



## 2023 年《资产评估实务（一）》考生回忆试题

一、单选题（共 30 小题，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。）

1. 截至评估基准日，某基金共持有两种股票，A 股票持有数量为 200 万股，每股收盘价为 13 元，B 股票持有数量为 50 万股，每股收盘价为 8 元；银行存款为 1500 万元，对托管人或管理人应付未付的报酬为 800 万元，应付税费为 400 万元，已售出的基金份额为 1000 万份，则基金净值为（ ）。

- A. 5.7 元
- B. 0.3 元
- C. 3.0 元
- D. 3.3 元

【参考答案】D

【答案解析】本题考核证券投资资金评估。基金份额净值 =  $[(200 \times 13 + 50 \times 8 + 1500) - 800 - 400] / 1000 = 3.3$ （元）。

2. 关于企业负债的评估，错误的是（ ）。

- A. 专项应付款，应按照账面值确定评估值
- B. 预收账款，可根据企业实际收取的金额确定评估值
- C. 不需要支付的其他应付款，评估值为零
- D. 借款利息采取预提方法，并按照会计制度的规定计入财务费用，对应的短期借款以核实无误的本金作为评估值

【参考答案】A

【答案解析】本题考核常见的企业负债评估。对于专项应付款，具体评估时应结合会计准则等规定，区分是否完工，分别进行评估：（1）项目未完工的，按照账面值确定评估值。（2）项目完工的，按形成资产的剩余寿命期所对应的价值确认评估值。所以选项 A 的说法错误。

3. 运用市场提取法测算不动产的资本化率，收集到某交易案例相关信息：可出售价格为 100 万元，潜在年总收入为 30 万元，空置及坏账损失为年总收入的 5%，年经营费用为 16 万元，据此计算该可比交易案例的资本化率是（ ）。

- A. 14.00%
- B. 12.72%
- C. 10.92%
- D. 12.50%

【参考答案】D

【答案解析】本题考核资本化率的计算。资本化率 = 净收益 / 售价 =  $(30 - 30 \times 5\% - 16) / 100 = 12.5\%$ 。

4. 下列关于矿业权评估的说法中，错误的是（ ）。

- A. 矿业权出让收益评估结果，并不一定是最终的矿业权出让收益额
- B. 矿业权价款评估和矿业权出让收益评估，都属于矿业权出让评估
- C. 矿业权出让收益评估，是矿产地质勘察成果资产评估
- D. 矿业权价款评估，是国家出资探明矿产地出让时的评估

【参考答案】C

【答案解析】矿业权出让收益评估，是适用于所有国家出让矿业权、体现国家所有者权益的资产评估。因此，选项 C 的说法错误。

5. 下列关于异龄林林地周期收益资本化法评估的说法中，错误的是（ ）。

- A. 确定林地价格，必须分割土地价值和林木价值
- B. 剩余价值法什算思路是将用周期收益资本法计算的异龄林收益现值加上林地上现有林木价值
- C. 异龄林林地边始终都有林木，林地收益能力的林木收益能交织在一起
- D. 比例系数法的计算思路是将周期收益资本法计算的异龄林收益现值按规定比例分为林地价值和林木价值两个部分

【参考答案】B

【答案解析】本题考核异龄林林地价值评估。剩余价值法是将用周期收益资本化法计算的异龄林的收益现值，减去林地上现有林木价值余额作为林地的价值。所以选项 B 的说法错误。

6. 采用假设清算法评估金融不良资产，需要分析并扣除无效资产和无效负债，其中，不应作为无效资产的是（ ）。

- A. 待处理损失
- B. 出让方式取得的土地
- C. 待摊和递延资产
- D. 福利性资产

【参考答案】B

【答案解析】本题考核融不良资产评估方法。一般来说，无效资产包括福利性资产、待处理损失、待摊和递延资产等。

7. 下列关于矿业权评估方法适用的说法，正确的是（ ）。

- A. 折现现金流量法多用于探矿权价值评估
- B. 地质要素评序法多用于采矿权价值评估
- C. 收入权益法不能用于探矿权价值评估
- D. 勘查成本效用法多用于探矿权价值评估

