

首都经济贸易大学 2027 年硕士研究生招生考试

《资产评估专业基础》初试大纲

科目代码：436

说明：

1. 本科目考试时不得使用计算器。
2. 请考生随时关注我校研究生院网站招生动态栏目（网址 <https://yjs.cueb.edu.cn/zsks/zsdt/index.htm>），如有大纲更新或变动，均以官方网站的最近通知为准。

第一部分 考试说明

一、考试目的

《资产评估专业基础》是全日制资产评估专业硕士学位入学考试科目，主要考察考生掌握资产评估学相关基本理论与基本知识的水平，注重考查考生分析问题与解决实际问题的能力，从而达到为资产评估行业选拔和培养优秀后备人才的目的。

二、考试范围

《资产评估专业基础》考试考查资产评估学。

三、考试基本要求

《资产评估专业基础》考试在考查基本知识与基本理论的基础上，注重考查考生理论联系实际、分析和解决实际问题的能力。考生应能：

1. 掌握基本的资产评估知识架构，熟悉资产评估核心概念、基础估值原理与执业准则规范。
2. 树立理论联系实际的专业思维，能够立足真实市场环境 with 资产评估实操场景，运用专业理论对常见的资产评估问题进行综合分析。
3. 能够跟进资产评估行业发展前沿趋势，持续关注资产评估新兴业务领域与配套政策规范，具备前瞻性专业视野。

四、考试形式与试卷结构

1. 答卷方式：闭卷，笔试。
2. 答题时间：预计 180 分钟，以我校实际招生简章公布为准。
3. 题型及分值：本科目总分预计为 150 分，以我校实际招生简章公布为准。

主要采用三种题型：简答题为 60 分；计算题为 30 分；论述题为 60 分。仅供参考，实际命题可能略有出入。

五、参考书目

2026 年资产评估师资格全国统一考试辅导教材：《资产评估基础》、《资产评估实务（一）》、《资产评估实务（二）》，中国财政经济出版社。

六、需说明的问题

无

第二部分 考试内容

一、资产评估基础部分

第一章 资产评估基础

（一）掌握的内容

1. 资产及资产评估的基本内涵。
2. 资产评估的经济技术原则。

（二）熟悉的内容

1. 资产评估的特点。
2. 资产评估的工作原则。

（三）了解的内容

1. 我国资产评估行业发展历史及特点。
2. 我国资产评估在市场经济中的地位和作用。

第二章 资产评估法律制度与准则

（一）掌握的内容

1. 资产评估业务类型。
2. 我国资产评估行业的自律管理。
3. 我国资产评估准则体系框架。

（二）熟悉的内容

1. 资产评估专业人员及其权利、义务和责任。
2. 《资产评估法》的内容框架。
3. 我国资产评估准则的制定机制。

（三）了解的内容

1. 《资产评估法》的出台及其意义。
2. 资产评估法律制度体系的主要内容。
3. 我国资产评估准则的产生与发展。

第三章 资产评估基本事项

(一) 掌握的内容

1. 资产评估相关当事人的构成、权利及义务。
2. 资产评估目的的作用及确定。
3. 资产评估常见经济行为的类型和评估目的。
4. 资产评估对象及其组成和确定。
5. 资产评估范围的类别及确定。
6. 资产评估基准日与资产评估报告日的区别、作用及法律意义。
7. 主要价值类型的种类、特征及选择。
8. 资产评估假设的作用及主要评估假设的内涵。

(二) 熟悉的内容

1. 资产评估结论的使用期限。
2. 资产评估基准日的选择和期后事项的处理原则。
3. 价值类型的作用。

(三) 了解的内容

1. 现实性评估、追溯性评估和预测性评估的差异。

第四章 资产评估程序

(一) 掌握的内容

1. 资产评估程序。
2. 资产评估基本程序及其主要内容。
3. 资产评估业务基本事项的内容及要求。
4. 现场调查的内容、手段和方式、调查工作受限及处理。
5. 评估资料的核查验证。

(二) 熟悉的内容

1. 特殊委托。
2. 资产评估计划的主要内容及调整。
3. 评估资料及其分类、分析、归纳、整理。
4. 评估报告的审核。

(三) 了解的内容

1. 履行资产评估程序的作用。
2. 资产评估委托合同及形式。
3. 编制资产评估计划的总体要求和考虑的主要因素。
4. 评定估算形成结论。
5. 整理归集评估档案。

第五章 资产评估方法

(一) 掌握的内容

1. 市场法及其应用前提。
2. 市场法的可比因素。
3. 常用的市场法具体方法及应用。
4. 收益法及其应用前提。
5. 收益额、折现率和收益期限及其确定。
6. 收益法具体情形的公式及应用。
7. 成本法及其应用前提。
8. 重置成本、实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值及其确定。

