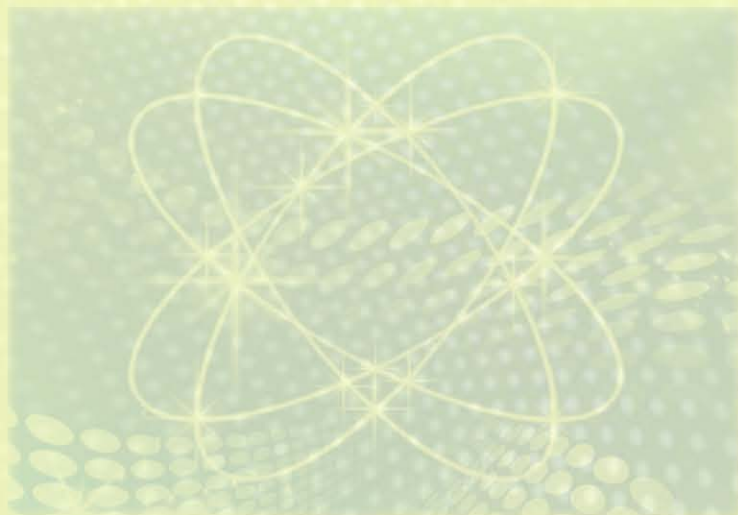


# 资产评估基础辅导与练习

田莹莹 黄镜漪 编著



经济日报出版社

依托2018年  
最新考试大纲

2018黄胜资产评估师

考试辅导快速通关系列丛书

# 资产评估基础 辅导与练习

ZI CHAN PING GU JI CHU

FU DAO YU LIAN XI

---

组编：黄胜 编著：田莹莹 黄镜漪



经济日报出版社

图书在版编目 ( CIP ) 数据

资产评估基础辅导与练习 / 田莹莹, 黄镜漪编著

. -- 北京 : 经济日报出版社, 2018.6

( 2018黄胜资产评估师考试辅导快速通关系列丛书 )

ISBN 978-7-5196-0372-4

I. ①资… II. ①田… ②黄… III. ①资产评估-资格  
考试-自学参考资料 IV. ①F20

中国版本图书馆CIP数据核字(2018)第112463号

### 资产评估基础辅导与练习

---

编 著	田莹莹 黄镜漪
责任编辑	温海
出版发行	经济日报出版社
地 址	北京市西城区白纸坊东街2号经济日报社综合楼710
邮政编码	100054
电 话	010-63567683 (编辑部) 010-63588446 63567692 (发行部)
网 址	www.edpbook.com.cn
E - mail	edpbook@sina.com
经 销	全国新华书店
印 刷	北京兰星球彩色印刷有限公司
开 本	787 × 1092毫米 1/16
印 张	12
字 数	363千字
版 次	2018年6月 第一版
印 次	2018年6月第一次印刷
书 号	ISBN 978-7-5196-0372-4
定 价	49.00 元

---

版权所有 盗版必究 印装有误 负责调换



# 目录

## ZICHAN PINGGU

<b>第一部分 主要内容、考试特点及应试策略</b> .....	1
一、本课程的主要内容 .....	3
二、本课程考试特点 .....	3
(一) 题目类型及分数 .....	3
(二) 命题规律 .....	4
(三) 2018 年命题预测 .....	4
三、教材变化(变化较大) .....	4
四、应试策略 .....	5
(一) 重难点与应试策略 .....	5
(二) 学习方法建议 .....	5
<b>第二部分 同步辅导及训练</b> .....	7
<b>第一章 资产评估概述</b> .....	9
本章考情分析 .....	9
2018 年本章教材主要变化 .....	9
本章知识点解读与练习 .....	9
同步强化训练题 .....	16
同步强化训练题参考答案及解析 .....	18
<b>第二章 资产评估的基础理论</b> .....	20
本章考情分析 .....	20
2018 年本章教材变化 .....	20
本章知识点解读与练习 .....	20
同步强化训练题 .....	34
同步强化训练题参考答案及解析 .....	37
<b>第三章 资产评估法律制度与监管</b> .....	41
本章考情分析 .....	41
2018 年本章教材主要变化 .....	41
本章知识点解读与练习 .....	41
同步强化训练题 .....	53
同步强化训练题参考答案及解析 .....	55
<b>第四章 资产评估准则</b> .....	57
本章考情分析 .....	57



