



## 易错易混点

### 易错易混点一：资产的基本特征

(1) 资产是特定主体拥有或控制的

资产必须是特定主体拥有或控制的。特定主体可以是自然人、法人或其他组织。依法获得财产权利是特定主体能够拥有或控制相关资产的前提条件，因此，对资产的拥有或控制主要体现在对资产产权的界定和保护上。资产的产权是经济所有制关系的法律表现形式，它包括财产的所有权，以及构成所有权的资产占有权、使用权、收益权和处分权等。

在现代市场经济下，拥有或控制相关某项资产可以是完全拥有其所有权，也可以是不拥有该项资产的所有权，但是却能依据合法程序实施控制。

(2) 资产能够为特定主体带来未来经济利益

(3) 资产是经济资源

资产是经济资源应从两个方面予以理解：

①经济资源具备有用性和稀缺性特点。

②资产的价值应当能够用货币计量和反映。

经典例题

【例题·单选题-更新】(2018) 下列关于资产产权的说法中，错误的是( )。

- A. 依法取得资产的完整产权是特定主体能够控制和支配相关资产的前提条件
- B. 只有控制权而无所有权的资产可以作为企业的资产加以确认
- C. 资产的产权包括财产的所有权，以及构成所有权的资产占有权、使用权、收益权和处分权等。
- D. 对资产的拥有和控制主要体现在对资产产权的界定和保护上

【正确答案】A

【答案解析】依法获得财产权利是特定主体能够拥有或控制相关资产的前提条件，A 错误。资产评估中界定资产的边界是资产的控制权而非所有权，B 正确。资产的产权包括财产的所有权，以及构成所有权的资产占有权、使用权、收益权和处分权等，C 正确。对资产的拥有或控制主要体现在对资产产权的界定和保护上，D 正确。





## 易错易混点二：资产评估的原则

### 1. 工作原则=职业道德要求

原则	内容
独立	<p>评估主体和评估业务的当事人双方不能有任何的利益关系。</p> <p>①评估机构的独立性。独立的、不依附于他人的社会公正性中介组织（法人），与资产评估业务各当事人没有任何利益与利害关系。（形式上的独立）</p> <p>②评估机构和评估专业人员的独立性。在评估工作中，始终坚持独立的第三者地位，评估工作不受委托人及外界的意图及压力的影响（实质上的独立）</p>
客观	实事求是，尊重客观实际
公正	不以自己的好恶或其他个人的情感进行评估

### 2. 经济技术原则

原则	内容
供求原则	供求关系影响商品价格
最高最佳使用原则	确定该用途法律上是否许可，技术上是否可能，财务上是否可行
替代原则	替代原则即价格最低的同质商品对其他同质商品具有替代性
预期收益原则	资产的价值应当基于对资产未来收益的预期加以决定。是资产评估专业人员判断资产价值的一个最基本的依据
贡献原则	贡献原则是预期收益原则在某种情况下的具体应用
评估时点原则	<p>市场是不断变化的，资产的价值会随着市场条件的变化而变化。</p> <p>评估基准日：必须合理选取一个时点</p>

### 经典例题

1. 【例题·多选题】（2020）在确定资产最高最佳用途时，一般需要考虑的因素包括（ ）。

- A. 该用途技术上的可行性
- B. 该用途与现用途的一致性



- C. 该项资产使用的法律限制
- D. 该用途财务上的可行性
- E. 该资产是否具有可替代性

【正确答案】ACD

【答案解析】最高最佳用途的确定一般需要考虑以下几个因素：（1）确定该用途法律上是否许可，必须考虑该项资产使用的法律限制。（2）确定该用途技术上是否可能，必须是市场参与者认为合理的用途。（3）确定该用途财务上是否可行，必须考虑在法律上允许且技术上可能的情况下，使用该资产能否产生足够的收益或现金流量，从而在补偿资产用于该用途所发生的成本后，仍然能够满足市场参与者所要求的投资回报。

