

资产评估考试练习2 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/290/2021_2022__E8_B5_84_E4_BA_A7_E8_AF_84_E4_c47_290684.htm 31. () 是指假设在未

进行特别修理或改进的情况下，将资产中所包含的各组成部分进行变卖处置的价值A. 在用价值 B. 剩余价值C. 清算价值

D. 特殊价值32.评估基准日被评估企业年利润总额为1000万元，年折旧及摊销额为200万元，净资产总额为2000万元，企业适用的所得税税率为33%。同行业的同类型上市公司平均每股价格与每股净利润之比是8，平均每股销售收入与每股净资产之比为2.5，仅就上述数据分析，被评估企业的股东全部权益评估价值可能最接近于()万元。 A. 4288 B. 5000C. 5360 D.

8000二、多项选择题1.下列说法正确的有() A. 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B. 企业单项资产价值之和等于企业整体价值之和，这里的单项资产不包含商誉C. 资产评估的最基本的功能评价和估值、以及咨询和管理的功能D. 同一资产在公开市场假设、持续使用假设和清算假设下评估得到的价值类型分别是公开市场价值、持续使用价值和清算价值，其中清算价值肯定最低。2.资产评估中的市场价值与市场价值以外的价值划分的标准有() A. 资产评估时的市场条件：公开市场条件还是非公开市场条件。 B. 资产评估时的资产的使用状态：正常使用(最佳使用)还是非正常使用。 C. 资产评估时的所用的信息和参数来源：公开市场信息还是非公开市场信息D. 资产评估中的市场价值是指资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值3.造成资产经济

性贬值的主要原因有 () A. 该技术落后了 B. 该项资产生产的产品需求减少了 C. 社会劳动生产率提高 D. 自然力作用加剧 E. 政府公布淘汰该类资产的时间表

4. 选择评估方法时, 主要应考虑的因素有 () A. 资产评估的价值类型 B. 评估对象的特点 C. 所可能收集到的数据及信息资料 D. 评估原则 E. 如果可以采用多种评估方法时, 不仅要确保满足各种方法使用的条件要求和程序要求, 还应当对各种评估方法取得的各种价值结论时行比较, 分析可能存在的问题并做相应的调整, 确定最终评估结果

5. 狭义的资产评估程序通常包括的主要环节除资产勘察与现场调查、评定估算、编制和提交资产评估报告书外, 还应该包括 () A. 签订资产评估业务约定书 B. 资产评估工作底稿归档 C. 收集资产评估资料 D. 评估报告备案审核

6. 下列关于路线价法说法正确的有 () A. 路线价是标准宗地的单位价格, 即每单位宽度 (米或者英尺) . 标准深度的价格 B. 标准宗地是指从城市一定区域中沿主要街道的宗地中选定的深度、宽度和形状标准的宗地。标准深度是指标准宗地的临街深度。临街深度是指宗地离开街道的垂直距离 C. 路线价是对同一路线价地段求取该段内标准宗地的平均地价 D. 地价相等、地段相连的地段一般划分为同一个路线价区段

7. 下列特性中属于土地经济特性的是 () A. 供给稀缺性 B. 可转让性 C. 利用多方向性 D. 效益级差性

8. 房地产评估中必须遵守的原则有 () A. 最有效使用原则 B. 供求原则 C. 替代原则 D. 合法原则

9. 下列说法正确的有 () A. 耗竭性资源的主体是矿产资源, 是经过漫长的地质过程形成的, 随着人类的开发利用, 其绝对数量和质量有明显地减少和下降现象, 是不可再生资源 B. 非耗竭性资源可分为三种: 恒定的非耗竭性资源、可再

生的非耗竭性资源和不可再生的非耗竭性资源。C. 气候资源和海洋动力资源属于恒定的非耗竭性资源D. 土地属于恒定的非耗竭性资源，他不会因为使用而增加和减少10.在矿产资源资产评估领域，高精度勘查阶段的探矿权评估方法主要包括(

