

全国高等教育自学考试



资 产 评 估

同步练习册

全国高等教育自学考试指导委员会/组编
董建华/主编

辽宁大学出版社

全国高等教育自学考试

资 产 评 估 同步练习册

全国高等教育自学考试指导委员会 组编

董建华 主编

辽宁大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估同步练习册/董建华主编. - 沈阳:辽宁大学出版社,
2002.1

全国高等教育自学考试辅导用书

ISBN 7-5610-4198-5

I. 资… II. 董… III. 资产评估-高等教育-自学考试-习题
IV. F20-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 11124 号

辽宁大学出版社出版

网址:<http://www.lnupress.com.cn>

Email: mailer@lnupress.com.cn

(沈阳市皇姑区崇山中路 66 号 邮政编码 110036)

丹东日报印刷厂印刷 辽宁大学出版社发行

开本:880 毫米×1230 毫米 1/32 字数:310 千字 印张:11 25

印数:5001-10000 册

2002 年 1 月第 1 版

2002 年 10 月第 2 次印刷

责任编辑:晓 书

责任校对:张 蓓

定价:15.00 元

组 编 前 言

依靠自己的力量，在有限的时间内学习一门新学科，从不懂到懂，从不会到会，从不理解到理解，从容易遗忘到记忆深刻，从不会应用到熟练应用，从模仿到创新，把书本知识内化为自己的知识，是一个艰难的过程。在这个过程中，自学者不仅需要认真钻研考试大纲，刻苦学习教材和辅导书，还应该做适量的练习，把学和练有机地结合起来，否则，就不能达到预期的学习目标。“纸上得来终觉浅，绝知此事要躬行。”这是每一位自学者都应遵循的信条。

编写练习册，同样是不容易的事。它对编写者提出了相当高的要求：

有较深的学术造诣。

有较丰富的教学经验。

对高等教育自学考试有深刻的理解并有一定的辅导自学者的经历。

对考试大纲、教材、辅导书有深入的了解，对文中的重点、难点、相互联系等有准确的理解。

对自学者学习需要和已有的知识基础有一定的了解。

只有把这些因素融合在一起，作者才能编写出高质量的、有利于举一反三、事半功倍的练习册。

基于以上考虑，我们组织编写出版了同步练习册，使之与考试大纲、教材、自学辅导书相互补充，形成一个完整的学习媒体系统。

之所以把这些练习册称为同步练习册，是因为：

第一，它与考试大纲、教材的内容及顺序是一致的。按照考试大纲、教材的章、节、知识点的顺序编选习题，方便自学者循序渐进地学习与练习。

第二，它与自学者学习过程是一致的。自学过程大体包括初步接触、大体了解、理解、记忆、应用、创新、复习等阶段。在每一

个阶段，自学者都容易找到相应的练习册。

如此学与练同步的方式，有利于激发自学的兴趣与动机，有利于集中注意力于当前所学的内容，有利于理解、巩固、记忆、应用，尤其有利于自学者及时知道自己的学习状态与结果，以便随时调整学习计划，在难度较大处多投入精力。

基于学习目标的考虑，我们把同步练习大致分为三类：

第一，单项练习：针对一个知识点而设计的练习。其目的在于帮助自学者理解和记忆基本概念和理论。

第二，综合练习：针对几个知识点而设计的练习。这又可分为在本章综合、跨章综合、跨学科综合三级水平。其目的在于帮助自学者把相关知识联系起来，形成特定的知识结构以便灵活地应用。

第三，创造性练习：提供一些案例、事实、材料，使考生应用所学到的理论、观点、方法创造性地解决问题。这类问题可能没有统一的答案，只有一些参考性的思路。其目的很明显，就是培养自学者的创新意识和能力。

第四，综合自测练习：在整个学科范围内设计练习，尽量参照考试大纲的题型，组成类似考卷的练习。其目的在于使自学者及时检测全部学习状况，帮助自学者作好迎接统一考试的知识及心理准备。

