

2020 年资产评估师考试真题《资产评估实务（一）》（回忆版）

一、单项选择题（本题型每题 1 分。每题的备选项中，只有 1 个最符合题意。请使用计算机鼠标在计算机答题界面上点击试题答案备选项前的按钮“○”作答。）

序号	项目名称	原始发生额 (万元)	账面金额 (万元)	备注
1	经营租入厂 房改良支出	50	25	租赁期 5 年，已租 1 年，价格长 期变化不大

1.某企业拟进行股权转让，评估基准日长期待摊费用如下：

不考虑其他因素影响，该企业长期待摊费用评估值为（ ）。

A.40 万元

B.50 万元

C.25 万元

D.0 万元

【参考答案】 A

【参考解析】长期待摊费用评估值 = $50/5 \times (5 - 1) = 40$ （万元）

【出题角度】长期待摊费用的评估程序及清查核实方法

【教材页码】217

【点评】

本题考核“长期待摊费用的评估程序及清查核实方法”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校（www.chinaacc.com）2020 年资产评估师《资产评估实务（一）》辅导中均有体现：

【相似知识点】

兰小海老师基础精讲班第六章第 01 讲:

第01讲 长期待摊费用和长期应收款的评估
帮助中心 联系客服

同步讲义 全部讲义 查看课程讲义

(一) 费用分摊法

1 长期待摊费用的基本概念与特点

【例题】某企业拟进行股权转让，需对其股东全部权益价值进行评估。采用资产基础法评估时，其长期待摊费用余额150万元。

其中，办公楼装修摊余费用90万元；租入固定资产改良支出费用发生总额120万元，摊余60万元。租赁协议约定固定资产租入期6年，已租入2年。

由于办公楼装修费已在房屋建筑物评估中包含。

则该企业长期待摊费用评估值为：

$$120 \times \frac{4}{6} = 80 \text{ (万元)}$$

中华会计网校
www.chinaacc.com

目录
收起
提问
笔记
练习
评价
意见反馈

(二) 账面余额法

对于尚存资产或者权利的价值难以准确计算的费用，可按其账面余额计算评估值。

如股票发行费用，一般包括股票承销费、注册会计师费（包括审计、验资、盈利预测等费用）、评估费、律师费、公关及广告费、印刷费

对于尚存资产或者权利的价值，可以准确计算的某些预付性质和性质特殊费用，可采用费用分摊法计算评估值。

如租入固定资产的改良支出，由于其总的租赁费用、租期及尚存的使用期限均可以准确计算，故可按照其尚存情况采用费用分摊法计算评估值。

【例题】某企业拟进行股权转让，需对其股东全部权益价值进行评估。采用资产基础法评估时，其长期待摊费用余额150万元。

其中，办公楼装修摊余费用90万元；租入固定资产改良支出费用发生总额120万元，摊余60万元。租赁协议约定固定资产租入期6年，已租入2年。

由于办公楼装修费已在房屋建筑物评估中包含。

则该企业长期待摊费用评估值为：

$$120 \times \frac{4}{6} = 80 \text{ (万元)}$$

10:50 / 25:02
老师 1.0x 超清 设置 全屏

《2020 年资产评估实务一必刷金题》第 38 页第 22 题，考查此考点。

22. 甲企业拟进行股权转让, 需对其股东全部权益价值进行评估。采用资产基础法评估时, 其长期待摊费用余额 500 万元。其中, 办公楼装修摊余费用 200 万元; 租入固定资产改良支出费用发生总额 600 万元, 摊余 300 万元。租赁协议约定固定资产租入期 10 年, 已租入 4 年。由于办公楼装修费已在房屋建筑物评估中包含, 则甲企业此项长期待摊费用评估值为() 万元。

- A. 360
B. 300
C. 200
D. 500

2.资产减值测试评估中，估算资产预计未来现金流量现值时，关于所得税基础的说法，正确的是（ ）。

A.通常采用税前基础

- B.不得采用税前基础
- C.通常采用税后基础
- D.不得采用税后基础

【参考答案】A

【参考解析】资产减值测试中，估算预计未来现金流量现值应该基于税前基础。

【出题角度】资产减值测试的评估方法与参数

【教材页码】258

【点评】

本题考核“资产减值测试的评估方法与参数”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校（www.chinaacc.com）2020年资产评估师《资产评估实务（一）》辅导中均有体现：兰小海老师基础精讲班第七章第05讲、习题强化班第七章第01讲；考试中心开通的模拟试题（二）单选题第20题。

【相似知识点】

兰小海老师基础精讲班第七章第05讲：

第05讲 服务于资产减值测试的资产评估

5 服务于资产减值测试的资产评估

续表

项目	公允价值减处置费用的净额	资产预计未来现金流量现值
资本性支出	维护资产正常运转或者资产正常产出水平而必要的支出，或者属于资产简单维护下的支出；完成在建工程和开发过程中的无形资产等的必要支出；与资产改良或企业扩张相关的资本性支出	维护资产正常运转或者资产正常产出水平而必要的支出，或者属于资产简单维护下的支出；完成在建工程和开发过程中的无形资产等的必要支出
营运资金预测	维持现有企业运营并考虑企业扩张或重组所需的营运资金	基于特定实体现有管理模式下经营所需的营运资金
所得税基础	可以考虑为税后	通常为税前

同步讲义 全部讲义 查看课程

持续经营假设，可以考虑基础；
假将来可能发生的、尚未做出承诺的重组事项或者资产改良；应同时考虑重组、改良对应的收益和成本、费用
不当包括与将来可能发生的、尚未做出承诺的重组事项或者资产改良有关的预计未来现金流量

评估对象在目前用情况下可实现盈利情况

维护资产正常运转或者资产正常产出水平而必要的支出，或者属于资产简单维护下的支出；完成在建工程和开发过程中的无形资产等的必要支出；与资产改良或企业扩张相关的资本性支出

维护资产正常运转或者资产正常产出水平而必要的支出，或者属于资产简单维护下的支出；完成在建工程和开发过程中的无形资产等的必要支出

基于特定实体现有管理模式经营所需的营运资金

基于特定实体现有管理模式经营所需的营运资金

可以考虑为税后

通常为税前

3.金融不良资产评估中，债务企业具有持续经营能力，并能产生稳定可偿债现金流量，企业的经营、财务资料规范，能够依据前三年财务报表对未来经营情况进行合理分析预测，下列为适合的评估分析方法为（ ）。

- A.综合因素分析法
- B.现金流偿债法
- C.专家打分法
- D.假设清算法

【参考答案】B

【参考解析】现金流偿债法主要适用于有持续经营能力并能产生稳定可偿债现金流量的企业。企业的经营和财务资料规范，资产评估专业人员能够依据前三年财务报表对未来经营情况进行合理分析预测。

