



2004

2004年全国注册资产评估师考试用书

2004年全国注册资产评估师 考试大纲

Examination Outline

本考试大纲经中华人民共和国人事部审定

全国注册资产评估师考试用书编写组 编

CPV



中国财政经济出版社

23.7-41
920:1

F123.7-41
Q920:1

2004 年全国注册资产评估师

考 试 大 纲

(本考试大纲经中华人民共和国人事部审定)

全国注册资产评估师 编
考试用书编写组

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

2004 年全国注册资产评估师考试大纲/全国注册资产评估师考试用书编写组编. —北京: 中国财政经济出版社, 2004. 3

2004 年全国注册资产评估师考试用书

ISBN 7-5005-7129-1

I. 2… II. 全… III. 资产评估—经济师—资格考核—考试大纲 IV. F20-41

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 016553 号

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.com.cn>

E-mail: cfeph@dr.c.gov.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京外文印刷厂印刷 各地新华书店经销

850×1168 毫米 32 开 7.375 印张 175 000 字

2004 年 3 月第 1 版 2004 年 3 月北京第 1 次印刷

印数: 1—20 000 定价: 12.00 元

ISBN 7-5005-7129-1/F·6235

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

前 言

为进一步做好 2004 年度注册资产评估师考试工作，更好地为广大考生服务，中国资产评估协会组织业内专家、教授编写了《2004 年全国注册资产评估师考试大纲》，并经国家人事部审定通过。

注册资产评估师考试共分五个科目：《资产评估》、《经济法》、《财务会计》、《机电设备评估基础》、《建筑工程评估基础》。其中：《资产评估》是注册资产评估师考试的主干科目，《经济法》是综合性法规科目，《财务会计》、《机电设备评估基础》和《建筑工程评估基础》是与评估相关的专业基础科目。

《2004 年全国注册资产评估师考试大纲》是注册资产评估师考试纲领性文件，是全国注册资产评估师执业资格考试命题的依据，是应考人员的必备指南；其内容和范围是根据注册资产评估师实际工作所需要的知识和技能确定的。《2004 年全国注册资产评估师考试大纲》是在 2003 年度注册资产评估师考试大纲的基础上，结合资产评估理论研究和实践的最新成果，及国家近期有关政策法规的变化，进行了补充和修订，并适当调整和细

化了原大纲的体系及内容。本着突出重点、兼顾全面的原则，《2004 年全国注册资产评估师考试大纲》明确了各科目考试的范围、内容和重点。考试大纲编写体例分三个部分，第一部分为考试目的。第二部分为考试基本要求，从掌握、熟悉、了解三个层次，将考试内容进行划分，确定了要求考生掌握的深度。“了解”是与本专业相关的一般性内容；“熟悉”是与本专业密切相关的内容；“掌握”是本专业必备的重点内容。第三部分为要点说明部分，将大纲中部分概念、原理进行梳理，目的是帮助考生学习、记忆。应考人员应全面学习、掌握重点，争取在考试中取得好成绩。

中国资产评估协会

2004 年 3 月

目 录

考试说明·····	(1)
资产评估考试大纲·····	(4)
经济法考试大纲·····	(64)
财务会计考试大纲·····	(124)
机电设备评估基础考试大纲·····	(157)
建筑工程评估基础考试大纲·····	(192)

考 试 说 明

为了帮助广大报考人员进一步熟悉全国注册资产评估师执业资格考试的内容和要求，现对考试的具体问题说明如下：

一、考试目的

为适应市场经济的需要，提高注册资产评估师的素质，规范评估市场，充分发挥注册资产评估师在评估市场中的作用，尽快使我国评估制度与国际接轨。

二、考试性质

注册资产评估师资格考试制度是一项适应市场经济发展需要的执业准入制度，是国家设定的执业资格考试。凡通过全国统一考试成绩合格者，由人事部、财政部联合颁发《中华人民共和国注册资产评估师资格证书》，经注册后，由财政部颁发《中华人民共和国注册资产评估师注册证书》，方可以以注册资产评估师的名义从事资产评估业务，执业资格在全国范围内有效。

