



- A.商标  
C.商誉
- 7.三种评估方法中，最先进的的方法是（ ）  
A.收益法  
C.市场法
- 8.收益法中的所用收益是指（ ）  
A.未来预期收益  
C.被评估资产前若干年平均收益
- 9.采用收益法评估资产时，各指标间存在的关系是（ ）  
A.本金化率越高，收益现值越低  
C.资产未来收益期对收益现值没有影响
- 10.估测机器设备的有形损耗，通常采用的方法是（ ）  
A.使用年限法  
C.物价指数法
- 11.机器设备按其工程技术特点分类，不包括（ ）  
A.专用设备  
C.生产性设备
- 12.机器设备分为生产工艺类设备、辅助生产设备和服务设备，其分类标准为（ ）  
A.机器设备在再生产中的作用  
C.机器设备的自动化程度
- 13.决定房屋建筑物价格的决定性因素是（ ）  
A.经济地理因素  
C.物理因素
- 14.下面属于影响地价的一般因素的有（ ）  
A.环境优劣度  
C.社会治安状况
- 15.假设开发法从方法论上讲属于（ ）  
A.市场法  
C.收益法
- 16.运用市场比较法评估地产进行市场交易情况修正时，应修正的因素是（ ）  
A.位置因素  
C.地形地质
- B.机器设备  
D.土地使用权
- B.成本法  
D.不一定
- B.评估基准日收益  
D.评估当年税前利润
- B.本金化率越高，收益现值越高  
D.本金化率与收益现值无关
- B.功能系数法  
D.统计分析法
- B.通用设备  
D.非标准设备
- B.机器设备技术性特点  
D.机器设备的价值高低
- B.用途  
D.产权
- B.基础设施保证度  
D.地块形状
- B.成本法  
D.清算法
- B.特殊动机  
D.交易时间





- 30.建安工程费主要包括 ( )
- A.临时设施费  
B.现场管理费  
C.企业管理费  
D.劳动保险费  
E.现场经费
- 31.建筑物评估的重编预算法的特点是 ( )
- A.效率高  
B.准确性高  
C.工作量大  
D.适用于大型建筑物  
E.用于测算建筑物的更新重置成本
- 32.土地的经济特性主要有 ( )
- A.用途的多样性  
B.经济地理位置的可变性  
C.土地面积的有限性  
D.使用价值的永续性  
E.可垄断性
- 33.假设开发法中的利润是以\_\_\_\_\_之和为计算基础的。( )
- A.专业费用  
B.利息  
C.卖楼价  
D.地价  
E.建筑费用
- 34.商标权一般包括 ( )
- A.排它使用权  
B.转让权  
C.许可使用权  
D.继承权  
E.回馈转让权
- 35.按股利分配和剩余财产分配顺序, 股票可分为 ( )
- A.后配股  
B.面值股票  
C.记名股票  
D.优先股  
E.普通股
- 36.运用市场法评估产成品时, 在选择市场价格时需考虑的因素有 ( )
- A.产品及库存商品的使用价值  
B.市场供求关系  
C.应选择公开市场价格  
D.应选择近期交易价格  
E.被估产成品的前景
- 37.一般来说, 折现率与资本化率确定的原则有 ( )
- A.折现率=资本化率=收益率  
B.折现率与资本化率不应低于安全利率  
C.折现率与资本化率应取安全利率和风险利率的高者