【出题角度】价值分析方法

【教材页码】275

【点评】

本题考核“价值分析方法”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校

(www.chinaacc.com) 2020 年资产评估师《资产评估实务（一）》辅导中均有体现：

兰小海老师基础精讲班第八章第 02 讲、习题强化班第八章第 01 讲、冲刺串讲班第三部分第 02 讲；考试中心开通的模拟试题（三）单选题第 29 题。

【相似知识点】

兰小海老师基础精讲班第八章第 02 讲：

第02讲 假设清算法、现金流偿债法

3 金融不良资产评估方法 ★★★

具有持续经营能力的债务企业，进行假设清算的偿债思路，往往容易低估偿债企业的偿债能力。这是考虑采用现金流偿债法的主要原因。

【适用性】现金流偿债法主要适用于有持续经营能力并能产生稳定可偿债现金流量的企业。

企业的经营和财务资料规范，资产评估专业人员能够依据前三年财务报表对未来经营情况进行合理分析预测。

2. 现金流偿债法

现金流量偿债法是指依据企业近几年的经营和财务状况，考虑行业、产品、市场、企业管理等因素的影响，对企业未来一定年限内可偿债现金流和经营成本进行合理预测分析，考察企业以未来经营及资产变现所产生的现金流清偿债务的一种方法。

具有持续经营能力的债务企业，进行假设清算的偿债思路，往往容易低估偿债企业的偿债能力。这是考虑采用现金流偿债法的主要原因。

【适用性】现金流偿债法主要适用于有持续经营能力并能产生稳定可偿债现金流量的企业。

企业的经营和财务资料规范，资产评估专业人员能够依据前三年财务报表对未来经营情况进行合理分析预测。

《2020 年资产评估实务一必刷金题》第 47 页第 10 题

10. () 主要适用于有持续经营能力并能产生稳定可偿债现金流量的企业。

- A. 假设清算法
- B. 现金流偿债法
- C. 专家打分法
- D. 综合因素分析法

 刷 通 关

举一反三
高效通关

4. 关于采用林地费用价法评估林地资产的说法，正确的是 ()。

- A. 评估值应包含林地改良费用
- B. 投资收益率包含通货膨胀率
- C. 林地购置费用应按重置成本
- D. 林地购置费用应按历史成本

【参考答案】C

【参考解析】购买土地和林地的维持或改良的费用一般按购买或支付的原价格，不用重置值，此时计算利息采用的利率为正常的商业利率，它包括通货膨胀率在内。林地的购置费和各年的林地改良费均采用基准日的重置值，则其利率用不含通货膨胀的利率。

【出题角度】林地资源资产评估方法

【教材页码】213

【点评】

本题考核“林地资源资产评估方法”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校

(www.chinaacc.com) 2020 年资产评估师《资产评估实务（一）》辅导中有体现：

兰小海老师基础精讲班第五章第 08 讲。

【相似知识点】

兰小海老师基础精讲班第五章第 08 讲：

第08讲 林地资源、森林景观资产评估

4 森林资源资产评估方法

5. 林地费用价法

林地费用价法是用取得林地所需要的费用 and 把林地维持到现在状态所需的费用来确定林地价格的方法，其计算公式为：

$$E = CI \times (1 + P)^n + \sum_{i=1}^n C_i (1 + P)^{n-i+1}$$

式中：E—林地评估值；CI—林地购置费；C_i—林地购置后第i年的林地改良费；n—林地购置年限；P—投资收益率林地费用价法适用于林地购入后经改良使之适合于林业用途的林地评估。

林地费用价法也称为**成本价法**，是将取得林地所需要的费用 and 把林地维持到现在状态所需的费用，在评定时用本利和来表示。

同步讲义 全部讲义 查看课程

$E_n = 5 \times \frac{1}{P} \left[1 - \frac{1}{(1+P)^n} \right] = 128 \times \frac{100}{8.06} \left[1 - \frac{1}{1.06^{10}} \right] = 2818.477$

5. 林地费用价法

林地费用价法是用取得林地所需要的费用 and 把林地维持到现在状态所需的费用来确定林地价格的方法，其计算公式为：

$$E = CI \times (1 + P)^n + \sum_{i=1}^n C_i (1 + P)^{n-i+1}$$

式中：E—林地评估值；CI—林地购置费；C_i—林地购置后第i年的林地改良费；n—林地购置年限；P—投资收益率林地费用价法适用于林地购入后经改良使之适合于林业用途的林地评估。

林地费用价法也称为**成本价法**，是将取得林地所需要的费用 and 把林地维持到现在状态所需的费用，在评定时用本利和来表示。

因此林地费用价由三种费用构成：

- (1) 购买林地及其他为取得林地所需的费用（CI）。
- (2) 林地取得后，为造成适于林木培育而投入林地的改良费用（C_i）。
- (3) 从投入上述费用时开始到评估基准日为止的年间费用的利息。

CI —————→
0 —————→ n

《2020 年资产评估实务一必刷题》第 30 页第 6 题

6. () 是用取得林地所需要的费用 and 把林地维持到现在状态所需的费用来确定林地价格的方法。
- A. 林地费用价法 B. 年金资本化法
C. 剩余价值法 D. 林地期望价法

5. A 公司拥有非上市与交易的债券，面值 1000 万元，原 B 公司发行的 2 年期债券，每半年付息一次，年利率 3%，单利计息，到期一次还本。债券将于评估基准日后一年到期，已到期利息，均已支付。假设折现率为 5%，正常情况下，其评估值为 ()。

- A. 981.31 万元
B. 1030 万元
C. 980.95 万元
D. 1000 万元

【参考答案】C

【参考解析】债券评估值 = $1000 \times (1 + 3\%) / (1 + 5\%) = 980.95$ (万元)

【出题角度】债券投资的评估

【教材页码】27

【点评】

本题考核“债券投资的评估”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校

(www.chinaacc.com) 2020 年资产评估师《资产评估实务（一）》辅导中均有体现：

兰小海老师基础精讲班第二章第 01 讲、习题强化班第二章第 01 讲、冲刺串讲班第一部分

第 01 讲；考试中心开通的模拟试题（一）单选题第 6 题、模拟试题（二）综合题。

【相似知识点】

兰小海老师基础精讲班第二章第 01 讲：

中华会计网校 www.chinaacc.com

第01讲 债券投资的评估

1 债券投资的评估

【案例分析】某评估公司受托对B企业拥有的A公司债券进行评估，被评估债券面值50000元，系A公司发行的3年期一次还本付息债券，年利率5%，单利计息，评估基准日距离到期日两年，当时国债利率为4%。

经评估专业人员分析调查，发行企业经营业绩尚好，财务状况稳健。两年后具有还本付息的能力，投资风险较低，取2%的风险报酬率，以国债利率作为无风险报酬率，故折现率为6%。

【案例解析】某评估公司受托对B企业拥有的A公司债券进行评估，被评估债券面值50000元，系A公司发行的3年期一次还本付息债券，年利率5%，单利计息，评估基准日距离到期日两年，当时国债利率为4%。