三、考试科目

注册资产评估师执业资格考试分为五科：《资产评估》、《经济法》、《财务会计》、《机电设备评估基础》、《建筑工程评估基础》。

四、考试报名条件

凡中华人民共和国公民，遵纪守法并具备下列条件之一者，均可报名参加注册资产评估师执业资格考试：

（一）取得经济类、工程类大专学历，工作满 5 年，其中从事资产评估相关工作满 3 年。

（二）取得经济类、工程类本科学历，工作满 3 年，其中从事资产评估相关工作满 1 年。

（三）取得经济类、工程类硕士学位或第二学士学位、研究生班毕业，工作满 1 年。

（四）取得经济类、工程类博士学位。

（五）非经济类、工程类专业毕业，其相对应的从事资产评估工作年限延长 2 年。

（六）不具备上述规定学历，但通过国家统一组织的经济、会计、审计专业初级资格考试，取得相应专业技术资格，并从事资产评估工作满 5 年。

五、免试部分科目条件

从事资产评估相关工作满 2 年，并按照国家有关规定评聘为经济类、工程类高级专业技术职务人员，可免试 1 门相应考试科目。其中，评聘为高级工程师（含相应专业的副教授、副研究员）职务的人员，可免试《建筑工程评估基础》或《机电设备评估基础》；评聘为高级经济师（含相应专业的副教授、副研究员等）职务可免试《经济法》；高级会计师、高级审计师（含相应专业的副教授、副研究员）职务可免试《财务会计》。

六、考试成绩有效期限

参加 5 个科目考试人员成绩的有效期限为 3 年，实行 3 年滚动管理办法，考试人员必须在连续 3 个考试年度内通过 5 个科目的考试，方可获得注册资产评估师资格证书。

参加 4 个科目考试的人员必须在连续两个考试年度内，通过应试科目，方可获得注册资产评估师资格证书。

七、各科目考试时间安排

注册 资产 评估 师	考试日期	考试时间	考试科目
	9 月 10 日	下午：2:00—5:00	资产评估
	9 月 11 日	上午：9:00—11:30	经济法
	9 月 11 日	下午：2:00—4:30	财务会计
	9 月 12 日	上午：9:00—11:30	机电设备评估基础
	9 月 12 日	下午：2:00—4:30	建筑工程评估基础

资产评估考试大纲

一、总论

（一）考试目的

本部分的考试目的是测试考生对资产评估基础知识的掌握情况。重点考察考生对资产评估的基本概念、基本假设和原则，以及资产评估与会计、审计的关系、注册资产评估师职业法律规范等基础知识的掌握程度。

（二）考试基本要求

1. 掌握资产的基本概念、基本特征和分类；掌握资产评估的概念、基本要素、分类、特点；熟悉资产评估中价值和价格的区别；了解资产评估的功能。

2. 掌握资产评估价值类型及其划分标准，掌握市场价值与市场价值以外的价值（非市场价值）的定义、两者之间的关系；掌握明确市场价值与市场价值以外的价值（非市场价值）在资产评估中的意义和作用；熟悉市场价值以外的价值（非市场价值）存在的主要价值形式。

3. 熟悉资产评估一般目的与特定目的的内涵和两者的关系，熟悉资产评估特定目的在资产评估中的地位和作用。

4. 掌握交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设的内涵和实质，掌握其使用范围及约束条件；熟悉资产评估中的独立性、客观性和公正性等工作原则；掌握资产评估中的预期