(二) 熟悉的内容

1. 市场法评估的基本步骤。
2. 收益法评估的基本步骤。
3. 成本法评估的基本步骤。
4. 恰当选择资产评估方法的要求和内容。

(三) 了解的内容

1. 市场法、收益法和成本法的适用范围。
2. 市场法、收益法和成本法的局限。

第六章 资产评估报告与档案

(一) 掌握的内容

1. 资产评估报告的基本要求和内容。
2. 工作底稿的编制要求。
3. 资产评估档案的归集和管理。

(二) 熟悉的内容

1. 资产评估报告的分类。
2. 评估档案及作用。
3. 工作底稿的分类、内容。

(三) 了解的内容

1. 资产评估报告及规范要求。
2. 评估档案的保密与查阅。

二、资产评估实务部分

第一章 机器设备评估

(一) 掌握的内容

1. 设备本体重置成本的构成。
2. 设备本体重置成本的计算方法。
3. 设备运杂费、安装费、基础费的计算方法。
4. 实体性贬值的估算方法。

5. 功能性贬值的估算方法。
6. 经济性贬值的估算方法。
7. 市场法中机器设备的比较因素。
8. 收益法的应用。

(二) 熟悉的内容

1. 机器设备评估的特点。
2. 机器设备评估明确的基本事项的内容及特点。
3. 机器设备清查核实的内容、方法和手段。
4. 市场法的适用范围。
5. 比率估价法的应用。

第二章 不动产及在建工程评估

(一) 掌握的内容

1. 市场法的应用。
2. 收益法的应用。
3. 成本法的应用。
4. 剩余法在待开发房地产评估中的应用。
5. 基准地价系数修正法的应用。
6. 在建工程的评估方法。

(二) 熟悉的内容

1. 房地产转让、预售、现售、抵押规定。
2. 国有土地使用权的出让、租赁与划拨规定。
3. 国有土地使用权的转让、出租、抵押与出资规定。
4. 不动产评估明确的基本事项的内容。
5. 不动产价格的影响因素。
6. 影响在建工程价值的因素。
7. 在建工程的评估程序。

第三章 无形资产评估

(一) 掌握的内容

1. 无形资产评估目的、评估对象和范围的界定。
2. 无形资产评估的基本方法及其选择。
3. 无形资产评估相关内部信息和外部信息。
4. 许可费节省法、增量收益法、超额收益法的应用。
5. 无形资产收益期限、收益额、折现率的确定。
6. 市场法评估无形资产中可比对象的选择、差异分析调整。
7. 成本法评估无形资产中重置成本、贬值率的测算。

8. 专利、商标、著作权资产评估对象的界定、资产价值影响因素和资产评估的注意事项。

9. 收益法在专利、商标、著作权资产评估中的应用。

10. 收益法在数据资产评估中的应用。

(二) 熟悉的内容

1. 无形资产评估的特征和评估假设。

2. 无形资产清查核实的目的及主要方法。

3. 无形资产评估信息分析的内容。

4. 对许可费节省法、增量收益法、超额收益法内容的理解。

5. 无形资产成本和贬值的特征。

6. 专利的分类和特征。

7. 商标的分类和特征。

8. 著作权的分类和特征。

9. 数据资产特征和权属。

第四章 企业价值评估

(一) 掌握的内容

1. 企业价值、企业价值评估的基本内涵。

2. 企业价值评估目的、对象及价值类型选择。

3. 企业价值评估中宏观环境、行业发展及企业发展状况分析。

4. 收益法的操作步骤、关键参数、适用性和局限性分析。

5. 市场法的操作步骤、关键参数、适用性和局限性分析。

6. 资产基础法的操作步骤、关键参数、适用性和局限性分析。

(二) 熟悉的内容

1. 企业价值评估的特点、评估假设的类型与设定。

2. 企业价值评估信息收集的原则和基本程序。

3. 行业分析中波特五力模型的应用、企业分析中 SWOT 分析框架的应用。

第三部分 题型示例

考生请注意：题型示例仅供参考，每类题型仅提供 1 道例题，实际考试试题数量与本部分不一定相同。

一、简答题

1. 请举例说明企业价值评估的基本内涵。

答题要点：该试题涵盖企业价值评估核心概念知识点，实例说明主要考查学生

知识点是否准确掌握及灵活运用能力。企业价值评估，是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托对评估基准日特定目的下的企业整体价值、股东全部权益价值或者股东部分权益价值等进行评定和估算，并出具资产评估报告的专业服务行为。

二、计算题

1. 某企业一台生产机器设备需评估现值，评估基准日为 2026 年 6 月。该设备 2020 年 6 月购置，账面原值 180000 元，购置时运杂费、安装调试费合计 20000 元。评估基准日同类设备全新购置价 190000 元，运杂费、安装调试费费率合计 12%；设备经济使用年限 10 年，已正常使用 6 年，设备利用率 100%，综合实体贬值率与使用年限成正比，无功能性贬值、经济性贬值。

- 要求：（1）计算该设备的重置成本；
（2）计算该设备的实体贬值率及贬值额；
（3）采用成本法计算该机器设备评估值。

答题要点：

（1）重置成本=全新购置价×（1+运杂安装费率）=190000×（1+12%）=212800 元

（2）实体贬值率=已使用年限÷经济使用年限×100%=6÷10×100%=60%

实体贬值额=重置成本×实体贬值率=212800×60%=127680 元

（3）设备评估值=重置成本-实体贬值额=212800-127680=85120 元

三、论述题

1. 请结合实际谈谈我国科创板上市公司的特点，并说明应如何对科创板上市公司进行价值评估。

答题要点：

（1）科创板上市公司的基本特征；

（2）对收益法、市场法和资产基础法的适用性和局限性展开分析，选取适用于科创板上市公司的评估方法。