【参考答案】D

【答案解析】本题考核矿产资源价值评估。折现现金流量法属于收益法，收益法适用于采矿权评估和勘查程度较高的探矿权评估，因此，选项 A 的说法不正确。地质要素评序法属于成本法，成本法多用于探矿权价值的评估，因此，选项 B 的说法不正确。收入权益法属于收益法，可以用于勘查程度较高的探矿权评估，因此，选项 C 的说法错误。

8. 下列关于房屋建筑物建安综合造价确定方法的说法中，错误的是（ ）。

- A. 对于竣工图纸、工程决算资料齐全的房屋建筑物，一般采用决算调整法测算建安综合造价
- B. 采用重编预算法确定建安综合造价需要工程竣工资料、图纸、预决算资料等重新编制工程量清单
- C. 对于设计图纸及工程决算资料不齐全的房屋建筑物，可使用类比系数调整法测算建安综合造价
- D. 对于大型、价值高、重要的房屋建筑物一般采用单方价指标法测算

【参考答案】D

【答案解析】本题考核单独房屋建筑物—重置成本法。对于大型、价值高、重要的房屋建筑物，采用决算调整法确定其建安综合造价，即以待估房屋建筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率，将其调整为按现行市场价格计算的建安工程综合造价。所以选项 D 的说法不正确。

9. 评估实践中，关于机器设备评估的说法中，错误的是（ ）

- A. 收益法经常作为一种补充方法，判断机器设备是否存在功能性贬值和经济性贬值
- B. 使用收益法评估的前提条件是能够确定机器设备的获利能力和折现率
- C. 大部分单项设备一般不具备独立获利能力，通常不适用于收益法评估
- D. 对于租赁设备，其生产产品产生的净现金流量是设备的收益额

【参考答案】D

【答案解析】本题考核机器设备评估的收益法。对于租赁设备，其租金收入就是收益，所以选项 D 的说法错误。

10. 关于单体珠宝首饰评估程序的说法，正确的是（ ）。

- A. 对存疑样品，评估机构可直接委托第三方机构进行样本鉴定
- B. 对没有国家标准和行业分级标准的，评估机构可以自建分级体系进行品质和价值分析
- C. 对已有鉴定机构出具鉴定分级结论的，评估人员可自主选择是否进行核定和复核

D. 对珠宝首饰进行有损鉴定，必须征得所有权人委托人的书面许可

【参考答案】D

【答案解析】本题考核珠宝首饰评估。对疑难样品或者存疑样品，评估机构与委托人沟通后，由双方共同认可的第三方机构进行样品鉴定，所以选项 A 的说法不正确。如果没有相应的国家标准和行业分级标准，可以参照国内外市场通用的分级体系，所以选项 B 的说法不正确。珠宝评估人员对已有鉴定机构出具鉴定、分级结论的评估对象，应当进行必要的实物鉴定、分级，并对已有鉴定、分级结论进行复核，所以选项 C 的说法不正确。

11. 下列关于生产性生物资产评估的说法中，错误的是（ ）。

- A. 生物资产价值主要来自于劳动投入，采用成本法评估时，以劳动价值论为理论基础
- B. 生产性生物资产的有形损耗主要是预计的产畜和役畜衰老及经济林衰化等
- C. 除市场风险以外，生物资产还需要面临干旱、水洪、冰雹、疫情、病虫等风险，折现率要明显高于其他资产
- D. 成本法适用于幼年期生物资产的价值评估

【参考答案】A

【答案解析】本题考核生产性生物资产的评估。由于生物资产本身具有自然生长力，其价值由两部分构成：一部分是劳动投入，即人力，这同一般非生物资产相同；另一部分是自然增殖，即自然生产力。所以选项 A 的说法错误。

12. 某林木小班面积为 8 公顷，林分年龄为 3 年，树高调整系数为 0.92，株数保存率为 88%，当地规定的造林标准合格率为 85%。运用重置成本法评估林木资源价值时，林分质量调整系数为（ ）。

- A. 0.92
- B. 0.95
- C. 1.08

D. 0.89

【参考答案】A

【答案解析】本题考核重置成本法。林分质量调整系数=株数调整系数×树高调整系数=1×0.92=0.92。

【提示】株数保存率（88%）高于当地规定的造林标准合格率（85%），所以，株数调整系数为1。

13. 某评估公司受托对 A 企业应收账款进行评估，经核实 A 企业应收账款账面余额为 978000 元，欠款单位、金额、账龄情况及预计坏账损失率如下表，A 企业应收账款评估值为（ ）。