)A. 约当投资-贴现现金流量法B. 地质要素评序法C. 联合风险勘查协议法D. 地勘加和法E. 可比销售法

三、综合题1.被评估设备购建于2003年6月，账面原值100万元，其中，购买价为80万元，基础及安装费15万元，运杂费5万元。2006年6月对该设备进行技术改造，以使用某种专利技术，改造费用为10万元，2007年6月对该设备进行评估，并得到以下数据：1. 该类设备、基础与安装和运杂费的物价指数相同，1995-2003年、2004年、2005年、2006年、2007年定基价格指数分别为105%、110%、110%、115%、120%；2. 经了解，该设备在评估前使用期间因技术改造等因素，其实际利用率仅为正常利用率的60%，经评估人员鉴定分析,预计以后设备将有75%的利用率，在此利用率下被评估设备尚可使用8年，评估基准日后，其利用率可以达到设计要求的80%。3. 与同类设备相比，该设备的操作需要5个工作人员，而同类设备需要3个工作人员，操作人员的年工资及福利费用为2万元/人。所得税税率为33%，折现率为12%.4. 由于环保、能源的要求，国家新出台的政策规定该类设备必需在5年内强制报废。要求：根据上述条件估测该设备的有关经济技术参数和评估值（评估基准日为2007年6月30日）。（要求写出具体步骤，以万元为单位，小数点后保留两位）2.有一待估宗地需评估，现收集到与待估宗地条件类似的四宗土地A、B、C、D的具体情况如下：成交价交易时间交易情况区域因素容积率剩余年限个别

因素宗地1.130A6902001.8.10 2%1.038-1%B7002000.8.1
7%01.130-2%C7302002.8.10-3%1.438-1%D7302003.8.1-5%
3%1.035 8%上表中成交价的单位为：元/平方米，该城市地价
指数如下表：时间199920002001200220032004指
数100107110108113115另据调查，该市此类用地容积率与地价的
关系为：当容积率在 1-1.5之间时，容积率每增加0.1，宗地
单位地价比容积率为1时的地价增加5%；超过1.5时，超出部
分的容积率每增长0.1，单位地价比容积率为1时的地价增
加3%。该类土地的折现率为8%。表内交易情况中正号表示
案例价格高于正常交易价格，负号表示低于正常交易价格，
对于区域因素，个别因素的修正，都是案例宗地与待估宗地
比较，表中负号表示案例宗地条件比待估宗地差，正号表示
案例宗地条件优于待估宗地，数值大小代表对宗地地价的修
正幅度。试根据以上条件，回答下列问题：（1）为什么要进
行交易情况修正？（2）在上述可比案例，已知有一个是收
购邻近房地产，一个是急于出售，根据表中提供的信息，请
问这两种情况分别应该是A、B、C、D中的哪一个？（3）根
据所提供条件，评估该宗土地2004年8月1日的价值。（若需
计算平均值，为简化计算，要求用算术平均值）3.甲企业因
股份制改制需进行评估，评估基准日为2004年1月1日。经评
估人员调查分析，预计甲企业2004年至2008年的净利润分别
为100万元，110万元，120万元，120万元，130万元，从2009
年起，甲企业净利润将保持在按2004年至2008年各年净利润
计算的年金水平上。该企业账面有形资产包含、现金、银行
存款、存货、一项在建工程、一项工业厂房和可确指无形资
产A专利技术。账面现金余额13000元，银行存款200000元，

美元存款20000美元，经过评估师盘点和与银行对账，发现现金短缺5000元，人民币银行存款短缺50000元，短缺的款项都是出纳挪用，估计只能够追回23000元。2004年1月1日美元汇率是7.5人民币兑换1美元 存货在评估日的公允价值是220000元。A专利技术一项可改善企业现有产品的性能，从而能以更高的价格在市场上出售，并且可维持三年的超额收益期，预计该专利产品第一年售价为300元/台，销量为4500台，第二年售价为250元/台，销量为5000台，第三年售价为210元/台，销量为6000台，同类产品的正常市场销售价格为200元/台，A专利产品的单位成本与同类产品大体相同。某在建工程建筑面积为500平方米，已经接近完成，该在建工程完全完工需要投资50000万元，但是目前已经实际完成建筑工程量35000万元、实际完成安装工程量12000万元，市场可比的A房地产每平方米的价格是8000元/平方米，但是A房地产的位置比该在建工程的差，位置对价格的影响系数为1.2。为了销售房地产，同类产品的营销和广告支出占售价的5%。该在建工程适于采用形象进度法评估。有一位于工业区内的工业厂房，于2000年1月1日以有偿出让方式取得，但是获得使用权是工业用地的最高出让年限，并于2001年1月1日在此地块上建成建筑1000平方米排架结构的生产车间。经济耐用年限为55年，残值率为5%。假设土地使用权出让年限届满，土地使用权及地上建筑物由国家无偿收回。当时该厂房的造价是每建筑平米2500元，2001年1月1日至评估基准日间，物价平均每年上涨2%。该车间适于使用成本法评估。假设折现率和资本化率均为10%，该企业适用的所得税税率为33%（如果不考虑流转税因素）。请评估在2004年1月1日，甲企业的商誉价值（以万元为

单位)。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