

西安建筑科技大学

2020 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 _____

一、问答题 (共 6 题, 每题 12 分, 共 72 分)

- 1、按照不同的标准, 对资产评估对象进行分类。
- 2、简述资产评估中常见的价值类型。
- 3、简述成本法的理论依据和评估思路, 复原重置成本与更新重置成本及两者的异同。
- 4、简述机器设备的具体分类标准及评估基本程序。
- 5、简述房地产价格的影响因素。
- 6、简述无形资产的价值特点、功能特性及影响其评估值的因素。

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

- 1、某设备购建于 2000 年 6 月, 账面原值 100 万元, 2003 年 6 月对该设备进行了技术改造, 以使用某种专利技术, 改造费用为 10 万元, 2004 年 6 月对该设备进行评估, 评估基准日为 2004 年 6 月 30 日。现得到以下数据: ①2000 年至 2004 年该类设备的定基价格指数分别为 105%、110%、110%、115%、120%; ②被评估设备的月人工成本比同类设备节约 1000 元; ③被评估设备所在企业的正常投资报酬率为 10%, 规模效益指数为 0.7, 该企业适用所得税率为 33%; ④经过了解, 得知该设备在评估使用期间因技术改造等原因, 其实际利用率为正常利用率的 60%, 经过评估人员鉴定分析认为, 被评估设备尚可使用 6 年, 预计评估基准日后其利用率可以达到设计标准的 80%。根据上述条件, 应用成本法估算该设备的有关技术经济参数和评估价值。
- 2、有一宗“七通一平”的待开发建筑用地, 土地面积为 2000 平方米, 使用期限为 50 年, 建筑容积率为 2.5。拟开发建设成写字楼, 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。

3、企业 A 将一项专利使用权转让给企业 B, 拟采用利润分成的方法, 该专利系 3 年前从外部购入, 账面成本为 100 万元, 3 年间物价累计上升 50%。该专利法律保护期 10 年, 已过 3 年, 尚可保护 7 年。经专业人士测算, 该专利成本利润率为 400%, 企业 B 资产重置成本为 5000 万元, 成本利润率为 10%, 通过对该专利的分析, 技术人员认为该专利剩余使用寿命为 5 年。另外, 通过对市场供求状况及有关会计资料分析得知, 企业 B 实际生产能力为年产某型号产品 20 万台, 成本费用每年约为 400 元, 未来 5 年间产量与成本费用变动不大, 该产品由于采用了专利技术, 性能有较大幅度提高, 未来第一、第二年每台售价要达 500 元, 在竞争的作用下, 为维护市场占有率, 第三、第四年售价将下降到每台 450 元, 第五年下降到每台 420 元, 折现率确定为 10%。要求根据上述资料确定该专利的评估值 (不考虑流转税因素, 计算结果保留两位小数)。

4、企业甲为了整体资产转让, 需要进行评估, 评估基准日为 2004 年 12 月 31 日。预计其未来 5 年的预期利润总额分别为 100 万元、110 万元、120 万元、150 万元和 160 万元。该企业长期负债占投资资本的比重为 50%, 平均长期负债成本为 7%, 在未来 5 年中平均每年长期负债利息额为 20 万元, 每年流动负债利息额为 40 万元。评估时市场平均收益率为 8%, 无风险报酬率为 3%, 企业所在行业的平均风险与社会平均风险的比率为 1.2。企业甲为正常纳税企业, 且生产经营比较平稳。试运用年金法计算企业甲的投资资本价值。

三、论述题 (共 1 题, 共 18 分)

在资产评估过程中, 三种资产评估的基本方法地位很重要, 而评估方法的选择存在多样性, 基于具体资产评估情景下, 谈一谈你如何选择科学合理的评估方法。