A 企业应收账款账龄分析表

单位：元

欠款单位	总金额	未到期	已过期			
			半年	1 年	2 年	3 年及以上
甲	294000	158000	70000	15000	40000	11000
乙	146000	50000	60000	36000	—	—
丙	538000	330000	120000	—	57000	31000
预计坏账损失率		1%	10%	15%	25%	40%

A. 978000 元

B. 898920 元

C. 936000 元

D. 800004 元

【参考答案】B

【答案解析】本题考核主要非实物流动资产的评估方法。A 企业应收账款评估值 = (294000 - 158000 × 1% - 70000 × 10% - 15000 × 15% - 40000 × 25% - 11000 × 40%) + (146000 - 50000 × 1% - 60000 × 10% - 36000 × 15%) + (538000 - 330000 × 1% - 120000 × 10% - 57000 × 25% - 31000 × 40%) = 268770 + 134100 + 496050 = 898920 (元)。



14. 下列资产中不属于投资性房地产的是（ ）。

- A. 为生产提供劳务或者经营管理而持有的房地产
- B. 企业出租并向承租人提供保安、维修等服务的建筑物
- C. 持有并准备增值后转让的土地使用权
- D. 已出租的土地使用权

【参考答案】A

【答案解析】本题考核投资性房地产公允价值评估。投资性房地产的具体范围包括：（1）已出租的土地使用权和已出租的建筑物；（2）持有并准备增值后转让的土地使用权；（3）某项房地产，部分用于赚取租金或资本增值，部分用于生产商品、提供劳务或经营管理；（4）企业将建筑物出租，按租赁协议向承租人提供的相关辅助服务在整个协议中不重大，如企业将办公楼出租并向承租人提供保安、维修等辅助服务，应当将该建筑物确认为投资性房地产。

【提示】自用房地产和作为存货的房地产不属于投资性房地产的范畴。

15. 金融不良资产评估中，以债权本身作为分析对象，进行了债权资产价值分析，不适用的分析方法是（ ）。

- A. 专家打分法
- B. 交易案例比较法
- C. 综合因素分析法
- D. 现金流偿债法

【参考答案】D

【答案解析】本题考核金融不良资产评估方法。债权资产价值分析中，以与债权相关的债务人和债务责任关联方为分析对象时，分析方法包括现金流偿债法、假设清算法。以债权本身为分析对象时，分析方法包括交易案例比较法、专家打分法、综合因素分析法。因此，选项 D 是答案。

16. 2021 年初，甲公司向乙公司销售了一台机器设备，售价为 3000 万元，销售时收取现金 1000 万元，剩余款项约定 5 年内分期等额收取。2022 年 12 月 31 日，



该项长期应收款账面价值为 1200 万元，企业依据合同约定的收款期，安排测算该长期应收账款折现为 1100 万元，确认了 100 万元的坏账损失及对应的资产减值准备。经评估人员核实，企业资产减值结果合理。若不考虑其他因素，则长期应收款在 2022 年 12 月 31 日评估值为（ ）。

- A. 1200 万元
- B. 1000 万元
- C. 2000 万元
- D. 1100 万元

【参考答案】D

【答案解析】本题考核长期应收款的评估方法。如果预计未来现金流量现值低于账面值，证明发生了减值，则需要计提相应的减值准备，评估值为资产的账面值减记至预计未来现金流量现值，即 1100 万元。

17. 林分蓄积量是森林资源资产评估重要参数之一，关于蓄积量的说法，正确的是（ ）。

- A. 蓄积量不但是一个数量指标，也是个质量指标
- B. 蓄积量也就是出材量，常用立方米和林木株数表示
- C. 蓄积量是林分中所有活立木材积的总和
- D. 一般来说，蓄积量相等，经济利用价值相同

【参考答案】C

【答案解析】本题考核林森林资源资产评估的清查核实。林分蓄积量是个数量指标，它不能全面地反映林分林木材积的经济利用价值的大小，所以选项 A 的说法不正确。蓄积量和出材量不同，出材量 = 蓄积量 × 出材率，所以选项 B 的说法不正确。林分中所有活立木材积的总和称为林分蓄积量，常以 M（立方米/公顷）表示，所以选项 C 的说法正确。两个林分蓄积量相等，但各径阶林木株数的多少、木材缺陷及病腐程度不同，则可利用的、符合用材标准的材种出材量不相同，即两个林分的木材经济利用价值不同，所以选项 D 的说法不正确。