2018年本章教材主要变化	57
本章知识点解读与练习	57
同步强化训练题	66
同步强化训练题参考答案及解析	67
第五章 资产评估基本事项	70
本章考情分析	70
2018年本章教材主要变化	70
本章知识点解读与练习	70
同步强化训练题	84
同步强化训练题参考答案及解析	86
第六章 资产评估程序	88
本章考情分析	88
2018年本章教材主要变化	88
本章知识点解读与练习	88
同步强化训练题	106
同步强化训练题参考答案及解析	108
第七章 资产评估方法	111
本章考情分析	111
2018年本章教材主要变化	111
本章知识点解读与练习	111
同步强化训练题	129
同步强化训练题参考答案及解析	133
第八章 资产评估报告与档案	137
本章考情分析	137
2018年本章教材主要变化	137
本章知识点解读与练习	137
同步强化训练题	156
同步强化训练题参考答案及解析	162
第九章 资产评估的职业道德与法律责任	168
本章考情分析	168
2018年本章教材主要变化	168
本章知识点解读与练习	168
同步强化训练题	185
同步强化训练题参考答案及解析	187



# 第一部分

## 主要内容、考试特点 及应试策略







## 一、本课程的主要内容

《资产评估基础》主要内容的逻辑顺序：首先介绍资产评估的基本概念、原则；资产评估基本理论；资产评估法律法规及评估准则。随后介绍资产评估实务通用基础知识，该知识将运用于资产评估实务（一）和资产评估实务（二）讲解的具体评估对象的评估中；接着讲解资产评估通用的评估方法，这些方法也将运用到资产评估实务（一）和资产评估实务（二）的各个评估对象的评估中；最后是资产评估职业道德和法律责任，对违规违法行为予以处罚。

资产评估的概述与基本理论	(1) 资产评估的基本概念、原则； (2) 资产评估的基础理论，包括劳动价值论、效用价值论、供求理论、市场结构、有效市场理论。
资产评估法律法规、准则	(1) 《资产评估法》的主要内容及资产评估行业监管体系。(2) 我国资产评估资产评估的体系及基本准则的主要内容、简单介绍国际上比较有影响力的资产评估准则。
资产评估实务通用基础知识（程序、报告与档案）	(1) 执行评估的基本程序包括：资产评估业务基本事项、资产评估委托合同、资产评估计划、评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告。 (2) 执行资产评估业务必须了解以下基本事项：相关当事人、评估目的、评估对象、评估基准日与报告日、价值类型、评估假设。 (3) 资产评估报告基本内容、如何撰写评估报告；资产评估档案的编制与归集、管理。
资产评估通用评估方法	包括收益法、成本法和市场法，这三种方法属于资产评估实务（一）和资产评估实务（二）的考试重点。
职业道德与法律责任	对从业者从职业道德层面进行规范，避免违法违规，对违法这明确法律责任予以处罚。



## 二、本课程考试特点

### （一）题目类型及分数

根据参加考试考生的反馈，本课程考试题目类型包括：单选题、多选题以及综合题，共计 100 分。

题型	分值	要求
单项选择题	共 30 题，每题 1 分	每题的备选项中，只有 1 个最符合题意



续表

题型	分值	要求
多项选择题	共 15 题, 每题 2 分	每题的备选项中, 有 2 个或者 2 个以上符合题意, 至少有 1 个错项。错选, 本题不得分; 少选, 所选的每个选项得 0.5 分
综合题	共 3 题, 40 (12+12+16) 分	有计算的, 要求列出算式、计算步骤。需按公式计算的, 应列出公式, 计算结果保留两位小数。 2017 年第 1 个题目考核“评定估算形成结论”、“资产评估职业道德的基本要求”、“与委托方与相关当事方的关系要求”; 第 2 个题目考核市场法的含义、应用前提、评估过程的恰当性以及评估结论的确定; 第 3 个题目评估报告分类、内容及撰写、违法责任。

## (二) 命题规律

考核重点应该在执行评估的基本程序、基本事项; 资产评估报告基本内容、及如何撰写; 资产评估通用评估方法以及违反职业道德和法律法规的责任。这些重点考核的内容是可以任意组合, 随机出题的, 2017 年的考题特点也体现了这一点。

