

资产评估练习题及参考答案

重要名词解释：

预期收益原则 贡献原则 公开市场假设 清算假设 复原重置成本
更新重置成本 市场价值 在用价值 功能性贬值 经济性贬值

部分重要名词解释的参考答案：

贡献原则：指某一资产或资产的某一构成部分的价值，取决于它对其他相关的资产或资产整体的价值贡献，或者根据当缺少它时对整体价值下降的影响程度来衡量确定。

公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。公开市场假设就是假定被评估资产将要在这样一种市场中进行交易。

清算假设：是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明。

市场价值：资产在评估基准日公开市场上正常使用、最佳使用或最有可能使用条件下，资产所能实现的交换价值的估计值。

功能性贬值：是指由于技术进步引起的资产功能相对落后而造成的资产价值损失。

经济性贬值：指由于外部条件的变化引起资产闲置，收益下降等而造成的资产价值损失。

第一章 导论

一、单项选择题

1. 从资产交易各方利用资产评估结论的角度看，资产评估结果具有（C）。

A. 现实性 B. 咨询性 **C. 公正性** D. 市场性

2. 以下属于法定评估的资产业务是（C）。

A. 企业租赁 B. 抵押贷款
C. 国家征用不动产 D. 资产清算

3. 资产评估是判断资产价值的经济活动，评估价值是资产的（B）。

A. 时期价值 **B. 时点价值** C. 阶段价值 D. 时区价值

4. 根据财政部 2002 年 1 月 1 日公布的《国有资产评估管理若干问题的规定》，占有单位有（C）行为的，可以不进行资产评估。

A. 以非货币资产对外投资
B. 整体或部分改建为有限责任公司或者股份有限公司
C. 行政事业单位下属的独资企业之间的资产转让

D. 确定涉讼资产价值

5. 资产评估的（A），是指资产评估的行为服务于资产业务的需要，而不是服务于资产业务当事人的任何一方的需要。

A. 公正性 B. 市场性 C. 咨询性 D. 专业性

二、多项选择题 1. 2.

1. 下列原则中，属于资产评估工作原则的是（ABC）。

A. 科学性原则 **B. 独立性原则** **C. 客观性原则**
D. 贡献性原则 E. 替代原则

2. 涉及国有资产属于必须进行资产评估的资产业务有（BDE）。

A. 企业经营，产成品出售 **B. 资产转让，企业清算**
C. 企业所有权与经营权分离 **D. 企业兼并，企业出售**
E. 中外合资、合作

三、判断题

1. 科学性原则是指资产评估机构必须是提供评估服务的专业技术机构。错

2. 资产评估是一项国际性的社会经济活动。对
3. 资产评估结论是专家的专业判断和专家意见，因此具有强制执行的效力，资产评估结论应该直接等同于资产交易的价格。错
4. 公正性是资产评估存在和立足的根本。对

第二至五章 资产评估基础理论

一、单项选择题

1. 决定资产评估价值类型的要素是（C）。
- A. 资产评估的客体 B. 资产评估方法
C. 资产评估的特定目的 D. 法定的程序
2. 评估资产的（公允）市场价值所适用的最直接的假设前提是（B）。
- A. 继续使用假设 B. 公开市场假设
C. 清算假设 D. 会计主体假设
3. 以产权变动为评估目的的有（B）。
- A. 资产抵押 B. 企业兼并
C. 财产纳税 D. 财产担保
4. 资产评估值与资产交易中的实际成交价格存在下列关系（D）。
- A. 前者必须高于后者 B. 前者必须低于后者
C. 前者必须等于后者 D. 前者可以高于、低于或者等于后者
5. 以资产保全、补偿为目的的资产评估，适用（A）。
- A. 重置成本标准 B. 现行市价标准
C. 收益现值标准 D. 清算价格标准
6. 资产评估的一般目的是评估资产的（C）。
- A. 价格 B. 价值
C. 公允价值 D. 公开市场价值
7. 评估资产市场价值所适用的最直接的假设前提是（B）。
- A. 在用续用假设 B. 公开市场假设
C. 清算假设 D. 会计主体假设
8. （A）是资产评估业务的基础，决定了资产价值类型的选择，并在一定程度上制约着评估途径的选择。
- A. 评估目的 B. 评估方法 C. 评估规程 D. 评估对象
9. 按存在形态可以将资产分为（C）。
- A. 可确指资产和不可确指资产 B. 固定资产和流动资产
C. 有形资产和无形资产 D. 单项资产和整体资产
10. 资产评估的主体是指（D）。
- A. 被评估资产占有人 B. 被评估资产
C. 资产评估委托人 D. 从事资产评估的机构和人员
11. 下列选项中不符合资产评估中确认“资产”标准的是（D）。
- A. 控制性 B. 有效性 C. 货币计量性 D. 市场性

