

自学考试相关专业命题教师精心编写

自学考试**专升本**系列辅导教材

资产评估

朱 萍 主编

ZICHAN
PINGGU

上海财经大学出版社

自学考试专升本系列辅导教材

资产评估

朱 萍 主编

 上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估/朱萍主编. —上海:上海财经大学出版社, 2003. 5
(自学考试专升本系列辅导教材)
ISBN 7-81049-845-2/F·728

I. 资… II. 朱… III. 资产评估-成人教育:高等教育-升学参考资料 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 089550 号

ZICHAN PINGGU

资 产 评 估

朱 萍 主编

责任编辑 王·芳 封面设计 周卫民

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)
网 址: <http://www.sufep.com>
电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

上海译文印刷厂印刷

上海市印刷七厂一分厂装订

2003 年 5 月第 1 版 2003 年 5 月第 1 次印刷

890mm×1240mm 1/32 14.25 印张 410 千字

印数: 0 001—4 000 定价: 26.00 元

编写说明

本辅导教材严格依照自学考试教材《资产评估》和《资产评估自学考试大纲》编写。为了让考生更好地掌握课程内容,根据自学考试以自学为主的特点,我们将每章的知识点做了简要归纳,列出了每章的重点、难点,并根据教材、大纲和我们的教学经验制定了学习指南。在每一章后面,我们都附有结合本章内容的练习题(参考刘亚平主编的《自学考试题典》),并且给出了详细答案和解题说明。

在总复习中,我们以资产评估基本方法为主线对全书内容进行了梳理和归纳,以便考生把握重点内容,熟记基本公式及其在具体评估实务中的运用。

本辅导教材附有六套资产评估试卷,模拟试题一至试卷四是根据注册资产评估师考试历年试卷结合《资产评估自学考试大纲》选编的,可称为全真模拟试题;全真试题一、二是近两年资产评估自学考试试卷。在每套试题后面,都附有答案。

本辅导教材由朱萍任主编,朱洪、王国建、王辉等参编。由于编者水平所限,书中纰漏在所难免,欢迎广大读者提出宝贵意见。

编者
2002年10月

目 录

第一部分 教材辅导与练习

第一章 总 论	1
考试大纲.....	1
本章知识点.....	4
重点与难点	11
学习指南	11
练习题	12
答案	18
第二章 资产评估的基本方法	20
考试大纲	20
本章知识点	23
重点与难点	36
学习指南	37
练习题	38
答案	46
第三章 机器设备评估	53
考试大纲	53
本章知识点	55

重点与难点	72
学习指南	73
练习题	74
答案	86
第四章 建筑物评估	97
考试大纲	97
本章知识点	99
重点与难点	116
学习指南	117
练习题	117
答案	125
第五章 土地使用权评估	134
考试大纲	134
本章知识点	137
重点与难点	157
学习指南	158
练习题	159
答案	167
资产评估期中考试	183
第六章 无形资产评估	195
考试大纲	195
本章知识点	198
重点与难点	213
学习指南	214
练习题	214

答案	222
第七章 长期投资和递延资产评估	231
考试大纲	231
本章知识点	233
重点与难点	238
学习指南	239
练习题	240
答案	247
第八章 流动资产评估	252
考试大纲	252
本章知识点	254
重点与难点	260
学习指南	261
练习题	262
答案	271
第九章 企业整体资产评估	278
考试大纲	278
本章知识点	280
重点与难点	292
学习指南	293
练习题	293
答案	302
第十章 资产评估报告	312
考试大纲	312
本章知识点	313

重点与难点·····	317
学习指南·····	318
练习题·····	318
答案·····	320

第二部分 总复习 资产评估基本方法归纳

第三部分 试题与答案

《资产评估》全真模拟试题(一)·····	343
《资产评估》全真模拟试题(一)答案·····	357
《资产评估》全真模拟试题(二)·····	366
《资产评估》全真模拟试题(二)答案·····	375
《资产评估》全真模拟试题(三)·····	382
《资产评估》全真模拟试题(三)答案·····	389
《资产评估》全真模拟试题(四)·····	394
《资产评估》全真模拟试题(四)答案·····	402
《资产评估》全真试题(一)·····	410
《资产评估》全真试题(一)答案·····	418
《资产评估》全真试题(二)·····	421
《资产评估》全真试题(二)答案·····	429
2003 年上半年全国高等教育自学考试资产评估试卷 ·····	433
2003 年上半年全国高等教育自学考试资产评估试题答案 ·····	442