资产评估的概述与基本理论和资产评估法律法规、准则, 一般只会考客观题, 但是不排除资产评估的基本理论有考计算题的可能。

## (三) 2018 年命题预测

应该从题型到分值构成, 都和 2017 年保持连续, 但是可能在综合题的难度上会略有增加。



## 三、教材变化 (变化较大)

教材变化主要有: 章节 (1) 顺序调整; (2) 因为法律法规的修订而导致相应内容的修改; (3) 部分内容的优化、完善。各章具体变化如下表所示:

2018 章名	2017 章名	主要变化
第 1 章资产评估概述	第 1 章	原第九章前两节并入第一章; 资产评估的工作原则进行修改, “科学性原则”。
第 2 章资产评估的基础理论	第 2 章	第三节供求理论, “一 (四) 需求关系的特殊情形” 进行了补充。 第四节市场结构 “(1) 完全竞争市场的需求与均衡部分, 补充了需求曲线、厂商利润最大化条件及方程。(2) 寡头垄断市场的典型模型部分, 补充了古诺模型的相关函数和方程, 并新增了伯兰特模型。(3) 完全垄断市场的需求与均衡部分, 补充了利润最大化条件及函数方程和曲线。”
第 3 章资产评估法律制度与监管	第 9 章第 3 节	新增资产评估法律体系概述、资产评估法的主要内容, 充实原第九章的第三节形成新的 “第三章资产评估法律制度与监管”
第 4 章资产评估准则	第 7 章	较大调整和修改, 尤其是 “第一节我国资产评估准则”
第 5 章资产评估基本事项	第 3 章	第二节资产评估目的, 对 “二、资产评估目的确定” 进行了扩充。 第三节资产评估对象, 补充了其他类型的单项资产的相关内容。 第四节资产评估基准日与报告日, 补充了 “评估报告基准日的选择与评估报告中引用其他报告基准日的匹配问题”
第 6 章资产评估程序	第 4 章	根据新准则对原教材的用语、表述等进行了修改, 第 3、5、6、8 节都有修改和补充



续表

2018 章名	2017 章名	主要变化
第 7 章资产评估方法	第 5 章	原第 4 章的评估方法选择，整合调整新增了第四节资产评估方法的选择。
第 8 章资产评估报告与档案	第 6 章	较大调整。
第 9 章资产评估的职业道德与法律责任	第 8 章	第一节资产评估的职业道德“二、资产评估职业道德的基本要求”有补充和修改。



## 四、应试策略

### （一）重难点与应试策略


把握教材重点知识点，不断归纳总结，强化练习等。尤其是现在机考，两套试题对教材的覆盖面就比较宽，所以需要全面复习。

本书重难点是第 5-9 章，可以任意组合出案例综合题，需要系统全面掌握。

### （二）学习方法建议


本课程法规性的内容较多，要加强理解记忆。本书重难点是第 5-9 章，可以任意组合出案例综合题，需要系统全面掌握。





# 第二部分

## 同步辅导及训练





# 第一章 流动资产评估



## 本章考情分析

本章考单项选择题和多项选择题，估计分值一般在6分左右。在考试中应重点关注价格与价值的关系、价值理论，资产评估的原则、作用。了解资产评估的领域。

比较重要考点：

- (1) 价格与价值的关系；
- (2) 资产评估的经济技术原则、工作原则；
- (3) 资产评估的基本作用。

(4) 资产、资产评估的概念

一般考点：

- (1) 我国资产评估行业发展历史。
- (2) 我国资产评估行业现状、特色。
- (3) 我国资产评估在市场经济中的地位和作用。
- (4) 我国资产评估服务的主要领域及作用。



## 2018年本章教材变化

改写了资产评估的概念；对资产评估的工作原则进行修改，删除“科学性原则”；整合调入的原第九前两节内容（行业发展、行业地位和作用）。



## 本章知识点解读与练习

### 【知识点1】资产评估、资产的概念

#### 一、知识点精讲

##### (一) 资产评估



资产评估的概念的三个层次	一般角度	资产评估就是估计和判断资产的价值。
	专业角度	(1) 资产评估是由资产评估专业人员和评估机构依据一定的执业标准对资产的价值进行评定估算的专业化活动。 (2) 评估执业与估价服务概念不同。 评估执业是由特定主体执行的评估行为(在我国,资产评估法规定的资产评估执业主体是资产评估专业人员),而且只能由特定主体从事,并受资产评估准则的约束和规范;估价服务是指评估师和其他与价值有关的人士都可以从事的与资产价值相关的所有业务。
	法律角度	我国资产评估法指出评估机构及其评估专业人员根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。
资产评估的要素	主体	资产评估机构及其评估专业人员。
	客体	资产评估的对象,包括不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益。
	内容和成果	依法订立的资产评估委托合同
	法律关系	对评估对象价值进行评定、估算的专业服务,资产评估机构出具的资产评估报告是向委托人提供的服务成果。

