

资产评估考试练习答案1 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_290686.htm

一、单项选择题1. 【正确答案】 D 【答案解析】 B中的投资性资产价值指特定主体以投资获利为目的而持有的资产在公开市场上按其最佳用途实现的市场价值，投资性资产价值属于市场价值。D的正确理解是：市场价值是资产公允价值的坐标，他仅仅是公允价值的一种形式。注意掌握在用价值、投资价值、持续经营价值的含义。【答疑编号8290】 2. 【正确答案】 B 【答疑编号8291】 3. 【正确答案】 C 【答疑编号8292】 4. 【正确答案】 B 【答案解析】 本题需将收益分3段计算第一段：第1-3年，使用复利现值系数计算 $P = 200 \times (P/F, 10\%, 1) + 220 \times (P/F, 10\%, 2) + 230 \times (P/F, 10\%, 3) = 200 \times 0.9091 + 220 \times 0.8264 + 230 \times 0.7513 = 536.427$ （万元）第二段：第4-10年，使用普通年金现值系数计算，然后使用复利现值系数将其折现到第一年年初 $P_2 = 230 \times (P/A, 10\%, 7) \times (P/F, 10\%, 3) = 230 \times 4.8684 \times 0.7513 = 841.25$ （万元）第三段：将第十年末的预计变现值300万元，使用复利现值系数将其折现到第一年年初 $P_3 = 300 \times (P/F, 10\%, 10) = 300 \times 0.3855 = 115.65$ （万元）评估值 = $P_1 + P_2 + P_3 = 536.427 + 841.25 + 115.65 = 1493.327$ （万元）。【答疑编号8294】 5. 【正确答案】 A 【答案解析】 本题应该使用收益法下，纯收益按等差级数递增，收益年期有限的条件下的计算公式：，本题中A应该是评估基准日后的第一期收益100万元，B应该是等差级数递增额10万元， $r=10\%$ ， $n=20$ 。【答疑编号8295】 6. 【正确答案】 A 【答案解析】 参见教材56

页，同时关注三种基本评估方法的使用前提条件。【答疑编号8296】7.【正确答案】A【答案解析】二者的功能性贬值的差额就是功能性贬值1（超额投资成本引起的贬值），当使用更新重置成本时，没有这项贬值，但是使用复原重置成本时，有这项贬值；一般当两种重置成本都能够获得的时候，应该选用更新重置成本。【答疑编号8297】8.【正确答案】C【答案解析】参见教材P61，价格指数法只考虑了价格指数的变化，没有考虑技术进步带来的影响。【答疑编号8298】9.【正确答案】A【答案解析】 $20 + (20 - 20) (2/20) = 38$ （万元）。【答疑编号8299】10.【正确答案】D【答案解析】 $1000 \times [1 - 0.70.6] = 192.66$ （万元）。【答疑编号8302】11.【正确答案】B【答案解析】本题应采用综合估价法的计算公式，参考教材P120最下面的内容。题目回避了税金问题 $100 \div 85\% \times (+ 10\%) = 129.41$ （万元）。【答疑编号8306】12.【正确答案】C【答案解析】容积率=建筑总面积/土地总面积.建筑密度=建筑物底层建筑面积/土地总面积,综合比较,C方案最可行.A不满足建筑密度的要求,B没有充分利用土地,D超过了国家规定的容积率。【答疑编号8307】13.【正确答案】C【答案解析】参见教材174页 $(LB) \times r = L \times r1 B \times r2$ 所以：
 $(600 + 1400) \times 8.5\% = 600 \times r1 + 1400 \times 10\%$ ，从而有 $r1 = 5\%$ 【答疑编号8309】14.【正确答案】B【答案解析】参见教材213页，记住四三二一法各个深度的单独深度百分率标准深度为10米,级距就是 $10/4 = 2.5$ 米累计深度百分 = 各段单独深度百分率 = $40\% + 30\% + 20\% + 10\% + 9\% + 8\% = 117\%$ 平均深度百分率 = 累计深度百分率 \times 标准深度 \div 宗地深度 = $117\% \times 10 \div 15 = 78\%$ 【答疑编号8310】15.【正确答案】C【答案解析】

见教材P207,土地使用年期修正的公式. 使用基准地价修正法需要修正年限时候, 基准地价的使用年限一定要采用法定最高出让年限, 但是一般的市场法, 应该采用参照物和评估土地的各自的剩余使用年限。【答疑编号8311】16.【正确答案】

