

2021 年 10 月高等教育自学考试全国统一命题考试

资产评估试卷

(课程代码 00158)

一、单项选择题：本大题共 30 小题，每小题 1 分，共 30 分。

1. 银行因债务不能清偿而需要对其抵押的房地产进行处置时，该抵押房地产价值的评估适用于（ A ）

- A. 清算假设 B. 公开市场假设 C. 交易假设 D. 持续经营假设

2. 资产评估结果的价值类型核心受制于资产（ A ）

- A. 评估的特定目的 B. 评估方法 C. 评估程序 D. 评估原则

3. 资产评估与会计计价的关系是（ D ）

- A. 完全相同的经济活动 B. 完全无关的经济活动
C. 相互替代的经济活动 D. 既有区别，又有联系

4. 收益法分类中，下列不属于确定折现率方法的是（ D ）

- A. 加和法 B. 加权资本成本法 C. 市场比较法 D. 差额法

5. 今年新冠疫情的出现，影响了交通工具的使用，造成资产价值降低，这是一种（ B ）

- A. 功能性贬值 B. 经济性贬值 C. 实体性贬值 D. 非评估考虑因素

6. 如果某被评估资产的参照物成交价格为 20 万元，成新率为 0.5，被评估资产的成新率为 0.75，那么被估资产的价值和参照物价格差异大约为（ B ）

A.7.5 万元 B.10 万元 C.12.5 万元 D.15 万元

7.机器设备清查核实的微观调查对象是 (B)

A.同类设备 B.单台设备
C.机器设备所服务的主体 D.资产占有方

8.被评估资产为年产量 3 万件的大型机械设备。当前同类新的大型设备的市场价格为 80 万元,其年产量为 4 万件,经分析,该类大型机器设备的规模经济效益指数为 0.68,则被评估设备的重置成本约为 (D)

A.40.8 万元 B.54.5 万元
C.60 万元 D.65.8 万元

9.进口设备在计算从属费用中,以 FOB 作为计算基数的费用是 (A)

A.海运费 B.安装调试费
C.关税 D.境外运输保险费

10.运用修复费用法估测机器设备实体贬值时,主要适用于 (B)

A.所有机器设备 B.可补偿性有形损耗的设备
C.在技术上可修复的有形损耗的设备 D.不可补偿有形损耗的设备

11.某宗土地 2000 平方米,土地上建一幢 10 层的宾馆,宾馆首层面积为 1200 平方米,第 2 层至第 10 层每层建筑面积为 1000 平方米,则由此计算出的建筑容积率为 (C)

A.0.6 B.2 C.5.1 D.6

12.待估土地年预测总收入为 300 万元,年总费用 250 万元,剩余使用年限为 10 年,折现率为 6%,则其评估价值是最接近于 (B)

A.307 万元 B.368 万元 C.386 万元 D.390 万元

13.下列关于土地价格描述中，不正确的是（ A ）

- A.我国的土地价格是指土地使用权的价格,通常是指空地及其建筑物的价格
- B.基准地价反映的是不同等级、不同区域的土地使用权的平均价格
- C.标定地价是政府为管理需要确定的,标准宗地在现状开发利用、正常市场条件下,于某一估价期日法定最高使用年期下的土地权利价格
- D.政府出让土地使用权时确定的最低价格就是土地使用权出让底价,俗称起叫价格

14.土地开发中过程中的基础设施配套费中的“三通一平”是指（ B ）

- A.通水、通热、通路、土地平整
- B.通水、通路、通电、土地平整
- C.通水、通路、通气土地平整
- D.通气通电、通讯、土地平整

15.下列属于无形资产功能特征的是（ C ）

- A.非实体性
- B.排他性
- C.依附性
- D.效益性

16.根据预测,某企业有一注册商标,这种商标产品每年销量可达到10万件,每件可比其他企业同类型产品多获得5元净利润。该商标权预测期内每年增量净利润是（ B ）

- A.40万元
- B.50万元
- C.60万元
- D.80万元

17.下列有关专利权法定期限说法中,正确的是（ B ）

- A.发明专利的保护期限为15年,实用新型和外观设计的保护期限为10年
- B.发明专利的保护期限为20年,实用新型和外观设计的保护期限为10年
- C.发明专利的保护期限为20年,实用新型和外观设计的保护期限为15年
- D.发明专利的保护期限为25年,实用新型和外观设计的保护期限为15年