2. 【例题·单选题】（2017）下列有关资产评估的经济技术原则的说法中，错误的是（ ）。

- A. 贡献原则指某一项资产的价值取决于它对所在资产组合的贡献
- B. 预期收益原则指资产的价值不仅取决于其过去的生产成本和销售价格，也取决于对未来收益的预期
- C. 替代原则指在同一市场上，如果具有相同使用价值和质量的产品具有不同的交换价值或价格，买方会选择价格较低的产品
- D. 供求原则体现了资产评估既需要考虑资产的购建成本，又需要考虑资产的效用

【正确答案】B

【答案解析】贡献原则主要是指某一资产或资产某一构成部分的价值，取决于它对所在资产组合或完整资产整体价值的贡献，选项 A 正确。预期收益原则指资产的价值不在于过去的生产成本或销售价格，而是应当基于其对未来收益的预期加以决定，选项 B 错误。在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应有大致相同的交换价格。如果具有相同使用价值和质量的物品，具有不同的交换价值或价格，买方会选择价格较低的，选项 C 正确。供求原则体现了资产评估既需要考虑资产的购建成本，又需要考虑资产的效用。选项 D 正确。

### 易错易混点三：不同类型的市场特征

市场类	厂商数量	产品差别程	行业进出难	厂商对价格的影响能力	代表(近似)
-----	------	-------	-------	------------	--------

型		度	易		行业
完全竞争	很多	完全同质	容易	没有影响能力	农产品
垄断竞争	很多	同种但有差别	比较容易	影响能力小	轻工业产品、零售业、服务业
寡头垄断	少数	寡头行业有差别；纯粹寡头行业无障碍	有明显进入障碍	有一定能力，但要考虑其他对手反应；厂商实力不对等时，领导型寡头厂商有率先定价优势	飞机制造、钢铁、石油
完全垄断	唯一	没有相近的替代产品	极为困难或不可能	可以控制和操纵市场价格（除非受到政府的价格管制）	自然垄断、特许专营行业

## 经典例题

1. 【例题·单选题】（2021）下列关于垄断竞争市场特征的说法中，不正确的是（ ）。

- A. 垄断竞争市场由于具有垄断性质，具有明显的进入障碍
- B. 垄断竞争市场中生产的是有差别的同类商品
- C. 垄断竞争市场中的代表性行业包括轻工业、零售业和服务业等
- D. 垄断竞争市场中个别厂商的生产决策不必考虑其他厂商的反应

【正确答案】A

【答案解析】在垄断竞争市场中，不存在进入和退出的障碍，所以选项 A 的说法不正确。

2. 【例题·多选题】（2021）从市场结构特征来看，下列项目中。属于决定市场类型划分的主要因素有（ ）。

- A. 行业进出的难易程度
- B. 厂商的数量
- C. 厂商的技术水平
- D. 厂商对市场价格的影响能力



E. 产品的差异程度

【正确答案】 ABDE

【答案解析】 从市场结构特征看，决定市场类型划分的主要因素有：①厂商的数量；②产品的差别程度；③行业进出难易；④厂商对市场价格的影响能力。

#### 易错易混点四：有效市场的形态

形态	信息	检验方法
弱式	历史信息。 技术分析不再有效。 基本分析可能有所帮助。	①股票价格的时间序列分析 ②股票价格变化的随机性分析 ③检验股票交易策略的有效性
半强式	已公开的所有信息。 技术分析和基本分析不再有效。 掌握内幕信息可能获得超额利润。	事件研究法（基本面的事件）
强式	已知的全部信息。 任何分析手段都无效。	对专业投资机构（如共同基金）或可能知悉内幕信息人士的投资行为和绩效进行研究

#### 经典例题

1. 【例题·单选题】（2017）根据有效市场假说，下列关于有效市场形态的说法中，错误的是（ ）。

- A. 在强式有效市场，股票市场价格已充分反映了已知的全部信息，但投资者通过掌握高超的股票技术分析手段，仍然可能获取超额收益
- B. 在弱式有效市场，股票的市场价格已充分反映了股票所对应的历史价格信息，历史资料无法有效影响股票的未来价格
- C. 在半强式有效市场，股票的市场价格已充分反映了全部已公开信息，投资者无法利用已公开信息获取超额收益，但掌握内幕信息可能获得超额利润
- D. 在强式有效市场，股票市场价格已充分反映了已知的全部信息，投资者无法利用已知的信息获得超额收益，这些信息包括内幕信息

