

2008年

全国注册资产评估师考试用书
注册资产评估师执业指南

2008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)

Examination Outline

全国注册资产评估师考试用书编写组 编

CPV



经济科学出版社
Economic Science Press

2008 年全国注册资产评估师考试用书

注册资产评估师执业指南

2008 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
考试用书编写组 编

经济科学出版社

责任编辑：黄双蓉等
责任校对：杨晓莹
版式设计：代小卫
技术编辑：李长健 潘泽新

2008 年全国注册资产评估师考试大纲

全国注册资产评估师 编
考试用书编写组

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销
社址：北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编：100036
总编室电话：88191217 发行部电话：88191540

网址：[www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件：[esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

三河市欣欣印刷有限公司印装

850 × 1168 32 开 16.25 印张 380000 字

2008 年 2 月第一版 2008 年 2 月第一次印刷

印数：0001—6000 册

ISBN 978 - 7 - 5058 - 7036 - 9 / F · 6287 定价：23.00 元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

2008 年全国注册资产评估师考试用书包括：

《2008 年全国注册资产评估师考试大纲》

《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》

2008 年全国注册资产评估师考试参考用书包括：

《全国注册资产评估师考试相关法规汇编》（上、下册）

《全国注册资产评估师考试综合习题集》

中国资产评估协会网址：www. cas. org. cn

本书扉页使用有水印图案的特种防伪纸印制，
否则为盗版书。

发现盗版行为（印、销）者请举报（举报电话：
010-88191445），查证后将给予重奖。

前 言

为进一步做好 2008 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、教授修订了《2008 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。

考试大纲的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，是注册资产评估师考试纲领性文件，是考试命题的依据，是应考人员的必备指南。

《2008 年全国注册资产评估师考试大纲》是在 2007 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，吸收国家近期有关政策法规，进行了补充和修订。注册资产评估师考试是执业资格考试，根据执业资格考试要求，在大纲中对知识的应用进行了强化。为便于考生掌握应试要点，考试大纲分为三个部分：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，将考试内容进行了划分，确定了要求考生掌握的深度，考试命题也是以此层次对不同知识点予以考核。“掌握”是本专业必备的重点内容，

“熟悉”是与本专业密切相关的内容，“了解”是与本专业相关的一般性内容。第三部分为“要点内容”，将大纲中要求掌握的概念、原理及要求熟悉、了解的部分内容进行了梳理，目的是帮助考生学习、记忆。

广大考生在复习考试时，应本着抓住重点、兼顾全面的原则，学会使用好考试大纲，充分利用好考试大纲，进行科学地、系统地、有针对性地复习，从而真正掌握相关知识，顺利通过考试。

中国资产评估协会

2008 年 2 月

图书在版编目 (CIP) 数据

2008 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: 经济科学出版社, 2008. 2

(注册资产评估师执业指南)

2008 年全国注册资产评估师考试用书

ISBN 978 - 7 - 5058 - 7036 - 9

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 (2008) 第 040518 号

目 录

《资产评估》考试大纲	(1)
《经济法》考试大纲	(94)
《财务会计》考试大纲	(203)
《机电设备评估基础》考试大纲	(321)
《建筑工程评估基础》考试大纲	(425)

《资产评估》考试大纲

一、资产评估应用的理论及原则

（一）考试目的

通过对资产评估应用的理论及原则等内容的考核，测试考生对资产评估理论和专业知识的掌握和运用情况。考察考生运用资产评估理论和专业知识的解决资产评估实际问题的能力。

（二）考试基本要求

1. 掌握的内容

- （1）资产评估构成要素、特点及其对资产评估实践的影响。
- （2）资产分类及其特征，准确界定评估对象。
- （3）资产评估价值类型及其划分标准。
- （4）市场价值与市场价值以外的价值（非市场价值）两者之间的区别，在资产评估实务中恰当选择价值类型。
- （5）市场价值与市场价值以外的价值（非市场价值）在资产评估实务应用中的作用。
- （6）交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设的实质，在资产评估实务中恰当使用评估假设。
- （7）各种评估假设使用范围及约束条件。
- （8）资产评估中的预期收益原则、替代原则、供求原则、贡献原则、评估时点原则等经济技术原则及其在资产评估实践中的应用领域。