B【答案解析】参见教材161页楼面地价 = 土地总价格/建筑总面积 = 土地单价/容积率 = 10000/8 = 1250 (元/平方米)。【答疑编号8314】17.【正确答案】A【答案解析】参见教材234页

。防护林不适合用市场法; 成熟龄林木适合剩余法; 经济林、竹林、试验林、母树林适合收益法; 幼龄林适合成本法。

【答疑编号8315】18.【正确答案】B【答案解析】参见教材233页成本法 = $1.2 \times \{20 \times [(1 + 5\%)(1 + 10\%)]^4 + 20 \times [(1 + 5\%)(1 + 10\%)]^3 + 20 \times [(1 + 5\%)(1 + 10\%)]^2 + 20 \times [(1 + 5\%)(1 + 10\%)]^1 + 20 \times [(1 + 5\%)(1 + 10\%)]^0\}$ = 1.2 × 20 × 6.8095

= 163.43 (万元)。【答疑编号8316】19.【正确答案】B【答案解析】无形资产成本法的运用专利的重置完全成本 = $[(20 + 50 + 80 + 10 + 5) \times (1 + 10\%) + 5] \times (1 + 5\% \times 2)$

= 205.15 (万元) 确定该项专利技术的贬值率: = 已经使用年限 / (已经使用年限 + 剩余使用年限) = $2 / (2 + 7) \times 100\%$ = 22.22% 评估值 = $205.15 \times (1 - 22.22\%) = 159.56$ (元)。【答疑编号8317】20.【正确答案】

【答案解析】 $20 \times 100 \times 20\% \times 25\% \times \{ [1 - (1 + 10\%)^{-3}] / 10\% \}$ = 100 × 2.4869

= 248.69(万元)。同时关注利润分成率和收入分成率之间的关系。【答疑编号8321】21.【正确答案】C【答疑编号8322

】22.【正确答案】B【答案解析】 $[(10000 \times 1000) \div 10000] [10\% \times \{ [1 - (1 + 8\%)^{-2}] / 8\% \} + (1 + 8\%)^{-2} - (3 - 1)]$

= $1000 \times [10\% \times 1.7833 + 0.8573] = 1035.63$ (万元)【答疑编

号8323】23.【正确答案】B【答案解析】 $P = A / 13\% A = (400 \times 0.885 + 420 \times 0.783 + 440 \times 0.693 + 380 \times 0.613 + 400 \times 0.542) \times 0.2843 = 1437.52 \times 0.2843 = 408.69(\text{元})$ $P = 408.69 / 13\% = 3143.75(\text{元})$ 【答疑编号8325】24.【正确答案】D【答案解析】 $390 - 390 \times 0.6\% \times 3 = 382.98$ (万元)。【答疑编号8329】25.【正确答案】B【答案解析】参见教材412页。【答疑编号8332】26.【正确答案】A【答案解析】参见教材390页。【答疑编号8336】27.【正确答案】D【答案解析】参见教材438页D的正确说法是“评估基准日应根据经济行为的性质由委托方确定，尽可能与评估目的的实现日接”。【答疑编号8338】28.【正确答案】D【答案解析】参见教材P441页。【答疑编号8339】29.【正确答案】A【答案解析】参见教材44 - 446页。【答疑编号8340】30.【正确答案】A【答案解析】参见教材482页。【答疑编号8341】31.【正确答案】B【答案解析】参见教材P519页，同时关注特殊价值的定义。【答疑编号8342】32.【正确答案】【答案解析】 $8 \times 1000 \times (1 - 33\%) = 5360$ (万元)。【答疑编号8343】二、多项选择题1.【正确答案】AD【答案解析】B正确的说法是“企业单项资产价值之和等于企业整体价值之和，这里的单项资产包含商誉以及企业的全部可确指资产价值之和”，C正确的说法是“资产评估的最基本的功能评价和评估，管理公式是辅助性和过渡性的功能，咨询是资产评估的作用，不是功能”。【答疑编号8344】2.【正确答案】ABC【答案解析】教材10页倒数1段，同时大家要注意公开市场定义的关键点是：评估基准日、公开市场、最佳使用状态、最有可能实现的交换价值、估计值。【答疑编号8345】3.【正确答案】BE【答

案解析】 A和C是功能性贬值、 D是实体性贬值。【答疑编号8346】 4.【正确答案】 ABCE【答案解析】 参见教材P73。

【答疑编号8347】 5.【正确答案】 AC【答案解析】 参见教材参见教材75 - 76。【答疑编号8348】 6.【正确答案】 ABCD【答案解析】 参见教材210 - 211页。【答疑编号8349】 7.【正确答案】 ACD【答案解析】 参见教材150页。【答疑编号8351】

