

第一章练习题参考答案

一、单项选择题

1. B

2. B

3. D

4. A

5. C

6. A

7. C

8. C

9. B

10. A

11. B

12. D

13. C

14. C

15. B

16. B

二、多项选择题

1. C D E

2. A C D

3. A D

4. A B C E

5. A B D

6. A B C D

7. A D

8. A C D

9. A B D

第二章评估方法练习题参考答案

一、单项选择题

1. D

2. B

3. D

4. A

5. D

6. A

7. A

8. C

9. A

10. D

二、多项选择题

1. A B C D

2. B C D

3. B C D

4. B E

5. A D

6. B E

8. B C

9. A B C D

三、计算与分析题

1. 答案：

采用成本法评估资产的价值接近于 1385725 元，具体过程如下：

资产的重置成本=4800000 元

资产已使用年限=20×(50400÷57600)×100%

$$=20\times 0.875\times 100\%$$

$$=17.5 \text{ (年)}$$

资产实体有形损耗率=17.5÷(17.5+8)×100%

$$=68.63\%$$

资产的功能性贬值=30000×(1-25%)×(P/A, 10%, 8)

$$=30000\times 0.75\times 5.3349$$

$$=120035 \text{ (元)}$$

资产评估价值=4800000×(1-68.63%) - 120035

$$=4800000\times 0.3137 - 120035$$

$$=1385725 \text{ (元)}$$

2. 答案:

采用成本法评估该资产具体评估过程如下:

资产评估价值=重置成本-实体有形损耗-功能性贬值-经济性贬值

资产的重置成本=1500×(1+10%)³

$$=1996.5 \text{ (万元)}$$

$$=19965000 \text{ (元)}$$

资产的实体有形损耗率=3÷(3+6)×100%

$$=33.33\%$$

资产的功能性贬值=3×12×6500×(1-25%)×(P/A, 10%, 6)

$$=234000\times 0.75\times 4.3553$$

$$=764355 \text{ (元)}$$

资产的经济性贬值 $=20 \times (1-25\%) \times (P/A, 10\%, 6)$

$$=20 \times 0.75 \times 4.3553$$

$$=65.3295 \text{ (万元)}$$

$$=653295 \text{ (元)}$$

资产评估价值 $=19965000 \times (1-33.33\%) - 764355 - 653295$

$$=19965000 - 764355 - 653295$$

$$=11893016 \text{ (元)}$$

3. 答案:

(1) 采用环比物价指数计算设备当前重置成本:

重置成本=资产的账面原值 $\times (1 + \text{价格变动指数})$

$$=120 \times (1+4\%) \times (1+4\%) \times (1+4\%) \times 100\%$$

$$=120 \times 112.49\% = 134.99 \text{ (万元)}$$

(2) 资产的实体性贬值

甲企业在购入该设备后一直未将该设备安装使用,并使设备保持在全新状态,

资产实体性贬值=0

(3) 计算该设备的功能性贬值:

$$(P/A, 10\%, 7) = 4.8684$$

该设备的功能性贬值 $= (0.52 \times 2 \times 12 + 4) \times (1-25\%) \times (P/A, 10\%, 7)$

$$=16.48 \times (1-25\%) \times (P/A, 10\%, 7)$$

$$=16.48 \times (1-25\%) \times 4.8684 = 60.17 \text{ (万元)}$$

(4) 计算该设备的经济性贬值:

设备的经济性贬值

$$= \text{资产的重置成本} \times \{1 - (\text{现在生产线的实际生产量} \div \text{设计生产能力})^x\}$$

$$= 134.99 \times \{1 - (80/100)^{0.8}\}$$

$$= 134.99 \times \{1 - 0.84\}$$

$$= 21.6 (\text{万元})$$

(5) 设备于评估基准日的评估值

$$= \text{资产的重置成本} - \text{资产实体性贬值} - \text{资产功能性贬值} - \text{资产经济性贬值}$$

$$= 134.99 - 0 - 60.17 - 21.6 = 53.22 (\text{万元})$$

4. 答案:

(1) 首先将未来5年收益额折现求和:

$$P V = 13 \times 0.9091 + 14 \times 0.8264 + 11 \times 0.7513 + 12 \times 0.6830 + 15 \times 0.6209$$

$$= 11.8183 + 11.5696 + 8.2643 + 8.196 + 9.3135$$

$$= 49.16 (\text{万元})$$

(2) 求取第六年以后收益现值:

$$A = 15/11\% \times 0.6209 = 84.67 (\text{万元})$$

(3) 确定该企业评估值:

$$\text{评估值} = 49.16 + 84.67 = 133.83 (\text{万元})$$

该企业评估值为133.83万元.