希望应考者在使用同步练习册之前了解我们的构想，理解我们的意图，以便主动地选择适合自己学习的练习题目。

孔子说：“学而时习之，不亦乐乎。”一边学，一边练，有节奏有规律地复习，不仅提高了学习效率，也会给艰难的学习过程带来不少的快乐。圣人能够体会到这一点，我们每一位自学者同样能体会到。如果通过这样的学习过程，达到了学习目标，实现了人生理想，实现了对自我的不断超越，那么，我们说这种学习其乐无穷也毫不夸张。

全国高等教育自学考试指导委员会

2002年1月

编者的话

本书是受全国高等教育自学考试指导委员会委托，根据全国教育自学考试指导委员会颁布的《资产评估自学考试大纲》和自学考试指定教材《资产评估》（刘玉平主编）编写的，目的在于帮助考生更好地掌握、消化大纲和教材内容，提高自学能力。

本书紧扣大纲和教材内容，练习题型包括的单项选择题、多项选择题、简答题、计算题与资产评估自学考试题型完全一致。为了便于考生理解和掌握资产评估基本理论，提高考生学习的效率和效果，各个章节特别进行了疑点、难点解析，重点章节还例举案例和实例分析，理论联系实际。每章都精选大量典型习题，举一反三，培养考生在学习中的迁移能力，帮助考生触类旁通。对客观题都给出准确答案，主观题都给出答案要点和解题思路。书后按大纲要求编写了三套综合模拟题和参考答案及评分标准，通过模拟题练习，检验学习效果，增强考生应考取胜的信心。

本书的特点是：紧扣考试大纲和教材；题例多，覆盖面广；答案准确，思路简明；理论分析透彻，实例丰富；难简分明、比例适当。依照本书，反复练习，定会收到事半功倍的效果。

本书由董建华编写，渠锐对本书的编写做了部分资料收集和书稿抄写工作。

由于编者水平有限，时间仓促，书中一定有许多疏漏错误之处，恳请使用本书的教师和考生提出批评指正，以便今后进一步修订。

编者

2002年1月

目 录

第一部分

《资产评估》自学辅导一般问题	1
一、正确掌握《资产评估》课程性质	1
二、《资产评估》课程的主要内容和体系结构	1
三、学习《资产评估》的方法和途径	4

第二部分

教材各章基本内容和解析	6
第一章 总论	6
一、学习目的与要求	6
二、本章内容概要	6
三、疑点、难点解析	14
四、客观选择题练习	24
五、简答题练习	28
附：客观选择题参考答案	30
第二章 资产评估的基本方法	31
一、学习目的与要求	31
二、本章内容概要	31
三、疑点、难点解析	38
四、客观选择题练习	45
五、简答题练习	49
六、计算分析题练习	53

附：客观选择题参考答案	58
第三章 机器设备评估	59
一、学习目的与要求	59
二、本章内容概要	59
三、疑点、难点解析	66
四、客观选择题练习	71
五、简答题练习	80
六、计算分析题练习	83
附：客观选择题参考答案	88
第四章 建筑物评估	89
一、学习目的与要求	89
二、本章内容概要	89
三、疑点、难点解析	97
四、客观选择题练习	101
五、简答题练习	108
六、计算分析题练习	110
附：客观选择题参考答案	118
第五章 土地使用权评估	120
一、学习目的与要求	120
二、本章内容概要	120
三、疑点、难点解析	129
四、客观选择题练习	142
五、简答题练习	148
六、计算分析题练习	149
附：客观选择题参考答案	159
第六章 无形资产评估	160
一、学习目的与要求	160
二、本章内容概要	160
三、疑点、难点解析	171
四、客观选择题练习	182