经评估专业人员分析调查，发行企业经营业绩尚好，财务状况稳健。两年后具有还本付息的能力，投资风险较低，取2%的风险报酬率，以国债利率作为无风险报酬率，故折现率为6%。

根据前述的公式，该债券的评估价值为：

$$F = A \times (1 + n_1 \times r_1)$$

$$= 50000 \times (1 + 3 \times 5\%)$$

$$= 57500 \text{ (元)}$$

$$P = F / (1 + r_2)^n$$

$$= 57500 / (1 + 6\%)^2$$

$$= 57500 \times 0.8900$$

$$= 51175 \text{ (元)}$$

2. 分次付息，到期一次还本债券的价值评估前已述及，分次付息，到期一次还本债券的价值评估宜采用收益法，其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n R_t (1 + r)^{-t} + A (1 + r)^{-n}$$

式中，P—债券的评估值；R_t—第t年的预期利息。

6. 企业合并对价分摊评估中，关于采用增量收益评估法评估无形资产的说法，错误的是（ ）。

- A.需进行现金流量折现
- B.许可费的节省构成增量收益
- C.价格的溢价构成增量收益
- D.成本的节省构成增量收益

【参考答案】B

【参考解析】增量收益法，是将包括无形资产的经济实体的未来预测现金流与不含无形资产的经济实体产生的相应现金流进行比较，判断有无无形资产在价格方面所产生的差额。增量现金流体现在两个方面：一是价格的溢价，即一个产品采用所评估无形资产与不采用这个无形资产之间价格的差异额；二是成本的节省，就是采用这项无形资产所能节省的成本所导致的差异额。用这个资产的特定加权资本成本将这些增量现金流折现，可以得到这个资产的公允价值。选项 B 属于许可费节省法。

【出题角度】无形资产的评估

【教材页码】248

【点评】

本题考核“无形资产的评估”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校

(www.chinaacc.com) 2020 年资产评估师《资产评估实务（一）》辅导中均有体现：

兰小海老师基础精讲班第七章第 04 讲、习题强化班第七章第 02 讲；考试中心开通的模拟试题（一）多选题第 8 题。

【相似知识点】

兰小海老师基础精讲班第七章第 04 讲：

第04讲 服务于企业合并对价分摊的资产评估

4 服务于企业合并对价分摊的资产评估 ★★★

【增量收益法】（无形资产对现金流影响较大）

此方法将包括无形资产的经济实体的未来预测现金流与不含无形资产的经济实体产生的相应现金流进行比较，判断有无无形资产在价格方面所产生的差额。

增量现金流体现在两个方面：	
① 一是价格的溢价	一个产品采用所评估无形资产与不采用这个无形资产之间价格的差异额
② 二是成本的节省	就是采用这项无形资产所能节省的成本所导致的差异额

增量收益法要求可比实体未使用无形资产所产生的现金流能够可靠地估算。

同步讲义 全部讲义 查看课程讲义

【增量收益法】（无形资产对现金流影响较大）

此方法将包括无形资产的经济实体的未来预测现金流与不含无形资产的经济实体产生的相应现金流进行比较，判断有无无形资产在价格方面所产生的差额。

增量现金流体现在两个方面：

一是价格的溢价	一个产品采用所评估无形资产与不采用这个无形资产之间价格的差异额
二是成本的节省	就是采用这项无形资产所能节省的成本所导致的差异额

增量收益法要求可比实体未使用无形资产所产生的现金流能够可靠地估算。

【许可费节省法】

此方法是指假设财务报告的编制者不是相关无形资产的所有者，需要花钱从别人手上获得一个许可权，这就是必要的资金流出。但因拥有了该许可权，就可以节省这方面的许可权使用费，所节省的许可费通过折现得出现值。

使用许可费节省法评估的无形资产的例子一般包括品牌、专利和技术。要使用该方法，必须

7.下列机器设备清查核实内容中，不属于微观调查的是（ ）。

- A.机器设备的规格型号
- B.机器设备的维护保养情况
- C.机器设备的主要技术参数
- D.机器设备所在企业的生产工艺

【参考答案】D

【参考解析】企业的生产工艺属于宏观调查。

【出题角度】机器设备的清查核实

【教材页码】63--64

【点评】

本题考核“机器设备的清查核实”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校

(www.chinaacc.com) 2020 年资产评估师《资产评估实务（一）》辅导中均有体现：

兰小海老师基础精讲班第三章第 07 讲、习题强化班第三章第 02 讲、冲刺串讲班第二部分第 01 讲；考试中心开通的模拟试题（一）单选题第 7 题。

【相似知识点】

兰小海老师基础精讲班第三章第 07 讲

《2020 年资产评估实务—必刷金题》第 62 页第 25 题

25. 下列选项中属于机器设备的微观调查内容的有()。

- A. 机器的购置日期
- B. 机器设备的抵押情况
- C. 机器的维护保养情况
- D. 企业的名称和地址
- E. 机器设备名称

8.某生产线，重置成本 100 万元，已使用 3 年，经济寿命约 15 年，评估基准日该生产线控制计算机损坏，预计修复费用为 12 万元，其他部分工作正常，不考虑其他贬值因素，该生产线的评估值为()。

- A.80 万元
- B.68 万元
- C.70.4 万元

D.82.4 万元

【参考答案】C

【参考解析】不可修复性损耗引起的贬值 = $(100 - 12) \times (3/15) = 17.6$ (万元)

实体性贬值 = $17.6 + 12 = 29.6$ (万元)

评估值 = $100 - 29.6 = 70.4$ (万元)

【出题角度】实体性贬值的估算

【教材页码】79 页

【点评】

本题考核“实体性贬值的估算”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校
(www.chinaacc.com) 2020 年资产评估师《资产评估实务（一）》辅导中均有体现：

兰小海老师基础精讲班第三章第 12 讲、习题强化班第三章第 01 讲、冲刺串讲班第三部分
第 01 讲；考试中心开通的模拟试题（一）综合题。

【相似知识点】

兰小海老师基础精讲班第三章第 12 讲：

第12讲 实体性贬值的估算、功能性贬值的估算

3 机器设备评估方法

所有实体性贬值及贬值率计算过程如下：

重置成本	150万元
可修复性损耗引起的贬值	16.5万元
不可修复性损耗引起的贬值	$(150 - 16.5) \times 2/20 = 13.35$ (万元)
实体性贬值	29.85万元
贬值率	$29.85 \div 150 = 20\%$

中华会计网校
www.chinaacc.com

算它们的贬值。

【例3-8】一台数控折弯机，重置成本为150万元，已使用2年，其经济使用寿命约为20年。该机器数控系统损坏，估计修复费用约16.5万元，其他部分工作正常。

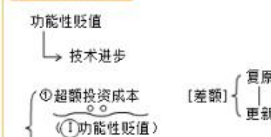
该设备存在可修复性损耗和不可修复性损耗。数控系统损坏是可修复性损耗，用修复费用法计算其贬值，贬值额等于机器的修复费用，即16.5万元；另外，该机器运行2年，我们用年限法来确定除损坏的数控系统之外部分所产生的实体性贬值。

