



“临门一脚”考试系列辅导丛书

全国注册资产评估师考试应试辅导及考点预测

资产评估

海量题库支持 资深专家解析 临门一脚过关

全国注册资产评估师考试辅导丛书编委会 编

2009—2010

ZICHAN PINGGU



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE



“临门一脚”考试系列辅导丛书

中国版本图书馆CIP数据

全国注册资产评估师考试应试辅导及考点预测

全国注册资产评估师考试应试辅导及考点预测

资产评估

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第125961号

全国注册资产评估师考试辅导丛书编委会 编

2009—2010



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

全国注册资产评估师考试应试辅导及考点预测. 资产评估/全国注册资产评估师考试辅导丛书编委会编. —上海:立信会计出版社, 2009. 7

(“临门一脚”考试系列辅导丛书)

ISBN 978-7-5429-2319-6

I. 全… II. 全… III. 资产评估—经济师—资格考核—自学参考资料 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 125964 号

策划编辑 蔡伟莉 赵新民

责任编辑 陈 旻

封面设计 周崇文

全国注册资产评估师考试应试辅导及考点预测 资产评估

出版发行 立信会计出版社

地 址 上海市中山西路 2230 号 邮政编码 200235

电 话 (021)64411389 传 真 (021)64411325

网 址 www.lixinaph.com E-mail lxaph@sh163.net

网上书店 www.lixinbook.com Tel: (021)64411071

经 销 各地新华书店

印 刷 常熟市梅李印刷有限公司

开 本 787 毫米×960 毫米 1/16

印 张 17

字 数 275 千字

版 次 2009 年 7 月第 1 版

印 次 2009 年 7 月第 1 次

印 数 1—4 100

书 号 ISBN 978-7-5429-2319-6/F·2025

定 价 34.00 元

如有印订差错 请与本社联系调换

FOREWORD
前言

通过考试选拔和培养德才兼备的注册资产评估师后备力量是规范发展我国资产评估行业十分重要的环节之一。为了配合 2009 年度全国注册资产评估师考试工作,更好地为广大考生服务,全国注册资产评估师资格认证考试辅导丛书编委会(以下简称“编委会”)组织有关专家、专业人士、按照《2009 年全国资产评估师考试大纲》确定的考试范围,吸收了往年相关辅导用书的反馈意见,编写了这套考试用书。整本书叙述翔实,题量丰富,题型规范,具有较强的针对性和实用性,是广大考生参与资产评估师考试的理想辅导教材。

全套辅导丛书共分五本:《资产评估》、《经济法》、《财务会计》、《机电设备评估基础》和《建筑工程评估基础》。五门辅导用书是在2008年度考试用书及相关辅导用书的基础上,根据一年来相关法律法规制度的变化及理论研究的最新发展进行了补充和修订。《资产评估》根据新颁布的相关评估准则内容进行了修订,增加了“以财务报告为目的的评估”等内容;《经济法》在篇章结构上进行了较大的调整,扩充了“物权法”的相关内容。为了方便广大考生,本书编委会还特别编写了模拟题,以供考生参考。

本书由赵辉、阚玉贺参与编写。

衷心祝愿广大考生在考试中取得合格成绩。本套丛书在编写过程中参考、引用了相关文献资料,在此向作者深表感谢。由于编写时间紧迫,本套辅导丛书难免有疏漏、错误之处,恳请读者指正。意见和建议可通过电子邮件发至: zichanpinggu1201@126.com。

全国注册资产评估师资格认证考试辅导丛书编委会

2009年5月

CONTENTS

目 录

第一章 总论

本章大纲	1
本章考点预测	2
知识线索图	2
考点分析	3
第一节 资产评估及其特点	3
第二节 价值类型和评估目的	6
第三节 资产评估的假设与原则	9
第四节 资产评估与会计和审计的关系	11
考点预测题	13
参考答案	18

第二章 资产评估的基本方法

本章大纲	21
本章考点预测	22
知识线索图	22
考点分析	23
第一节 市场法	23
第二节 收益法	27
第三节 成本法	30
第四节 评估方法的选择	34
考点预测题	35
参考答案	39