五、简答题练习·····	189
六、计算分析题练习·····	190
附：客观选择题参考答案·····	199
第七章 长期投资和递延资产评估·····	200
一、学习目的与要求·····	200
二、本章内容概要·····	200
三、疑点、难点解析·····	205
四、客观选择题练习·····	208
五、简答题练习·····	213
六、计算分析题练习·····	214
附：客观选择题参考答案·····	216
第八章 流动资产评估·····	217
一、学习目的与要求·····	217
二、本章内容概要·····	217
三、疑点、难点解析·····	224
四、客观选择题练习·····	227
五、简答题练习·····	230
六、计算分析题练习·····	233
附：客观选择题参考答案·····	237
第九章 企业整体资产评估·····	238
一、学习目的与要求·····	238
二、本章内容概要·····	238
三、疑点、难点解析·····	246
四、客观选择题练习·····	258
五、简答题练习·····	267
六、计算分析题练习·····	270
附：客观选择题参考答案·····	273
第十章 资产评估报告·····	274
一、学习目的与要求·····	274
二、本章内容概要·····	274

三、疑点、难点解析.....	276
四、客观选择题练习.....	278
五、简答题练习.....	281
六、计算分析题练习.....	284
附：客观选择题参考答案.....	286
附录.....	287

第三部分

《资产评估》模拟试题及参考答案	311
-----------------------	-----

第一部分

《资产评估》自学辅导一般问题

一、正确掌握《资产评估》课程性质

资产评估是适应社会主义市场经济的要求，服务产权交易的需要，维护产权交易各方权益，保证资产运营机制有效运营而新兴的社会性、公证性工作。《资产评估》课程是全国高等教育自学考试经济管理类专业的专业课，是为培养和检验自学考试者的资产评估基本理论和应用能力而设置的一门专业课程。该课程以社会主义市场经济条件下的资产评估活动为主要研究领域，以产权变动所涉及的资产评估行为中的基本理论及其变化规律为基本研究对象。通过本课程学习，使自学考试者正确认识社会主义市场经济条件下资产评估的地位与作用，比较全面地了解资产评估的理论和方法，深刻认识资产评估的基本规律，培养其正确分析、解决资产评估问题的能力，使之适应经济工作的需要。

二、《资产评估》课程的主要内容和体系结构

（一）基础知识部分

基础知识部分包括资产评估的基本理论和基本方法，是应该掌握的最基本的知识。

基础知识的基本内容包括：资产评估的概念和特点；资产评估与会计计价的区别；资产评估的对象；资产评估的目的；资产评估假设；资产评估的原则；市场法；成本法；收益法；各种评估方法之间的区别和联系；选择资产评估方法应考虑的因素等。

通过本部分学习要使考生掌握资产评估的基本概念和特点；掌

握资产评估的基本方法；掌握资产评估方法中各项指标的确定；掌握各种资产评估方法间的关系；掌握资产评估的目的；掌握资产评估价值及价值类型；掌握资产评估假设；掌握资产评估的工作原则和经济原则。

（二）机器设备评估

研究各种评估方法在机器设备评估中的应用。

基本内容包括：机器设备的特点和分类；机器设备评估的特点；成本法在机器设备评估中的应用；市场法在机器设备评估中的应用；机器设备评估的程序。

通过本部分学习要使考生掌握机器设备评估的各种方法；掌握机器设备的核查与鉴定；熟悉机器设备评估中各项指标的确定；了解机器设备的类别及其评估的特点；了解机器设备评估的程序。

（三）房地产评估

房地产评估包括房地产的特点和评估程序、土地使用权的评估方法、建筑物的评估方法等。

基本内容包括：建筑物评估特点及其影响估价的因素；建筑物评估的原则和评估程序；建筑物评估的各种方法。土地特征及其分类；土地资产价格体系和价格特点；影响土地价格的因素；企业资产重组与改制中土地权属的处置；土地使用权及其实质；土地使用权评估的方法及其应用；土地使用权评估的程序与原则等。