【正确答案】 A



【答案解析】在强式有效市场中，股票技术分析手段无法获得超额收益，选项 A 不正确。

2. 【例题·多选题】弱式有效市场检验的方法包括（ ）。

- A. 股票价格的时间序列分析
- B. 股票价格变化的随机性分析
- C. 检验股票交易策略的有效性
- D. 事件研究法
- E. 看内幕消息是否有用

【正确答案】ABC

【答案解析】弱式有效市场检验的方法包括股票价格的时间序列分析、股票价格变化的随机性分析、检验股票交易策略的有效性。选项 D 是半强式有效市场的检验方法。选项 E 是强式有效市场检验的检验原理。

### 易错易混点五：资产评估法的主要内容

#### 1. 法律调整范围

不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益。

#### 2. 评估机构

##### (1) 设立条件

类型	评估师	具体要求
合伙形式	2 名以上	合伙人 2/3 以上，具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师
公司形式	8 名以上 2 名以上股 东	股东 2/3 以上，具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师

##### (2) 设立程序

- ①向工商行政管理部门申请办理登记；
- ②向有关资产评估行政管理部门备案：自领取营业执照之日起 30 日内；
- ③有关资产评估行政管理部门应当及时将备案情况向社会公告。

评估机构不依法备案或者不符合资产评估法规定的设立条件的，由有关评估行政



管理部门责令改正；拒不改正的，责令停业，可以并处罚款。

经典例题

1. 【例题·单选题】（2022）根据《资产评估法》的规定，下列有关资产评估机构的说法中错误的是（ ）。

- A. 合伙形式的评估机构应当有 2 名以上合伙人
- B. 合伙形式的评估机构应当有 2 名以上评估师
- C. 公司形式的评估机构应当有 8 名以上评估师
- D. 公司形式的评估机构应当有 8 名以上股东

【正确答案】D

【答案解析】根据《资产评估法》的规定，合伙形式的评估机构，应当有 2 名以上评估师，其合伙人 2/3 以上应当是具有 3 年以上从业经历，且最近 3 年内未受停止从业处罚的评估师；公司形式的评估机构，应当有 8 名以上评估师和 2 名以上股东，其中 2/3 以上股东应当是具有 3 年以上从业经历且最近 3 年内未受停止从业处罚的评估师，保证 2 名以上股东即可，不要求有 8 名以上股东。

2. 【例题·多选题】（2018）下列关于公司制资产评估机构设立条件的说法中，正确的有（ ）。

- A. 股东数量不得少于 2 名
- B. 评估师的人数不得少于 8 名
- C. 股东中评估师所占的股份比例不得低于三分之二
- D. 三分之二以上股东 3 年内未受任何处罚
- E. 三分之二以上的股东应当具有 3 年以上从业经历

【正确答案】ABE

【答案解析】公司形式的评估机构，应当有 8 名以上评估师和 2 名以上股东，其中三分之二以上股东应当是具有 3 年以上从业经历且最近 3 年内未受停止从业处罚的评估师。

### 易错易混点六：我国国有资产评估项目管理方式

#### 1. 核准制

国有资产评估项目核准制，是指对于国务院或者省级人民政府批准实施的重大经



济行为涉及的评估事项，以及各级政府认为的其他重要评估事项，履行出资人职责的机构对评估项目进行管理。

## 2. 备案制

国有资产评估项目备案制，是指经履行出资人职责的机构、国家出资企业及其各级子企业批准的经济行为涉及的评估事项，经其有备案权限的部门进行管理。

## 3. 核准文件、备案表主要作用

经国有资产监督管理机构批复的资产评估项目核准文件和经国有资产监督管理机构或所出资企业确认备案的资产评估项目备案表的主要作用是企业办理产权登记、股权设置和产权转让等相关手续的必备文件。

