

铜陵电大

试卷代号:1995

座位号

中央广播电视大学 2008—2009 学年度第一学期“开放本科”期末考试

资产评估 试题

2009 年 1 月

| 题号 | 一 | 二 | 三 | 四 | 五 | 六 | 总分 |
|----|---|---|---|---|---|---|----|
| 分数 | | | | | | | |

| 得分 | 评卷人 |
|----|-----|
| | |

一、单项选择题(从每题的四个备选答案中,选择一个正确答案的字母填入括号内。每题 1 分,共 15 分)

1. 资产的效用或有用程度越大,其评估值就()
A. 越大
B. 越小
C. 不变
D. 无关系
2. 折现率本质上是()
A. 平均收益率
B. 无风险收益率
C. 超额收益率
D. 个别收益率
3. 收益法中的折现率一般应包括()
A. 资产收益率和行业平均收益率
B. 超额收益率和通货膨胀率
C. 银行贴现率
D. 无风险收益率、风险收益率和通货膨胀率
4. 估测一台在用续用的设备的重置成本,首选方法应该是()
A. 利用价格指数法
B. 利用询价法询价再考虑其他费用
C. 利用重置核算法
D. 利用功能价值法
5. 某宗地年金收益额为 8500 元,剩余使用年限为 20 年,假定折现率为 10%,其评估价值最有可能为()
A. 85000 元
B. 12631 元
C. 72369 元
D. 12369 元

铜陵电大

6. 土地的经济地理位置具有()

- A. 不可位移性
- B. 可垄断性
- C. 可变性
- D. 多样性

7. 我国现行财务制度一般把科研费用从当期生产经营费用中列支,因此,账簿上反映的无形资产是()的。

- A. 不完整
- B. 全面
- C. 定额
- D. 较完整

8. 评估企业价值最直接的方法是()

- A. 价格指数法
- B. 收益法
- C. 成本法
- D. 清算价格法

9. 关于整体企业资产评估中存在的资产剥离和填平补齐现象,下列说法正确的是()

- A. 都应以企业正常的设计生产经营能力为限
- B. 可以人为地缩小企业的生产经营能力和获利能力
- C. 可以人为地扩大企业的生产经营能力和获利能力
- D. 资产重组和填平补齐对于企业整体资产评估来说是没有必要的

10. 有优先于普通股分红权利的股份是()

- A. 记名股票
- B. 不记名股票
- C. 优先股
- D. 上市股

11. 在企业整体评估中,()不应再作为递延资产评估。

- A. 开办费
- B. 固定资产大修理费、摊余价值
- C. 房屋租金摊余价值
- D. 书报费摊余价值

12. 根据现行规章制度,各资产评估机构在资产评估工作中应坚持()

- A. 真实性 科学性 可行性
- B. 独立性 客观性 公正性
- C. 统一领导
- D. 分级管理

13. 设备成新率是指()

- A. 设备综合性陈旧贬值率的倒数
- B. 设备有形损耗的倒数
- C. 设备有形损耗率与 1 的差异
- D. 设备现实状态与设备重置成本的比率

铜陵电大

| | |
|-----|-----|
| 得 分 | 评卷人 |
| | |

三、判断题(判断正误,正确的填“√”,错误的填“×”。每题 2 分,共 12 分)

1. 评估流动资产时,功能性贬值一般不予考虑。()
2. 专利权是不可确指的无形资产。()
3. 从资产评估的角度来讲,递延资产属于一种待摊费用。()
4. 将其他企业的股票作为一种有价证券来购买,属于直接投资。()
5. 运用物价指数法评估机器设备重置成本仅仅考虑了时间因素。()
6. 决定设备成新率的关键因素是设备的购置时间。()

| | |
|-----|-----|
| 得 分 | 评卷人 |
| | |

四、名词解释(每题 8 分,共 16 分)

1. 评估基准日
2. 资产评估

| | |
|-----|-----|
| 得 分 | 评卷人 |
| | |

五、简答题(共 12 分)

简述建筑物评估的原则。

| | |
|-----|-----|
| 得 分 | 评卷人 |
| | |

六、计算题(每题 15 分,共 30 分)