二、多项选择题

1. 资产评估与会计计价的区别主要有（ABCDE）。
- A. 操作者不同 B. 目的不同 C. 前提条件不同
D. 假设不同 E. 方法不同
2. 资产评估的经济原则包括（BDE）。
- A. 科学性原则 B. 替代原则 C. 专业性原则
D. 预期原则 E. 最佳利用原则
3. 适用于资产评估的假设有（BDE）。
- A. 重置成本假设 B. 公开市场假设 C. 收益现值假设
D. 清算假设 E. 交易假设

4. 在资产评估中，评估方法的选择要与（ABDE）相适应。
 A. 评估目的 B. 评估时的市场条件 C. 评估机构的能力
 D. 评估价值类型 E. 评估假设
5. 从资产业务性质表述，资产评估价值类型有（BDE）等。
 A. 市场价值 B. 投资价值 C. 重置成本
 D. 清算价值 E. 保全价值
6. 我国注册资产评估师的考试科目有（ABCD）。
 A. 建筑工程评估基础 B. 经济法
 C. 财务会计 D. 机电设备评估基础
7. 对资产评估机构违法行为的行政处罚种类有（ABCD）。
 A. 警告 B. 罚款 C. 没收所得 D. 吊销资产评估资格证书
8. 资产评估中的资产具有的基本特征是（BCD）。
 A. 是由过去的交易和事项形成的 B. 能够以货币衡量
 C. 由特定权利主体拥有或控制的 D. 能给其特定主体带来未来经济利益
 E. 是有形的
9. 根据被评估资产能否独立存在分类，资产可分为（BD）。
 A. 整体资产 B. 可确指资产 C. 单项资产
 D. 不可确指资产 E. 有形资产

三、判断题

1. 同一资产在不同的假设条件下，评估结果应趋于一致。错
2. 属于非市场价值的评估结果既适用于产权变动类资产业务，又适用于非产权变动类资产业务。对
3. 非市场价值就是不公平价值，因此评估人员要把资产的市场价值作为追求的目标。错
4. 资产的非市场价值也是资产交易中的一种相对公平合理的价值，只是其相对合理性的适用范围较窄。对
5. 公允价值即是指资产在评估基准日的市场上交易的价格。错
6. 注册资产评估师注册有效期为 10 年。错
7. 合伙制资产评估机构应包括 3 名以上注册资产评估师。错
8. 依法设立的资产评估机构可以承接所有的资产评估业务。错
9. 中国注册资产评估协会及其分支机构，每年对所管辖的资产评估机构进行年检。错
10. 各等级的资产评估机构开展资产评估业务，不受地区、部门的限制，可在全国范围内从事与各该资格等级相应的资产评估项目。对
11. 企业不拥有所有权的资产不可纳入该企业被评估资产的范围。错

四、简答题

1. 试述资产评估的前提假设有哪些？
2. 资产评估的市场价值基础条件是什么？
3. 资产评估的经济技术原则有哪些？

第六章 资产评估的途径与方法

一、单项选择题

1. 资产功能性贬值的计算公式为：被评估资产功能性贬值额=Σ（被评估资产年净超额运营成本 × 折现系数）。其中，净超额运营成本是（ B ）。
 A. 超额运营成本乘折现系数所得的数额
 B. 超额运营成本扣除其抵减的所得税以后的余额
 C. 超额运营成本扣除其抵减的所得税以后的余额乘折现系数的所得额
 D. 超额运营成本加上其应抵减的所得税额

2. 对被评估的机器设备进行模拟重置，按现行技术条件下的设计、工艺、材料、标准、价格和费用水平进行核算，这样求得的成本称为（ A ）。

A. 更新重置成本 B. 复原重置成本 C. 完全重置成本 D. 实际重置成本

3. 某评估机构采用收益法对一项长期股权投资进行评估，假定该投资每年纯收益为 30 万元且固定不变，资本化率为 10%，则该项长期股权投资的评估值为（ C ）。

解题思路： $30/10\%=300$ （万元）

A. 200 万元 B. 280.5 万元 C. 300 万元 D. 350 万元

4. 已知某类设备的价值与功能之间存在线性关系，重置类似全新机器设备一台，其价值为 4 万元，年产量为 4000 件，现知被评估资产年产量为 3000 件，则其重置成本为（ A ）。