收益原则、替代原则、供求原则、贡献原则、估价日期原则等经济技术原则及其应用领域。

5. 熟悉资产评估与会计的联系与区别，熟悉资产评估与审计的联系与区别；了解资产评估在中国的发展。

6. 熟悉中国注册资产评估师职业法律规范。

（三）要点说明

1. 资产及其基本特征

所谓资产，是指经济主体拥有或控制的，能以货币计量的，能够给经济主体带来经济利益的经济资源。资产具有以下基本特征：

（1）资产必须是经济主体拥有或者控制的。

（2）资产必须能以货币计量。

（3）资产是能够给经济主体带来经济利益的资源，即可望给经济主体带来现金流入的资源。

2. 资产的分类

（1）按资产存在形态分类，可以分为有形资产和无形资产。

（2）按资产是否具有综合获利能力分类，可以分为单项资产和整体资产。

（3）按资产能否独立存在分类，可以分为可确指的资产和不可确指的资产。

（4）按资产与生产经营过程的关系分类，可以分为经营性资产和非经营性资产。

3. 资产评估及其基本组成要素

（1）资产评估。资产评估是专业机构和人员，按照国家法律法规和资产评估准则，根据特定目的，遵循评估原则，依照相关程序，选择适当的价值类型，运用科学方法，对资产价值进行评定和估算的行为。

(2) 资产评估的基本组成要素是由以下内容组成：

①评估主体，即从事资产评估的机构和人员，他们是资产评估工作的主导者；

②评估客体，即被评估的资产，它是资产评估的具体对象，也称为评估对象；

③评估依据，也就是资产评估工作所遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议以及取费标准和其他参考依据；

④评估目的，即资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求，或资产评估结果的具体用途。它直接或间接地决定和制约资产评估的条件，以及价值类型的选择；

⑤评估原则，即资产评估的行为规范，是调节评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则；

⑥评估程序，即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序；

⑦评估价值类型，即对评估价值的质的规定，它对资产评估参数的选择具有约束性；

⑧评估方法，即资产评估所运用的特定技术，是分析和判断资产评估价值的手段和途径。以上基本要素构成了资产评估活动的有机整体。

4. 资产评估的种类和特点

(1) 资产评估的种类。资产种类的多样化和资产业务的多样性，以及资产评估委托方及其相关当事人对资产评估内容及其报告需求的多样性，资产评估也相应出现了多种类型。

①从资产评估服务的对象、评估的内容和评估者承担的责任等方面来看，目前国际上的资产评估主要分为三类，即评估、评估复核和评估咨询。

②从资产评估面临的条件、资产评估执业过程中遵循资产评

估准则的程度及其对评估报告披露的要求的角度，资产评估又可分为完全资产评估和限制性资产评估。

③从资产评估对象的角度，资产评估还可具体划分为单项资产评估和整体资产评估。

(2) 资产评估的特点。理解和把握资产评估的特点，有利于进一步认识资产评估的实质，对于搞好资产评估工作，提高资产评估质量具有重要意义。一般来说，资产评估具有市场性、公正性、专业性和咨询性的特点。

5. 资产评估中的价格与价值

在资产评估中资产的价格和价值是被如下定义和规定的：

在资产评估中，价格一般是指在特定的交易行为中，特定的买方（或）卖方对商品或服务的交换价值的认可，以及提供或支付的货币数额。价格是一个历史数据或事实，是特定的交易行为中特定买方和卖方对商品或服务实际支付或收到的货币数额。

资产评估中的价值是一个交换价值范畴，它反映了可供交易的商品、服务与其买方、卖方之间的货币数量关系。资产评估中的价值不是一个历史数据或事实，它只是专业人士根据特定的价值定义在特定时间内对商品、服务价值的估计。

6. 市场价值与市场价值以外的价值（非市场价值）及其划分标准

(1) 市场价值与市场价值以外的价值（非市场价值）的划分标准。市场价值与市场价值以外的价值（非市场价值）是以资产评估时所依据的市场条件，以及被评估资产的使用状态为标准来划分的资产评估结果的价值类型。

(2) 市场价值与市场价值以外的价值（非市场价值）定义。资产评估中的市场价值是指资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。

市场价值以外的价值也称非市场价值或其他价值。它并没有直接的定义，它是一系列不符合资产市场价值定义条件的所有价值形式的总称或组合。

(3) 市场价值与市场价值以外的价值（非市场价值）在资产评估中的意义和作用。这种分类方法和概念界定有利于评估人员对其评估结果性质的认识，便于评估人员在撰写评估报告时更清楚地说明了地说明其评估结果的确切涵义。