## 经典例题

【例题·单选题】（2020）下列关于资产评估项目管理方式的说法中，错误的是（ ）。

- A. 省级人民政府批准实施的重大经济行为所涉及的评估事项应当实行核准制
- B. 国家出资企业批准实施的重大经济行为所涉及的评估事项应当实行核准制
- C. 各级政府认为重要的评估事项应当实行核准制
- D. 国务院批准实施的重大事项应当实行核准制

【正确答案】B

【答案解析】选项 B，国家出资企业批准实施的重大经济行为所涉及的评估事项应当实行备案制。

## 易错易混点七：评估报告使用人

### 1. 概念

评估报告使用人指法律、行政法规明确规定的，或者评估委托合同中约定的有权使用资产评估报告或评估结论的当事人。

除非法律、行政法规规定或者已在承接评估业务时明确，获得评估报告的当事人并不当然成为评估报告使用人。

评估报告使用人可以是具体的单位或个人，也可以是某一类的使用人。

### 2. 权利

按照法律和行政法规规定、资产评估委托合同约定和资产评估报告载明的使用范





围和方式使用评估报告或评估结论。

### 3. 义务

评估报告使用人未按照法律、行政法规或资产评估报告载明的使用范围和方式使用评估报告的，评估机构和评估专业人员将不承担责任。

评估机构和评估专业人员不承担非评估报告使用人使用评估报告的任何后果和责任。

#### 经典例题

【例题·单选题】(2017)下列关于资产评估报告使用人的说法中，错误的是( )。

- A. 被评估单位应当是评估报告使用人
- B. 评估委托合同约定的报告使用者均可作为评估报告使用人
- C. 法律法规规定的报告使用者应当是评估报告使用人
- D. 委托人不可超出评估委托合同的约定制定报告使用人

【正确答案】A

【答案解析】资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能因得到资产评估报告而成为资产评估报告的使用人。

#### 易错易混点八：执行资产评估业务的系统性工作步骤

资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务所需履行的系统性工作步骤：

1	承接组织阶段	①明确业务基本事项 ②订立业务委托合同 ③编制资产评估计划
2	实施阶段	④进行评估现场调查 ⑤收集整理评估资料 ⑥评定估算形成结论 ⑦编制出具评估报告
3	归纳整理阶段	⑧整理归集评估档案

#### 经典例题



【例题·多选题】资产评估项目实施阶段需要履行的基本评估程序包括（ ）。

- A. 现场调查
- B. 收集整理评估资料
- C. 评定估算形成结论
- D. 编制资产评估计划
- E. 编制出具评估报告

【正确答案】 ABCE

【答案解析】 选项 D，属于资产评估项目承接和前期组织阶段需要履行的基本评估程序。

### 易错易混点九：现场调查

#### （一）目的

了解和掌握已确定的评估对象和评估范围的状况：

资产状况：存在性、存在状态、法律权属。

是了解资产状况的重要方法，是其他方法不能替代的。

为判断评估对象整体状况、估算资产价值提供合理依据。

#### （二）手段

包括询问（最常用）、访谈（重要手段之一）、核对、监盘（运用较多的核实方法）、勘查等。

#### （三）方式

##### 1. 逐项调查

当存在下列情形之一时，应当考虑进行逐项调查：

- ①评估范围内资产数量少、单项资产的价值量大，比如不动产评估项目；
- ②资产存在管理不善等风险，产权持有人或被评估单位提供的相关资料无法反映资产的实际状况，并且从其他途径也无法获取充分、恰当的评估证据，比如停产多年的企业资产评估项目、企业破产清算项目等。

##### 2. 抽样调查

无法或不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，如资产数量庞大、价值较小、同质性强，可以采用抽样调查方式进行现场调查。



#### （四）现场调查工作受限及处理

##### 1. 情形

资产自身原因导致的现场调查受限，是指由于资产本身的特征、存放地点、法律限制等导致评估专业人员无法采用常规的调查技术手段对资产的数量、品质等进行实地勘查的情形。

##### 2. 处理

（1）当现场调查工作受限时，资产评估专业人员应从对评估结论的影响程度和替代程序两个角度，判断是否继续执行或者终止评估业务。

（2）终止执行评估业务：

- ①无法采取替代程序对评估对象进行现场调查；
- ②即使履行替代程序，也无法消除原定程序受限对评估结论产生重大影响或无法判断其影响程度。

（3）继续执行评估业务

情形：如果实施替代程序之后，受限事项并不会对评估结论产生重大影响。

处理：

- ①在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度。
- ②在资产评估报告中披露所受限制情况、所采取的替代程序及其对评估结论合理性的影响。

