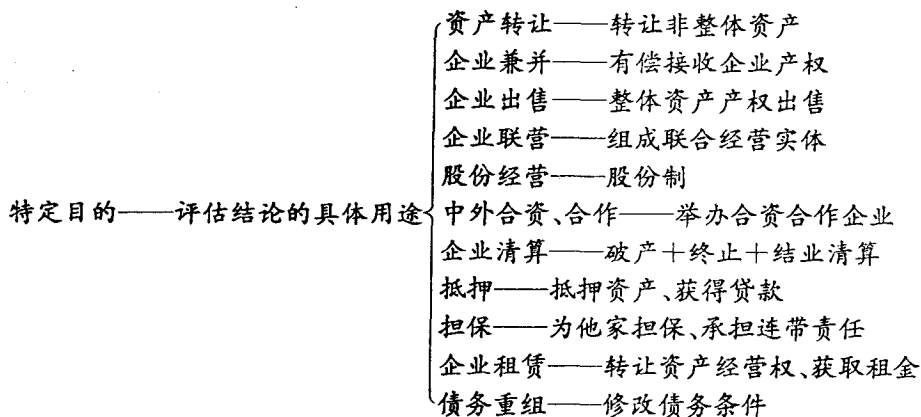


二、评估目的

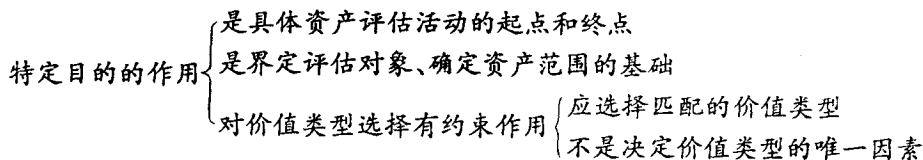
(一) 一般目的



(二) 特定目的



(三) 特定目的的作用



评估基本准则

第三章 操作准则

第十四条

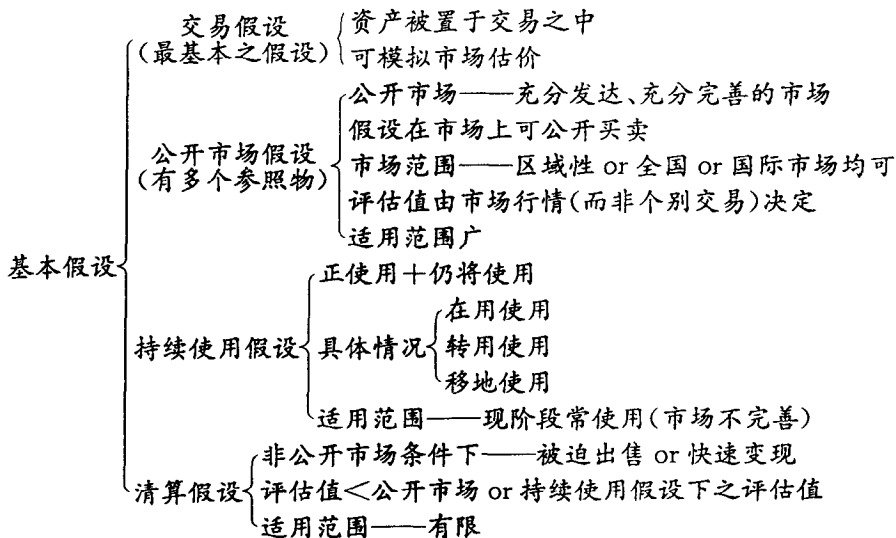
价值类型 { 应选择——根据评估目的等
 应明确定义 { + 市场价值
 + 非市场价值