## (二) 资产

资产的概念	资产是特定权利主体拥有或控制的,能给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源。
资产的特征	1. 特定主体所拥有或控制。 (1) 资产的产权是与资产所有权相关的“权利束” 资产的产权是基于所有权派生的一系列权利,通常包括对资产的占有权、使用权、收益权和处分权等。 这种“权利束”一方面可以表现为某项资产的完整产权;另一方面,“权利束”还具有可分解性,可以从中分离设定出不同类型的权利。 资产的所有权价值一般会高于使用权的价值。 即使是同样的资产载体,可能会因为所赋予的权利不相同,表现出不同的经济价值。 (2) 资产评估中的资产不应仅以所有权作为界定依据,应当以经济资源的控制权为依据。
	2. 能够给特定主体带来未来经济利益流入的经济资源
	3. 应当能以货币计量。

## (二) 资产评估的基本作用

反映和揭示资产的价值是资产评估的基本作用。

### 二、精选例题

【例 1. 单选题】下列关于资产的说法中,错误的是( )。

- A. 资产的边界应当以经济资源的控制权为依据
- B. 资产的产权是与所有权相关的权利束,具有可分解性
- C. 资产的产权通常包括占有权、使用权、收益权和处分权
- D. 资产只能以所有权作为界定依据

【例 2. 单选题】(2005 年考题)资产评估中确认资产的基本标准之一是看其是否具有( )。

- A. 历史成本
- B. 历史收益
- C. 预期成本
- D. 预期收益

【例 3. 单选题】(2007 年考题)从本质上讲,资产评估是一种( )活动。

- A. 事实判断估算
- B. 价值分析估算
- C. 价格分析确定
- D. 资产保值估算

### 【知识点 1 精选例题答案】



### 1. 【答案】D

【解析】资产评估中的资产不应仅以所有权作为界定依据。企业只有控制权而无所有权的资产，如特许经营权、采矿权等，由于能够为企业带来持续的经济利益，也应作为企业的资产加以确认。资产评估中的资产边界应当以经济资源控制权为依据。

### 2. 【答案】D

【解析】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未来经济利益的经济资源。

### 3. 【答案】B

【解析】一般角度看，资产评估就是使用经济学理论、方法对资产的价值进行定量的估计和判断。

## 【知识点2】价值与价格

### 一、知识点精讲

#### (一) 劳动价值论

1. 劳动价值论的核心是商品的价值是由劳动决定的。

2. 商品具有使用价值和价值两个因素。

使用价值是商品能够满足人类某种需求，即“物的有用性”，使用价值是商品的自然属性；商品的价值是凝结在商品中的无差别的人类劳动，价值是商品的社会属性。

3. 劳动分为具体劳动和抽象劳动，具体劳动构成了商品的使用价值，抽象劳动则形成了商品的价值。

4. 商品的价值量用它所包含的形成价值的劳动量（社会必要劳动时间）来计量。

社会必要劳动时间是在现有社会正常的生产条件下、在社会平均的劳动熟练程度和劳动强度下制造某种使用价值所需要的劳动时间。

商品的价值量与生产该商品的社会必要劳动时间成正比，与劳动生产率成反比。

价值规律刺激商品生产者改进生产工具，提高劳动生产率，加强经营管理，促使商品生产者在竞争中优胜劣汰。

5. 商品按照价值量相等的原则进行交换。

6. 价格是价值的货币表现形式，价值的变动

是价格变动的内在的、支配性的因素，是价格形成的基础。商品供求关系的变化引起价格围绕价值上下波动。

#### (二) 效用理论

1. 效用价值论的核心是商品的价值是由人们对商品效用的主观评价决定的。

效用是指商品满足人的欲望的能力，是消费者在消费商品时所感受到的满足程度。

2. 效用理论认为，价值是人们对商品效用的主观评价，只有人们在主观上认为有用的商品，才有价值。

3. 商品的价值是由边际效用决定的。

边际效用是指每增加购买一单位的某种商品给消费者带来的满足程度的增加量，或称总效用的变化量。决定物品价值大小的不是它的最大效用，也不是它的平均效用，而是购买该商品最后一单位的边际效用。

