

2006注册资产评估师《建筑工程评估基础》考试大纲(六) PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/81/2021_2022_2006_E6_B3_A8_E5_86_8C_c47_81116.htm

(6) 资本金利润率。资本金利润率是指项目达到设计生产能力后的一个正常年份的年利润总额或生产经营期内年平均利润总额与资本金的比率，它反映投入项目的资本金的盈利能力。计算公式为：该指标数据愈大愈好，评价标准应以同行业的平均资本金利润率作比较，大于等于平均资本金利润率时为可行。

3. 财务效益和费用的识别和计算。建设项目的财务效益主要表现为生产经营的产品销售（营业）收入；财务支出（费用）主要表现为建设项目的总投资、经营成本和税金等各项支出。此外，项目得到的各种补贴、项目寿命期末回收的固定资产余值和流动资金等，也是项目得到的收入，在财务评价中视作效益处理。

4. 财务评价报表的编制。财务报表包括基本报表和辅助报表。基本报表有现金流量表、损益表、资金来源与运用表、资产负债表，对于涉及外贸、外资及影响外汇流量的项目，为考察项目的外汇平衡情况，尚需编制外汇平衡表。除必须编制以上几种基本报表外，还应编制辅助报表，主要有固定资产投资估算表、流动资金估算表，投资计划与资金筹措表、固定资产折旧费估算表、无形及递延资产摊销表、总成本费用估算表、产品销售收入和销售税金及附加估算表、借款还本付息表等等。

5. 财务评价中反映项目清偿能力分析指标的计算方法和评价标准。（1）借款偿还期。借款偿还期，是指根据国家财政规定及投资项目的具体财务条件，以项目可作为偿还贷款的项目收益（利润、折旧及其他收益）来偿还

项目投资借款本金和利息所需要的时间。其具体推算公式如下：
$$\text{借款偿还期} = \text{借款偿还后开始出现盈余年份数} + \frac{\text{开始借款年份当年偿还借款额}}{\text{当年可用于还款的资金额}}$$
借款偿还期满足贷款机构的要求期限时，即认为项目是有借款偿债能力的。

(2) 利息备付率。利息备付率也称已获利息倍数，指项目在借款偿还期内各年可用于支付利息的税息前利润与当期应付利息费用的比值。利息备付率表示使用项目利润偿付利息的保证倍率。在正常经营情况下，利息备付率应当大于2。

(3) 偿债备付率。偿债备付率指项目在借款偿还期内，各年可用于还本付息的资金与当期应还本付息金额的比值。偿债备付率表示可用于还本付息的资金偿还借款本息的保证倍率。正常情况下应当大于1，且越高越好。

6. 建筑工程功能评价的内容。

建筑功能评价，就是对建筑产品能够提供的功能效果加以分析和评价论证，衡量其满足社会需要的程度。对于不同的建筑工程，由于建设目的不同，在功能评价方面的内容也不尽相同。概括起来，建筑工程功能评价的主要内容包括：社会性功能、适用性功能、安全性功能、艺术性功能和经济消耗。对建筑工程功能的评价，往往通过评价一系列反映这些因素指标来实现。对于公共建筑、工业建筑、住宅建筑和住宅小区的功能，应采用不同的指标体系进行评价。

7. 建筑工程功能评价的方法。

建筑工程功能评价是一种综合评价，是追求多目标综合效果的评价，它通过对一系列相互关联的指标进行综合评价而实现。建筑工程功能评价的方法有多种，简单而常用的评价方法有：专家评议法和综合评分法。

(1) 专家评议法。在对建筑工程功能评价之前，选择专家组成评议小组，对建筑工程各种功能进行定义、整

理，共同协商拟定评价的内容，经过专家的认真分析、横向比较和调查后进行综合评议，确定建筑物功能的评价结果。这种方法是一种定性的评价方法，其优点是评价过程简单、评价时间短，虽然能深入地听取各方面的意见，但由于没有进行量化评定和比较，评价的科学性较差。

(2) 综合评分法。采用综合评分法时，首先对建筑工程功能评价的各指标进行评分，其中定性指标采取专家打分的方法确定分值，定量指标按照其实现功能的满足程度转化为相应的评分，最后将各项指标的得分累加，求出该建筑功能评价的综合得分。即：式中： V 功能评价综合得分； V_i 各评价指标得分。若评价指标较多时，应对各指标的重要程度有所区分，首先应结合各指标对实现建筑工程功能贡献大小的不同，由专家确定指标权重；其次用这些指标对建筑工程功能进行衡量，视其符合程度确定指标得分；最后将每项指标权数与指标分值相乘，累计求出综合评价分。即：式中： W_i 各指标权重系数。

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