第三章 资产评估程序 43

本章大纲	43
本章考点预测	43
知识线索图	43
考点分析	44
第一节 资产评估程序概述	44
第二节 资产评估具体程序 and 基本要求	45
第三节 资产评估中信息收集与分析方法	46
考点预测题	48
参考答案	51

第四章 机器设备评估 54

本章大纲	54
本章考点预测	55
知识线索图	55
考点分析	56
第一节 机器设备评估概述	56
第二节 成本法在机器设备评估中的应用	56
第三节 市场法在机器设备评估中的应用	61
第四节 收益法在机器设备评估中的应用	62
考点预测题	63
参考答案	69

第五章 房地产评估 73

本章大纲	73
本章考点预测	74
知识线索图	74
考点分析	75
第一节 房地产评估概述	75
第二节 房地产价格及其影响因素	76

281	第三节	收益法在房地产评估中的应用	77
031	第四节	市场法在房地产评估中的应用	79
381	第五节	成本法在房地产评估中的应用	79
031	第六节	假设开发法在房地产评估中的应用	81
	第七节	基准地价修正法在房地产评估中的应用	82
141	第八节	路线价法在房地产评估中的应用	84
	第九节	在建工程评估	85
141	考点预测题		86
141	参考答案		94

第六章 资源资产评估 101

041	本章大纲	101
141	本章考点预测	101
111	知识线索图	102
021	考点分析	102
121	第一节 资源资产概述	102
	第二节 森林资源资产评估	103
121	第三节 矿产资源资产评估	106
121	考点预测题	110
121	参考答案	113

第七章 无形资产评估 116

121	本章大纲	116
121	本章考点预测	117
121	知识线索图	117
121	考点分析	118
121	第一节 无形资产评估概述	118
121	第二节 收益法在无形资产评估中的应用	121
121	第三节 成本法和市场法在无形资产评估中的应用	122
121	第四节 专利资产和专有技术评估	124
121	第五节 商标资产评估	127

第六节 版权评估	128
第七节 商誉评估	130
考点预测题	132
参考答案	139
第八章 长期投资性资产评估	144
本章大纲	144
本章考点预测	144
知识线索图	145
考点分析	145
第一节 长期投资性资产评估的特点与程序	145
第二节 债券评估	146
第三节 长期股权投资的评估	147
第四节 其他长期性资产的评估	149
考点预测题	150
参考答案	154
第九章 流动资产评估	158
本章大纲	158
本章考点预测	158
知识线索图	159
考点分析	159
第一节 流动资产评估的特点与评估程序	159
第二节 实物类流动资产的评估	160
第三节 现金和银行存款、应收账款及其他流动资产的评估	163
考点预测题	165
参考答案	168
第十章 企业价值评估	171
本章大纲	171

本章考点预测	171
知识线索图	172
考点分析	172
第一节 企业价值评估及其特点	172
第二节 企业价值评估的范围界定	173
第三节 企业价值评估中的价值类型与信息资料收集	175
第四节 收益法在企业价值评估中的应用	176
第五节 市场法与成本法在企业价值评估中的应用	180
考点预测题	182
参考答案	187
第十一章 资产评估报告	191
本章大纲	191
本章考点预测	191
知识线索图	192
考点分析	192
第一节 资产评估报告的基本概念和基本制度	192
第二节 资产评估报告书的制作	193
第三节 资产评估报告书的应用	195
考点预测题	196
参考答案	199
第十二章 以财务报告为目的的评估	202
本章大纲	202
本章考点预测	202
知识线索图	203
考点分析	203
第一节 以财务报告为目的的评估概述	203
第二节 以财务报告为目的的评估实务应用	205
第三节 以财务报告为目的的评估的评估报告	210
考点预测题	211

