

2005年注册资产评估师资产评估综合题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022_2005_E5_B9_B4_E6_B3_A8_c47_80359.htm

一、甲持有C公司非上市股份200万股，每股面值1元。经分析，C公司今后第一年收益可达5%，第2年8%，第3年10%，第4-5年12%，以后保持该水平。C公司第6年开始，净资产收益率可达15%，将收益分配80%，剩余20%留存企业发展。要求：计算该股权价值。

三、给出某企业2003年度利润表，其中因非典收到退税收入30万元、非典专项支出10万元。同时指出，该年度的收入（并未指明主营业务收入还是全部收入）仅达正常年份60%，主营业务成本、税金、营业费用、管理费用、财务费用（其中长期借款利息支出占80%）占主营业务收入的比例分别为50、5.5、5、5、10%，所得税率33%。从市场上5家同类企业计算后得出市盈率10，无负债现金流量率XX（记不清了），还有一个什么指标也忘了。要求：计算该企业价值（也就是按上述三个指标分别计算后算术平均）。

四、某宗地5000平方米、评估基准点尚可使用40年，建筑密度0.6（没有用，已经给出了底层面积的），容积率5（也没有用，已经给出了总建筑面积），经测算，拟建筑总面积25000平方米，1-2层门面3000平方米，3楼以上每层1900平方米（据此推算出共十层），土地前期开发1年、资金均匀投入、投资100万元（是不是这个数字，记不清了）。建设期两年，建筑费用3000元/平方米匀投入（第一年投入60%，第二年40%），专业费用是建筑费10%（未指明分年投入，但个人认为应该与建筑费用一起视为分年投入计算利息支出）。贷款利率5%，利润为地价、土地开发费

、建筑费及专业费20%。贴现率10%（记不太清楚了）该房产出租情况如下：1-2楼100%出租，租金2000元/年.平方米，3-5楼2元/天.平方米、6楼以上2.5元/天，空置率10%。每年按365天计算。税金、保险、维修费等等均是上面有关数据的一定比率（记不清了）。要求：计算该宗地的价值。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