§ 3 评估假设+评估原则

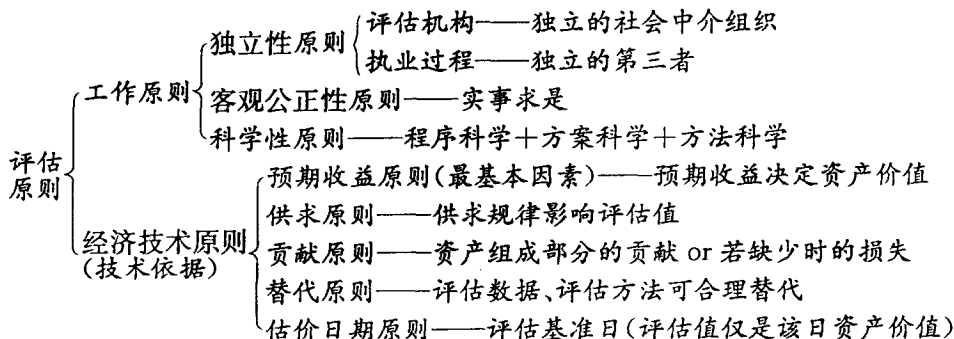
一、评估假设

1. 概念——根据有限事实推理、合乎逻辑地假定

2. 基本假设



二、评估原则



§ 4 评估与会计+评估与审计

一、联系

评估与会计	特定条件下会计需用评估结论——法定评估
	评估需要参考会计数据——如：企业价值评估
注意	非货币资产投资会计入账价值应为“投资各方确认的价值” (非如 2004 年 CPV 书所云仅按评估值入账,《公司法》的 这一规定已滞后)
	为了打假,我国会计计价尽量回避“公允价值”(如:评估值)
评估与审计	评估之清查调整值部分采用审计方法
	流动资产和负债评估部分借鉴审计方法
	企业价值评估以审计后的报表数据为基础

二、区别

评估与会计区别比较表

学 科	基本职能	主要确认依据	主要方法	总体目标
评估	评估、咨询(价值判断)	效用、市场价值	核算+收益法+市场法	资产交易
会计	反映、监督(事实判断)	历史成本	核算	企业管理

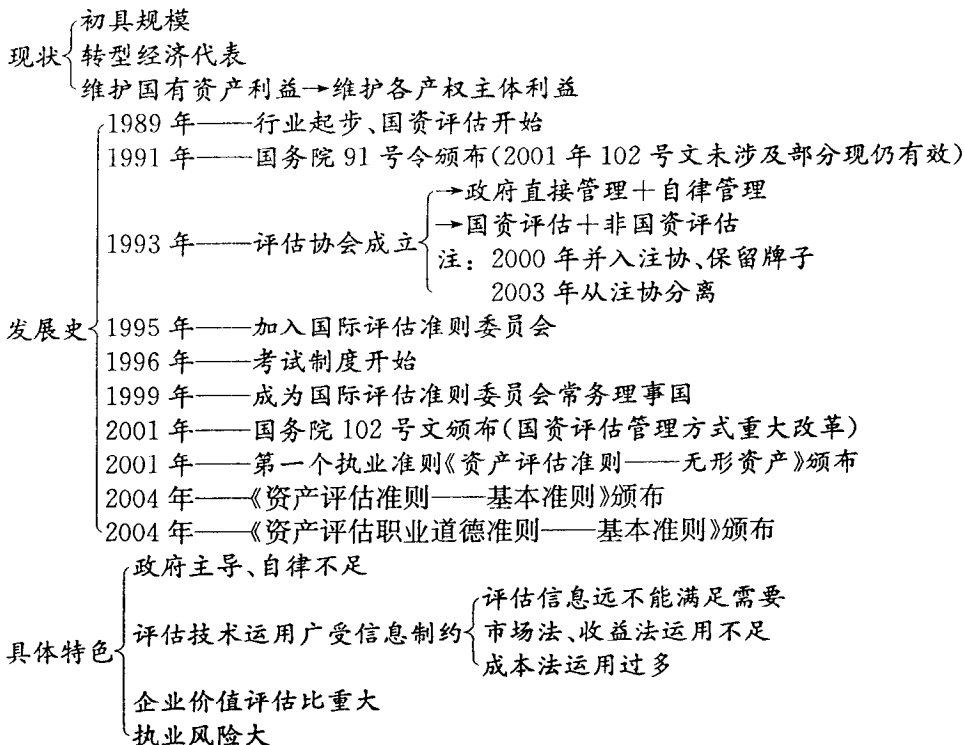
评估与审计区别比较表

学 科	特 征	原 则	主要专业知识基础	主要确认依据
评估	咨询性	供求+替代+贡献+预期等	经济学+法律+会计学+工程技术	效用、市场价值
审计	公证性	公证+防护+建设	经济学+法律+会计学	历史成本

