

2009年资产评估师资产评估第一章重点讲义—资产评估师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E8_B5_84_c47_645614.htm id="htiy" class="mar10">

第一章
总论 考情分析 本章以考选择题为主，分值一般在5分左右。在考试中应重点关注资产评估的特点，资产的定义、评估目的、评估的价值类型、评估的假设和原则。本章历年考题分值分布 单项选择题多项选择题合计2005年4分2分6分2006年2分0分2分2007年3分6分9分2008年4分2分6分 主要考点（难点或重点）：1.资产评估基本要素和特点 2.资产的特点及分类；3.资产评估价值类型及其划分标准、适用范围 4.各种资产评估假设的内涵和实质 5.资产评估各种原则内涵及其应用 第一节 资产评估及其特点 一、资产评估的定义（一）资产评估的概念 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。 资产评估要素 1.评估的主体：指资产评估由谁来承担，它是资产评估工作得以进行的重要保证。 2.评估的客体：指资产评估的对象，它是对资产评估内容上的界定。 3.评估的依据：指资产评估所应遵循的法律、法规；经济行为文件、重大合同协议等。 4.评估的（特定）目的：指资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求，或者资产评估结果的具体用途，直接或间接地决定和制约资产评估的条件、价值类型和方法的选择。 5.评估原则：资产评估的行为规范，调节资产评估委托者、评估业务承担者以及资产业务有关权益各方在资产评估中的相互关系。 6.评估

的程序：整个资产评估工作是按一定程序系统进行的，该程序是保证资产评估质量的重要手段。

7.评估的价值类型：对评估价值的质的规定，对资产评估参数的选择具有约束性。

8.资产评估方法：确定资产评估价值的手段和途径。

9.评估假设：评估得以进行的前提条件假设。假设对任何学科都是重要的，相应的理论观念和方法都是建立在一定假设的基础之上的。资产评估与其他学科一样，其理论和方法体系的形成也是建立在一定假设条件之上的。

10.评估基准日：确定资产价值的时间基准。资产评估的要素是一个有机组成的整体，它们之间相互依托，相辅相成，缺一不可，而且它们也是保证资产评估价值的合理性和科学性的重要条件。

(二) 资产评估的客体

1.资产的含义 资产评估中的资产，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。而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。资产评估中的资产并不完全局限于企业中的资产，所以他和会计学中的资产定义略有差异。

2.资产的基本特征 (1) 必须是经济主体拥有或者控制的。(2) 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) 资产能够以货币计量。

3.资产的分类 (1) 按资产存在形态分类 按资产存在的形态可以分为有形资产和无形资产。有形资产是指那些具有实体形态的资产。无形资产是指那些没有物质形态而以某种特殊权利和技术知识等经济资源存在并发挥作用的资产。(2) 按资产与生产经营的关系分类 按资产与生产经营的关系可以分为经营性资产和非经营性资产。(3) 按资产能否独立存在分类 1) 按资产能否独立存在可以分为可确指的资产和

不可确指的资产。2) 不可确指的资产是指不能独立于有形资产而单独存在的资产，如商誉，（不可确指资产只有商誉）。商誉是由于企业地理位置优越、信誉卓著、生产经营出色、劳动效率高、历史悠久、经验丰富、技术先进等原因，能获得的投资收益率高于一般正常投资收益率所形成的超额收益，它不能脱离企业的有形资产单独存在，所以称为不可确指的资产。（4）按资产是否具有综合获利能力分类1) 按资产是否具有综合获利能力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。整体资产是指由一组单项资产组成的具有获利能力的资产综合体。2) 单项资产和整体资产的关系企业的整体资产不是企业各单项可确指资产的汇集，其价值也不等于各单项可确指的资产价值的总额，因为企业整体资产评估所考虑的是它作为一个整体生产能力或获利能力，所以，其评估价值除了包括各单项可确指的资产价值以外，还包括不可确指的资产，即商誉的价值。即 $1 + 1 = 2$ 。（5）按资产的流动性分类，可以分为流动资产、长期投资、固定资产和无形资产。（三）资产的价格和价值1. 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。2. 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。3. 资产评估的目标是判断评估对象的价值而不是评估对象的实际成交价格。在评估中，相同或类似资产的市场成交价格成为资产评估的重要依据。二、资产评估的种类和特点（一）资产评估的种类1. 从资产评估服务的对象、评估的内容和评估者承担的责任等方式看，目前国际上的资产评估主要分为三

类：（1）评估：类似我国目前广泛进行的为产权变动和交易服务的资产评估。它一般服务于产权变动主体。（2）评估复核：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。（3）评估咨询：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 and 研究，以及与此相关的市场分析、可行性研究等。

2.从评估面临条件、评估执业过程中遵循资产评估准则的程度及其对评估报告披露的要求的角度，资产评估又可分为（1）完全资产评估 严格遵守资产评估准则的规定进行的资产评估。（2）限制性资产评估。没有完全按照资产评估准则的规定进行的资产评估，需要做更为详尽的说明和披露。注意：限制性资产评估一般是指评估机构及其人员由于评估条件的限制不能完全按照资产评估准则的规定进行或在允许的前提下未完全按照评估准则的规定进行的资产评估。

3.从资产评估对象的构成和获利能力的角度，资产评估还可分为（1）单项资产评估：对单项可确指资产的评估。（2）整体资产评估：若干单项可确指资产的评估，如企业价值评估。

（二）资产评估的特点

1.市场性（1）根据资产业务的不同性质，通过模拟市场条件对资产价值作出评定估算和报告。（2）评估结果经得起市场检验。

2.公正性（1）定义：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。（2）公正性的表现有两点：一是资产评估是按公允、法定的准则和规程进行的。具有公允的行为规范和业务规范，这是公正性的技术基础；二是评估人员通常是与资产业务没有利害关系的第三者，即

独立性，这是公正性的组织基础。3.专业性。（1）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。（2）评估机构及其评估人员对资产价值的估计判断是建立在专业技术知识和经验的基础之上。4.咨询性（1）资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力。（2）评估者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。

三、资产评估的功能和作用

（一）资产评估功能 最基本的内在功能：评价和评值

（二）资产评估的基本作用

- 1.咨询的作用 是指资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见，该意见本身并无强制执行的效力。
- 2.管理的作用 特定历史时期的特定作用，它不是与生俱有的。是我国特定历史时期的产物，此作用现在已经消失。
- 3.鉴证的作用（08新增加）鉴证包含鉴别和举证两个部分。资产评估从事的是价值鉴证，而不是权属鉴证，但这并不表示评估师不需关注产权。

编辑特别推荐：
2009年注册资产评估师考试大纲汇总
2009年注册资产评估师考试用书变化情况
如何应对2009年资产评估考试
2009年资产评估师建筑工程模拟试题 10套
2009年资产评估师《资产评估》预测试题
2009年资产评估经济法精选试题及答案
2009年注册资产评估师考前网上辅导全面招生
100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com