

西安建筑科技大学

2018 年攻读硕士学位研究生招生考试试题

(答案书写在本试题纸上无效。考试结束后本试题纸须附在答题纸内交回) 共 2 页

考试科目： (436) 资产评估专业基础

适用专业： 资产评估

一、问答题（共 6 题，每题 12 分，共 72 分）

- 1、简述资产评估的基本要素和功能。
- 2、简述建筑物贬值的三种类型。
- 3、简述市场比较法在无形资产评估应用中的障碍和无形资产评估的方法如何进行取舍。
- 4、假设开发法用于评估房地产的适用性？在评估土地价格时其准确性取决于哪几方面？
- 5、流动资产评估的特点？在什么情况下需要对流动资产进行评估？
- 6、企业价值评估首选收益法的前提条件？在什么情况下使用它评估风险和难度会增加？

二、综合题（共 4 题，第 1、2 小题各 15 分，第 3 小题 20 分，第 4 小题 10 分，共 60 分）

- 1、某企业因合资事宜需要对一项资产进行评估。该资产账面原值 270 万元，净值 108 万元，预计使用 28 年，已提折旧 20 年。按目前劳动生产率水平重置该资产需要 520 万元。根据企业记录，该资产截至评估基准日的法定利用时间 68600 小时，实际已用时间 58310 小时。经仔细估算，该资产还能使用 10 年。但由于设计等问题导致它每年比同类标准资产多支出营运成本 5 万元。该企业适用所得税率 25%，折现率取 10%。请采用成本法对该项资产进行评估。（结果保留两位小数）
- 2、现对一台已购入 3 年的 200 万元的设备进行评估，设计使用年限 10 年，年产能为 150 万件产品，但一直未安装投入使用并处于全新状态。目前，该种设备已升级，与升级后的设备相比，被评估设备在产能相同的条件下，需要增加 3 个工人，在达到设计产能的条件下每年增加设备运转能耗费 5 万元。而且，该设备生产的产品需求下降，为了不积压产品，每年只生产 120 万件。该类设备自投入使用到 10 年必须强制报废，该类设备的规模经济效益指数 0.8，评估基准日之前 5 年内其价格指数每年递增 5%，行业内人工平均工资 2000 元/月。该企业适用所得税率 25%，折现率取 10%。求该设备评估基准日（2015 年 12 月 31 日）的评估值。（结果保留两位小数）

3、某房地产开发企业于 2014 年 1 月以出让方式取得一块土地 50 年的使用权，土地面积为 2000 平方米，并于 2016 年 1 月在此建成建筑面积为 10000 平方米的钢混结构写字楼一栋，其经济耐用年限为 60 年，残值率为 0。评估基准日，该类建筑物重置价格为 5000 元/平方米。该写字楼现用于出租，每年实收租金 450 万元（含税）。当地同类写字楼租金为每天每平方米 3 元（含税），空置率为 20%，每年需支付管理费为年租金的 5%，维修费为重置价格的 2%，房产税为租金收入的 12%，增值税及附加为租金收入的 6%，保险费为重置价格的 0.3%，土地折现率为 6%，建筑物正常回收率为 8%。请根据以上资料评估该宗土地 2017 年 1 月的价值。（以元为单位取整）

4、某企业转让一个注册商标，该商标已使用 60 年。根据调查统计资料显示，该企业近 5 年使用这一商标的产品比同类产品的价格，每件高 0.8 元，该企业每年生产 150 万件。该商标目前在市场上接受度较高，产品基本上供不应求。根据预测估计，如果在生产能力足够的情况下，这种商标的产品每年生产 200 万件，每件可获超额利润 0.6 元，预计该商标能够继续获得超额利润的时间为 10 年。前 5 年保持目前超额利润水平，后 5 年每年可获取的超额利润为 50 万元。折现率取 10%。请评估该项商标权的价值。（以万元为单位保留两位小数）

三、论述题（共 1 题，共 18 分）

基于对三种资产评估基本方法各自的优劣分析，以提高资产评估的效率和效果为目的，谈一谈你对最佳资产评估方法选择的看法和理解。