所有实体性贬值及贬值率计算过程如下：

重置成本 150万元
可修复性损耗引起的贬值 16.5万元
不可修复性损耗引起的贬值 $(150 - 16.5) \times 2/20 = 13.35$ (万元)
实体性贬值 29.85万元
贬值率 $29.85 \div 150 = 20\%$

（五）功能性贬值的估算

手与板图示



9.采用成本法评估生产性生物资产应具备的前提条件不包括（ ）。

- A.被评估资产已成熟
- B.具有可比的重置全新资产
- C.被评估资产可再生
- D.具备可利用的历史资料

【参考答案】A

【参考解析】采用成本法评估生产性生物资产应该具备4个前提条件：被评估资产的实体特征、内部结构及其功能必须与假设的重置全新资产具有可比性；应当具备可利用的历史资料；形成资产价值的各种耗费是必需的；被评估资产必须是可以再生的或者说是可以复制的。一般来说，只要符合成本法的前提条件并可以估算其成本的生产性生物资产，都可以采用成本法估价。

【出题角度】生产性生物资产的评估方法

【教材页码】220

【点评】

本题考核“生产性生物资产的评估方法”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校

(www.chinaacc.com) 2020 年资产评估师《资产评估实务（一）》辅导中均有体现：

兰小海老师基础精讲班第六章第 02 讲、习题强化班第六章第 01 讲；考试中心开通的模拟试题（二）多选题第 6 题。

【相似知识点】

兰小海老师基础精讲班第六章第 02 讲：

《2020 年资产评估实务一必刷金题》第 71 页第 2 题

2. 采用成本法评估生产性生物资产应该具备的前提条件包括()。
- A. 被评估资产的实体特征、内部结构及其功能必须与假设的重置全新资产具有可比性
 - B. 应当具备可利用的历史资料
 - C. 形成资产价值的各种耗费是必需的
 - D. 被评估资产必须是可以再生的或者说是可以复制的
 - E. 被评估资产的实体特征、内部结构及其功能必须与假设的重置全新资产完全一致

刷进阶

高频进阶
强化提升

10. 关于常见投资基金评估的方法, 正确的是()。

- A. 合伙制基金评估中 GP 享有的权益包括直投部分收益, 对其合伙债务承担有限责任
- B. 合伙制基金资产净值等于项目价值总和加其他资产价值与基金费用等负债的净差额
- C. 证券投资基金份额净值等于基金资产减基金负债
- D. 合伙制基金评估中 LP 享有的权益包括管理费部分

【参考答案】B

【参考解析】合伙制基金, 由普通合伙人 (GP) 对合伙债务承担无限连带责任, 选项 A 说法不正确; 合伙制基金, 基金资产净值 = 项目价值总和 + 其他资产价值 - 基金费用等负债, 选项 B 的说法正确; 证券投资基金, 基金资产净值 = 基金资产 - 基金负债, 基金份额净值 = 基金资产净值 / 基金总份额, 选项 C 说法不正确; 合伙制基金评估中 LP 享有的权益部分仅为直投部分收益, 但要扣除管理费及满足超额收益下的 GP 权益部分, 选项 D 说法不正确。

【出题角度】合伙制基金评估

【教材页码】34 - - 36

【点评】

本题考核“合伙制基金评估”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校

(www.chinaacc.com) 2020 年资产评估师《资产评估实务 (一)》辅导中均有体现:

兰小海老师基础精讲班第二章第 03 讲、习题强化班第二章第 01 讲。

【相似知识点】

兰小海老师基础精讲班第二章第 03 讲：

11.某规划居住小区,总建设用地面积为 12000 平方米,总建筑面积为 36000 平方米,所有建筑的基底面积为 1200 平方米,据此计算的建筑密度为 ()。

- A.10
- B.10%
- C.3
- D.33%

【参考答案】B

【参考解析】建筑密度：也叫建筑覆盖率，指项目用地范围内所有建筑基底面积之和与规划建设用地面积之比。即，建筑密度 = 建筑基底面积之和 / 规划建设用地面积 = 1200 / 12000

= 10%

【出题角度】不动产的基本概念

【教材页码】96

【点评】

本题考核“不动产的基本概念”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校

(www.chinaacc.com) 2020 年资产评估师《资产评估实务（一）》辅导中均有体现：

兰小海老师基础精讲班第四章第 02 讲、习题强化班第四章第 01 讲；考试中心开通的模拟

试题（二）单选题第 9 题。

【相似知识点】

兰小海老师基础精讲班第四章第 02 讲：

The screenshot shows a video lecture interface. The main content area displays a question about building density calculation. The question is: 【2018真题-单选题】下列关于建设用地建筑密度计算公式中正确的是（ ）。 The options are: A. 建筑密度 = 总建筑面积 / 总建筑基底面积; B. 建筑密度 = 总建筑基底面积 / 总建筑面积; C. 建筑密度 = 总建筑基底面积 / 规划建设用地面积; D. 建筑密度 = 总建筑面积 / 规划建设用地面积. The correct answer is C. The teacher is visible in the bottom right corner of the video frame.

第02讲 不动产评估中的常用术语

1 概述

【2018真题-单选题】下列关于建设用地建筑密度计算公式中正确的是（ ）。

A. 建筑密度 = 总建筑面积 / 总建筑基底面积

B. 建筑密度 = 总建筑基底面积 / 总建筑面积

C. 建筑密度 = 总建筑基底面积 / 规划建设用地面积

D. 建筑密度 = 总建筑面积 / 规划建设用地面积

【2018真题-单选题】下列关于建设用地建筑密度计算公式中正确的是（ ）。

A. 建筑密度 = 总建筑面积 / 总建筑基底面积

B. 建筑密度 = 总建筑基底面积 / 总建筑面积

C. 建筑密度 = 总建筑基底面积 / 规划建设用地面积

D. 建筑密度 = 总建筑面积 / 规划建设用地面积

【正确答案】C

【答案解析】建筑密度也叫建筑覆盖率，指项目用地范围内所有建筑基底面积之和与规划建设用地面积之比。

【2017真题-单选题】某建筑项目规划用地范围内总建设用地面积为20000平方米，总建筑面积为50000平方米，首层建筑面积为1000平方米，该建筑项目的容积率为（ ）。

A. 2.00

B. 0.40

C. 0.50

D. 2.50

显示答案

《2020 年资产评估实务一必刷金题》第 24 页第 38 题

38. (2018 年) 下列关于建设用地建筑密度计算公式中正确的是()。

- A. 建筑密度 = 总建筑面积 / 总建筑基底面积
- B. 建筑密度 = 总建筑基底面积 / 总建筑面积
- C. 建筑密度 = 总建筑基底面积 / 规划建设用地面积

