

## 2021 年首都经济贸易大学

### 硕士研究生入学考试复试《资产评估综合》025600 考试大纲

#### 第一部分 考试说明

##### 一、考试范围

资产评估概论、资产评估基本方法、资产评估基本程序、机电设备评估、房地产评估、无形资产评估、长期投资和其他资产评估、流动资产评估、企业价值评估、资产评估报告和国内外评估准则。

##### 二、考试形式与试卷结构

(一) 答卷方式：闭卷，笔试

(二) 答题时间：120 分钟

(三) 满分：100 分

##### 三、题型及分值

1、简答题，6 小题，每题 10 分，共 60 分。

2、论述题，三选二，每题 20 分，共 40 分。

##### 四、参考书目（可以不指定参考书目）

2020 年资产评估师资格全国统一考试教材，中国财政经济出版社

#### 第二部分 考试内容

##### 一、总论

###### 1. 掌握以下内容

(1) 资产评估的概念、基本要素和特点；

(2) 资产分类；

(3) 资产评估价值类型及其划分标准；

- (4) 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；
- (5) 各种评估假设使用范围及约束条件；
- (6) 资产评估中的预期收益原则、替代原则、供求原则、贡献原则等经济技术原则。

## 2. 熟悉以下内容

- (1) 资产评估的分类；
- (2) 市场价值与市场价值以外的价值的定义、两者之间的关系；
- (3) 资产评估目的与价值类型的关系；
- (4) 资产评估中的独立性、客观性和公正性等工作原则。

## 3. 了解以下内容

- (1) 资产评估的分类；
- (2) 资产评估与会计核算的联系与区别。

# 二、资产评估的基本方法

## 1. 掌握以下内容

- (1) 市场法的基本含义与基本前提；
- (2) 市场法运用的基本程序；
- (3) 市场法中的直接比较法、类比调整法和价值比率法的运用及其适用条件；
- (4) 收益法的基本含义和基本前提；
- (5) 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；
- (6) 收益法中各种具体方法的运用及其适用条件；
- (7) 成本法的基本含义；
- (8) 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含义；
- (9) 重置核算法、价格指数法、功能价值类比法、规模经济效益指数法等具体估算重置成本的方法的运用；
- (10) 实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值的估测方法。

## 2. 熟悉以下内容

- (1) 市场法中可比因素及其内在要求；
- (2) 收益法的实施步骤；
- (3) 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；
- (4) 选择和运用各种评估方法基本要求与需要考虑的各种条件及参数。
- (5) 市场法、收益法和成本法之间的逻辑关系及应用关系；

## 3. 了解以下内容

- (1) 点面推算法的运用步骤。

### 三、资产评估基本程序

#### 1. 掌握以下内容

- (1) 资产评估程序的定义
- (2) 资产评估的具体程序和基本要求
- (3) 资产评估中的信息分析方法

#### 2. 熟悉以下内容

- (1) 资产评估中的信息收集方法

### 四、机器设备评估

#### 1. 掌握以下内容

- (1) 成本法在机器设备评估中的技术思路；
- (2) 机器设备评估中重置成本的计算方法；
- (3) 估算实体性贬值常用的观察法、比率法和修复费用法；
- (4) 超额投资成本形成的功能性贬值和超额运营成本形成的功能性贬值的估算方法；
- (5) 经济性贬值的估算方法；

#### 2. 熟悉以下内容

- (1) 机器设备重置成本的基本概念；
- (2) 机器设备实体性贬值的基本概念及产生原因；
- (3) 机器设备功能性贬值的基本概念及产生原因；
- (4) 机器设备经济性贬值的基本概念及产生原因；
- (5) 运用市场法评估机器设备的技术思路；
- (6) 运用收益法评估机器设备的技术思路。

#### 3. 了解以下内容

- (1) 了解机器设备的定义；
- (2) 了解机器设备的分类。

### 五、房地产评估

#### 1. 掌握以下内容

- (1) 房地产价格的种类；
- (2) 房地产评估原则；
- (3) 影响土地价格的一般因素、区域因素和个别因素；
- (4) 土地使用权评估的收益法；
- (5) 土地使用权评估的市场法；
- (6) 土地使用权评估的假设开发法。

#### 2. 熟悉以下内容

- (1) 房地产的主要特性；

- (2) 房地产评估的步骤;
- (3) 建筑物评估的成本法;
- (4) 影响建筑物价值的因素;
- (5) 在建工程评估的形象进度法;
- (6) 土地的自然供给和经济供给;
- (7) 土地的分类;
- (8) 土地使用权评估的成本法

3. 了解以下内容

- (1) 建筑物的分类;
- (2) 在建工程的评估步骤;
- (3) 地价的特征;
- (4) 土地使用权评估的理论依据;
- (5) 基准地价系数修正法和路线价法。

## 六、无形资产评估

1. 掌握以下内容

- (1) 无形资产的定义;
- (2) 影响无形资产评估价值的因素;
- (3) 无形资产分类;
- (4) 收益法在无形资产评估中的运用;
- (5) 专利权的特点;
- (6) 专利权评估的收益法;
- (7) 商标权的定义及分类;
- (8) 商标权价值的影响因素;
- (9) 商标权评估的收益法;
- (10) 商誉的定义及特性;
- (11) 商誉的评估方法。