8.【正确答案】 ABCD【答案解析】 参见教材154页注意房地产评估肯定是必须遵守一般的评估原则的，但是房地产评估还需要遵守最有效使用原则和合法原则（这两项是房地产评估特殊的原则）。【答疑编号8352】 9.【正确答案】 ABC

【答案解析】 参见教材222页。【答疑编号8353】 10.【正确答案】 AD【答案解析】 参见教材237页，或者参考电子讲义，一定要把矿产资源资产评估方法的使用对象和分类搞清楚。

【答疑编号8354】 三、综合题1.【正确答案】 1. 被估设备重置成本（2分） $100 \times (120\% \div 105\%) + 10 \times (120\% \div 115\%) = 124.4$ （万元）2. 计算被评估设备加权投资年限（2分） $(114 \times 4 + 10.4 \times 1) \div 124.4 = (456 + 10.4) \div 124.4 = 466.4 \div 124.4 = 3.74$ （年）3. 计算被评估设备有形损耗率（2分）（加权投资年限 \times 实际利用率） \div （加权投资年限 \times 实际利用率 + 剩余年限） $= (3.74 \times 60\%) \div (3.74 \times 60\% + 8 \times 75\%) = 2.24 \div 8.24 = 0.27$ 或27%4. 计算被评估设备的功能性贬值（2分） $= (5 - 3) \times 2 \times (1 - 33\%) \times \{ [1 - (1 + 12\%)^{-5}] / 12\% \} = 2.68 \times 3.6048 = 9.66$ （万元）5. 计算经济性贬值（2分）由于国家的政策规定要在未来5年内报废，所以贬值率 $= (3.74 \times 60\%) \div (3.74 \times 60\% + 5 \times 75\%) = 37.44\%$ 由此引起的经济性贬值率为： $37.44\% - 27\% = 10.44\%$ 经济性贬值

为： $124.4 \times 10.44\% = 12.99$ (万元)6. 计算评估值(2分) = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值 = $124.4 \times (1 - 27\%) - 9.66 - 12.99 = 68.16$ (万元)。【答疑编号8363】2.【正确答案】【答案解析】1、(5分)房地产的自然和经济特性，决定了房地产市场不能成为完全竞争市场，而是一个不完全竞争市场。在房地产市场上，房地产价格的形成往往具有个别性，因此运用市场法进行房地产评估，需要对选取的交易实例进行交易情况修正，将交易中由于个别因素所产生的价格偏差予以剔除，使其成为正常价格。房地产交易中的特殊情况较为复杂，主要有以下几种：(1)有特殊利害关系的经济主体间的交易，如亲友之间、有利害关系的公司之间、公司与本单位职工之间，通常都会以低于市价的价格进行交易；(2)交易时有特别的动机，这以急于脱售或急于购买最为典型。如有人为了扩大经营面积，收买邻近的建筑用地，往往会使交易价格抬高。3 买方或卖方不了解市场行情，往往使房地产交易价格偏高或偏低。(4)其他特殊交易的情形。如契税本应由买方负担，却转嫁给了卖方。(5)特殊的交易方式。如拍卖、招标等。分析了交易情况的特殊性，就要将特殊情况的交易修正到正常交易。通过交易情况修正，即将可比实例价格修正为正常交易情况下的价格。2、在上述可比案例中，B是收购邻近房地产，因为交易情况需要修正7%，说明其交易价格较正常交易价格高，D是急于出售房地产，因为交易情况需要修正-5%，说明其交易价格较正常交易价格低。(2分)3、容积率修正，建立容积率地价指数表。(3分)容积率1.01.11.21.31.41.51.6地价指数100
 $105110115120125=100$ $100 \times 5\%[(1.5 - 1) / 0.1]128=125$ 100

× 3%[(1.6 - 1.5) / 0.1]4、土地使用权年限因素修正。(2分)
)除交易实例B与待评估地块的剩余使用年限相同外,交易实例A、C和D均需作使用年限因素修正。修正系数计算如下
 交易实例A及C使用年限修正系数: $[1 - (1 + 8\%)^{-30}] / [1 - (1 + 8\%)^{-38}] = 0.9517$
 D使用年限修正系数: $[1 - (1 + 8\%)^{-30}] / [1 - (1 + 8\%)^{-35}] = 0.96595$ 、案例修正计算(4分)
 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
 评估值
 A. $690 \times 115 \times 100 \times 100 \times 105 \times 0.9517$