A. 3 万元 B. 4 万元 C. 3 至 4 万元 D. 无法确定

解题思路： $4 \times \frac{3000}{4000} = 3$ （万元）

5. 评估机器设备一台，三年前购置，据了解该设备尚无替代产品。该设备账面原值 10 万元，其中买价 8 万元，运输费 0.4 万元，安装费用（包括材料）1 万元，调试费用 0.6 万元。经调查，该设备现行价格 9.5 万元，运输费、安装费、调试费分别比三年前上涨 40%、30%、20%。该设备的重置成本是（ A ）。（保留两位小数）

解题思路： $9.5+1 \times (1+30\%) + 0.4 \times (1+40\%) + 0.6 \times (1+20\%) = 12.08$ （万元）

A. 12.08 万元 B. 10.58 万元 C. 12.58 万元 D. 9.5 万元

6. 1995 年 1 月评估设备一台，该设备于 1991 年 12 月购建，账面原值为 20 万元，1993 年进行一次技术改造，改造费用（包括增加设备）2 万元。若定基物价指数 1991 年为 1.05 1993 年为 1.20 1995 年为 1.32 则该设备的重置成本是（ B ）。

A. 22 万元 B. 27.34 万元 C. 27.43 万元 D. 29.04 万元

解题思路： $20 \times \frac{1.32}{1.05} + 2 \times \frac{1.32}{1.2} = 27.34$ （万元）

7. 评估资产为一台年产量为 8 万件甲产品的生产线。经调查，市场现有类似生产线成本为 25 万元，年产量为 15 万件。如果规模经济指数为 0.7 时，该设备的重置全价为（ D ）。

A. 19.2 万元 B. 17.35 万元 C. 24 万元 D. 16.10 万元

解题思路： $25 \times \left(\frac{8}{15}\right)^{0.7} = 16.10$ （万元）

8. 某待估设备重置成本为 27 万元，经查阅，已使用 4 年，评估人员经分析后确定该设备尚可使用 5 年，那么它的实体性贬值额为（ B ）。

A. 10 万元 B. 12 万元 C. 15 万元 D. 18 万元

解题思路： $27 \times \frac{4}{9} = 12$ （万元）

9. 某项专用技术预计可用 5 年，预测未来 5 年的收益分别为 40 万元、42 万元、44 万元、45 万元、46 万元，假定折现率为 10%，则该技术的评估价值为（ D ）。（保留两位小数）

A. 217 万元 B. 155.22 万元 C. 150.22 万元 D. 163.43 万元

解题思路： $\frac{40}{(1+10\%)} + \frac{42}{(1+10\%)^2} + \frac{44}{(1+10\%)^3} + \frac{45}{(1+10\%)^4} + \frac{46}{(1+10\%)^5} = 163.43$ （万元）

10. 假定某企业长期负债占全部投入资本的比重为 20%，自有资金的比重为 80%，长期负债的平均利息率为 9%，社会无风险报酬率为 4%，该企业风险报酬率为 12%，则利用加权平均资本成本模型求得其资本化率为（ C ）。（不考虑企业所得税的影响）

A. 15% B. 13.2% C. 14.6% D. 12.6%

解题思路： $9\% \times 20\% + (4\% + 12\%) \times 80\% = 14.6\%$

11. 已知水泥厂的价值与功能之间呈指数关系，功能价值指数为 0.7。已知作为参照物的水泥厂 A 年生产能力为 1000 万吨，价值为 4 亿元，作为评估对象的水泥厂 B 年生产能力为 2000 万吨，由此可确定评估的水泥厂 B 的价值应该是 (B)。

A. 大于 8 亿元 B. 小于 8 亿元 C. 等于 8 亿元 D. 小于 4 亿元

解题思路： $4 * (\frac{2000}{1000})^{0.7} = 6.498$

12. 采用收益途径评估资产时，各指标存在的关系是 (A)。

A. 资本化率越高，收益现值越低 B. 资本化率越高，收益现值越高
C. 资产未来收益期对收益现值没有影响 D. 资本化率和收益现值无关

13. 一项科学技术进步较快的资产，采用物价指数法往往会比采用重置核算法估算的重置成本 (A)。

A. 高 B. 低 C. 相等 D. 不能确定

二、多项选择题

1. 价格指数调整法通常是用于 (ABD) 的机器设备的重置成本估测。

A. 技术进步速度不快 B. 技术进步因素对设备价格影响不大
C. 技术进步因素对设备价格影响很大 D. 单位价值较小的自制设备
E. 价值量较大的设备

2. 资产评估中不能采用会计学中的折旧年限来估算成新率是因为 (BCDE)。

A. 会计计价是由企业会计进行，而资产评估是由企业以外的评估人员进行的。
B. 会计学中的折旧年限是对某一类资产作出的会计处理的统一标准，对同一类资产具有普遍性和同一性，而资产评估中的成新率则具有特殊性和个别性。
C. 会计学中修理费的增加不影响折旧年限，而资产评估中的修理费的增加要影响资产的成新率。
D. 会计学中的折旧年限未考虑同一类资产中个别资产之间在使用频率、保养和维护等方面的差异。
E. 会计学中的折旧年限是按照折旧政策确定的，而成新率反映了资产实际的新旧程度