18. 下列关于采用市场途径询价法估计算机设备本体重置成本的说法中，正确的是（ ）。

- A. 询得多个销售商的不同售价，应当以不同售价的平均值作为设备本体的重置成本
- B. 制造商和销售商的售价不同时，应当选择销售商的售价
- C. 可以直接使用生产厂家的报价作为专用设备本体的重置成本
- D. 使用经销商的价格目录，应当关注价格数据的有效性和可靠性

【参考答案】D

【答案解析】本题考核机器设备重置成本的估算。机器设备的市场价格，制造商与销售商或者不同的销售商的售价可能是不同的。根据替代性原则，在同等条件下，评估人员应该选择可能获得的最低售价，所以选项 A、B 的说法不正确。生产厂家的报价和实际成交价往往存在较大的差异。评估人员应特别慎重地对待这种报价，不可以直接使用。一般应向近期购买该厂同类产品的其他客户了解实际成交价，所以选项 C 的说法不正确。在使用价格资料时，数据的有效性和可靠性是至关重要的，所以选项 D 的说法正确。

19. 某企业产成品实有数量 1000 件，每件实际成本 42 元，根据会计核算资料，生产该产品的材料费用占总成本的 70%，工资、其他费用占总成本的 30%，根据目前价格变动情况和其他相关资料，确定材料综合调整系数为 1.1，工资、其他综合调整系数为 1.05，据此计算该产成品的评估值为（ ）。

- A. 44100 元
- B. 42000 元
- C. 46200 元
- D. 45570 元

【参考答案】D

【答案解析】本题考核产成品的评估。产成品的评估值 =  $1000 \times 42 \times (70\% \times 1.1 + 30\% \times 1.05) = 45570$ （元）。

20. 下列关于司法执行财产处置资产评估的说法中，错误的是（ ）。

- A. 人民法院确定财产处置参考价除了采用委托评估外，还可以采用当事人议价、定向询价和网络询价等方式
- B. 评估机构主要通过人民法院获取评估资料
- C. 评估程度受限、评估资料不完整等客观条件限制导致无法评估时，应及时告知人民法院，由人民法院按照评估工作规范予以处理
- D. 司法执行财产处置评估业务通过签订评估委托合同方式委托

【参考答案】D

【答案解析】本题考核司法执行财产处置中的资产评估。司法执行财产处置资产评估业务不是通过签订评估业务委托合同方式委托，而是由人民法院通过专用系统向入选司法评估机构名单库的评估机构发出评估委托书。所以选项 D 的说法错误。

21. 在不动产市场法评估修正中，关于修正幅度的做法，正确的是（ ）。

- A. 单项修正幅度一般不超过 20%，综合修正幅度一般不超过 30%，修正后的可比交易实例价格最高价与最低价比不应大于 1.2
- B. 单项修正幅度一般不超过 10%，综合修正幅度一般不超过 20%，修正后的可比交易实例价格最高价与最低价比不应大于 1.3
- C. 单项修正幅度一般不超过 10%，综合修正幅度一般不超过 20%，修正后的可比交易实例价格最高价与最低价比不应大于 1.2
- D. 单项修正幅度一般不超过 20%，综合修正幅度一般不超过 30%，修正后的可比交易实例价格最高价与最低价比不应大于 1.3

【参考答案】A

【答案解析】本题考核不动产评估的市场法。评估实践中，在进行因素修正时，单项修正幅度一般不超过 20%，综合修正幅度一般不超过 30%。修正后的可比交易实例价格最高价与最低价之比不应大于 1.2。所以选项 A 正确。

22. 下列关于资产减值测试评估的说法中，错误的是（ ）。

- A. 使用收益法计算资产预计现金流量现值和公允价值减去处理费用净额评估参数处理原则应当一致
- B. 资产预计未来现金流量现值计算资本性支出预测不应该包括改良性资本支出和扩张性资本支出
- C. 资产预计未来现金流量现值计算，现金流量应包括资产在持续使用过程中产生的和最终处理时发生的
- D. 如果难以对有迹象表明可能发生减值的单项资产可收取的金额进行估计，则以该项资产所属的资产组为确定的资产组的可收回金额