D.折现率与资本化率应与收益额口径保持一致

E.折现率与资本化率应参考同行业平均收益率而定

#### 四、填空题（本大题共 10 小题，每小题 1 分，共 10 分）

请在每小题的空格中填上正确答案。错填、不填均无分。

38.资产评估的六要素是评估的主体、客体、特定目的、程序、\_\_\_\_\_和方法。

39.现实性是指以\_\_\_\_\_为时间参照，按这一时点的资产实际状况对资产进行的评定估算。

40.一般来说，折现率应包含无风险利率、风险报酬率和\_\_\_\_\_。

41.机器设备鉴定的内容包括统计性鉴定中的宏观鉴定、微观鉴定，以及\_\_\_\_\_。

42.容积率是指地块的建筑面积与\_\_\_\_\_的比率。

43.用市场法对地产进行评估一般应至少选用三个或三个以上的比较案例，并对这些初步评估结果用算术平均法、\_\_\_\_\_、中位数法或众数法处理。

44.从商标权转让方式来说，可以分为商标\_\_\_\_\_和商标权许可使用。

45.商标权的评估主要是采用收益法，评估时分析确定收益额、折现率和\_\_\_\_\_。

46.按低值易耗品使用情况可分为在用低值易耗品和\_\_\_\_\_。

47.未经评估机构允许，附件的\_\_\_\_\_内容不得提供给其它单位或个人，也不得见诸于公开媒体。

#### 五、简答题（本大题共 4 小题，每小题 5 分，共 20 分）

48.资产评估的原则有哪一些？

49.哪些因素会导致建筑物出现功能性贬值？

50.简述我国地产价格体系的构成。

51.为什么要对资产评估报告进行分析？

#### 六、计算题（本大题共 3 小题，第 52、53 题每小题 3 分，第 54 题 4 分，共 10 分）

**复利系数取四位小数，计算结果均保留两位小数**

52.某企业需对一年产 20 万件零件的机器进行评估。现有一新购进的技术先进的同类机器，年生产能力与被评估机器相同，但由于其功能先进，每件产品可节约原材料 2 元。假定被评估机器剩余使用年限为 5 年，适用折现率为 10%，所得税率为 33%，求该机器的功能性贬值。

53.待估对象的基本情况是：写字楼一幢，占地面积 500 平方米，建筑面积 2000 平方米，月租金 60000 元。设定建筑物还原率为 10%，尚可使用年限为 50 年，土地还原率为 8%，房产税、土地使用费、修缮费等各种客观费用总计为 18 万元，建筑物价格依成本法取得为 150 万元，运用收益法估算该写字楼所占基地的公平市场价值。

54.某企业融资总额为 8000 万元人民币，其中长期负债与权益比例为 6：4，借债利息率为 7%，社会无风险报酬率为 4%，风险报酬率为 4%，采用加权平均资本成本模型计算资本化率。

### B 卷

#### 一、单项选择题（本大题共 30 小题，每小题 1 分，共 30 分）

在每小题列出的四个备选项中只有一个是符合题目要求的，请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选或未选均无分。

1. 评估机构和人员在确定是否承接资产评估项目时不需要分析的因素是 ( )  
A. 评估项目风险  
B. 专业胜任能力  
C. 资产评估日  
D. 独立性分析
2. 按资产是否具有综合获利能力分类可以将资产分为 ( )  
A. 可确指资产与不可确指资产  
B. 有形资产与无形资产  
C. 固定资产与流动资产  
D. 单项资产与整体资产
3. 实际生产能力与额定生产能力之比为资产利用率。在资产评估的成本法中，过去的资产利用率越高，则资产价值\_\_\_\_\_，将来的资产利用率越高，则资产价值\_\_\_\_\_。( )  
A. 越低，越低  
B. 越低，越高  
C. 越高，越低  
D. 越高，越高
4. 甲生产线，年产量为 A 产品 10 万吨，需要进行评估。评估人员获得乙生产线的信息：年产 A 产品 15 万吨，重置成本 1000 万元。该类设备的规模经济效益指数为 0.7，甲生产线的重置成本约为 ( )  
A. 667 万元  
B. 700 万元  
C. 747 万元  
D. 753 万元
5. 收益法中使用的收益额为 ( )  
A. 过去的收益额  
B. 现在收益额  
C. 将来的收益额  
D. 过去、现在和将来收益额的平均数
6. 机器设备评估时，要根据其特点，确定其评估范围。以下说法不正确的是 ( )  
A. 简易设备的基础构筑物价值，要与设备合并评估  
B. 成套设备的基础构筑物价值，要单独评估  
C. 成套设备中含有的无形资产价值，要单独评估  
D. 单台设备中含有的无形资产价值，要与设备分开评估
7. 超额投资成本形成的功能性贬值额可以这样计算 ( )  
A. 复原重置成本+更新重置成本  
B. 复原重置成本-1  
C. 复原重置成本-更新重置成本  
D. 更新重置成本-1
8. 进口设备的银行财务费用率一般取费标准大致是 ( )  
A. 千分之四~千分之五  
B. 千分之一~千分之两点五  
C. 百分之四~百分之五  
D. 百分之一~百分之两点五
9. 进口设备消费税的计税基数是设备的 ( )  
A. CIF+关税  
B. CIF+关税+增值税