##### 经典例题

1. 【例题·单选题】下列关于现场调查的说法中，错误的是（ ）。

- A. 现场调查是了解资产状况的重要方法，是其他方法不能替代的
- B. 评估专业人员核实资产的完整性，目的仅在于核实资产物理意义上的完整性
- C. 评估专业人员在现场调查时应当取得评估对象的权属证明，并进行核查验证
- D. 现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等

【正确答案】B

【答案解析】选项 B，评估专业人员核实资产的完整性时，既要关注资产物理意义上的完整性，也要关注资产功能上的完整性。

2. 【例题·单选题】最常用的现场调查手段是（ ）。

- A. 询问



- B. 访谈
- C. 核对
- D. 监盘

【正确答案】A

【答案解析】最常用的现场调查手段是询问。

### 易错易混点十：评估资料核查验证的一般要求

#### 1. 核查验证

真实性、准确性、完整性

#### 2. 常用方式

包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

#### 3. 核查验证受限及处理方式

(1) 计划采用的核查验证实施方式无法执行

对具体事项进行评判，确定是否需要采取其他替代措施完成核查验证工作。

(2) 超出资产评估专业人员胜任能力的核查验证事项

委托或要求委托人委托相关专业机构出具专业意见。

(3) 因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查和验证的事项

应在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度。确信不会对评估结论产生重大影响时，在资产评估报告中予以披露。如果无法核查验证事项对评估结论产生重大影响或无法判断其影响程度，评估机构不得出具资产评估报告。

#### 经典例题

【例题·单选题】下列关于核查验证受限及处理方式的说法中，错误的是（ ）。

- A. 对超出资产评估专业人员胜任能力的核查验证事项，资产评估机构可以委托或者要求委托人委托相关专业机构出具专业意见
- B. 如果计划采用的核查验证实施方式无法执行，资产评估专业人员应当终止评估业务
- C. 对于因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查和验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度，确信不会对评估结论产生重大影响时，在资产评估报告中予以披露

D. 如果无法核查验证事项对评估结论产生重大影响或者无法判断其影响程度, 评估机构不得出具资产评估报告

【正确答案】B

【答案解析】选项 B, 如果计划采用的核查验证实施方式无法执行, 资产评估专业人员应当对该具体事项进行评判, 确定是否需要采取其他替代措施完成核查验证工作。

### 易错易混点十一：市场法的应用前提与可比因素

#### 1. 市场法的应用前提

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场, 存在活跃的交易;
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

#### 2. 市场法的可比因素

##### (1) 运用市场法评估单项资产

考虑的因素	备注
资产的功能	在社会需要的前提下, 资产的功能越好, 其价值越高, 反之亦然
资产的实体特征和质量	资产的实体特征: 主要是指资产的外观、结构、役龄和规格型号等。 资产的质量: 主要是指资产本身的建造或制造工艺水平以及使用状态
市场条件	主要是要考虑参照物成交时与评估时的市场条件及供求关系的变化情形。 市场条件包含宏观的经济政策、金融政策、行业经济状况、产品竞争情况等。供求关系是市场特征之一。在一般情形下, 市场供不应求时, 价格偏高; 供过于求时, 价格偏低
交易条件	主要包括交易批量、交易动机、交易时间等
具体可比因素	房地产评估中的区位因素。 机器设备评估中的制造厂家、资产规格型号等