【参考答案】A

【答案解析】本题考核服务于资产减值测试的资产评估。资产公允价值减去处置费用的净额估算中，收益法各项参数，与预计未来现金流量所涉及的参数会有些不同。所以选项 A 的说法错误。

23. 进口设备重置成本中从属费用估算以设备离岸价作为计算基础的是（ ）。

- A. 关税
- B. 海外运输费
- C. 外贸手续费
- D. 增值税

【参考答案】B

【答案解析】本题考核机器设备重置成本的估算。海运费 = 设备离岸价 × 海运费率，所以本题答案为选项 B。

24. A 公司拥有非上市交易的债券面值为 100000 元，系 B 公司于 2020 年 1 月 1 日发行的 5 年期债券，该债券每年年末付息一次，票面利率 5%，到期一次还本，评估基准日距债券到期尚有 2 年，已到期利息均已支付，经评估人员分析调查 B 公司财务状况稳健，债券折现率取 7%，则该债券评估值为（ ）。

- A. 96078 元
- B. 103827 元

C. 96384 元

D. 93458 元

【参考答案】C

【答案解析】本题考核债券投资的评估。债券评估值 =  $100000 \times 5\% / (1+7\%) + 100000 \times 5\% / (1+7\%)^2 + 100000 / (1+7\%)^2 = 96384$ （元）。

25. 关于假设清算法评估使用的清算价值与正常市场价格关系的说法错误的是（ ）。

A. 续用清算价格与正常市场价格适用情形相同

B. 强制清算价格一般低于正常市场价格

C. 有序清算价格一般高于强制清算价格

D. 有序清算价格与正常市场价格相差不大

【参考答案】D

【答案解析】本题考核金融不良资产评估方法。有序清算价格一般适用于半关停债务企业，和正常市场价格相差比较大，所以选项 D 的说法错误。

26. 下列金融不良资产评估对象中属于债权资产的是（ ）。

A. 商业性债转股

B. 抵债股权

C. 资产管理公司收购接管的金融不良债权

D. 受托管理的实物资产及权益

【参考答案】C

【答案解析】本题考核金融不良资产评估的清查核实。

金融不良资产评估对象如下：

债权资产	不良贷款	银行持有的次级、可疑、损失类贷款
	不良债权	资产管理公司收购或接管的金融不良债权
		其他非银行金融机构持有的不良债权

用以实现债权清偿权利的资产	实物类资产	收购的以物抵贷资产
		资产处置中收回的以物抵贷资产
		受托管理的实物资产及其权益
		其他实物资产
	股权类资产	商业性债转股
		抵债股权
		质押股权
	其他资产	土地使用权
		商标权
其他经营权的收益权		

27. 规划用地面积 8000 平方米的地块上，建有一栋办公楼，共四层，每层建筑面积 6000 平方米，则容积率为（ ）。

- A. 4.00
- B. 0.75
- C. 1.73
- D. 3.00

【参考答案】D

【答案解析】本题考核不动产概述。容积率=项目规划用地范围内总建筑面积/总建设用地面积=6000×4/8000=3。

28. 某生产用机床，复原重置成本 300 万元，更新重置成本 270 万元，经济寿命为 15 年，已使用 5 年，评估基准日，该机床电机部分损坏，预计修复费用 30 万元，其他部分正常。不考虑其他贬值因素，该机床评估值为（ ）。

- A. 200 万元
- B. 160 万元
- C. 180 万元
- D. 240 万元

【参考答案】B

【答案解析】本题考核机器设备评估的重置成本法。

重置成本=更新重置成本=270（万元）

可修复性损耗引起的贬值=30（万元）

不可修复性损耗引起的贬值= $(270-30) \times 5/15=80$ （万元）

机床评估值= $270-30-80=160$ （万元）

或机床评估值= $300-(300-270)-30-80=160$ （万元）

29. 某公司持有 A 公司非上市普通股股票 10 万股，每股面值 1 元，每年股票收益率在 10%左右，A 公司每年将净利润的 75%用于追加投资，评估人员在对企业经营状况进行调查分析认为，A 公司预计净资产收益率将保持在 12%的水平，则其未来股利增长率为（ ）。