• 24 •

单项选择题

D. 建筑密度 = 总建筑面积 / 规划建设用地面积

12. 关于应收款项评估的说法, 正确的是 ()。

- A. 是对债权的重新认定
- B. 需要确认已发送的坏账损失
- C. 是对债权账面金额的重新估计
- D. 不考虑预计发生的坏账损失

【参考答案】B

【参考解析】债权金额是事前形成、约定的, 评估不是对债权金额的重新认定, 选项 A 不正确。应收账款评估价值 = 应收账款账面余额 - 已确定的坏账损失 - 预计可能发生的坏账损失, 所以选项 B 正确, 选项 D 不正确。应收款项账面余额反映的是已经发生的经济业务和已经成立的债权价值, 资产评估并不是对应收款项金额 (账面记录) 的重新估计或确定, 选项 C 不正确。

【出题角度】应收账款

【教材页码】16 - 17

【点评】

本题考核“应收账款”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校

(www.chinaacc.com) 2020 年资产评估师《资产评估实务（一）》辅导中均有体现：

兰小海老师基础精讲班第一章第 04 讲、习题强化班第一章第 01 讲。

【相似知识点】

兰小海老师基础精讲班第一章第 04 讲：

第04讲 非实物类流动资产评估

流动资产评估

【2018真题-多选题】下列关于应收账款评估，正确的有（ ）。

A. 坏账准备按账面值保留
B. 预计风险损失不包括可确定的坏账损失
C. 本质上是预计风险
D. 评估的是“未来现金资产”
E. 应从应收账款余额中扣减预计风险损失

【2018真题-多选题】下列关于应收账款评估，正确的有（ ）。

A. 坏账准备按账面值保留
B. 预计风险损失不包括可确定的坏账损失
C. 本质上是预计风险
D. 评估的是“未来现金资产”
E. 应从应收账款余额中扣减预计风险损失

【正确答案】CDE
【答案解析】参照PPT解释

【2019真题-单选题】应收款项评估中，下列情形中可直接判断为全部坏账损失的是（ ）。

A. 债务人5年未履行偿债义务的
B. 债务人依法宣告破产的
C. 债务重组协议达成后无法追偿的
D. 债务人被宣告死亡的

《2020 年资产评估实务一必刷题》第 54 页第 8 题

8. (2018 年) 下列关于应收账款评估，正确的有（ ）。

- A. 坏账准备按账面值保留
- B. 预计风险损失不包括可确定的坏账损失
- C. 本质上是预计风险
- D. 评估的是“未来现金资产”
- E. 应从应收账款余额中扣减预计风险损失

13. 资产减值测试评估，在采用现金流量法分别评估资产公允价值、使用价值时，关于两

种价值类型的现金流预测数据的说法，正确的是（ ）。

- A.预测期内肯定不一致
- B.预测期外肯定不一致
- C.预测期外肯定一致
- D.预测期内肯定一致

【参考答案】B

【参考解析】公允价值评估思路：在持续经营假设的前提下，计算是无限期的现金净流量的现值和，而使用价值的评估思路：在生产线上主要设备的剩余经济寿命年限内的现金净流量的现值和，在预测期外，使用价值评估的现金流预测值为 0，所以这两种方法在预测期外肯定不一致。

【出题角度】资产减值测试的参数

【教材页码】260

【点评】

本题考核“资产减值测试的参数”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校

(www.chinaacc.com) 2020 年资产评估师《资产评估实务（一）》辅导中均有体现：

兰小海老师基础精讲班第七章第 05 讲、习题强化班第七章第 01 讲、冲刺串讲班第二部分第 01 讲。

【相似知识点】

兰小海老师基础精讲班第七章第 05 讲：

第05讲 服务于资产减值测试的资产评估

5 服务于资产减值测试的资产评估

【2018-多选题】因资产减值评估中，公允价值评估模式与使用价值评估模式不同，主要差异包括（ ）。

A.收益期不同
B.营运资金最终处理方式不同
C.资本性支出考虑不同
D.收入预计不同
E.资产组收益期末是否有处置收益考虑不同

中华会计网校
www.chinaacc.com

同步讲义 全部讲义 查看课程讲义

在上述收入和成本的预计方面，这两个模型基本相同，二者的主要差异体现为：

1. 收益期不同，分别为有限年期和无限年期。
2. 资本性支出的考虑不同。
3. 营运资金最终处理的方式不同。
4. 资产组收益期末是否有处置收益的考虑不同。

【2018-多选题】因资产减值评估中，公允价值评估模式与使用价值评估模式不同，主要差异包括（ ）。

A. 收益期不同
B. 营运资金最终处理方式不同
C. 资本性支出考虑不同
D. 收入预计不同
E. 资产组收益期末是否有处置收益考虑不同

隐藏答案

【正确答案】ABCE

【答案解析】公允价值和使用价值评估模型，二者的主要差异体现为：（1）收益期不同，分别为有限年期和无限年期；（2）资本性支出的考虑不同；（3）营运资金最终处理的方式不同；（4）资产组收益期末是否有处置收益的考虑不同。

【2019-单选题】固定资产减值测试评估中，关于公允价值、使用价值的收益期的说法，正确

《2020 年资产评估实务一必刷金题》第 42 页第 20 题

20. (2019 年) 固定资产减值测试评估中，关于公允价值、使用价值的收益期的说法，正确的是（ ）。

- A. 公允价值可为无限年期，使用价值为有限期限
B. 公允价值可为有限年期，使用价值为无限期限
C. 均为无限年期
D. 均为有限年期

14. 关于剩余评估不动产的前提条件通常不包括（ ）。

- A. 售价的预测和成本的预算必须合法
B. 利用方式为最佳开发利用方式
C. 有明确的，经过批准且在有效期内的规划
D. 待评估不动产已开工建设

【参考答案】D

【参考解析】运用剩余法必须遵循以下前提条件：

- (1) 不动产开发必须有明确的规划，且规划应得到相关规划部门的批准，并在有效期内。
- (2) 假设土地或不动产的利用方式为最高最佳开发利用方式，包括用途、使用强度、建筑物的设计等。
- (3) 售价的预测和成本的测算必须符合合法原则，在正确分析不动产市场行情，掌握不动产市场中的有关数据信息的情况下，与当地不动产市场的实际相吻合。

【出题角度】剩余法的前提条件

【教材页码】162

【点评】

本题考核“剩余法的前提条件”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校
(www.chinaacc.com) 2020 年资产评估师《资产评估实务（一）》辅导中均有体现：

兰小海老师基础精讲班第四章第 22 讲、习题强化班第四章第 02 讲、冲刺串讲班第三部分第 02 讲。

【相似知识点】

兰小海老师基础精讲班第四章第 22 讲：

第22讲 适用于待开发不动产的剩余法

5 不动产评估方法

3.前提条件【2019年综合题考点】 3'