3. 应用市场法必须具备的前提条件是 ()。AC

A. 需要有一个充分活跃的资产市场
B. 必须具有与被评估资产相同或相类似的全新资产价格
C. 可搜集到参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数
D. 被评估资产未来收益能以货币衡量
E. 被估资产所面临的风险也能够衡量

4. 造成资产经济性贬值的主要原因有 ()。BDE

A. 该项资产技术落后
B. 该项资产生产的产品需求减少
C. 社会劳动生产率提高
D. 政府公布淘汰该类资产的时间表
E. 市场对该项资产的需求下降

5. 下列有关收益法参数的说法中，正确的是 (AD)。

A. 运用收益法涉及的参数主要有三个：收益额、折现率和收益期限
B. 收益额是资产的实际收益额
C. 折现率是一种风险报酬率
D. 收益期限是指资产具有获利能力持续的时间，通常以年为时间单位
E. 收益额是资产未来的实际收益额

三、判断题

1. 用于资产评估的收益额是资产的客观收益，而不是资产的实际收益。对
2. 用于资产评估的收益额是资产的未来收益额，而不是资产的历史收益额。对
3. 折现率和资本化率从本质上讲是没有区别的。对
4. 运用市场途径评估时，为了减少评估人员的工作量，一般只要求选择一个参照物。错
5. 采用成本途径进行资产评估时，其实体性贬值与会计上的折旧是一样的。错

6. 成本途径主要适用于继续使用前提下的资产评估。对

7. 资产评估中，可采用观察法对资产的实体性贬值进行估算。对

8. 为节省资源和减少污染，政府规定年产 1 万吨以下的造纸厂必须关闭，由此造成年产 1 万吨以下企业的设备产生贬值，这种贬值属于功能性贬值。错

四、计算题

1. 被评估机组为 5 年前购置，账面价值 20 万元人民币，评估时该类型机组已不再生产了，已经被新型机组所取代。经调查和咨询了解到，在评估时点，其他企业购置新型机组的取得价格为 30 万元人民币，专家认定被评估机组与新型机组的功能比为 0.8 被评估机组尚可使用 8 年。假定其他费用可以忽略不计。

要求：试根据所给条件

- (1) 估测该机组的现时全新价格；
- (2) 估算该机组的成新率；
- (3) 估算该机组的评估值。

1. 解： (1) 被评估机组的现时全新价格最有可能为 24 万元： $30 \times 80\% = 24$ (万元)

(2) 该机组的成新率 = $[8 \div (5+8)] \times 100\% = 61.54\%$

(3) 该机组的评估值 = $24 \times 61.54\% = 14.77$ (万元)

2. 某台机床需评估。企业提供的购建成本资料如下：该设备采购价 5 万元，运输费 0.1 万元，安装费 0.3 万元，调试费 0.1 万元，已服役 2 年。经市场调查得知，该机床在市场上仍很流行，且价格上升了 20%；铁路运价近两年提高了 1 倍，安装的材料和工费上涨幅度加权计算为 40%，调试费用上涨了 15%。试评估该机床原地续用的重置全价。

2. 解：现时采购价 = $5 \times (1+20\%) = 6$ (万元)

现时运输费 = $0.1 \times (1+1) = 0.2$ (万元)

安装、调试费 = $0.3 \times (1+40\%) + 0.1 \times (1+15\%) = 0.535$ (万元)

被评估机床原地续用的重置全价 = $6 + 0.2 + 0.535 = 6.735$ (万元)

3. 现有一台与评估资产 X 设备生产能力相同的新设备 Y，使用 Y 设备比 X 设备每年可节约材料、能源消耗和劳动力等约 60 万元。X 设备的尚可使用年限为 5 年，假定年折现率为 10%，该企业的所得税税率为 40%，求 X 设备的超额运营成本。

3. 解：年净超额运营成本 = $60 \times (1-40\%) = 36$ (万元)

X 设备的超额运营成本 = $36 \times (P/A, 10\%, 5) = 36 \times 3.7908 = 136.47$ (万元)