× 100 = 713.86
 B. $700 \times 115 \times 100 \times 100 \times 105 \times 100 = 717.47$
 C. $730 \times 115 \times 100 \times 100 \times 105 \times 0.9517 \times 100 = 674.07$
 D. $730 \times 115 \times 100 \times 100 \times 105 \times 0.9659 \times 100 = 712.98$
 6、评估结果(2分) 案例C的值为异常值,应予剔除。其他结果较为接近,取其平均值作为评估结果。因此,待估宗地的评估值为: $(713.86 + 717.47 + 712.98) \div 3 = 714.77$ (元/平方米)。
 【答疑编号8364】

3.【正确答案】 计算企业整体评估值 $PP = P_1(2004 \text{至} 2008 \text{年评估值}) + P_2(2009 \text{年以后的评估值})$ 先计算 P_1 (2分)
 $P_1 = 100 \times 1.10^0 + 110 \times 1.10^{-1} + 120 \times 1.10^{-2} + 130 \times 1.10^{-3} + 120 \times 1.10^{-4} + 100 \times 1.10^{-5}$
 $= 100 \times 0.9091 + 110 \times 0.8264 + 120 \times 0.7513 + 120 \times 0.6830 + 130 \times 0.6209 = 90.91 + 90.90 + 90.16 + 81.96 + 80.72 = 434.65$ (万元) 再计算 P_2 : (3分) 从2009年起,甲企业净利润将保持按2004年至2008年各年净利润计算的年金水平上所以,2009年起,甲企业每年净利润A为: $A^* (P/A, 10\%, 5) = 434.65$
 $(P/A, 10\%, 5) = \{ [1 - (1 + 10\%)^{-5}] / 10\% \}$ 所以 $A = 434.65 / 3.7908 = 114.66$ (万元) $P_2 = 114.66 / 10\% \times (P/F, 10\%, 5) = 114.66 / 10\% \times (1 + 10\%)^{-5}$

$= 711.95$ (万元) $P = P1(2004至2008年评估值) + P2(2009年以后的评估值)$ (1分) $= 434.65 + 711.95 = 1146.6$ (万元) 建议大家考试的时候按照这个步骤做，如果套用教材公式10-2计算错误，不会得分，这样按照步骤做，至少能够得到步骤分。事实上按照公式10-2也是按照这个过程计算的。

计算现金和银行存款的价值外币存款以外的价值 (2分) $= 13000 + 200000 - [(50000 + 5000) - 23000] = 181000$ (元) 美元存款的价值 $= 20000 \times 7.5 = 150000$ (元) (1分) 评估在建工程的价值 (2分) $= 建造完成后的房地产市场单价 \times 建筑面积 \times 工程形象进度百分比 \times (1 - 折扣率) = 8000 \times 500 \times 1.2 \times [(35000 + 12000)/50000] \times (1 - 5\%) = 4286400$ (元) 评估工业厂房的价值 生产车间的重置成本： $2500 \times 1000 \times (1 + 3 \times 2\%) = 2650000$ 元 (1分) 房屋年贬值额 (2分) 土地出让总年限是商业用地的最高出让年限50年，但是房屋建设完成于获得土地后的第一年，所以房屋所占用土地的剩余使用年限是 $50 - 1 = 49$ 年，房屋的经济耐用年限是55年，折旧年限应该是取两者中的短者，同时由于房屋使用寿命大于土地剩余使用年限，土地使用到期时候国家无偿收回房屋，计算年贬值额视作残值为0，所以：年贬值额=建筑物重置价/使用年限 $= 2650000/49 = 54081.63$ (元) 房屋现值=建筑物重置价-年贬值额 $\times 3$ (1分) $= 2650000 - 54081.63 \times 3 = 2487755.2$ (元)

计算A专利技术的评估值，直接测算超额收益折现即可得到：(3分) 评估值 $= (300 - 200) \times 4500 \times (1 - 33\%) (250 - 200) \times 5000 \times (1 - 33\%) (210 - 200) \times 6000 \times (1 - 33\%) (1 + 10\%)^{-1} (1 + 10\%)^{-2} (1 + 10\%)^{-3} = 301500 \times 0.9091 + 167500 \times 0.8264 + 40200 \times 0.7513 = 274093.65 + 138422 +$

$30202.26 = 442717.91$ (元) = 44.27 (万元) 甲企业的商誉价值 (2分) 各单项可确指资产价值 = $150000 + 181000 + 220000 + 4286400 + 2487755.2 + 442700 = 7767855.2$ (元) 甲企业的商誉价值 = 企业整体资产评估值P-各单项可确指资产价值 = $11466000 - 7767855.2 = 3698145$ (元)。

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