##### (2) 运用市场法评估企业价值

#### ①行业(业务)标准。



同一行业的企业（业务）具有一定可比性。

确认被评估企业所属行业时，可参考国民经济行业分类、证监会的上市公司行业分类、国际通用的标准行业代码等。

在依照行业（业务）标准时，应尽量选取与被评估企业在主营业务收入结构、利润结构、经营模式等方面相似的参照物。

### ②财务标准。

需要通过必要的分析从业务类型及资本构成、财务指标等方面进行比较，以此体现被评估企业和可比案例之间的风险和成长差异。

### ③其他重要交易条款等。

应考虑股权评估交易的背景、交易日期、交易价格、收购股权的比重、影响交易价格的其他重要交易条款等。

### （3）市场法常用的具体评估方法

按照参照物与评估对象的相近相似程度，分为两大类：直接比较法和间接比较法。其中直接比较法分为：现行市价法、市价折扣法、功能价值类比法、价格指数法、成新率价格调整法、市场售价类比法、价值比率法。

### 易错易混点十二：价值比率的常见类型

大类	子类	分母	分子	
			权益价值 (P)	企业整体价值 (EV)
盈利类	息税前收益价值比率	息 税 前 利 润	—	EV/EBIT
	税后现金流量价值比率	净 现 金 流	P/FCFE(对股东的 现金流)	EV/FCFF(对公司的现 金流)
	每股收益价值比率(市盈率)	净 利 润	P/E	—
收入类	销售收入价值比率、每股 收入价值比率(市销率)	销 售 收 入	P/Sales	EV/Sales
资产	净资产价值比率(市净率)	账 面 净 资 产	P/BV(账面权益价 值)	EV/TBVIC(总资产或有 负债)

类	率)	价值	值)	形资产账面值)
	总资产价值比率			
其 他 类	技术人员价值比率			
	矿山可开采储量价值比 率			
	仓储容量价值比率			

价值比率法通常被用作评估企业价值。实务中，最常用的有市销率、市净率和市盈率。

经典例题

【例题·多选题】下列各项中，属于盈利类指标价值比率的有（ ）。

- A. 市销率
- B. 息税前收益价值比率
- C. 税后现金流量价值比率
- D. 市盈率
- E. 市净率

【正确答案】BCD

【答案解析】选项 A，销售收入价值比率（市销率）属于收入类指标的价值比率；选项 E，属于资产类指标的价值比率。

### 易错易混十三：评估报告的分类

分类	种类
《资产评估法》中规定的法律定位	<ul style="list-style-type: none"> <li>●法定业务评估报告：涉及国有资产或者公共利益等事项，法律、行政法规规定需要评估的，应当依法委托评估机构评估。</li> <li>①涉及国有资产的评估业务并不一定都属于法定业务，如以财务报告为目的的资产评估就不属于法定评估业务。</li> <li>②《公司法》规定，对作为出资的非货币财产应当评估作价。该类资产评估业务也属于法定评估业务。</li> <li>●非法定业务评估报告</li> </ul>
评估对象	●整体资产评估报告，包括企业整体资产价值评估报告、企业股权



	<p>价值评估报告、业务资产价值评估报告。</p> <p>● 单项资产评估报告，包括房地产评估报告、机器设备评估报告、无形资产评估报告等。（一般不考虑负债）</p>
报告的繁简程度	<p>① 国外分类：评估报告、限制型评估报告（提供符合披露要求的评估所需的最低限度信息时，需要增加显著的报告使用人和使用用途限制说明）</p> <p>② 文字叙述型、表格型</p> <p>③ 我国没有具体分类（可以根据评估对象的复杂程度、委托人的合理要求确定）</p>
评估基准日	<p>● 追溯性——评估基准日为过去时点</p> <p>● 现时性——评估基准日为现在时点</p> <p>● 预测性——评估基准日为未来时点</p>
监管主体的要求	<p>● 国有资产业务评估报告</p> <p>● 非国有资产业务评估报告</p>

## 经典例题

1. 【例题·单选题】按资产评估对象，资产评估报告可分为（ ）。

- A. 法定评估业务评估报告和非法定评估业务评估报告
- B. 整体资产评估报告和单项资产评估报告
- C. 评估报告和限制型评估报告
- D. 现时性评估报告、追溯性评估报告和预测性评估报告