4. 某上市公司欲收购一家企业，需对该企业的整体价值进行评估。已知该企业在今后保持持续经营，预计前 5 年的税前净收益分别为 40 万元，45 万元，50 万元，53 万元和 55 万元；从第六年开始，企业进入稳定期，预计每年的税前净收益保持在 55 万元。折现率与资本化率均为 10%，企业所得税税率为 40%，试计算该企业的评估值是多少？

4. 解：前 5 年企业税前净收益的现值为：

$$\frac{40}{(1+10\%)} + \frac{45}{(1+10\%)^2} + \frac{50}{(1+10\%)^3} + \frac{53}{(1+10\%)^4} + \frac{55}{(1+10\%)^5} = 181.47 \text{ (万元)}$$

稳定期企业税前净收益的现值为： $\frac{55}{10\%} \times \frac{1}{(1+10\%)^5} = 341.50$ (万元)

企业税前净收益现值合计为： $181.47 + 341.50 = 522.97$ (万元)

该企业的评估值为： $522.97 \times (1-40\%) = 313.78$ (万元)

5. 某企业 2003 年 6 月 1 日购入挖掘机一台，评估人员准备对该挖掘机 2006 年 6 月 1 日的价值进行评估。通过对该设备考察，以及对市场同类设备交易情况的了解，选择了二个与被评估设备相类似的近期成交的设备作为参照物，参照物与被评估设备的有关资料如下表所示：

序号	经济技术参数	计量单位	参照物 A	参照物 B	被评估对象
1	交易价格	元			
2	销售条件		公开市场	公开市场	公开市场
3	交易时间		2005 年 12 月 1 日	2006 年 3 月 1 日	

4	生产能力	立方米/年	50000	80000	60000
5	已使用年限	年	9	9	9
6	尚可使用年限	年	12	12	12
7	成新率	%	60	70	70

另据调查：评估基准日前一年来，每个月同类设备价格变化情况是每月平均上升 0.5%左右；设备的功能与其市场售价呈正比例关系。

试用市场途径评估该挖掘机在 2006 年 6 月 1 日的价值。

5、(1) 交易时间因素分析与量化：参照物 A： $103/100=1.03$ ，参照物 B： $101.5/100=1.015$

(2) 功能因素的分析与量化：参照物 A： $60000/50000=1.2$ ，参照物 B： $60000/80000=0.75$

(3) 成新率因素差异量化：参照物 A： $70%/60%=1.17$ ，参照物 B： $70%/70%=1$

(4) 调整差异：参照物 A： $\times 1.03 \times 1.2 \times 1.17 = (\text{元})$ ，参照物 B： $\times 1.015 \times 0.75 \times 1 = (\text{元})$

(5) 采用算术平均法求取评估值： $(+) / 2 = .5 = (\text{元})$

五. 简答题

1. 运用市场途径、成本途径和收益途径的前提条件各是什么？

2. 资产评估人员在选择评估途径和方法时应考虑哪些因素？

第七章 资产评估程序

一、单项选择题

1. 关于资产评估业务约定书的基本内容，正确的是 (D)。

A. 约定书一经签定，双方不得再修改

B. 资产评估报告必须在确定的评估基准日后的 1 个月内提出

C. 为保证资产评估报告的公开性，应将报告公布于指定的媒体

D. 约定书的有效期以完成评估报告且支付评估费用为准

2. 资产评估业务约定书中，委托人的权利包括 (C)。

A. 为评估提供必要的工作条件及合作

B. 支付评估费用

C. 取得评估报告

D. 取得评估报酬

3. 资产评估业务中，属于委托方需要做的准备工作 (B)。

A. 成立评估项目小组

B. 资产清查

C. 制定评估综合计划

D. 召集多方碰头会议

4. 根据国家有关法律、有关行业管理规定，从评估基准日算起，上市公司的评估档案至少应保存 (D)。

A. 三年

B. 八年

C. 十年

D. 十五年

二、多项选择题

1. 签订资产评估约定书之前，评估机构和评估师需要明确的事项包括 (ABCDE)。

A. 评估目的

B. 评估对象的基本状况

C. 评估结果的价值类型

D. 评估工作的作业时间

E. 评估基准日

2. 资产评估业务约定书的基本内容包括 (ABE)。

A. 评估目的

B. 评估基准日

C. 评估计划

D. 评估假设

E. 评估收费

3. 编制评估计划应当重点考虑的因素包括 (CDE)。

A. 评估基准日的选择

B. 评估收费的确定

C. 评估途径及方法的选择及基本要求

D. 评估中可能出现的疑难问题及专家利用

E. 评估项目对相关资料收集要求及具体安排

三. 判断题

1. 资产评估计划一经确定就不得改动。错

2. 资产评估程序是规范资产评估行为、提高资产评估业务质量的重要保证。对

3. 只要执行了资产评估程序就可以防范资产评估风险。错

4. 合理确定评估基准日有助于减少和避免不必要的资产评估基准日期后事项。对
5. 注册资产评估师应当要求委托方或者产权持有者对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。对