2. 熟悉的内容

- (1) 资产评估中价值和价格的区别，合理定义评估结论。
- (2) 市场价值以外的价值（非市场价值）中的主要价值类型。
- (3) 资产评估一般目的与特定目的对评估实践的影响。
- (4) 资产评估特定目的在资产评估实务中的具体作用。
- (5) 资产评估中的独立性、客观性和公正性等工作原则及其在评估实践中的体现。
- (6) 资产评估与会计资产计价、审计等在专业及技术上的联系与区别。

3. 了解的内容

- (1) 资产评估的作用。
- (2) 资产评估的分类。
- (三) 要点内容

1. 资产评估及其构成要素和特点

(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，对资产价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

(2) 资产评估的基本组成要素是由以下内容组成：一是评估主体，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。二是评估客体，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。三是评估依据，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。四是评估目的，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着资产评估的条件，以及价值类型

的选择。五是评估原则，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。六是评估程序，即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。七是评估价值类型，即对评估价值质的规定，它对资产评估参数的选择具有约束性。八是评估方法，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。九是资产评估假设，即资产评估得以进行的前提条件假设等。十是资产评估基准日，即资产评估的时间基准。以上基本要素构成了资产评估活动的有机整体。

(3) 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。

① 市场性是资产评估的一个突出特点。资产评估是适应市场经济需要和要求而产生的专业中介服务活动，其基本目标就是根据资产业务的不同性质，通过模拟市场对资产价值做出经得起市场检验的判断和报告。

② 公正性也是资产评估的一个显著特点。公正性是指资产评估行为服务于资产业务的需要，而不是服务于资产业务当事人的任何一方的需要。资产评估是站在独立客观的立场上对资产的价值发表专家的意见。

③ 专业性和咨询性同样是资产评估的一个明显特点。首先，从事资产评估服务的应是一批不同类型的专家及专业人士并形成专业化分工，使得评估活动专家化和专业化；其次，评估人员对资产价值的估计判断都是建立在专业技术知识和经验的基础之上；最后，尽管资产评估是一些专家行为，评估结果是一种专家意见，但是，资产评估结论是为资产业务提供专业化估

价意见，该意见本身并无强制执行的效力，从性质上讲，属于咨询而不是定价。

2. 资产及其基本特征

资产是一个具有多角度、多层面的概念，既有经济学中的资产概念，也有其他学科的资产概念，评估人员应明确作为评估对象的资产的确切含义。经济学中的资产是泛指特定经济主体拥有或控制的，能够给特定经济主体带来经济利益的经济资源。也有将其表述为特定经济主体拥有或控制的，具有内在经济价值的实物和无形的权利。

会计学中的资产，是指过去的交易或事项形成并由企业拥有或控制的资源，该资源预期会给企业带来经济利益。会计学中的资产不但有定义而且有确认标准，只有同时满足定义和确认标准条件的才能成为会计资产。而且会计资产主要指的是企业中的资产，这是资产评估对象中的重要组成部分，但资产评估对象或资产评估中的资产只有定义约束，没有确认标准，而且也并不完全局限于企业中的资产。

资产评估中的资产或作为资产评估对象的资产，其内涵更接近于经济学中的资产，即特定权利主体拥有或控制的，能够给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源。而其外延则包括了具有内在经济价值以及市场交换价值的所有实物和无形的权利。

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。

(3) 资产必须能以货币计量。也就是说资产价值能够运用货币进行计量，否则就不能作为资产确认。

3. 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) 按资产构成和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。

(5) 按现行企业会计制度及其资产的流动性分类,可以分为流动资产、长期投资性资产、固定资产和无形资产等。

4. 资产评估中的价格与价值

资产评估中的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。

5. 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)的划分标准有以下几个方面:

① 资产评估时所依据的市场条件,是公开市场条件还是非公开市场条件。

② 资产评估时所依据的被评估资产的使用状态,是正常使用(最佳使用)还是非正常使用。

③ 评估时所使用的信息资料及其相关参数的来源，使用的是公开市场的信息数据还是非公开市场的信息数据。

(2) 市场价值与市场价值以外的价值（非市场价值）的定义。

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（或正常使用、最有可能使用）状态下可能实现的交换价值的估计数额。