运用剩余法必须遵循以下前提条件：

(1) 不动产开发必须有明确的规划，且规划应得到相关规划部门的批准，并在有效期内。

(2) 假设土地或不动产的利用方式为最高最佳开发利用方式，包括用途、使用强度、建筑物的设计等。

游戏开发许可证
游戏设计元素丰富
游戏售价合法、市场化
游戏开发

中华会计网校
www.chinaacc.com

目录
收起
提问
笔记
练习
评价
意见反馈

10:36 / 41:58

同步讲义 全部讲义 查看课程讲义

显示答案

3.前提条件【2019年综合题考点】
运用剩余法必须遵循以下前提条件：
(1) 不动产开发必须有明确的规划，且规划应得到相关规划部门的批准，并在有效期内。
(2) 假设土地或不动产的利用方式为最高最佳开发利用方式，包括用途、使用强度、建筑物的设计等。
(3) 售价的预测和成本的测算必须符合合法原则，在正确分析不动产市场行情，掌握不动产市场中的有关数据信息的情况下，与当地不动产市场的实际相吻合。

游戏开发许可证
游戏设计元素丰富
游戏售价合法、市场化
游戏开发

【剩余法的准确性】剩余法的可行性主要取决于最佳开发利用方式的选择和未来开发完成的不动产售价的预测，只要做到这两项具有一定的准确性，剩余法的可靠性也就有了一定的保证。

4.评估步骤
剩余法评估的步骤为：
调查不动产及其开发项目的整体情况；
确定被估不动产的最佳开发利用方式；

15.关于非上市交易股票评估的说法，正确的是（ ）。

- A.优先股红利随股票发行企业收益增长而增加，应当采用红利增长模型
- B.普通股和优先股评估均应当考虑股票发行企业的经营、风险、分红等情况
- C.普通股因有固定红利，应当采用固定红利模型
- D.优先股评估应当考虑预期变现价格的因素

【参考答案】B

【参考解析】非上市交易的股票，一般采用收益法评估，即综合分析股票发行企业的经营状况及风险、历史利润水平和分红情况、行业收益等因素，合理预测股票投资的未来收益，并选择合理的折现率确定评估值。非上市交易股票按普通股和优先股的不同而采用不同的评估方法。普通股没有固定的股利，其收益大小完全取决于企业的经营状况和盈利水平；优先股是在股利分配和剩余财产分配上优先于普通股的股票。优先股的股利是固定的，一般情况下，

都要按事先确定的股利率支付股利。

【出题角度】非上市交易股票的价值评估

【教材页码】29

【点评】

本题考核“非上市交易股票的价值评估”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校

(www.chinaacc.com) 2020 年资产评估师《资产评估实务（一）》辅导中均有体现：

兰小海老师基础精讲班第二章第 02 讲、习题强化班第二章第 01 讲。

【相似知识点】

兰小海老师基础精讲班第二章第 02 讲：

第02讲 股票投资的评估

2 股票投资的评估

非上市交易股票的价值评估

评估方法	一般应采用 收益法 评估。
方法内容	综合分析股票发行企业的经营状况及风险、历史利润水平和分红情况、行业收益等因素,合理预测股票投资的 未来收益 ,并选择合理的 折现率 确定评估值。

普通股	没有固定的股利。 其收益大小完全取决于企业的经营状况和盈利水平。
优先股	是在股利分配和剩余财产分配上优先于普通股的股票。 股利是固定的 ,一般情况下,都要按事先确定的股利率支付股利。
债券与优先股的区别	债券的利息是在所得税前支付,而优先股的股利是在所得税后支付。

中华会计网校
www.chinaacc.com

同步讲义 全部讲义 查看课程

六荣科厂的优先股票的风险报酬率定为8%,无风险报酬率为4%,该优先股的折现率为9%。假设六荣科厂永续经营。

优先股评估值P

$$= A / r$$

$$= 100 \times 100 \times 11\% \div (4\% + 5\%)$$

$$= 1100 \div 9\%$$

$$= 12222 \text{ (元)}$$

如果非上市优先股有上市的可能,持有人又有**转售的意向**,这类优先股可参照下列公式评估:

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{F}{(1+r)^n}$$

式中,F—优先股的预期变现价格;n—优先股的持有年限;其他符号的含义同上一个公式。

【2017真题-单选题】A公司持有B公司2000股股票,非参加分配优先股,每股面值100元,年股息率为12%。评估时,B公司的资本构成不尽合理,负债率较高,可能会对优先股息的分配产生消极影响。因此,资产评估专业人员将优先股的风险报酬率取值为6%,无风险报酬率按当时的国债利率取值为4%。该优先股的评估值为()。

A. 200 万元
B. 240 万元
C. 600 万元
D. 400 万元

显示答案

二、多项选择题（本题型每题 2 分，每题的备选项中，有 2 个或者 2 个以上符合题意，至少 1 个错项。错选，本题不得分；少选，所选的每个选项得 0.5 分。请使用计算机鼠标在

计算机答题界面上点击试题答案备选项前的按钮“□”作答。)

1.关于存货清查核实的说法，正确的有（ ）。

- A.存货的清查盘点，通常由委托人提供存货清单，评估专业人员完成
- B.必要时可以对存货进行检测和技术鉴定工作
- C.需要对有无变质、毁损、超储呆滞等情况进行核实
- D.对于第三方保管的存货，可以采用函证方式进行核实
- E.委托人存货管理水平好，可以不再抽查

【参考答案】BCD

【参考解析】A选项的正确说法是：存货的清查盘点，通常由委托人完成，并由委托人提供存货账表清单。E选项的正确说法是：委托人（或资产占有方）的存货管理水平好，核算基础好，抽查范围和比例可以小一些。

【出题角度】存货的清查核实

【教材页码】6-7

【点评】

本题考核“存货的清查核实”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校

(www.chinaacc.com) 2020 年资产评估师《资产评估实务（一）》辅导中均有体现：

兰小海老师基础精讲班第一章第 02 讲、习题强化班第一章第 01 讲、冲刺串讲班第二部分第 01 讲。

【相似知识点】

兰小海老师基础精讲班第一章第 02 讲

第02讲 存货材料、低值易耗品评估

流动资产评估

续表：

4. 账实误差对评估结论影响较小	则可以重点对量大值高的存货重新清查，其他则按抽查情况作适当调整，从而利用存货账表清单资料。
5. 账实误差对评估结论影响较大，提供的存货账表清单资料基本不能利用	按评估业务委托合同的约定重新进行全面的清查。
6. 对于由第三方保管或控制的存货，如果占整体资产数量和金额的比例较大，或者对评估结论影响较大。	在可行的情况下，可以应进行清查核实，至少应向持有被评估单位存货的第三方发出函证，获取存货的数量和状况信息。
7. 对于国有资产管理规定上市公司并购及重大资产重组规定有要求，同时开展财务审计工作的评估项目。	可以充分利用注册会计师的存货监盘资料，综合判断存货账表清单资料的可用性。