第一部分 教材辅导与练习

第一章 总 论

☆ 考试大纲

一、学习目的和要求

通过本章的学习,掌握资产评估的概念和特点,掌握评估基本理论的构成。

二、课程内容

第一节 资产评估的含义

(一)资产评估的概念

资产评估是社会性、公正性的活动,资产评估的概念,资产评估的要素构成。

(二)资产评估的特点。

资产评估的特点包括现实性、市场性、预测性、公正性和咨询性。

(三)资产评估与会计计价的区别

资产评估与会计计价是两个有区别的概念。表现在:前提条件不同,目的不同,执行操作者不同。

第二节 资产评估的对象

(一)资产的概念

从三个方面理解:资产是权利,是获利能力,必须为特定主体所拥

有和控制。

（二）资产的分类

资产按不同标准可以划分为有形资产和无形资产、可确指资产和不可确指资产、单项资产和整体资产。

第三节 资产评估的价值类型

（一）资产评估的特定目的

资产评估特定目的的内涵、特定目的的类型。

（二）资产评估价值的含义

资产评估价值的含义。资产评估价值的特点是时效性、目的性、意见性、估价性等。

（三）资产评估价值类型

资产评估价值类型，价值类型的种类。

第四节 资产评估的假设

（一）继续使用假设

（二）公开市场假设

（三）清算假设

第五节 资产评估的原则

（一）资产评估的工作原则

工作原则包括独立性、客观性、科学性和专业性。

（二）资产评估的经济原则

资产评估的经济原则包括贡献原则、替代原则、预期原则等。

三、考核知识点

（一）资产评估

（二）资产评估价值类型

（三）资产评估的假设

（四）资产评估的原则

四、考核要求

(一)资产评估

1. 识记:

(1)资产评估的概念。

(2)资产评估的特点。

2. 领会:

(1)资产评估的特点。

(2)资产的含义。

3. 简单应用:

资产评估与会计计价的区别。

(二)资产评估价值类型

1. 识记:

(1)特定目的的含义。

(2)价值类型的含义。

2. 领会:

资产评估价值及其特点。

3. 简单应用:

资产评估价值类型的种类。

(三)资产评估的假设

1. 识记:

资产评估假设的含义。

2. 领会:

(1)资产评估的三种假设。

(2)假设适用的情形。

(四)资产评估的原则

1. 识记:

资产评估原则的含义。

2. 领会:

(1) 资产评估的工作原则。

(2) 资产评估的经济原则。

☆ 本章知识点

第一节 资产评估的含义

一、资产评估的概念

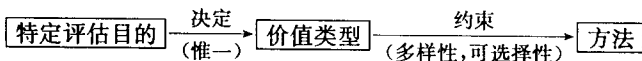
1. 资产评估是一项动态化、市场化的社会经济活动。

2. 简单定义: 资产评估是指通过对资产某一时点价值的估算, 从而确定其价值的经济活动。

3. 具体定义: 资产评估是指由专门机构和人员, 依据国家规定和有关资料, 根据特定目的, 遵循适用的原则, 选择适当的价值类型, 按照法定程序, 运用科学方法, 对资产价值进行评定和估算的过程。

4. 资产评估的六大要素: 资产评估的主体、客体、特定目的、程序、价值类型和方法。

5. 主要要素之间的关系:



6. 应当说明的是, 被估资产的价值, 客观存在的是一个量, 而人们对它的评估又是一个量, 资产评估者的目的或任务是努力缩小两者的差距, 通过对资产的全面认识和判断, 来反映资产的客观价值。

二、资产评估的特点

(一) 现实性

现实性是指以评估基准期为时间参照, 按这一时点的资产实际状况对资产进行评定估算。

评估基准期一般以日为基准时点, 选择与资产业务或评估作业时间较接近的时期。

现实性的表现如下:

(1) 以现实存在的资产作为估价的依据, 只要求说明当前资产状况, 而不需要说明为什么形成及如何形成这个状况。

(2)以现实状况为基础反映未来。

(3)强调客观存在。

(二)市场性

1. 资产评估模拟市场条件进行估算；

2. 评估结果接受市场检验。

(三)预测性

预测性是指用资产的未来时空的潜能说明现实。

评估值 = 预期收益折现值

(四)公正性

公正性是指资产评估行为对于评估当事人具有独立性，服务于资产业务的需要。

公正性的表现如下：

(1)技术基础：按公允、法定准则和规程进行，具有公允的行为规范和业务规范。

(2)组织基础：评估人员通常是与资产业务没有利害关系的第三者。

(五)咨询性

提供专业化估价意见：意见本身无强制执行效力，评估者不对资产业务定价决策负责。

资产评估是职业化专家行为：评估活动专业化、市场化。

三、资产评估与会计计价的区别

(一)前提条件不同

1. 资产评估：发生产权变动、会计主体变动或者作为会计主体的企业生产经营活动中断。

2. 会计计价：以会计主体不变、持续经营为假设前提，严格遵循历史成本原则。

(二)目的不同

1. 资产评估：就资产论权益，资产评估价值反映资产的效用，并以此作为取得收入或确定在新的组织、实体中的权益和依据，为资产的交

易和投资提供公平价值尺度。

2. 会计计价:就资产论资产,使货币量客观反映资产的实际价值量,目的是为投资者、债权人和经营管理者提供有效的会计信息。

(三)执行操作者不同

1. 资产评估:由独立于企业以外的具有资产评估资格的社会中介机构完成,该工作除需要资产评估学、财务会计知识外,还需要工程技术、经济法律等知识。

2. 会计计价:由财会人员完成。

第二节 资产评估的对象

一、资产的含义

资产是一种权利。

资产是一种获利能力。

资产必须为某一主体所拥有和支配。

二、资产的分类

1. 按资产存在形态分类

(1)有形资产。

(2)无形资产。

2. 按资产是否具有综合获利能力分类

(1)单项资产:单台、单件的资产。

(2)整体资产:由一组单项资产组成的具有获利能力的资产综合体。

两者关系如下:

整体资产评估值=单项可确指资产评估值之和+商誉

3. 按资产能否独立存在分类

(1)可确指资产:全部有形资产以及除商誉以外的无形资产。

(2)不可确指资产:商誉。

第三节 资产评估的价值类型

一、资产评估的特定目的

1. 含义:被评估资产即将发生的经济行为。

2. 特定目的对资产评估的影响。

(1) 资产怎样的经济行为应该评估和可以评估(狭义理解:发生产权变动、资产流动时才需要评估)。

(2) 不同的经济行为决定了评估时价值类型的差异,引致资产评估结果数量上的差异。

3. 我国现行制度对占有国有资产单位有关经济行为是否需要评估的规定。

(1) 必须评估的范围:资产转让、企业兼并、企业出售、企业联营、股份经营、中外合资、企业清算(7种)。

(2) 当事人可自行决定是否评估的范围:抵押、担保、企业租赁(3种)。

二、资产评估价值的含义

1. 资产评估价值是指在某一特定时期内为获得该资产以取得未来收益或好处的权利所支付的货币总额。

2. 资产评估价值与马克思《资本论》中所称的价值比较,具体如下表所示:

《资本论》中的价值	确定性	劳动成果的交流	内在价值
资产评估价值	动态性	生产资料使用、出售、投资时确定	模拟价格

3. 资产评估价值与会计记录价值的差别:

资产评估价值:着眼于未来,取决于未来的预期效用。

会计:一般不能随外界条件的变化而变动,应当严格坚持一致性、连贯性和客观性原则。

4. 资产评估价值的特点:

(1) 时效性:对评估报告的有效期,政策规定为1年。

(2) 目的性:评估目的不同,适用不同的价值类型,具有不同的价值。

(3) 意见性:资产评估价值只是为委托者提供的参考意见,是交易的底价,未必是成交价。

(4)估计性:凭借专业人员的经验和专业知识,进行系统分析和逻辑判断后作出合理结论。

三、资产评估价值类型

(一)公平市场价值

1. 公平市场价值:资产在公开市场上应该实现的价值。
2. 公开市场:买卖双方都有独立判断力和理智选择能力,不具有垄断性和强制性,有足够时间了解情况,在正常、公开的资产交易场所进行交易。

(二)投资价值

1. 投资价值:以资产的收益能力为依据确定评估价值。
2. 投资价值是从产出角度、以产出效率为依据衡量资产价值。

(三)重置价值

1. 重置价值:在现在的市场条件下,按功能重置资产并使资产处于在用状态所耗费的成本作为资产评估价值。
2. 重置价值是从投入角度评估资产价值。
3. 关系:

企业收益率=行业平均收益率,投资价值=重置价值

企业收益率>行业平均收益率,投资价值>重置价值

(四)清算价格

1. 清算价格:在非正常市场上限制拍卖的价格。
2. 特点:
 - (1)时间限制:卖方急于将资产转让或拍卖。
 - (2)买卖双方地位不平等:买方占有主动权,可极力压低成交价格。因此,清算价格一般会大大低于现行市场价格。
3. 清算价格的决定因素:
 - (1)资产的通用性:专用设备的清算价格一般会较大幅度地低于市场价格。

(2)清算时间的限制:清算时间越长,清算价格一般会越高。

第四节 资产评估的假设

特定的资产评估目的(资产业务)是以一定的假设为前提的,资产

评估假设通常有以下三种:

一、继续使用假设

1. 继续使用假设:资产按现行用途继续使用,或转换用途继续使用。

2. 条件:

(1)资产能以其提供的服务或用途,满足所有者经营上期望的收益;

(2)资产尚有显著的剩余使用寿命;

(3)资产所有权明确,并保持完好;

(4)资产从经济上、法律上允许转作他用;

(5)资产的使用功能完好或较为完好。

二、公开市场假设

1. 公开市场是指充分发达与完善的市场条件。

2. 公开市场假设:资产交易双方地位平等,有足够的机会和时间获取市场信息,以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 不同类型的资产,其性能、用途不同,市场程度也不同,一般而言,用途广泛的资产比用途狭窄的资产市场活跃(通用资产的市场一般比专用资产的市场活跃)。

4. 最大最佳效用:资产在可能的范围内,用于最有利又可行和法律上允许的用途。

三、清算(清偿)假设

1. 清算(清偿)假设:资产所有者在某种压力下被强制进行整体或拆零,经协商以拍卖方式在公开市场上出售。

2. 在清算假设下,资产评估价值大大低于继续使用或公开市场条件下的评估值。

第五节 资产评估的原则

一、工作原则

(一)独立性原则