- A. 5%
- B. 3%
- C. 9%
- D. 10%

【参考答案】C

【答案解析】本题考核普通股的价值评估。股利增长率= $75\% \times 12\%=9\%$ 。

30. 下列预算绩效管理评价指标中，不属于产出类指标的是（ ）。

- A. 资金到位率
- B. 完成及时性
- C. 成本节约率
- D. 质量达标率

【参考答案】A

【答案解析】本题考核加强对第三方的指导培育和监督管理。资金到位率属于过程类指标，选项 B、C、D 都是产出类指标。

二、多选题（共 15 小题，每题 2 分。每题的备选项中，有 2 个或 2 个以上符合

题意，至少有 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. 根据现行规定，银行办理林权抵押贷款业务时，可以用于抵押的林权有（ ）。  
A. 风景林的林地使用权  
B. 用材林的林木使用权  
C. 经济林的林地使用权  
D. 防风固沙林的林地使用权  
E. 薪炭林火烧迹地的林地使用权

【答案】BCE

【解析】本题考核森林法律制度。可用于抵押的林权包括：（1）用材林、经济林、薪炭林的林木所有权和使用权及相应林地使用权；（2）用材林、经济林、薪炭林的采伐迹地、火烧迹地的林地使用权；（3）国家规定可以抵押的其他森林、林木所有权、使用权和林地使用权。银行不得接受下列森林资产或权利用于抵押：（1）未依法办理林权登记、权属不清或存在争议的森林、林木和林地；（2）无法处置变现的林权，包括水源涵养林、水土保持林、防风固沙林、农田和牧场防护林、护岸林、护路林等防护林的所有权、使用权及相应的林地使用权，以及国防林、实验林、母树林、环境保护林、风景林、名胜古迹和革命纪念地的林木、自然保护区的森林等特种用途林的所有权、使用权及相应的林地使用权。

2. 评估计算机设备第 II 种功能性贬值时，需要考虑的参数有（ ）。

- A. 被评估设备的尚可使用寿命  
B. 被评估设备的修复费用  
C. 被评估设备的更新重置成本  
D. 被评估设备相较于新型设备的超额运营成本  
E. 被评估设备的复原重置成本

【答案】AD

【解析】本题考核机器设备评估方法。第 II 种功能性贬值，反映为超额运营成本。计算超额运营成本引起的功能性贬值的步骤如下：（1）分析比较机器设备的超额

运营成本因素；（2）确定被评估设备的尚可使用寿命，计算每年的超额运营成本；  
（3）计算净超额运营成本；（4）确定折现率，计算超额运营成本的折现值。

3. 下列关于存货清查核实的说法中，正确的有（ ）。

- A. 必须核实存货的权属资料
- B. 可以采用抽查的方法核实
- C. 无需关注存货的质量下降或效用降低的问题
- D. 存货应由评估人员来进行盘点，并编制存货账表清单
- E. 可以进行必要的检测和技术鉴定

【答案】ABE

【解析】本题考核流动资产评估。存货盘点，通常由委托人完成，并由委托人提供存货账表清单。所以，选项 D 的说法不正确。根据委托人提供的存货账表清单，评估人员的主要工作内容有两项：一是通过抽查方式来核实、验证存货账表清单与实际数量、状况的一致性。二是核实存货的权属资料。所以，选项 A 和选项 B 的说法正确。存货评估核实工作应特别关注存货有无霉烂、变质、毁损，有无超储呆滞等。例如，木材因日晒雨淋出现腐烂，钢材因氧化生锈，食品药品及化学试剂因存放过久而变质或效用降低，等等。这些情况势必会影响存货的价值，在评估时应加以考虑。在存货清查核实中，可以进行必要的检测和技术鉴定工作。所以，选项 C 的说法不正确，选项 E 的说法正确。

4. 某设备购置于 2018 年 8 月 3 日，成本为 10 万元，当年的定基物价指数为 104%。评估基准日重置成本价格为 9.6 万元，定基物价指数为 117%。该机器设备的经济使用寿命是生产 20 万件产品，截止评估基准日已生产 8 万件。因市场竞争加剧，产品销量下降，预计该设备再生产 9 万件产品就停产。不考虑超额运营成本，下列计算结果中，正确的有（ ）。