Tips: 存货评估核实工作，还应查明存货有无霉烂、变质、有无超储呆滞等。

同步讲义 全部讲义 查看课程讲义

误差对评估结论没有影响。	货账表清单资料可以直接利用。
4. 账实误差对评估结论影响较小	则可以重点对量大值高的存货重新清查，其他则按抽查情况作适当调整，从而利用存货账表清单资料。
5. 账实误差对评估结论影响较大，提供的存货账表清单资料基本不能利用	按评估业务委托合同的约定重新进行全面的清查。
6. 对于由第三方保管或控制的存货，如果占整体资产数量和金额的比例较大，或者对评估结论影响较大。	在可行的情况下，可以向持有被评估单位存货的第三方发出函证，获取存货的数量和状况信息。
7. 对于国有资产管理规定上市公司并购及重大资产重组规定有要求，同时开展财务审计工作的评估项目。	可以充分利用注册会计师的存货监盘资料，综合判断存货账表清单资料的可用性。

Tips: 存货评估核实工作，还应查明存货有无霉烂、变质、霉损，有无超储呆滞等。

4. 选择评估方法及评定估算
存货评估方法的选择：一是根据评估目的；二

2.关于机器设备价值类型的说法，正确的有（ ）。

- A.一般情况下，同一设备有序清算价值高于快速清算价值
- B.单独出售的机器设备宜采用清算价值
- C.原地复用清算价值需要考虑设备安装成本
- D.作为整体资产组成部分的机器设备宜采用续用价值
- E.机器设备的快速清算价值不考虑安装、运输费用

【参考答案】ADE

【参考解析】选项 A 在教材中没有原文，可以根据“快速清算价值也就是拍卖价值，没有考虑任何未知费用，如安装调试费用、运输费用等。有序清算价值有一个适当的时限，可以进行宣传推销”来判断出选项 A 正确。如果一台或几台机器设备与整体资产分割开，其所能实现的价值可能只是变现价值，选项 B 的说法错误。原地复用清算价值是指以原地持续

使用为处置条件所能实现的资产清算价值，因为是原地使用，所以不用考虑安装成本，选项C 错误。

【出题角度】机器设备的价值类型

【教材页码】57-58

【点评】 中华会计网校
www.chinaacc.com

本题考核“机器设备的价值类型”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校

(www.chinaacc.com) 2020 年资产评估师《资产评估实务（一）》辅导中均有体现：

兰小海老师基础精讲班第三章第 05 讲、习题强化班第三章第 01 讲。

【相似知识点】

兰小海老师基础精讲班第三章第 05 讲：

 中华会计网校
www.chinaacc.com



第05讲 机器设备评估基本事项的明确

2 机器设备评估基本事项的明确及清查核实

- 1. 作为整体资产组成部分的机器设备**
机器设备的价值是指按原来的用途与其他资产一起持续使用条件下的使用价值，即续用价值。
- 2. 脱离整体资产而独立存在的机器设备**
一般是指其在二手设备市场所能实现的价值。
- 3. 交易受到限制的机器设备**
在清算条件下的价值一般会选择市场价值以外的价值类型，如清算价值。

清算价值

- (1) 快速清算价值
- (2) 有序清算价值
- (3) 原地复用清算价值

(1) 快速清算价值
快速清算价值也就是拍卖价值，是强制性的快速变现。所有设备的销售是以单台为基础，没有考虑任何未知费用。买主负责所购设备的拆迁并承担风险。快速清算价值通常不包括附加价值。
企业以部分机器设备抵押获得银行贷款，因未能履约，所抵押的设备必须以拍卖的形式快速变

3.关于无形资产寿命进行资产减值测试的说法，错误的有（ ）。

- A.使用寿命确定的，每年都应进行减值测试
- B.是否进行减值测试，由会计师任意绝对
- C.有减值迹象的，一律进行减值测试
- D.使用寿命不确定的，无需进行减值测试
- E.无减值迹象的，一律无需进行减值测试

【参考答案】ABDE

【参考解析】使用寿命确定的，如果没有减值迹象就无须进行减值测试，选项 A 错误，资产减值测试是指企业财务会计人员根据企业外部信息与内部信息，判断企业资产是否存在减值迹象，不是任意决定的，选项 B 错误。只有既没有减值迹象，资产寿命又有限的资产不需要进行减值测试。因企业合并形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。DE 选项错误。

【出题角度】资产减值测试

【教材页码】252、254 页图 7-4

【点评】

本题考核“资产减值测试”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校

(www.chinaacc.com) 2020 年资产评估师《资产评估实务（一）》辅导中均有体现：

兰小海老师基础精讲班第七章第 05 讲、习题强化班第七章第 01 讲、冲刺串讲班第一部分第 01 讲。

【相似知识点】

兰小海老师基础精讲班第七章第 05 讲：

第05讲 服务于资产减值测试的资产评估

5 服务于资产减值测试的资产评估

二、资产减值测试评估中的评估对象确定

(一) 资产减值测试对象

如果有迹象表明一项资产可能发生减值，企业应当以**单项资产**为基础估计其可收回金额。

企业如果难以对单项资产的可收回金额进行估计，则以**该资产所属的资产组**为基础确定资产组的可收回金额。

【定义】

资产组是企业可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入应当基本上独立于其他资产或资产组产生的现金流入。

资产组组合是指由若干个资产组组成的最小资产组组合。

中华会计网校
www.chinaacc.com

11:07 / 54:48

同步讲义 全部讲义 查看课程讲义

应当以**单项资产**为基础估计其可收回金额。

企业如果难以对单项资产的可收回金额进行估计，则以**该资产所属的资产组**为基础确定资产组的可收回金额。

【定义】

资产组是企业可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入应当基本上独立于其他资产或资产组产生的现金流入。

资产组组合是指由若干个资产组组成的最小资产组组合。

企业在判断一个资产或资产组是否独立于其他资产或资产组产生现金流，至少应当从以下两个方面来考虑：

1. 经营层面的独立性。
2. 合同的约束性限制。

【2017-单选题】在以财务报告为目的的评估业务中，资产减值测试的评估对象通常是（ ）。
A. 以公允价值计量的相关资产或负债
B. 合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债
C. 已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物
D. 单项资产、资产组或资产组合

» 显示答案

4.采用基准地价修正系数法的前提条件有（ ）。

- A.所用基准地价为修正体系是有效的，且评估基准日距基准地价的评估基准日不超过三年
- B.待估土地所在地已公布基准地价
- C.可取得待估土地所用基准地价修正体系
- D.待估土地所在地已公布生产资料价格指数
- E.待估土地具备交易案例

【参考答案】ABC

【参考解析】采用基准地价修正法的前提条件是：(1) 当地政府已公布基准地价。(2)