§ 5 资产评估在中国的发展

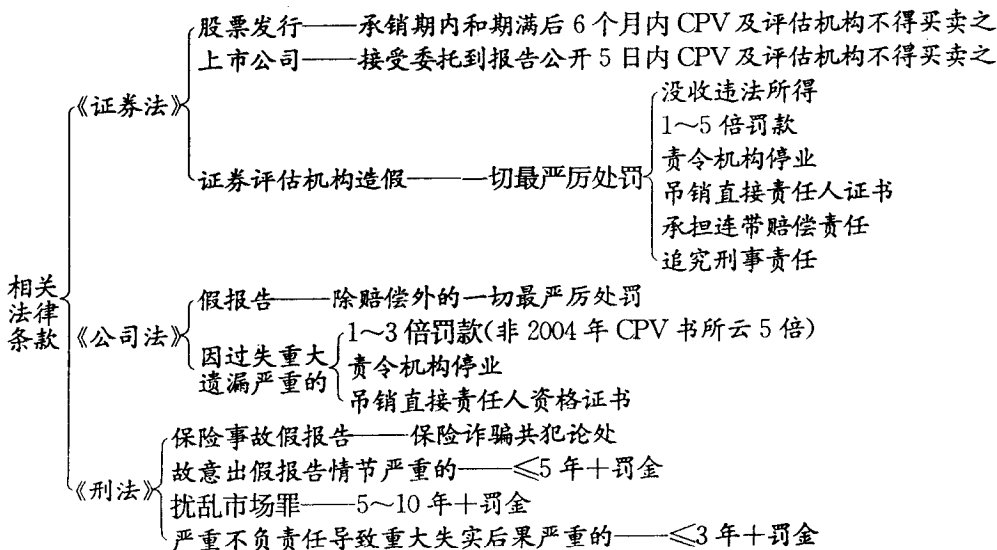
资产评估在中国的发展	行业+发展
	职业法律规范
	执业准则正制定

一、评估行业及其发展



二、评估行业法律、法规

(一) 相关法律条款



(二) 法规、规章

1. 评估原则——真实、科学、可行(现已不提,代之以“独立、客观、公正”)
2. 国资评估资质
3. 应保密
4. 假评估处罚:以 15 号令第四条为准(+罚款+没收违法所得)
5. 不得违规执业
6. 评估机构违规处罚文件——财政部[2001]15 号令(第 6~第 15 条)
7. 处罚部门——见 15 号令第三条
- 法规、规章 8. 处罚种类——见 15 号令第四条
9. 警告情形——见 15 号令第十一~第十四条(泄密情形——+罚款)
10. 责令改正+警告+罚款情形——见 15 号令第七~第十、第十二条
11. 重大遗漏报告处罚——见 15 号令第六条
12. 虚假报告处罚——见 15 号令第五条
13. 从轻处罚情形——见 15 号令第十五条
14. 从重处罚情形——见 15 号令第十六条
15. CPV 处罚——另行规定

记 忆 规 律

罚款倍数比较 { 出假报告——1~5 倍
其他——1~3 倍

没收违法所得——出假报告

吊销资格证书——出假报告并后果严重

暂停执业 { 因过失而重大遗漏并情节严重
故意出假报告但后果不严重

警告情形 { 不循规执业
拒绝、阻挠检查
泄密(+罚款)

责令改正+警告+罚款情形 { 冒用别家名义 or 允许借用名义
索取额外报酬 or 谋取不正当利益
虚假宣传
支付回扣 or 介绍费
胁迫、欺诈、利诱当事人
恶意降低收费
应回避未回避