

## 资产评估硕士专业学位研究生《专业基础课》考试大纲

本大纲适用于资产评估硕士专业学位研究生的入学考试,由各招生院校按照本大纲自行命题。资产评估硕士专业学位研究生《专业基础课》考试为资产评估学。资产评估硕士专业学位研究生《专业基础课》考试满分为 150 分。本项考试课程要求学生掌握资产评估的基本概念、基本原理和基本方法以及各类资产评估的基本内容以及资产评估准则的基本内容。

### 资产评估学

#### (一) 资产评估学部分的考试内容

##### 1、资产评估的基本理论

- (1) 资产评估的概念、特点
- (2) 资产的含义与分类
- (3) 资产评估的特定目的
- (4) 资产评估价值类型
- (5) 资产评估的原则

##### 2、资产评估的基本方法

- (1) 市场法的定义和前提条件、应用、优缺点分析,运用市场法评估资产的程序,市场法中各项指标的估算
- (2) 成本法的定义和前提条件、应用、优缺点分析,运用成本法的程序,成本法中各项指标的估算
- (3) 收益法的定义和前提条件、应用、优缺点分析,运用收益法的程序,收益法中各项指标的估算
- (4) 资产评估方法之间的关系,资产评估方法的选择

##### 3、机器设备评估

- (1) 机器设备的定义及其分类,机器设备评估的特点和程序
- (2) 机器设备的核查和鉴定
- (3) 机器设备重置成本的构成和估算,机器设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值及其估算
- (4) 运用市场法评估机器设备的基本步骤及比较因素分析

##### 4、房地产评估

- (1) 房地产的概念、特征及评估程序
- (2) 建筑物评估的特性、需考虑因素和原则
- (3) 建筑物评估成本法、市场法、残余估价法
- (4) 土地使用权及其实质,土地资产的分类及特性,土地资产价格体系,影响土地资产价格的因素,土地使用权评估的原则
- (5) 土地权属的类型
- (6) 土地使用权评估的市场法、收益法、成本法与假设开发法

##### 5、无形资产评估

- (1) 无形资产的定义、特点、分类,影响无形资产评估价值的因素,无形资产评估的程序
- (2) 无形资产功能特性和评估前提,无形资产评估中收益法应用及各技术经济指标的确定
- (3) 无形资产成本特性,无形资产评估中成本法的应用
- (4) 专利权评估、非专利技术评估方法及影响因素分析
- (5) 商标权的评估

(6) 商誉的含义、特点及评估方法

## 6、流动资产评估

(1) 流动资产评估的特点和程序

(2) 材料评估、低值易耗品、在产品评估、产成品及库存商品的评估

(3) 应收账款、预付账款、应收票据、待摊费用、预付费用的短期投资、现金及各项存款的评估

## 7、长期投资及其他资产评估

(1) 长期投资评估的特点和程序

(2) 上市债券、上市股票的评估方法，非上市债券、非上市股票的评估方法

(3) 股权投资的评估方法（一般选用收益法）

(4) 作为资产评估对象的其他资产的界定，其他资产的评估方法

## 8、企业价值评估

(1) 企业及企业价值、企业价值的形态

(2) 企业价值评估的对象、范围及其评估程序

(3) 企业价值评估的收益法应用

(4) 企业价值评估的资产基础法、市场法、实物期权法的应用

## 9、资产评估报告

(1) 资产评估报告的概念、类型、作用

(2) 资产评估报告的基本内容、编制与审核

(3) 资产评估报告的利用

## 10、资产评估准则

(1) 中国制定资产评估准则的必要性

(2) 中国资产评估准则体系的内容

(二) 资产评估学的考试要求

## 1、资产评估的基本理论

(1) 掌握资产评估的概念和特点

(2) 能够科学界定资产，明确资产类别

(3) 了解资产评估的特定目的

(4) 理解和把握各种资产评估价值类型的定义、涵义及作用，掌握决定和影响价值类型的因素

(5) 掌握资产评估的工作原则，理解资产评估的经济原则

## 2、资产评估的基本方法

(1) 深刻理解市场法、成本法、收益法的涵义及应用前提和应用程序

(2) 掌握成本法、收益法应用中各类指标参数的估算与确定

(3) 掌握运用市场法、成本法和收益法评估资产的优缺点

(4) 掌握如何选择资产评估方法

## 3、机器设备评估

(1) 了解机器设备核查鉴定的方法

(2) 能够运用成本法估计算机器设备的价值

(3) 能够理解和估计算机器设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值

(4) 掌握估算进口设备重置成本的方法

(5) 掌握物价指数法

(6) 掌握市场法评估机器设备的步骤

(7) 掌握市场法评估机器设备中的主要比较因素

#### 4、房地产评估

- (1) 把握房地产的概念和特征，能够科学界定房地产的涵义，并了解建筑物和土地使用权的特征，深刻理解房地产评估的特点
- (2) 掌握建筑物评估的原则
- (3) 掌握建筑物评估市场法的原理、适用范围、应用、程序，熟悉建筑物残余估价法
- (4) 把握土地资产价格体系、影响土地资产价格的因素以及土地使用权评估的原则
- (5) 掌握土地使用权评估的市场法、收益法、成本法和假设开发法

#### 5、无形资产评估

- (1) 明确无形资产的内涵和权利
- (2) 掌握无形资产的分类
- (3) 了解影响无形资产评估价值的因素
- (4) 把握无形资产功能特性和评估前提
- (5) 把握专利权、非专利技术、商标权等无形资产评估的特征，掌握估算其价值的方法
- (6) 掌握无形资产收益额的预测和利润分成率的估算方法
- (7) 把握无形资产评估中折现率和收益期期限的确定
- (8) 掌握商誉的定义与特征，明确商标权与商誉的区别
- (9) 把握商誉评估时需要注意的问题

#### 6、流动资产评估

- (1) 了解流动资产评估的含义和特点
- (2) 把握流动资产的分类
- (3) 把握流动资产评估的程序
- (4) 掌握材料、在产品、产成品评估的方法
- (5) 掌握应收账款评估的方法
- (6) 把握评估预付费用的主要依据

#### 7、长期投资及其他资产评估

- (1) 理解长期投资评估的特点
- (2) 把握长期投资的分类和评估程序
- (3) 能够正确利用收益法评估股票、债券
- (4) 掌握股权投资的评估方法

#### 8、企业价值评估

- (1) 能够科学界定企业的性质、特点及企业价值的涵义，掌握企业价值评估的特点
- (2) 熟悉企业价值评估的对象和范围
- (3) 掌握影响企业价值评估的因素
- (4) 掌握企业价值评估的收益法，能够把握方法应用中的各种参数的确定
- (5) 掌握资产基础法评估企业价值的优点与局限性
- (6) 掌握市场法评估企业价值的模型及其优缺点

#### 9、资产评估报告

- (1) 掌握资产评估报告的定义及其种类
- (2) 掌握资产评估报告的作用
- (3) 掌握资产评估报告的内容
- (4) 了解资产评估报告的审核
- (5) 了解资产评估报告的利用

#### 10、资产评估准则

- (1) 明确资产评估准则制定的必要性
- (2) 掌握中国资产评估准则体系的内容

**参考书目：**《资产评估学》（第3版） 刘玉平 主编 中国人民大学出版社 2022 年版