通过本部分学习要使考生掌握土地使用权评估方法；掌握建筑物评估方法；熟悉地产特征及其类别；熟悉建筑物的类别及其评估特点；了解房地产评估程序；了解建筑物评估时需要考虑的因素等。

（四）无形资产评估

无形资产评估部分包括无形资产评估的一般方法和各种无形资产评估方法。

基本内容包括：无形资产的特点及其分类；影响无形资产评估价值的因素；无形资产评估的程序；专利权和专利技术的评估；商标权的评估；商誉的评估；无形资产评估中的各种方法及其应

用。

通过本部分学习要使考生掌握无形资产评估的一般方法；掌握各类无形资产的评估方法；熟悉无形资产的特点及其类型；熟悉影响无形资产评估价值的因素；了解无形资产的功能特性和成本特性；了解无形资产评估的程序。

（五）长期投资和递延资产评估

长期投资和递延资产评估部分包括长期投资的评估特点和评估方法以及递延资产评估方法。

基本内容包括：长期投资的概念、类别及其评估特点；债券投资评估的特点和方法；股票投资和其他投资的评估方法；递延资产的界定、评估方法及其应用。

通过本部分学习要使考生掌握各类型长期投资的评估方法；掌握长期投资评估特点；熟悉长期投资的概念及其分类；熟悉递延资产评估方法。

（六）流动资产评估

流动资产评估部分包括流动资产评估的特点以及各类流动资产的评估方法。

基本内容包括：流动资产的特点、评估特点及评估程序；实物类流动资产的评估方法及其应用；债权类和货币类流动资产的评估方法及其应用。

通过本部分学习使考生掌握各种类型流动资产评估方法；熟悉流动资产类型及其评估特点；了解流动资产的评估程序。

（七）企业整体资产评估

企业评估部分包括企业评估的特征、评估方法和各项参数指标的确定。

基本内容包括：企业评估的特点；企业评估范围的界定；成本加和法及其应用；收益法及其应用；市盈率乘法。

通过本部分学习使考生掌握企业评估的特点；掌握企业评估的方法及其各项参数指标的确定；了解企业评估范围的界定。

(八) 资产评估报告

资产评估报告部分包括资产评估报告的基本内容、资产评估报告制度以及资产评估报告的分析 and 利用。

基本内容包括：资产评估报告的特点；资产评估报告的基本内容；编制资产评估报告的基本要求和步骤；资产评估报告的分析 and 利用。

通过本部分学习使考生掌握资产评估报告的基本内容；熟悉资产评估报告的分析 and 利用。

三、学习《资产评估》的方法和途径

(一) 全面系统地掌握资产评估的基本理论、基本方法及其具体应用

本课程由始至终围绕资产评估基本理论和基本方法，结合各具体章节内容，将基本理论与方法予以应用。本课程各章基本理论都围绕资产评估八大要素具体展开，进一步研究资产评估基本前提假设，后续研究资产评估价值与价值类型、资产评估特点及与相关学科的区别与联系等。基本方法包括市场法、收益法、成本法，各种方法具有不同优点与缺陷，各有其适用范围。在研究各类资产评估中，将基本方法结合具体内容，进一步演化出许多具体方法。资产评估价值类型作为资产评估质的规定，是由具体的资产评估业务决定的；评估方法的运用是具体评估资产的价值量，要依据不同的评估目的和价值类型，灵活选用评估方法，各种方法可以相互融合使用。

(二) 要以学习大纲、钻研教材为主，认真掌握课程基本内容

高等教育自学考试《资产评估》课程个人自学的依据是《资产评估自学考试大纲》和《资产评估》教材。高等教育自学考试《资产评估自学考试大纲》对资产评估课程性质、设置目的、考试要求、考试内容都作了说明与规定，它是资产评估课程考试命题、个人自学、社会助学和自学辅导的依据。考生应掌握《大纲》中所提出的本门课程考试要求、考核内容、考核基本知识点，以及考核要