4. 强调价值形成的两个前提是商品的有用性和稀缺性。效用决定价值内容，稀缺性决定价值量的大小。

#### (三) 均衡价格理论

1. 均衡价格理论的核心是商品价值是由供求决定的

均衡价格理论强调，商品的价值除了与①商品本身的供求有关，还受市场中②劳动的成本、③商品未来发挥的效用、④其他商品的价格和⑤市场的供求关系等因素的影响。

2. 均衡价格、均衡数量

商品需求量与供给量相等时的价格，即消费者为购买一定商品量所愿意支付的价格与生产者提供一定商品量所愿意接受的价格相一致的价格就是均衡价格。当市场实现了供求均衡时，该商品的需求价格与供给价格相等称为均衡价格，该商品的需求量与供给量相等称为均衡数量。

3. 均衡价格的确立

需求价格和供给价格共同决定均衡价格，实际上就是边际效用和生产费用共同决定均衡价格，边际效用决定需求，生产费用决定供给。

一般而言，时间愈短，消费偏好等影响需求的主要因素对价值的影响愈大；时间愈长，生产成本等影响供给的主要因素对价值的影响愈大。

一个市场供给和需求的影响因素和其他市场上的影响因素彼此不是独立的，市场之间存在相互联系和相互依赖。



(四) 相关资产评估准则的表述

1. 《专业评估执业统一准则》

价格是某项资产的询价、报价或支付的金额，是一个事实。

价值是资产购买方、出售方或使用方与该资产之间的货币关系，并认为价值表达的是一个经济概念。

2. 《国际评估准则 2013》

价格是指就某项资产的询价、报价或支付的金额。

价值不是一个事实，而是以下两种情况下的一种意见：(1) 某项资产交换时最可能支付的价格；(2) 拥有某项资产带来的经济利益。

二、精选例题

【例 1. 单选题】下列关于劳动价值论的表述，不正确的是（ ）。

- A. 商品的价值量取决于生产商品的社会必要劳动时间；
- B. 商品是使用价值和价值的对立统一体；
- C. 商品的价值量与劳动生产率成反比；

D. 价格不会围绕价值上下波动。

【例 2. 多选题】按照均衡价格理论的观点，决定价值量大小的决定性因素包括（ ）。

- A. 一般人类劳动耗费的抽象劳动；
- B. 其他商品的价格和市场的供求关系；
- C. 商品本身的供求关系；
- D. 边际效用决定需求；
- E. 生产费用决定供给。

【知识点 2 精选例题答案】

1. 【答案】D

【解析】价格总是围绕价值上下波动的，这种背离现象不是对价值规律的否定。因此选项 D 错误。

2. 【答案】BCDE

【解析】均衡价格理论强调，商品的价值除了与①商品本身的供求有关，还受市场中②劳动的成本、③商品未来发挥的效用、④其他商品的价格和⑤市场的供求关系等因素的影响。

【知识点 3】资产评估的原则

一、知识点精讲

资产评估原则是规范资产评估行为和业务执行的规则或标准。资产评估原则包括工作原则和经济技术原则两个层面。

(一) 资产评估的工作原则

资产评估的工作原则就是独立、客观、公正。这也是对他们从事资产评估的职业道德要求。

资产评估的工作原则，一方面是由资产评估工作的性质决定的。另一方面，坚持独立、客观、公正原则有利于资产评估机构及其资产评估专业人员维护专业形象，赢得社会信任，得到健康可持续发展。

(二) 资产评估的经济技术原则

预期收益原则 (收益法)	资产的价值应当基于其对未来收益的预期加以决定， 资产评估专业人员判断资产价值的一个最基本的依据。
贡献原则(源自 边际收益原理)	<p>根据经济学边际收益原理，各生产要素价值的大小可依据其对总收益的贡献来衡量。</p> <p>(1) 是预期收益原则在某种情况下的具体应用，是预期收益原则的一种具体化。</p> <p>(2) 主要适用于构成某整体资产的各项要素资产的贡献，或者是当整体资产缺少该项要素资产将蒙受的损失。</p> <div style="text-align: center;"> <pre>             graph TD             A[收益法] --&gt; B[价值应当基于其对未来收益的预期加以决定]             B --&gt; C[判断资产价值的最基本的依据]             C --&gt; D[预期收益原则]             D --&gt; E[具体化]             E --&gt; F[贡献原则]             F --&gt; G[要素资产收益贡献]             </pre> </div>