这种分类方法及概念界定便于评估人员划定其评估结果的适用范围和使用范围。

7. 交易假设

交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，交易假设是假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

8. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场假设的关键在于认识和把握公开市场的实质和内涵。就资产评估而言，公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。事实上现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度。公开市场假设就是假定那种较为完善的公开市场存在，被评估资产将要在这样一种公开市场中进行交易。当然公开市场假设也是基于市场客观存在的现实，即资产在市场上可以公开买卖这样一种客观事实为基础的。

9. 持续使用假设

持续使用假设也是对资产拟进入的市场的条件，以及在这样的市场条件下的资产状态的一种假定性描述或说明。持续使用假设又细分为三种具体情况：（1）在用续用；（2）转用续用；（3）移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用则是指被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用则是说被评估资产将在产权变动发生后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置、转移到其他空间位置上继续使用。

10. 清算假设

清算假设是对资产拟进入的市场条件的一种假定说明或限定。具体而言，是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明。清算假设首先是基于被评估资产面临清算或具有潜在的被清算的事实或可能性，再根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。

二、资产评估的基本方法

（一）考试目的

评估方法是资产评估的重要基础。本部分的考试目的是测试考生对资产评估基本方法内涵、使用前提、具体方法运用的掌握情况，从而考察考生对资产评估各类基本方法和具体方法的应用能力。

（二）考试基本要求

1. 掌握市场法的基本涵义与基本前提；掌握市场法运用的基本步骤；熟悉市场法中可比因素及其内在要求；掌握市场法的直接比较法和类比调整法，及其功能价值类比法、价格指数

法、成新率价格调整法、市价折扣法、成本市价法、市场售价类比法和市盈率乘数法等具体评估方法的运用及其适用条件和使用要求。

2. 掌握收益法的基本涵义和基本前提；熟悉收益法的实施步骤；掌握收益法中收益额、折现率和收益期限三个基本参数的内涵、实质和估测方法；掌握收益法中各种具体方法的运用及其适用条件和使用要求。

3. 掌握成本法的基本涵义、基本前提和运用要领；掌握成本法中重置成本、实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值的涵义、相互关系；掌握重置核算法、价格指数法、功能价值法、规模经济效益指数法等具体估算重置成本的方法的运用；掌握测算实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值的各种具体方法的运用及其结果属性。

4. 掌握市场法、收益法和成本法之间的逻辑关系和应用关系；掌握每类评估方法中各种具体方法之间的逻辑关系和应用关系；掌握选择和运用各种评估方法基本要求和需要考虑的各种条件及参数。

（三）要点说明

1. 市场法的基本涵义与基本前提

（1）市场法的基本涵义。市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

（2）市场法的基本前提。通过市场法进行资产评估需要满足两个最基本的前提条件：①要有一个活跃的公开市场；②公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

2. 市场法运用的基本步骤

（1）选择参照物；

- (2) 在评估对象与参照物之间选择比较因素；
- (3) 指标对比、量化差异；
- (4) 在各参照物成交价格的基础上调整已经量化的对比指标差异；
- (5) 综合分析确定评估结果。

3. 市场法中的直接比较法

市场法中的直接比较法是指利用参照物的交易价格及参照物的某一基本特征直接与评估对象的同一基本特征进行比较而判断评估对象价值的一类方法。它包括功能价值类比法、价格指数法、成新率价格调整法、市价折扣法等若干具体评估方法。

4. 市场法中的类比分析法

类比调整法是市场法中最基本的评估方法。该法并不要求参照物与评估对象必须一样或者基本一样。只要参照物与评估对象在大的方面基本相同或相似，该法通过对比分析调整参照物与评估对象之间的差异，在参照物成交价格的基础上调整估算评估对象的价值。

5. 收益法基本的涵义与基本前提

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。它涉及三个基本要素：①被评估资产的预期收益；②折现率或资本化率；③被评估资产取得预期收益的持续时间。因此，能否清晰地把握上述三要素就成为能否运用收益法的基本前提。从这个意义上讲，应用收益法必须具备的前提条件是：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可