四. 简答题

1. 试述资产勘察的程度要求。

第八章 房地产评估

一、单项选择题 1. B

1. 某可比交易实例成交地价为 3000 元/m²，对应使用年期为 30 年，若待估宗地出让年期为 40 年，土地资本化率为 7%，则通过年限修正该宗土地的价格最接近于（）。B

A. 2900 元/m² B. 3223 元/m² C. 3322 元/m² D. 4000 元/m²

解题思路：
$$3000 \times \frac{[1 - 1/(1 + 7\%)^{40}]}{[1 - 1/(1 + 7\%)^{30}]} = 3223 \quad (\text{万元})$$

2. 如果某房地产的售价为 5000 万元，其中建筑物价格 3000 万元，地价 2000 万元，该房地产的年客观收益为 450 万元，建筑物的资本化率为 10%，那么土地的资本化率最接近于（C）。

A. 9% B. 12.5% C. 7.5% D. 5%

解题思路：
$$\frac{450 - \frac{3000 \times 10\%}{2000}}{7.5\%}$$

3. 某评估机构采用市场法对一房地产进行评估，评估中共选择了 A、B、C 三个参照物，并分别得到 127 万元、142 万元、151 万元三个评估结果。根据 A、B、C 三个参照物与被评估对象的差异因素分析，判定其结果的权重依次为 25%、40% 和 35%，则被评估房产的评估值最接近于（C）。

A. 140 万元 B. 157.5 万元 C. 141.4 万元 D. 148.5 万元

解题思路： $127 \times 25\% + 142 \times 40\% + 151 \times 35\% = 141.4$ （万元）

4. 某评估机构采用统计分析法对一企业的固定资产进行评估。其中砖混结构建筑物 10 栋，账面原值 500 万元；设备 100 台，账面原值 1000 万元。评估中对 3 栋具有代表性的建筑物进行估算，其重置成本为 180 万元，而该 3 栋建筑物的账面原值为 165 万元；同时选择 10 台具有代表性的设备进行了评估，其重置成本为 150 万元，而该 10 台设备的账面原值为 120 万元；则该企业被评估建筑物及设备的重置成本最接近于（B）。

A. 1736.85 万元 B. 1795.45 万元 C. 1818.36 万元 D. 2100 万元

解题思路： $180 \times (500/165) + 150 \times (1000/120) = 1795.45$ （万元）

5. 被评估建筑物账面价值 80 万元，1995 年建成，要求评估 1998 年该建筑物的重置成本。根据调查得知，被评估建筑物所在地区的建筑行业价格环比指数从 1995 年到 1998 年每年比上年提高分别为：3%、3%、2%，该建筑物的重置成本最接近于（B）。

A. 86 万元 B. 87 万元 C. 90 万元 D. 85 万元

解题思路： $80 \times (1 + 3\%) \times (1 + 2\%) \times (1 + 3\%) = 86.57$ （万元）

6. 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（B）

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

解题思路：
$$\frac{1200 + 9 \times 1000}{2000} = 5.1$$

7. 某砖混结构单层住宅宅基地 200 平方米，建筑面积 120 平方米，月租金 3000 元，土地还原利率 8%，取得租金收入的年总成本为 8000 元，评估人员另用市场比较法求的土地使用权价格每平方米 1200 元，建筑物的年纯收益为（B）。

A. 8600 元 B. 8800 元 C. 9000 元 D. 12000 元

解题思路：房地产全年净收益 = $12 \times 3000 - 8000 = 28000$ （元）；

土地净收益 = $1200 \times 200 \times 8\% = 19200$ （元） 建筑物年纯收益 = $28000 - 19200 = 8800$ （元）

8. 有一宗地，占地面积为 500 平方米，地上建有一幢三层的楼房，建筑密度为 0.7，容积率为 2.0，土地单价为 3000 元/平方米，则楼面地价为（B）。

- A. 1000 元/平方米 B. 1500 元/平方米
C. 2100 元/平方米 D. 2800 元/平方米

解题思路：3000/2=1500（元/平方米）

9. 有一宗地，出让年期为 50 年，已使用 30 年，资本化率为 10%，预计未来每年的收益为 15 万元，则该宗地的评估价值最接近于（A）。

- A. 128 万元 B. 141 万元 C. 149 万元 D. 150 万元

解题思路：尚可使用年限=50-30=20（年）

$$\text{评估价值} = 15 \times \frac{[1 - (1/10\%)^{-20}]}{10\%} = 127.7 \quad (\text{万元}) \quad \text{注：此公式错了：}(1/10\%) \text{ 应改为 “}(1+10\%) \text{”}$$