求中所规定的识记、领会、应用的内容，并进一步根据《大纲》系统学习《资产评估》教材，全面掌握资产评估的基本内容。课程的重点、难点就是考试大纲规定的重点和难点，是考生必须掌握和熟悉的内容。

（三）正确处理系统学习和掌握重点的关系

在全面学习基础上准确把握基本理论和基本方法，深入领会重点和难点，以点带面，融会贯通所学课程。资产评估基本理论主要围绕资产评估八个要素具体展开，资产评估的方法是本课程的重点和难点。《资产评估》考试出题点多，考核面广，复习时必须从不同角度重点把握。从实际应用角度，重要的不在于计算，而在于分析、判断和选择方法和运用各项指标参数；从考试角度，重点和难点都是围绕资产评估方法展开，评估方法的计算是重要问题，如能将评估基本方法把握明白，并能灵活运用，那么，本课程很大一部分内容就可以通过了；从课程内容和难度上说，进口设备评估、无形资产评估、建筑物评估、土地使用权评估、无形资产评估、整体资产评估都是应该重点理解和掌握的范围。

（四）正确处理理解与记忆的关系

对于资产评估方法重要的问题是深入理解和把握，不可以机械记忆。对于各具体章节方法的应用，在理解基本方法的基础上，可以针对易错、易混部分加强记忆。通过透视大纲、反复练习求得理解的记忆。本书中对于大纲和教材重点指出内容，都重点编排了练习题，对于需要深入理解、能够帮助记忆和掌握资产评估理论和方法等具体内容的问题，重点给予解析，希望大家能够在加深理解中把握重点和难点，事半功倍，考试成功。

第二部分

教材各章基本内容和解析

第一章 总 论

一、学习目的与要求

本章阐述资产评估概念和特点，资产评估理论的构成。主要内容包括：资产评估意义、资产评估的概念、资产评估的要素构成、资产评估的特点、资产评估与会计计价的区别、资产评估假设、资产评估的原则。通过本章学习，掌握资产评估概念、特点，掌握资产评估基本理论构成。

二、本章内容概要

第一节 资产评估的含义

一、资产评估的概念

资产评估作为社会性和公证性的活动，是市场经济条件下客观经济范畴，在产权转让、企业重组、资产流动方面发挥着重要作用，是一种新兴行业。

资产评估即对资产的评议估价，是指通过对资产某一时点价值

的估算，确定其价值的经济活动。具体地说，是由国家授权的评估机构和人员，依照国家规定和有关资料，根据特定的目的，遵循适用的原则，选择适当的价值类型，按照法定的程序，选择科学的方法，对资产进行评定和估算的过程。

资产评估包括：评估主体、评估客体、评估依据、评估目的、评估原则、价值类型、评估程序和评估方法八个要素。

二、资产评估的特点

资产评估具有现实性、市场性、预测性、公证性和咨询性特点。

（一）现实性

现实性是指资产评估以评估基准日为时间坐标，按照这一时点的资产实际情况对资产进行评定估算。资产评估基准日是确定资产评估价值的基准时间。资产评估的现实性突出表现在以下三个方面：

1. 资产评估直接以评估基准日现实存在为资产确认、估价、报告的依据，要求说明当前资产的状况，不需要说明为什么形成这种状况，以及如何由过去的那种状况变成当前状况。

2. 以现实状况为基础反映未来。

3. 现实性强调客观存在。对于形有实无，形无实有的资产都以基准日现实客观存在为确认标准进行校正，反映资产业务有效期内的价值。

（二）市场性

市场性是指资产评估以公开市场为空间坐标，模拟市场条件，对资产价值进行评估和报告，资产评估的结果必须能够接受资产市场的检验。

（三）预测性

预测性是指用资产未来时空潜能说明现实。

（四）公证性

公证性是指资产评估行为独立于当事人，评估结果具有合法、