1. 某企业评估化工类库存材料,经核实材料库存量为 100 吨,原始购入成本为 200 万元,根据进货情况,材料的平均库存期为 3 个月,经技术鉴定,其中的一种材料已全部报废,数量为 2.5 吨,购进单价为 2 万元,无回收价值,此外,根据该企业生产用该类材料的实际月耗量计算,库存的该材料 25% 为超额储存,这部分超储的原料比其他原料多支付利息费用、占地租金费用及保管费用等平均每吨 400 元。根据有关权威部门公布的信息,该类材料每月价格上涨系数为 2%。

要求:试确定该类化工原料的评估值。

2. 待估对象为一新开发土地,因无收益记录和市场参照物,故采用成本逼近法进行评估,有关数据资料如下:拆迁补偿、安置费 5 万元/亩,其他费用(含税费)3 万元/亩,开发费用 1.5 亿元/平方公里,当地银行一年期贷款利率 9%,两年期贷款利率为 10%,土地开发周期为两年,第一年投资占总投资的 3/4,投资利润率为 10%,土地所有权收益为土地成本的 10%。

要求:试估算该地产的市场公允价值。

铜陵电大

试卷代号:1995

中央广播电视大学 2008—2009 学年度第一学期“开放本科”期末考试

资产评估 试题答案及评分标准

(供参考)

2009 年 1 月

一、单项选择题(从每题的四个备选答案中,选择一个正确答案的字母填入括号内。每题 1 分,共 15 分)

- | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1. A | 2. A | 3. D | 4. B | 5. C |
| 6. C | 7. A | 8. B | 9. A | 10. C |
| 11. B | 12. B | 13. C | 14. A | 15. B |

二、多项选择题(从每题的五个备选答案中,选择二个或二个以上正确答案的字母填入括号内。每题 3 分,共 15 分)

- | | | | | |
|-------|--------|-------|--------|-------|
| 1. BC | 2. CDE | 3. BD | 4. ABD | 5. BD |
|-------|--------|-------|--------|-------|

三、判断题(判断正误,正确的填“√”,错误的填“×”。每题 2 分,共 12 分)

- | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|
| 1. √ | 2. × | 3. √ | 4. × | 5. × | 6. × |
|------|------|------|------|------|------|

四、名词解释(每题 8 分,共 16 分)

1. 评估基准日是指确定的资产评估价值的基准时间。由于资产评估是评估某一时点的资产的价值,因此评估基准期一般以日为基准时点,选择与资产业务或评估作业时间较接近的时期。

2. 资产评估是一种对资产价值的估计和判断的社会中介活动。它是评估者根据掌握的数据资料,运用公众认可的评估技术,模拟市场对资产所具有的价值进行评定估算,并对其价值量做出说明。

五、简答题(共 12 分)

答:建筑物评估不仅要遵循资产评估的一般工作原则,还因为建筑物价格本身的特点及产业性质,必须遵循特定的经济性原则和专业性原则。(4 分)包括:

(1)替代原则;(2 分)

铜陵电大

(2)最有效使用原则;(2分)

(3)供需原则;(2分)

(4)房地合一原则。(2分)

六、计算题(每题 15 分,共 30 分)

1. 解:报废的材料价值= $2.5 \times 2 = 5$ (万元) (4分)

应剔除超出材料的超额成本= $(100 - 2.5) \times 25\% \times 0.04 = 0.975$ (万元) (6分)

该材料的评估值= $(200 - 5) \times (1 + 2\% \times 3) - 0.975 = 205.725$ (万元) (5分)

2. 解:(1)估算每平方米土地取得费用、开发费用和拆迁补偿安置费用: $50000/667 = 75$ 元/平方米,其他费用: $30000/667 = 45$ 元/平方米,土地开发费用: $150000000/1000000 = 150$ 元/平方米,每平方米土地取得费用和开发费用合计为 270 元。 (5分)

(2)计算利息

第一期利息: $270 \times 3/4 \times 10\% \times 2 \times 0.5 = 20.25$ (元)

第二期利息: $270 \times 1/4 \times 9\% \times 0.5 = 3.0375$ (元)

每平方米土地取得费用和开发费用应承担的利息费用为 23.29 元。 (5分)

(3)计算利润: $270 \times 3/4 \times 10\% + 270 \times 10\% = 47$ (元) (2分)

(4)计算土地成本: $270 + 23.29 + 47 = 340.29$ (元/平方米) (1分)

(5)计算待估土地公平市场价值: $340.29 \times (1 + 10\%) = 374.32$ (元/平方米)

每平方米土地公平市场价值为 374.32 元/平方米,近似等于每平方米 374 元。 (2分)