18.下列不属于“其他货币资金”的是（ A ）

A.支付使用的备用金

B.银行本票存款

C.存出投资款

D.信用证保证金存款

19.下列关于购进批次间隔时间长、价格变化大的库存材料评估的说法中，正确的是（ B ）

A.采用最远期市场价格的材料价格或直接以市场价格作为其评估值

B.采用最接近市场价格的材料价格或直接以市场价格作为其评估值

C.采用市场价格的材料平均价格或以市场平均价格作为其评估值

D.采用市场价格的材料中位价格或以市场中位价格作为其评估值

20.某企业某项低值易耗品，原价为 2250 元，预计使用 1 年，现已使用 8 个月，该低值易耗品现行市价为 2400 元，由此确定其评估值为（ D ）

A.500 元

B.600 元

C.700 元

D.800 元

21.下列关于 长期投资评估方法选择的说法中，正确的是（ C ）

A.上市交易的债券和股票采用成本法，非上市交易的债券和股票采用收益法

B.上市交易的债券和股票采用市场法，非上市交易的债券和股票采用成本法

C.上市交易的债券和股票采用市场法，非上市交易的债券和股票采用收益法

D.上市交易的债券和股票采用收益法，非上市交易的债券和股票采用市场法

22.某企业持有公路建设债券面值为 5 万元，发行期为 5 年，一次性还本付息，年利率 10%，不计复利。评估时债券的购入时间已满 3 年。评估人员认为公路建设债券风险不大，将折现率定为 5%。该债券评估值为（ A ）

A.68027 元

B.71429 元

C.71539 元

D.71629

元

23.下列不属于资源性资产经济属性的是（ B ）

A.具有使用价值

B.具有有限性和稀缺性

C.具有可收益性

D.价值能够以货币计量

24.在林木资产评估中，下列关于年金资本化法说法，正确的是（ D ）

A.年金资本化法适用于成熟、过熟林的林木资产评估

B.年金资本化法是各种有交易的林木资产评估的首选方法

C.年金资本化法适用于具有经常收益的林木资产评估

D.年金资本化法是年纯收益稳定的林木资产评估的首选方法

25.下列关于企业价值评估特点的说法中，错误的是（ B ）

A.评估范围应涵盖被企业所拥有的全部资产

B.评估对象是企业各项资产之和

C.评估的标的是该综合体的持续获利能力

D.企业价值评估是典型的整体评

估

26.下列关于企业收益指标划分的说法中，正确的是（ C ）

A.净利润属于全投资资本收益指标

B.股权自由现金流属于全投资资

本收益指标

C.息前税后利润属于全投资资本收益指标

D.经济利润属于权益资本收益指

标

27.如果某被评估企业汇总后的资产评估值为 55780.6 万元，汇总后的负债评估

值为 25383.45 万元，则上述被评估企业权益评估值为（ B ）

A.28329.15 万元

B.30397.15 万元

C.32388.25 万元

D.31097.15 万元

28.下列不属于资产评估报告正文内容的是（ D ）

A.评估对象和评估范围

B.评估基准日

C.特别事项说明

D.委托人签名和印章

29.中国国务院发布实施《资产评估操作规范意见》的年份是（ C ）

A.1989年

B.1991年

C.1996年

D.2000

年

30.下列不属于资产评估执业准则中程序性准则的是（ C ）

A.资产评估程序

B.资产评估委托合同程序

C.资产评估人员团队组建程序

D.资产评估报告程序

二、多项选择题:本大题共 5 小题, 每小题 2 分, 共 10 分。

31.在资产评估价值类型确定的情况下, 资产评估方法选择具有（ AD ）

A.多样性

B.替代性

C.唯一性

D.随机性

E.适用

性

32.实体贬值的估测方法通常有（ ABC ）

A.使用年限法

B.修复费用法

C.观察法

D.统计分析法

E.价格

指数法

33.在用成本法评估土地价格时, 下列属于开发成本的有（ ABC ）

A.基础设施配套费

B.公共事业建设配套费

C.小区开发配套

费

D.管理费用

E.销售广告宣传费用

34.下列有关企业价值的说法中, 正确的有（ ABCD ）

A.企业价值是个整体概念

B.企业给予其利益相关者回报的能力越高, 企业价

值就越高

C.企业价值受企业可存续期限影响

D.企业价值的表现形式具有

虚拟性

E.金融制度的变迁导致了企业的实体价值与虚拟价值无法并存

35.资产评估执业准则包括哪些层次? (BCD)