C.FOB+关税

D.FOB+关税+增值税

10.某待评估土地使用权剩余年限为 40 年，交易案例的土地使用权剩余年限为 30 年，待评估土地的地质条件比交易案例好，经测算地质条件因素使得被评估土地价格比交易案例高大约 3%，如折现率为 8%，则个别因素修正系数为（ ）

A.0.972

B.1.059

C.1.083

D.1.091

11.教育、科技、卫生用地的土地使用权出让最高年限为（ ）

A.70 年

B.60 年

C.50 年

D.40 年

12.土地开发中的“三通一平”或“七通一平”是指（ ）

A.红线内土地状况

B.红线外土地状况

C.红线内外的土地状况

D.小区内的土地状况

13.假设开发法中估算的利息是指全部预付资本的资金成本，全部预付资本包括（ ）

A.地价、建筑费、专业费和租售费用

B.建筑费和专业费

C.地价、建筑费、专业费和税费

D.地价、建筑费和专业费

14.计算机软件价值评估方法的选择原则是（ ）

A.不宜只采用成本法

B.只宜采用收益法

C.只采用收益法和市场法

D.可采用成本法、收益法、市场法

15.下列公式中能成立的是（ ）

A.销售收入分成率=销售利润分成率÷销售利润率

B.销售收入分成率=销售利润率÷销售利润分成率

C.销售利润分成率=销售收入分成率×销售利润率

D.销售利润分成率=销售收入分成率÷销售利润率

16.根据无形资产收益特点，无形资产采用的折现率一般是（ ）

A.高于有形资产

B.低于有形资产

C.接近有形资产

D.与设备相同

17.商标权的价值主要取决于（ ）

A.设计新颖

B.广告支出

C.取得的成本

D.带来的收益

18.对于带息票据和不带息票据都可以采用的评估方法为（ ）





流动资产共计 3000 万元，商标权 1000 万元，长期投资 1000 万元，负债 2500 万元。该企业的评估值应为（ ）

- A.5000 万元  
B.3000 万元  
C.2500 万元  
D.2000 万元

28.被评估企业的税后利润为 1000 万元，评估人员在上市公司中寻找与被评估企业相类似的 A 公司，A 公司的股价为 10 元，每股净利润为 0.5 元，被评估企业的评估值应为（ ）

- A.2000 万元  
B.5000 万元  
C.10000 万元  
D.20000 万元

29.不应在资产评估报告书上签字的人是（ ）

- A.评估机构法定代表人  
B.委托方法定代表人  
C.项目负责人  
D.注册资产评估师

30.2001 年 7 月，我国颁布的第一个资产评估准则是（ ）

- A.资产评估基本准则  
B.无形资产评估准则  
C.职业道德准则  
D.执业统一准则

## 二、多项选择题（本大题共 10 小题，每小题 1 分，共 10 分）

在每小题列出的五个备选项中有二至五个是符合题目要求的，请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选、少选或未选均无分。

31.狭义的资产评估程序包括（ ）

- A.编制资产评估计划  
B.资产勘查与现场调查  
C.收集资产评估资料  
D.评定估算  
E.资产评估工作档案归档

32.以下因素中，使资产产生功能性贬值的有（ ）

- A.资产的自动化程度低，需要的操作工人比同类资产多  
B.资产过于陈旧，每年的维修成本比新设备高  
C.由于产品销路不好，资产处于半停产状态  
D.资产能耗比同类资产高  
E.资产的原材料利用率低，消耗同样的原材料，生产的产成品比同类资产少

33.机器设备重置成本包括的间接费用有（ ）

- A.管理费  
B.投资方向调节税

- C.设备基础费  
D.联合试运转费  
E.勘察设计费

34.市场法是将待估房地产与在近期内已经发生的同类区域类似房地产交易实例进行比较,以已经发生了交易的类似

房地产的已知价格为基础,作必要的修正后得出待估房地产的

合理价格,这里所提及的类似房地产是指( )

- A.产权性质与待估房地产相同或相似  
B.交易时间与待估房地产相同或相似  
C.用途与待估房地产相同或相似  
D.建筑结构与待估房地产相同或相似  
E.所处地区与待估房地产相同或相似