【正确答案】B

【答案解析】选项 A，属于按法律定位划分；选项 C，属于按报告的繁简程度划分，也可划分为文字叙述型评估报告和表格型评估报告；选项 D，属于按评估基准日划分。

2. 【例题·单选题】按照评估报告的繁简程度，国外将评估报告分为（ ）。

- A. 整体资产评估报告和单项资产评估报告
- B. 现时性评估报告和预测性评估报告
- C. 现时性评估报告和追溯性评估报告
- D. 评估报告和限制型评估报告





【正确答案】D

【答案解析】按照评估报告的繁简程度，国外将评估报告分为评估报告和限制型评估报告。

#### 易错易混十四：资产评估档案的归集和管理

##### 1. 归集和管理

###### (1) 及时归集移交

业务完成后，应将工作底稿与评估报告等归集形成评估档案后及时向档案管理人员移交。

由所在资产评估机构按照国家有关法律、法规及评估准则的规定妥善管理。

###### (2) 归集期限

资产评估专业人员通常应当在资产评估报告日后 90 日内将工作底稿、资产评估报告及其他相关资料归集形成资产评估档案，并在归档目录中注明文档介质形式。

重大或者特殊项目的归档时限为评估结论使用有效期届满后 30 日内，并由所在资产评估机构按照国家有关法律、行政法规和相关资产评估准则的规定妥善管理。

###### (3) 保管期限

一般评估业务：自资产评估报告日起，不少于 15 年。

法定评估业务：自资产评估报告日起，不少于 30 年。

集中统一管理，不得由原制作人单独分散保存。不得非法删改或销毁。

##### 2. 保密与查阅

评估机构、资产评估专业人员有责任为客户保密。

除下列情形外，资产评估档案不得对外提供：

- (1) 国家机关依法调阅的；
- (2) 资产评估协会依法依规调阅的；
- (3) 其他依法依规查阅的。

本机构评估专业人员需要查阅评估档案，应按规定办理借阅手续。

经典例题



1. 【例题·单选题】（2020）下列关于国有资产评估业务档案归集及保管时限要求的说法中，正确的是（ ）。

- A. 资产评估档案通常应在资产评估报告日后 30 天内归集成档，保管期限不少于 30 年
- B. 资产评估档案通常应在资产评估报告日后 90 天内归集成档，保管期限不少于 15 年
- C. 资产评估档案通常应在资产评估报告日后 30 天内归集成档，保管期限不少于 15 年
- D. 资产评估档案通常应在资产评估报告日后 90 天内归集成档，保管期限不少于 30 年

【正确答案】D

【答案解析】资产评估专业人员通常应当在资产评估报告日后 90 日内将工作底稿、资产评估报告及其他相关资料归集形成资产评估档案，并在归档目录中注明文档介质形式。根据《资产评估法》规定，一般评估业务的评估档案保存期限不少于 15 年，法定评估业务的评估档案保管期限不少于 30 年。

2. 【例题·单选题】（2018）下列关于资产评估工作档案的说法中，错误的是（ ）。

- A. 法定资产评估业务的资产评估档案保存期限不少于 15 年
- B. 资产评估专业人员通常应当在资产评估报告日后 90 天内归集形成评估档案
- C. 资产评估工作档案包括资产评估工作底稿、资产评估报告及其他相关资料
- D. 特殊资产评估项目形成资产评估档案的归档时限不晚于资产评估结论使用有效期届满后 30 天

【正确答案】A

【答案解析】根据《资产评估法》规定，一般评估业务的评估档案保存期限不少于 15 年，法定评估业务的评估档案保管期限不少于 30 年。

#### 易错易混点十五：行政处罚原则

处罚法定	行政合法性原则的集中体现。要求行政处罚的依据、实施主体、职权行使和实施程序都应于法有据，依法而行。
公正公开	要求行政处罚的依据、过程和结果应公开，程序上应公正，处罚裁