2. 熟悉以下内容

- (1) 无形资产的特性;
- (2) 无形资产评估的程序;
- (3) 成本法在无形资产评估中的运用;
- (4) 运用市场法评估无形资产的技术思路, 运用时需注意的问题;
- (5) 专利权的评估程序;
- (6) 影响专有技术价值的因素;
- (7) 专有技术评估方法;
- (8) 商誉评估的基本前提和基本要求。

### 3. 了解以下内容

(1) 无形资产成本的不完整性、弱对应性和虚拟性等特点对无形资产评估的影响；

(2) 专有技术的特点；

(3) 商标权的评估程序；

(4) 商誉评估中需注意的事项。

## 七、长期投资和其他资产评估

### 1. 掌握以下内容

(1) 评估非上市交易债券的方法；

(2) 非上市普通股评估的技术思路；

(3) 固定红利型、红利增长型和分段型股利分配政策假设前提下的股票价值评估方法；

(4) 优先股的评估方法；

(5) 股权投资收益的分配形式；

(6) 非控股型长期股权投资和控股型长期股权投资的评估方法。

### 2. 熟悉以下内容

(1) 长期投资的含义；

(2) 长期投资资产评估的特点及程序；

(3) 上市交易债券和上市交易股票的价值评估方法。

### 3. 了解以下内容

(1) 债券投资的特点；

(2) 股票投资的特点；

(3) 股票的清算价格、内在价格和市场价格的关系；

(4) 其他长期性资产的构成及成为评估对象的条件、标准和评估方法。

## 八、流动资产评估

### 1. 掌握以下内容

(1) 流动资产评估的特点；

(2) 运用市场法、成本法评估不同类型材料、低值易耗品的技术思路、约束条件和具体方法；

(3) 运用成本法和市场法评估在产品、产成品及库存商品价值的技术思路、约束条件和具体方法；

(4) 应收账款评估的基本程序，坏账损失估计的坏账比例法和账龄分析法。

### 2. 熟悉以下内容

(1) 流动资产的评估程序；

(2) 预付费用的评估方法；

(3) 应收票据的评估方法。

3. 了解以下内容

- (1) 流动资产的内容和特点；
- (2) 货币性资产的评估方法；
- (3) 评估应收账款的局限性。

## 九、企业价值评估

1. 掌握以下内容

- (1) 企业及企业评估价值的含义；
- (2) 年金法的使用条件和正确运用；
- (3) 分段法的使用条件和正确运用；
- (4) 企业收益的界定及不同收益口径的确定依据和方法；
- (5) 企业收益预测的要求、步骤和方法；
- (6) 折现率选择的基本原则；
- (7) 保证折现率与收益额之间口径一致的要求和技术处理方法；
- (8) 测算风险报酬率的累加法和 $\beta$ 系数法等具体方法；
- (9) 加权平均资本成本模型；
- (10) 企业价值评估市场法、资产基础法的运用。

2. 熟悉以下内容

- (1) 企业价值评估的特点；
- (2) 无风险报酬率的本质、选取渠道和标准。

3. 了解以下内容

- (1) 企业价值评估在市场经济活动中的重要性；
- (2) 企业价值评估中一般范围及有效资产和无效资产的划分标准、界定的意义、途径。

## 十、资产评估报告

1. 掌握以下内容

- (1) 资产评估报告的基本要素和基本内容；
- (2) 制作资产评估报告的技术要点。

2. 熟悉以下内容

- (1) 资产评估报告的种类及作用；
- (2) 制作资产评估报告的步骤；
- (3) 资产评估报告的应用。

3. 了解以下内容

- (1) 资产评估报告的基本概念；
- (2) 国外资产评估报告的基本要素与披露要求。

## 十一、我国资产评估行业发展状况

### 1. 掌握以下内容

- (1) 我国资产评估法律规范及制度体系
- (2) 我国资产评估准则体系构成；
- (3) 《资产评估准则——基本准则》的主要内容；
- (4) 《资产评估职业道德准则——基本准则》的主要内容。

### 2. 熟悉以下内容

- (1) 我国资产评估准则体系的特点；
- (2) 我国已经制定的资产评估准则。

### 3. 了解以下内容

- (1) 我国资产评估行业的发展历程。

## 十二、国外评估准则

### 1. 了解以下内容

- (1) 了解国际评估准则（IVS）的内容与特点；
- (2) 了解美国专业评估执业统一准则（USPAP）的内容与特点；
- (3) 了解英国评估准则体系。

## 第三部分 题型示例

### 一、简答题（每题 10 分，共 60 分）

1. 资产评估的基本要素包括哪些？
2. 资产评估基本程序包括哪些？
3. 请解释交易假设的含义及其意义。
4. 说明成本法中重置成本的估算方法。
5. 资产评估报告基本要素包括哪些？
6. 企业价值评估中折现率的 $\beta$ 系数法基本公式及其含义。

### 二、论述题（每题 20 分，共 40 分）

1. 商誉评估的方法及其应注意的问题。
2. 影视公司的价值评估有何特点？评估的基本思路是什么？