A.基本准则 B.具体准则 C.评估指南 D.指导意见 E.职业道德

三、判断分析题:本大题共 2 小题, 每小题 3 分, 共 6 分。判断下列各题正误, 正者打“√”, 误者打“X”, 均须说明理由。

36.广义的资产评估程序是从资产评估机构和人员接受委托开始, 到向委托人或相关当事人提交资产评估报告书结束。

答: ×。(1分) 广义的资产评估程序是从承接资产评估业务前的明确资产评估业务基本事项开始, (1分) 到资产评估工作档案归档线束。(1分)

37.在成本法中, 对功能贬值的确定不需要折现或资本化。

答: ×。(1分) 在成本法中, 对功能贬值的确定需要折现或资本化(1分)。功能贬值是在未来继续发生的, 所以需要把每年贬值额折算到评估时点上(1分)。

四、简答题:本大题共 2 小题, 每小题 7 分, 共 14 分。

38.收益法的优点和缺点各有哪些?

答: 优点:

(1)能真实和较准确地反映企业资本化的价值。(1分)

(2)与投资决策相结合, 应用此法评估的资产价值易为买卖双方所接受。(2分)

缺点:

(1)预期收益额预测难度较大, 受较强的主观判断和未来不可预见因素的影响(2

分)

(2)在评估中适用范围较小,一般适用企业整体资产和可预测未来收益的单项资产评估(2分)

39.股票不仅种类多,而且有多种价格,请简述股票的价格构成。

答: (1)票面价格。(2分)

(2)发行价格。(1分)

(3)账面价格。(1分)

(4)清算价格。(1分)

(5)内在价格。(1分)

(6)市场价格。(1分)

五、计算题:本大题共4小题,每小题10分,共40分。

40.评估事务所对某企业一台机械设备进行评估,具体材料如下:该机械设备帐面原值500万元,净值250万元,折旧年限25年,已提折旧年限10年。经调查分析,新建相同资产全部支出400万元,根据记录,截至评估基准日资产的法定利用时间为2500天,实际累计利用3000天。经评估师分析,该设备还可利用8年,该设备和同类现有设备相比,每年多支付运营成本2万元,由于市场萧条,该机械设备经济损失每年预计5万元,折现率10%,所得税率25%。根据上述材料,采用成本法评估该设备价值。(以万元为单位,计算结果保留两位小数。

$$(P/A, r, n) = 1/r[1 - 1/(1+r)^n]$$

答: 重置成本=400(万元) (1分)

利用率=3000÷2500=120% (1分)

贬值率=10×120%÷(10×120%+8)=60% (1分)

$$\text{实体贬值} = 400 \times 60\% = 240 (\text{万元}) \quad (1 \text{分})$$

$$\text{功能贬值} = 2 \times (1 - 25\%) \times (P/A, 10\%, 8) = 8 (\text{万元}) \quad (2 \text{分})$$

$$\text{经济贬值} = 5 \times (1 - 25\%) \times (P/A, 10\%, 8) = 20.01 (\text{万元}) \quad (2 \text{分})$$

$$\text{被估资产价值} = 400 - 240 - 8 - 20.01 = 131.99 (\text{万元}) \quad (2 \text{分})$$

41.一待开发建设的“七通一平”空地拟对外转让，土地总面积为 1000 m²，允许用途为商业居住混合，允许容积率为 7，允许覆盖率≤50%，建筑面积 7000 m²，一至二层为商店，总面积为 1000 m²，三至十四层为住宅，总面积为 6000m²。预计共需 3 年时间完成全部建筑，即 2018 年 7 月完成，建筑完成后楼即可全部售出。预计商业楼出售的平均售价为 4000 元/m²，住宅楼出售当时的平均售出价为 2000 元/m²。总建筑费用为 500 万元；专业费用为总建筑费用的 6%；年利息率为 10%；销售税费为楼价的 3%；税费为楼价的 4%，投资利润率为 20%。第一年需投入 50%的建筑费用及相应的专业费用；第二年需投入 30%的建筑费用及相应的专业费用；土地使用权年限为 50 年。（利息以单利计算）