或者说，评估资产价值依据的所有信息资料都来源于公开市场的资产评估价值结论是市场价值。

市场价值以外的价值也称为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。它包括了一系列具体的价值形式，例如在用价值、投资价值、保险价值、清算价值、拆迁补偿价值、课税价值等。

① 在用价值，是指作为企业组成部分的要素资产对其所属企业能够带来的价值估计数额，而并不考虑该要素资产是否得到最佳使用或在公开市场上的变现情况。

② 投资价值，是指资产对于具有明确投资目标的特定投资者或某一类投资者所具有的价值估计数额。资产的投资价值与投资性资产价值是两个不同的概念，投资性资产价值，是指特定主体以投资获利为目的而持有的资产，在公开市场上按其最佳用途实现的市场价值。

③ 保险价值，是指评估对象根据保险合同或协议中规定的价值定义所具有的价值估计数额。

④ 清算价值，是指资产处于被迫出售或快速变现等非正常交易条件下所具有的价值估计数额。

⑤ 拆迁补偿价值，是指评估对象根据有关城市规划、建设和房地产管理等相关法律、法规关于拆迁补偿的具体规定和要

求所具有的价值估计数额。

⑥ 课税价值，是指评估对象根据税法中规定的与征纳税收相关的价值定义所具有的价值估计数额。

6. 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评估条件与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其评估结果的确切含义。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. 资产评估目的

资产评估的目的有资产评估一般目的和特定目的之分。资产评估一般目的包含着特定目的，而资产评估特定目的则是一般目的的具体化。

（1）资产评估一般目的。资产评估的一般目的或资产评估的基本目标是由资产评估的性质及其基本功能决定的。资产评估作为一种专业人士对特定时点及特定条件约束下资产价值的估计和判断的社会中介活动，它一经产生就具有了为委托人以及资产交易当事人提供合理的资产价值咨询意见的功能。不论是资产评估的委托人，或是与资产交易有关的当事人，他们所需要的无非是评估师对资产在一定时间及一定条件约束下资产公允价值的判断。如果我们暂且不考虑资产交易或引起资产评估的特殊需求，资产评估所要实现的一般目的只能是资产在评估时点的公允价值。

（2）资产评估的特定目的。资产评估作为一种资产估价活动，总是为满足特定资产业务的需要而进行的，在这里资产业务是指引起资产评估的经济行为。通常把资产业务对评估结果用途的具体要求称为资产评估的特定目的。

8. 资产评估特定目的在资产评估中的地位 and 作用

资产评估特定目的是由引起资产评估的特定经济行为（资产业务）所决定的，它对评估结果的性质、价值类型等具有重要的影响。资产评估特定目的不仅是某项具体资产评估活动的起点，同时它又是资产评估活动所要达到的目标。资产评估特定目的贯穿着资产评估的全过程，影响着评估人员对评估对象的界定、资产价值类型的选择等。它是评估人员进行具体资产评估时必须首先明确的基本事项。

9. 资产评估假设

（1）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估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。

交易假设一方面为资产评估得以进行“创造”了条件；另一方面它明确限定了资产评估的外部环境，即资产是被置于市场交易之中。资产评估不能脱离市场条件而孤立地进行。

（2）公开市场假设。公开市场假设是对资产拟进入的市场条件，以及资产在这样的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，是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。

在资产评估中，市场是有范围的，它可以是地区性市场，也可以是国内市场，还可以是国际市场。关于假设中的公开市场可以是区域的、国内的或国际的。

(3) 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：一是在用续用；二是转用续用；三是移地续用。

① 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。

② 转用续用指的是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。

③ 移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

(4) 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。

10. 资产评估的经济技术原则

(1) 预期收益原则。预期收益原则是对资产及其资产价值最基本的决定因素的概括。资产之所以有价值是因为它能够为其拥有者或控制者带来未来经济利益，资产价值的高低主要取决于它能够为其所有者或控制者带来的预期收益量的多少。预期收益原则是评估人员判断资产价值的一个最基本的依据。

(2) 供求原则。供求原则是经济学中关于供求关系影响商品价格原理的概括。假定在其他条件不变的前提下，商品的价