35.影响无形资产评估价值的因素有( )

- A.技术成熟程度  
B.使用期限  
C.机会成本  
D.转让内容因素  
E.市场供需状况

36.流动资产的特点有( )

- A.周转速度快  
B.收益能力强  
C.变现能力强  
D.收益稳定性好  
E.形态多样化

37.影响股票内在价格高低的因素有( )

- A.公司的发展前景  
B.公司的财务状况  
C.公司的管理水平  
D.公司的获利风险  
E.市场炒作

38.从企业价值评估定义可以看出,企业价值表现为( )

- A.企业整体价值  
B.企业帐面价值  
C.股东全部权益价值  
D.企业投资价值  
E.股东部分权益价值

39.根据资产评估报告提供内容和数据资料的繁简程度,资产评估报告可以分为( )

- A.正常评估报告  
B.完整性评估报告  
C.简明评估报告  
D.评估复核报告  
E.限制评估报告

40.中国资产评估准则的框架体系包括资产评估( )

- A.指导意见  
B.具体准则

C.基本准则

D.规范

E.指南

**三、名词解释题（本大题共 2 小题，每小题 3 分，共 6 分）**

41. 无形资产转让的机会成本

42. 资产评估报告

**四、简答题（本大题共 2 小题，每小题 7 分，共 14 分）**

43. 简述资产评估的经济原则。

44. 一份合格的资产评估报告应该至少包括哪些内容？

**五、计算题（本大题共 4 小题，每小题 10 分，共 40 分）**

45. 甲设备是一种化工原料设备，公司拟转让，现委托评估公司评估。评估人员了解到甲设备的相关情况有：年生产能力为 2.5 万吨；成新率为 80%。

评估人员经市场调查，找到与甲设备具有可比性的一台全新设备（M 设备）。M 设备的相关情况如下：2 月前购置时的市场价格为 80 万元；成新率为 100%；年生产能力为 2 万吨；规模经济效益指数为 0.7。

经调查，近两月该类设备的价格上升了 5%。

要求：请你按市场法，帮助计算：

（1）时间、生产能力、成新率因素的调整系数。

（2）甲设备的评估价值。

（计算结果以万元为单位，小数点后得保留两位）

46. 某厂房建筑面积为 5000 平方米，占地面积 2000 平方米。该厂房所占的土地于 1998 年 12 月 1 日通过出让方式取得，价格为每平方米 1100 元，土地使用权年限为 50 年；建筑物于 1999 年 12 月 1 日建成使用，每平方米的建筑造价为 1200 元，经济使用年限为 60 年。现在要评估该厂房屋于 2006 年 12 月 1 日的价值。

经过调查，2006 年 12 月 1 日与该厂房所处区域、用途相同且土地使用权年限为 50 年的土地价格为每平方米 2400 元；同类建筑物的造价为每平方米 1800 元。假定建筑物的残值为零，土地的还原利率为 8%。

（计算结果以万元为单位，小数点后保留两位）

47. M 机械加工企业，有 500 张机械零部件工艺设计图纸，已经使用 5 年。经专家对该批设计图纸从先进性、保密性等方面鉴定后认为，有 450 张设计图纸仍可作为专有技术资产；预计尚可使用 4 年。通过对该类图纸设计、制作耗费情况的分析，评估人员认为，当前每张图纸的重置成本为 350 元。

要求：（1）计算该批图纸的重置成本；

（2）计算该批图纸的成新率；

（3）计算该批图纸的评估价值。

（计算结果以元为单位，取整）

48. 某企业为了整体资产转让需进行评估。评估人员收集的有关材料如下：

- (1) 该企业属于成长型企业；
- (2) 经预测未来 5 年企业预期利润总额为 100 万元、110 万元、120 万元、140 万元和 150 万元，从第 6 年起企业预收益在第 5 年收益的基础上按 2% 等比增长。
- (3) 在评估基准日，社会平均收益率为 9%，无风险报酬率为 4%，被估企业的 B 系数为 2；
- (4) 企业所得税率为 33%。

要求：用分段法计算该企业持续经营的价值。（计算结果以万元为单位，保留两位小数）



自考365  
www.zikao365.com