151	参考答案	214
152		
153	第十三章 我国资产评估行业发展状况和法律规范体系、 准则体系	216
154	本章大纲	216
155	本章考点预测	216
156	知识线索图	217
157	考点分析	217
158	第一节 我国资产评估行业发展状况	217
159	第二节 我国资产评估法律规范及制度体系	217
160	第三节 我国资产评估准则体系	219
161	第四节 资产评估基本准则的主要内容	221
162	第五节 其他资产评估准则简介	226
163	考点预测题	226
164	参考答案	229
165		
166	第十四章 国外评估准则	232
167	本章大纲	232
168	本章考点预测	232
169	知识线索图	232
170	考点分析	233
171	第一节 国外资产评估准则概述	233
172	第二节 《国际评估准则》	233
173	第三节 美国评估准则	236
174	第四节 英国评估准则	236
175	考点预测题	237
176	参考答案	239
177		
178	模拟题一	241
179	模拟题二	250
180		

第一章 总 论



本章大纲

1. 掌握以下内容

- (1) 资产评估的含义、构成要素和特点;
- (2) 资产的分类及其特征;
- (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)的定义、两者之间的关系;

(5) 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;

(6) 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;

(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应用领域。

2. 熟悉以下内容

(1) 资产评估中价值和价格的区别;

(2) 市场价值以外的价值(非市场价值)的主要价值形式;

(3) 资产评估一般目的与特定目的的内涵和两者的关系;

(4) 资产评估特定目的在资产评估中的地位和作用;

(5) 资产评估中的独立性、客观性和公正性等工作原则;

(6) 资产评估与会计资产计价的联系与区别,熟悉资产评估与审计的联系和区别。

3. 了解以下内容

(1) 资产评估的作用;

(2) 资产评估的分类。

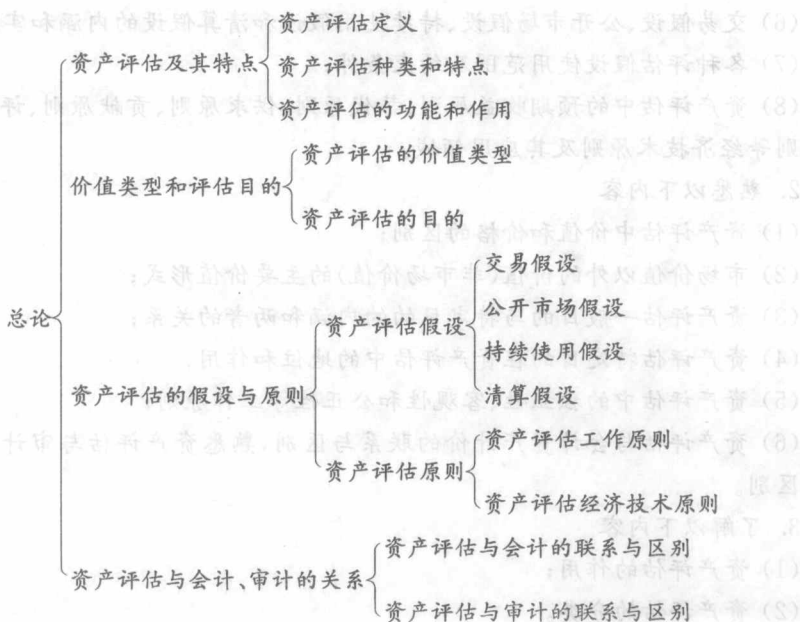


本章考点预测

- 资产评估及其构成要素和特点★★★
- 资产及其基本特征★
- 资产分类★
- 资产评估中的价格与价值★★
- 市场价值与市场价值以外的价值(非市场价值)★★
- 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★
- 资产评估目的★★
- 资产评估特定目的在资产评估中的地位和作用★
- 资产评估假设★★★
- 资产评估经济技术原则★★★
- 资产评估与会计和审计的联系和区别★★★



知识线索图





考点分析

第一节 资产评估及其特点

一、资产评估定义

(一) 资产评估

资产评估是一种市场化的活动,它与市场经济的发展是息息相关的。

资产评估是专业机构和人员,按照国有法律、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。

资产评估作为一种评价过程,要经历若干评估步骤和程序,同时也会涉及以下基本的评估要素:

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。

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。

以上要素构成了资产评估活动的有机整体。

(二) 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并能给特定权利主体带来经济利益

的经济资源。

作为资产评估对象的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。

作为资产评估客体的资产，存在形式是多种多样的，为了科学地进行资产评估，可对资产进行适当的分类：

- (1) 按资产存在形态分类，可以分为有形资产和无形资产。

有形资产是指那些具有实物形态的资产，包括机器设备、房屋建筑物、流动资产等。无形资产是指那些没有实物形态，但在很大程度上制约着企业物质产品生产能力和生产质量，直接影响企业经济效益的资产，主要包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

- (2) 按资产的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。

单项资产是指单台、单件的资产。整体资产是指一组单项资产组成的具有整体获利的资产综合体。

- (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。

可确指的资产是指能独立存在的资产。不可确指的资产是指不能脱离企业有形资产而单独存在的资产，如商誉。

- (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。

经营性资产是指处于生产经营过程中的资产，如企业经营中的机器设备、厂房、交通工具。非经营性资产是指处于生产经营过程中以外的资产，如政府机关用房、办公设备等。

- (5) 按企业会计制度及其交税的流动性分类，可分为流动资产、长期投资、固定资产和无形资产等。

(三) 价格和价值

这里所说的价格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。

这里说的价值，是一个交换价值的范畴，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

和事实,它是专业人士根据特定的价值定义在特定的时间内对商品、服务价值的估计。

二、资产评估的种类和特点

(一) 资产评估的种类

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。

这种分类方法中的评估类似于我国目前广泛进行的为产权变动和交易服务的资产评估。

评估复核是指评估机构对其他评估机构出具的评估报告进行的评判分析和再评估。

评估咨询是一个较为宽泛的术语。它既可以是评估人员对特定资产的价值提出咨询意见,也可以是评估人员对评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的分析和研究,以及与此相关的市场分析、可行性研究等。

(二) 资产评估的特点

1. 市场性

资产评估是适应市场经济要求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,通过模拟市场条件对资产价值做出经得起市场检验的评定估算和报告。

2. 公正性

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。公正性的表现有两点:

(1) 资产评估按公允、法定的准则和规程进行,公允的行为规范和业务规范是公正性的技术基础。

(2) 评估人员是与资产业务没有利害关系的第三者,这是公正性的组织基础。

3. 专业性

从事资产评估业务的机构应由一定数量和不同类型的专家及专业人士组成。一方面,这些资产评估机构形成专业化分工,使得评估活动专业化;另一方面,评估机构及其评估人员对资产评估的估计判断也都是建立在专业知识和经验的基础之上。

4. 咨询性

咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见,该意见本身没有强制执行的效力,评估师只对结论本身合乎职业规范要求负责,而不

对资产业务定价决策负责。资产评估为资产交易提供的估价往往由当事人作为要价和出价的参考,最终的成交价取决于当事人的决策动机、谈判地位和谈判技巧等综合因素。

三、资产评估的功能与作用

(一) 资产评估的功能

评价和评值是资产评估具有的最基本的内在功效和能力。

(二) 资产评估的基本作用

在不同的历史时期和不同的社会经济条件下,资产评估可能会发挥着不同的作用。

1. 咨询作用

资产评估的咨询作用是指资产评估结论是为资产业务提供专业化评估意见,该意见本身并无强制执行的效力,它只是给相关当事人提供的有关资产交易价值方面的专业判断或专家意见,资产评估不能也不应取代资产交易当事人的交易决策。

2. 管理作用

资产评估的管理作用是指在以公有制为基础的社会主义市场经济初级阶段中,国家或政府通过资产评估所发挥出的特殊作用。

3. 鉴证作用

鉴证由鉴别和举证两个部分组成,鉴别是专家依据专业原则对经济活动及其结果作出的独立判断,而举证则是为该判断提供理论和事实支撑,使之做到言之有理,持之有据。

第二节 价值类型和评估目的

一、资产评估的价值类型

资产评估的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。由于所处的角度不同,以及对资产评估价值类型理解方面的差异,人们对于资产评估的价值类型主要有以下几种分类:

(1) 以资产评估的估价标准形式表述的价值类型,具体包括:重置成本、收益现值、现行市价(或变现价值)和清算价格四种。

(2) 从资产评估假设的角度表述资产评估的价值类型,具体包括:继续使