10. 有一宗房地产，评估基准日后第一年的纯收益预计为 70 万元，资本化率为 8%，以后未来各年的纯收益将在上一年的基础上增长 1%，则该宗房地产的在永续使用的前提下评估价值最近近于 C（）。

- A. 700 万元 B. 800 万元 C. 1000 万元 D. 1100 万元

解题思路：70/(8%-1%)=1000（万元）

二、计算题

1. 待估对象为一新开发土地，因无收益记录和市场参照物，只得采用成本法进行评估，有关数据如下：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，当地银行贷款年利率为 9%，土地开发周期为两年，第一年投资占总投资的 3/4，利润率为 10%，土地所有权收益为土地成本的 10%，试估算该地产的市场价值。

1. 解：（1）估算每平方米土地取得费用和开发费用

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

土地取得费用合计：75 元/平方米 + 45 元/平方米 = 120 元/平方米

土地开发费用：150,000,000 ÷ 1,000,000 = 150 元 / 平方米

每平方米土地取得费用和开发费用合计为：120 + 150 = 270 元 / 平方米

（2）计算利息：土地取得利息：120 × [(1 + 9%)² - 1] = 22.572

土地开发利息：

150 × 3/4 × [(1 + 9%)^{1.5} - 1] + 150 × 1/4 × [(1 + 9%)^{0.5} - 1] = 15.525 + 1.65 = 17.175

总利息：22.572 + 17.175 = 39.7 元 / 平方米

（3）计算利润：270 × 10% = 27（元 / 平方米）

（4）计算土地成本：270 + 39.7 + 27 = 336.7（元 / 平方米）

（5）计算待估土地公平市场价值：

336.7 × (1 + 10%) = 370.37（元 / 平方米）

每平方米土地公平市场价值为 370.37 元 / 平方米，近似等于每平方米 370 元。

2. 某商业用房地产，按国家规定其土地使用权最高年限为 40 年，现该房地产拟出租，出租期为 10 年，按租赁双方的租赁合同规定，前 5 年租金是以第一年租金 8 万元为基础，每年按等比级数递增，每年递增比率为 2%，后 5 年租金按每年 15 万元固定不变。假定资本化率（折现率）为 10%，如按上述租赁合同条件为依据，该房地产 10 年租期内的收益现值是多少？

要求：

（1）按分段法计算并写出公式，其中后 5 年预期收益现值必须使用年金法计算；

（2）写出计算过程；

（3）写出正确结论。

2. 解：（1）计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{t+1}}{r(r+1)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right]$$

(2) 计算过程:

前五年的租金收益分别为: $R_1=8$ (万元)

$R_2=8 \times (1+2\%)=8.16$ (万元)

$R_3=8 \times (1+2\%)^2=8.32$ (万元)

$R_4=8 \times (1+2\%)^3=8.49$ (万元)

$R_5=8 \times (1+2\%)^4=8.66$ (万元)

后五年的租金收益均为: $R=15$ (万元)

折现率为: $r=10\%$

(3) 将(2)中的数据代入(1)中的公式中, 求得 $P=66.75$ (万元)

3. 待估地块为一商业用途的空地, 面积为 600 平方米, 要求评估其 1997 年 5 月的市场价值。评估人员通过搜集有关数据资料(过程略), 选出 3 个交易实例作为比较参照物, 交易实例有关情况见下表:

项目		A	B	C	待估对象
坐落		略	略	略	略
所处地区		繁华区	非繁华区	非繁华区	非繁华区
用地性质		商业	商业	商业	商业
土地类型		空地	空地	空地	空地
价格	总价	25.2万元	49万元	43.5万元	
	单价	1500元/m ²	1400元/m ³	1450元/m ⁴	
交易日期		1996.10	1996.12	1997.1	1997.5
面积		168m ²	350m ²	300m ²	600m ²
形状		长方形	长方形	长方形	长方形
地势		平坦	平坦	平坦	平坦
地质		普通	普通	普通	普通
基础设施		完备	较好	较好	较好
交通通讯状况		很好	很好	很好	很好
剩余使用年限		35年	30年	35年	30年

已知以下条件:

(1) 交易情况正常;

(2) 1996 年以来, 土地价格每月上涨 1%。

(3) 交易实例 A 与待估对象处于同一地区, B、C 的区域因素修正系数情况可参照下表进行判断:

项目	B	分值	C	分值
自然条件	相同	10	相同	10
社会环境	相同	10	相同	10
街道条件	稍差	8	相同	10
繁华程度	稍差	7	稍差	7
交通便捷程度	稍差	8	稍差	8
规划限制	相同	10	相同	10
交通管制	相同	10	相同	10
离公交车站	稍远	7	相同	10
交通流量	稍少	8	稍少	8
周围环境	较差	8	相同	10
综合打分		86		93

注: 比较标准以待估地块的各区域因素标准, 即待估地块的区域因素分值为 100。

(4) 待估地块面积因素对价格的影响较各交易实例高 3%。

(5) 折现率为 8%。

3. 解：（1）进行交易情况修正。从评估人员的调查中发现交易实例的交易没有什么特殊情况，均作为正常交易看待，故无需修正。

（2）进行交易时间修正。

交易实例 A 交易时间修正系数 = $107 / 100 = 1.07$

交易实例 B 交易时间修正系数 = $105 / 100 = 1.05$

交易实例 C 交易时间修正系数 = $104 / 100 = 1.04$

（注：由于地价每月上涨 1%，故从交易实例 A 成交日期 1996 年 10 月至评估基准日 1997 年 5 月地价共上涨了 7%；交易实例 B 从成交期 1996 年 12 月至评估基准日 1997 年 5 月地价共上涨 5%；交易实例 C 从成交期 1997 年 1 月至评估基准日 1997 年 5 月地价共上涨了 4%。）

（3）进行区域因素修正。

交易实例 A 与待估对象处于同一地区，无需做区域因素调整。

交易实例 B 区域因素修正系数 = $100 / 86 = 1.163$

交易实例 C 区域因素修正系数 = $100 / 93 = 1.075$

（注：式中 86 由表 2 中加总获得，同理 93 也由表 2 纵向加总获得。）

（4）进行个别因素修正。

关于面积因素修正。由于待估对象的面积大于 3 个交易实例地块，就商业用地而言，面积较大便于充分利用，待估地块面积因素对价格的影响较各交易实例高 3%。

土地使用权年限因素修正。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 与 C 均需作使用年限因素修正，修正系数计算如下（假定折现率为 8%）：

交易实例 A 及 C 使用年限修正系数 = $[1 - 1 / (1 + 8\%)^{30}] / [1 - 1 / (1 + 8\%)^{35}] = 0.9659$

交易实例 A 的个别修正系数 = $1.03 \times 0.9659 = 0.995$

交易实例 B 的个别修正系数 = 1.03

交易实例 C 的个别修正系数 = $1.03 \times 0.9659 = 0.995$

（5）计算待估土地初步价格。

A = $1500 \times 1 \times 1.07 \times 0.995 = 1597$ （元 / 平方米）

B = $1400 \times 1 \times 1.05 \times 1.163 \times 1.03 = 1761$ （元 / 平方米）

C = $1400 \times 1 \times 1.04 \times 1.075 \times 0.995 = 1613$ （元 / 平方米）

（6）采用算术平均法求得评估结果。

待估地块单位面积价格评估值 = $(1597 + 1761 + 1613) / 3 = 1657$ （元 / 平方米）

待估地块总价评估值 = $1657 \times 600 =$ （元）

因此，这一地块的评估值为元。

4. 有一宗“七通一平”的待开发建筑用地，土地面积为 2000 平方米，建筑容积率为 2.5 拟开发建设写字楼，建设期为 2 年，建筑费为 3000 元/平方米，专业费为建筑费的 10%，建筑费和专业费在建设期内均匀投入。该写字楼建成后即出售，预计售价为 9000 元/平方米，销售费用为楼价的 2.5%，销售税费为楼价的 6.5%，当地银行年贷款利率为 6%，开发商要求的投资利润率为 10%。

试估算该宗土地目前的单位地价和楼面地价。

4. 解：（1）现已知楼价的预测和各项开发成本及费用，可用假设开发法评估，计算公式为：

地价 = 楼价 - 建筑费 - 专业费 - 利息 - 销售税费 - 利润

（2）计算楼价：

楼价 = $2000 \times 2.5 \times 9000 = 45,000,000$ （元）

（3）计算建筑费和专业费

建筑费 = $3000 \times 2000 \times 2.5 = 15,000,000$ （元）

专业费 = 建筑费 $\times 10\% = 15,000,000 \times 10\% = 1,500,000$ （元）

（4）计算销售费用和税费

销售费用 = $45,000,000 \times 5\% = 1,125,000$ （元）

销售税费 = $45,000,000 \times 6.5\% = 2,925,000$ （元）

（5）计算利润

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/045343213002012002>