- A. 设备的评估值为 5.06 万元
- B. 设备的复原重置成本为 11.25 万元
- C. 实体性贬值率为 40%
- D. 经济性贬值率为 15%



E. 实体性贬值额为 4.5 万元

【答案】BCDE

【解析】本题考核机器设备评估方法。设备的复原重置成本=历史成本×当前年份指数/基年指数=10×117%/104%=11.25（万元），实体性贬值率=8/20×100%=40%，实体性贬值额=11.25×40%=4.5（万元），经济性贬值率=(20-8-9)/20×100%=15%，经济性贬值额=11.25×15%=1.6875，设备的评估值=9.6-4.5-1.6875=3.4125（万元）。

5. 某评估机构受托对 A 企业价值进行评估，评估范围包括机器设备、预付费用及待摊费用。评估基准日为 2023 年 6 月 30 日。A 企业于 2023 年 1 月预付三年的租金 30 万元，起租日是 2023 年 1 月 1 日，已摊销 5 万元。2023 年 4 月 A 企业对机器设备进行大修理，5 月修理完成，由此产生 2 万元待摊费用。下列计算结果中，正确的有（ ）。

- A. A 企业预付租金的评估值为 25 万元
- B. A 企业预付租金的评估值为零
- C. A 企业预付租金的评估值为 5 万元
- D. A 企业机器设备大修理待摊费用的评估值为 2 万元
- E. A 企业机器设备大修理待摊费用的评估值为零

【答案】AE

【解析】本题考核流动资产评估。A 企业预付租金的评估值=30-5=25（万元）；待摊费用价值只与资产和权益的存在相关，与摊余价值没有本质的联系。由于发生大修理费用会延长机器设备寿命或增加其功能，使机器设备评估值增大，因此，待摊修理费用 2 万元已在机器设备价值中得以体现，而在待摊费用中就不应重复体现。所以，A 企业机器设备大修理待摊费用的评估值为零。或者说，待摊费用价值只与资产和权益的存在相关，与摊余价值没有本质的联系。如果待摊费用所形成的资产和权益已经消失，无论摊余价值有多大，其价值都应该为零。

6. 根据现行的房地产法律制度，以下房地产中不得用于抵押的有（ ）。

- A. 发生过火灾的房屋

- B. 因房主去世存在继承遗产纠纷的住房
- C. 存在诉讼争议被依法查封的住房
- D. 正在生产产品的企业厂房
- E. 被列为文物保护的寺庙

【答案】BCE

【解析】本题考核不动产法律法规。下列房地产不得设定抵押：（1）权属有争议的房地产；（2）用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产；（3）列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物；（4）已依法公告列入拆迁范围的房地产；（5）被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产；（6）依法不得抵押的其他房地产。

7. 关于长期待摊费用及其评估，下列说法中正确的有（ ）。

- A. 对已包含在其他资产项目中的长期待摊费用，不再进行评估
- B. 根据权责发生制，将长期待摊费用单独核算，并在各费用项目受益期限内分期平均摊销
- C. 对于尚存资产或者权利价值难以准确计算的费用，可按账面余额计算评估值
- D. 应当由本期负担的借款利息、租金，可计入长期待摊费用
- E. 租入固定资产的改良支出，可根据尚存情况按照费用分摊法计算评估值

【答案】ABCE

【解析】本题考核长期待摊费用的评估。按照权责发生制的原则，应当由本期负担的借款利息、租金，应该直接计入本期费用，不可以计入长期待摊费用，所以，选项 D 的说法不正确。选项 A、B、C、E 的说法参见教材原文。

8. 用假设清算法评估不良债权资产时，可优先用于清偿的项目有（ ）。

- A. 待处理损失
- B. 职工的工资福利
- C. 应交税费
- D. 与福利性资产对应的负债
- E. 诉讼赔偿

【答案】 BCE

【解析】 本题考核金融不良资产评估方法。用假设清算法评估不良债权资产时，一般来说，优先偿还需要优先扣除的项目包括：抵押债权，职工工资福利、职工劳动保险和职工住房公积金，应交税费，涉诉赔偿，等等。待处理损失属于无效资产；与福利性资产对应的负债属于无效负债。