可以取得基准地价修正体系。(3) 在评估基准日所取得的基准地价及其修正体系是有效的，并且基准地价的评估基准日距估价对象评估基准日在 3 年以内。

【出题角度】基准地价修正系数法的前提条件

【教材页码】170

【点评】

本题考核“基准地价修正系数法的前提条件”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校 (www.chinaacc.com) 2020 年资产评估师《资产评估实务 (一)》辅导中均有体现:

兰小海老师基础精讲班第四章第 24 讲、习题强化班第四章第 02 讲。

【相似知识点】

兰小海老师习题强化班第四章第 02 讲:

第 02 讲 剩余法及基准地价系数修正法

中华会计网校
www.chinaacc.com

根据基准地价资料, 容积率修正系数见下表:

容积率	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2
修正系数	0.7502	0.9905	1.0042	1.0403	1.0800	1.1213	1.0729

要求:

- (一) 简述采用基准地价系数修正法的前提条件。
- (二) 计算土地使用权评估单价 (元/平方米)。(计算结果保留两位小数)
- (三) 若打分法和年限法权重比为 6: 4, 计算建筑物综合成新率 (%)。
- (四) 计算建筑物评估值, 委估资产评估值。

同步讲义 全部讲义 查看课程讲义

容积率修正系数表

容积率	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2
修正系数	0.750	0.990	1.004	1.040	1.080	1.121	1.073

要求:

- (一) 简述采用基准地价系数修正法的前提条件。
- (二) 计算土地使用权评估单价 (元/平方米)。(计算结果保留两位小数)
- (三) 若打分法和年限法权重比为 6: 4, 计算建筑物综合成新率 (%)。
- (四) 计算建筑物评估值。

①当地政府已公布基准地价;
②可以取得基准地价修正体系;
③在评估基准日所取得的基准地价及其修正体系是有效的, 并且基准地价的评估基准日距估价对象评估基准日应在 3 年以内。

《2020 年资产评估实务一必刷金题》第 88 页第 14 题第 1 小题

该地区地价指数以 1990 年为基期的定基指数，2012-2018 年地价指数见下表：

表二

2012-2018 年地价指数表

2012. 6	2013. 6	2014. 6	2015. 6	2016. 6	2017. 6	2018. 6
1. 3	1. 7	2. 3	2. 35	2. 46	2. 85	2. 9

影响地价的其他因素修正系数为 1.050 0，土地资本化率为 6%，不考虑交易环节税费。

要求：

- (1) 简述采用基准地价系数修正法的前提条件。
- (2) 计算土地使用权评估单价(元/平方米)，保留 4 位小数。
- (3) 若打分法和年限法权重比为 6：4，计算建筑物综合成新率(%)。
- (4) 计算建筑物评估值，委估资产评估值。

5. 相对于其他传统评估业务，在以财务报告为目的的评估业务中，下列评估事项的确定会受到其他会计计量特定需求影响的有（ ）。中华会计网校
www.chinaacc.com

- A. 评估方法
- B. 价值类型
- C. 评估对象
- D. 评估基准日
- E. 评估报告备案

【参考答案】ABC

【参考解析】以财务报告为目的的评估是为会计计量提供服务，会计计量模式、会计核算方法、会计披露要求影响了评估对象、价值类型的确定及评估方法的选择。中华会计网校
www.chinaacc.com

【出题角度】以财务报告为目的的评估业务特点

【教材页码】228

【点评】

本题考核“以财务报告为目的的评估业务特点”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校 (www.chinaacc.com) 2020 年资产评估师《资产评估实务 (一)》辅导中均有体

现:

兰小海老师基础精讲班第七章第 01 讲、习题强化班第七章第 01 讲、冲刺串讲班第二部分第 01 讲。

【相似知识点】

兰小海老师习题强化班第七章第 01 讲:

中华会计网校
www.chinaacc.com

第01讲 以财务报告为目的的评估

资产评估实务一 (2020年) - 习题强化 [评价] 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

同步讲义 全部讲义 查看课程讲义

资产评估实务一

(二) 以财务报告为目的的评估业务特点

【多选题】下列关于以财务报告为目的的评估业务特点的相关描述中,说法正确的有()。

A.会计计量模式影响其评估对象、价值类型的确定及评估方法的选择

B.以财务报告为目的的评估在采用传统的三大评估方法的基础上,具体使用的评估方法具有多样性的特点

C.以财务报告为目的的评估是为会计计量提供服务

D.以财务报告为目的的评估业务具有多样性、复杂性

E.会计核算方法不会影响其评估对象、价值类型的确定及评估方法的选择

【正确答案】ABCD

【答案解析】参照PPT(教材P238、239、228)

以财务报告为目的的评估业务特点

1. 以财务报告为目的的评估是为会计计量提供服务,会计计量模式、会计核算方法、会计披露要求影响了评估对象、价值类型的确定及评估方法的选择。

2. 以财务报告为目的的评估业务具有多样性、复杂性。

3. 以财务报告为目的的评估在采用传统的三大评估方法的基础上,具体使用的评估方法具有多样性的特点。

6.根据现行法律,国有土地使用权出让可以采用的方式有()。

- A.协议
- B.划拨
- C.租赁
- D.招标
- E.征收

【参考答案】AD

【参考解析】国有土地使用权出让方式：土地使用权出让可以采取协议、招标、拍卖、挂牌等方式。

【出题角度】国有土地使用权的出让方式

【教材页码】120

【点评】

本题考核“国有土地使用权的出让方式”知识点。该题目所涉及知识点在下列中华会计网校

(www.chinaacc.com) 2020 年资产评估师《资产评估实务（一）》辅导中均有体现：

兰小海老师基础精讲班第四章第 10 讲、习题强化班第四章第 03 讲、冲刺串讲班第二部分第 02 讲。

【相似知识点】

兰小海老师习题强化班第四章第 03 讲：



第03讲 相关法律制度

资产评估实务一 (2020年) - 习题强化 [评价] 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

小窗口播放

资产评估实务一

(五) 国有土地使用权出让

【多选题】下列属于国有土地使用权出让方式的有 ()。

A. 协议出让
B. 招标
C. 划拨
D. 拍卖
E. 挂牌

中华会计网校
www.chinaacc.com

目录
>>
收起
提问
笔记
☆
评价
意见
反馈

19:45 / 33:23

老师 1.0 X 超清

同步讲义 全部讲义 查看课程讲义

C. 已依法公告列入拆迁范围的房地产
D. 企业拥有的权属确定的房地产
E. 被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产

显示答案

(五) 国有土地使用权出让

【多选题】下列属于国有土地使用权出让方式的有 ()。

A. 协议出让
B. 招标
C. 划拨
D. 拍卖
E. 挂牌

隐藏答案

『正确答案』ABDE
『答案解析』参照PPT (教材P120)

国有土地使用权出让方式:

招标、拍卖、挂牌 (招拍挂)	工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的, 应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。
协议出让	出让国有土地使用权, 除依照法律、法规和规章的规定应当采用招标、拍