要求：评估该宗土地 2015 年 7 月的出售价格。

$$\text{答：(1)楼价} = 4000 \times 1000 + 2000 \times 6000 = 1600 (\text{万元}) \quad (1 \text{分})$$

$$(2)\text{开发成本} = 500 (\text{万元})$$

$$(3)\text{专业费用} = \text{开发成本} \times 6\% = 500 \times 6\% = 30 (\text{万元}) \quad (1 \text{分})$$

$$(4)\text{利息} = (\text{地价} + \text{开发成本} + \text{专业费用}) \times \text{利息率} \times \text{计息期} \quad (2 \text{分})$$

$$= \text{地价} \times 10\% \times 3 + 500(1 + 6\%) \times 50\% \times 10\% \times 2.5 + 500(1 + 6\%) \times 30\% \times 10\% \times 1.5 + 500(1 + 6\%) \times 20\% \times 10\% \times 0.5$$

$$= \text{地价} \times 0.30 + 95.4 (\text{万元})$$

$$(5)\text{销售税费} = \text{楼价} \times 3\% = 1600 \times 3\% = 48 (\text{万元}) \quad (1 \text{分})$$

$$(6) \text{ 税费} = \text{楼价} \times 4\% = 1600 \times 4\% = 64 \text{ (万元)} \quad (1 \text{ 分})$$

$$(7) \text{ 投资利润} = (\text{地价} + \text{开发成本} + \text{专业费用}) \times \text{利润率} \quad (2 \text{ 分})$$

$$= \text{地价} \times 20\% + (500 + 30) \times 20\%$$

$$= \text{地价} \times 0.20 + 106 \text{ (万元)}$$

$$\text{则: 地价} = 1600 - 500 - 30 - (\text{地价} \times 0.30 + 95.4) - 48 - 64 - (\text{地价} \times 0.20 + 106) \quad (2 \text{ 分})$$

$$= 504.4 \text{ (万元)}$$

42. 甲公司转让其生产电动车电池的专利技术给乙公司。已知材料如下: 专利技术转让后乙公司与甲公司共同享用该专利, 两企业的设计能力分别为 600 万件/年和 400 万件/年。该专利已使用两年, 法律保护期限为 10 年。据专家鉴定分析和预测, 其剩余使用期限为 8 年; 专利的账面价格为 600 万元, 近两年通货膨胀率分别为 4% 和 6%; 该专利使用权转让后市场竞争加剧, 此后 8 年中甲公司减少的销售收入的折现值为 120 万元, 为保住市场份额需追加的成本现值为 20 万元。

要求: 计算该专利转让的最低收费额。(计算结果以“万元”为单位, 保留两位小数, 保留计算过程)

$$\text{答: (1) 重置成本净值} = 600 \times (1 + 4\%) \times (1 + 6\%) \times 8 / (2 + 8) = 529.15 \text{ (万元)} \quad (4 \text{ 分})$$

$$(2) \text{ 转让成本分推率} = 400 / (600 + 400) = 40\% \quad (2 \text{ 分})$$

$$(3) \text{ 转让机会成本} = 120 + 20 = 140 \text{ (万元)} \quad (2 \text{ 分})$$

$$(4) \text{ 转让最低收费额} = 529.15 \times 40\% + 140 = 351.66 \text{ (万元)} \quad (2 \text{ 分})$$

43. 某企业因并购需要在 2017 年 12 月 31 日(评估基准日)进行整体资产评估。经评估人员分析测算, 该企业未来 5 年的收益额分别为 280 万元、300 万元、320 万元、340 万元 360 万元, 假设从第六年起维持在 360 万元不变。当时无

风险报酬率为 4%。该企业的经营风险报酬率为 3%、财务风险报酬率为 1%和行业风险报酬率为 1%。

要求:请评估该企业的价值。(计算结果以“万元”为单位,保留两位小数,保留计算过程)

答: (1)折现率和本金化率: $r=4\%+3\%+1\%+2\%=10\%$ (2分)

(2)前五年收益现值:

$$P=280/(1+10\%)+300/(1+10\%)^2+320/(1+10\%)^3+340/(1+10\%)^4+360/(1+10\%)^5$$

$$=280\times 0.9091+300\times 0.8264+320\times 0.7513+340\times 0.6830+360\times 0.6209$$

$$=1198.63 \text{ (万元)} \quad (3 \text{ 分})$$

(3)第六年以后资本化价值= $360/10\%\times 1/(1+10\%)^5$

$$=3600\times 0.6209$$

$$=2235.24 \text{ (万元)} \quad (2 \text{ 分})$$

(4)评估值= $1198.63+2235.24=3433.87 \text{ (万元)}$ (3分)