	定应依法公平。
一事不再罚	<p>①当行政主体对行为人的第一个处理尚未失去效力时，不能基于同一事实和理由给予第二次处理，除非第二个处理是对第一个处理的补充、更正或者补正。</p> <p>如果第一个处理确属不当，行政主体也应先行撤销，再作重新处理。</p> <p>②除法律有明确规定或者依基本法理和法律规则合理推定之外，行政主体应严格遵循一个行为一次处罚的原则。</p> <p>③对于行为人的同一个违法行为，行政主体不能给予两个以上相同种类的处罚。</p> <p>④对于行为人的同一个违法行为，无论触犯几个法律条文，构成几个处罚理由以及由几个行政主体实施处罚，只能给予一次罚款。</p>
处罚与教育相结合	通过处罚、警醒和教育，引以为鉴，守法。
保障权利	<p>享有陈述权、申辩权；</p> <p>有权申请复议或者提起行政诉讼；</p> <p>如因不当的行政处罚受到损害，有权提出赔偿要求。</p>

三种责任可同时承担：尽管行政处罚是对违法行为所实施的惩戒，但违法行为如对他入造成损害，违法者还应依法承担民事责任，构成犯罪的还应追究其刑事责任，不能因接受行政制裁就当然免除其应承担的民事、刑事责任。

#### 经典例题

【例题·单选题】（2018）下列关于某资产评估机构因出具虚假评估报告可能承担法律责任的说法中，错误的是（ ）。

- A. 不同的行政主体可以根据不同的法律规定对同一违法行为分别给予罚款的处罚
- B. 如果该机构的违法行为构成犯罪的应当依法追究刑事责任
- C. 如果该机构的违法行为给委托人或其他相关当事人造成损失的可以依法追究其赔偿责任
- D. 对该机构的行政及刑事处罚不影响追究该机构的民事责任

【正确答案】A



【答案解析】对于行为人的同一个违法行为，无论触犯几个法律条文，构成几个处罚理由以及由几个行政主体实施处罚，只能给予一次罚款。

### 易错易混点十六：基本准则

基本准则适用于所有的资产类型和评估目的。包括五个准则：

#### 1. 国际评估准则 101—工作范围

包括引言、一般要求、工作范围的变动。

#### 2. 国际评估准则 102—调查和遵循

主要规定了评估实施过程中应注意的相关问题。

包括一般原则、调查、评估记录、对其他准则的遵循。

相关方可能对评估师的调查程度加以限制，这类限制必须记录在“工作范围”中。

#### 3. 国际评估准则 103—报告

包括概述、一般原则、评估报告、评估复核报告。

#### 4. 国际评估准则 104—价值类型

包括概述、价值类型、价值前提 / 假设用途、实体特有因素、协同、假设和特别假设、交易成本、价值分摊等。

价值类型必须与评估目的相适应，使用的任何价值类型定义必须引证其来源或者解释其出处。

价值类型：市场价值、市场租金、公允价值、投资价值 / 物有所值、协同价值、清算价值。

#### 5. 国际评估准则 105—评估基本途径和方法

评估基本途径包括市场途径、收益途径、成本途径。

国际评估准则不要求评估师使用超过一种的评估方法，但应该考虑并可以使用多种方法。

当采用一种以上途径和方法，或者一种途径中的多种方法时，基于这些评估途径和 / 或方法得出的评估结论应该是合理的，对形成结论使用的不同价值进行的非简单平均的分析和调整程序，评估师也应该在报告中描述。

### 经典例题

1. 【例题·单选题】（2021）在《国际评估准则》体系中，《国际评估准则 105



——评估基本途径和方法》所归属的准则或相关部分是（ ）。

- A. 基本准则
- B. 准则说明
- C. 评估应用
- D. 资产准则

【正确答案】A

【答案解析】国际评估准则框架中，基本准则适用于所有的资产类型和评估目的，包括工作范围、调查和遵循、报告、价值类型、评估途径和方法五项准则。所以选项 A 是答案。

2. 【例题·多选题】（2020）根据“国际评估准则 104——价值类型”，下列价值类型中属于《国际评估准则》定义的价值类型的有（ ）。

- A. 在用价值
- B. 市场租金
- C. 清算价值
- D. 市场公允价值
- E. 协同价值

【正确答案】BCE

【答案解析】国际评估准则定义的价值类型包括市场价值、市场租金、公允价值、投资价值/物有所值、协同价值和清算价值。