一、单选题

- 1、 B
- 2、 B
- 3、 C
- 4、 D
- 5、 B
- 6、 C
- 7、 A
- 8、 C
- 9、 D

二、多选题

- 1、 ABC
- 2、 ABCD
- 3、 ABD
- 4、 BD
- 5、 AC
- 6、 ABC
- 7、 ABCDE
- 8、 ACD
- 9、 BCD
- 10、 AB

三、计算与分析题

1、见教材 P67 [例 3.2]

- ① 设备购置价（不含税） 该产品最新市场售价为 3786000.00 元
- ② 运杂费 设备费×费率= 3786000×3.00% =113580.00(元)
- ③安装工程费 费率取 10% 3786000×10.00% =378600.00（元）

④其他费用 费率取 6.41% $3786000 \times 6.41\% = 274231.34$ (元)

⑤资金成本 $3786000 \times 4.9\% = 185514$ (元)

⑥重置全价合计 $\text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} + \text{⑤} = 4737925.34$ (元)

2、答：(1) 已使用年限 $= 5 \times (4 \div 8) = 2.5$ 年

(2) 设备实体贬值率 $= 2.5 \div (2.5 + 8) \times 100\% = 23.81\%$

(3) 成新率 $= 1 - 23.81\% = 76.19\%$

3、答：(1) 计算被评估生产装置的年超额运营成本额：

$(5 - 2) \times 48000 = 144000$ (元)

(2) 测算被评估控制装置的年超额运营成本净额：

$144000 \times (1 - 25\%) = 108000$ (元)

(3) 功能性贬值额：

$108000 \times P(A, 10\%, 3) = 108000 \times 2.4869 = 268585$ (元)

4、答：(1) 参照物 A 比准价格：

$159 \times 0.89 \times 1.15 \times 0.94 \times 1.11 = 169.8$ (万元)

(2) 参照物 B 比准价格：

$141.4 \times 0.89 \times 0.97 \times 0.97 \times 1.11 = 131.43$ (万元)

(3) 参照物 C 比准价格：

$177 \times 0.88 \times 0.93 \times 1.07 \times 1.05 = 162.75$ (万元)

(4) 评估值 $= (169.8 + 131.43 + 162.75) \div 3 = 154.66$ (万元)

5. 答：

(1) 计算年租金

第三个参照物年租金 $= 95000 \times (1 + 3\%) = 97850$ (元)

A、B 两个参照案例与评估基准日一致，为 100000 元每年，第三个参照案例 C 相差一年，修正后与前面 A、B 的租金水准接近，故取 100000 元/年。

(2) 计算设备评估值

设备评估值 $P=100000 \div 12\% \times [1 - 1 \div (1+12\%)^{10}] = 565000$ (元)

第四章 房地产评估练习题参考答案

一、单选

- 1、A
- 2、B
- 3、B
- 4、A
- 5、D
- 6、B
- 7、C
- 8、C
- 9、C
- 10、D

第二题

- 1、BD
- 2、ABD
- 3、BCD
- 4、ABCDE
- 5、ACDE
- 6、ABE
- 7、ABDE
- 8、BD
- 9、BE

二、计算题

1、答： $V=80/8.5%*[1-1/(1+8.5)^{50}] =915.19(\text{元})$

2、答： $V=2500*98%*99.2*101.5%*101.8%=2511.26(\text{元})$

3、答：正常负担下的价格=卖方是得金额/（1-应该由卖方支付的税费比例）
 $=2325/(1-7\%)=2500(\text{元/平方米})$

4、答：按照 30 年收益时的价格为：

$$P=2500*[1-1/(1+10\%)^{30}]/[1-1/(1+10\%)^{40}]=2409.76 \text{ (元/平方米)}$$

5、答：参照物 B 计算的比准价格

$$6700*1.05*1.03*0.92*1.06*0.95*0.97=6511.64 \text{ (元/平方米)}$$

参照物 C 计算的比准价格为：

$$6900*1.04*1.02*0.95*1.05*0.98*0.96=6868.99 \text{ (元/平方米)}$$

参照物 D 计算的比准价格为：

$$7100*1*1.05*0.95*1.05*1.01*0.95=7135.19 \text{ (元/平方米)}$$

待评估宗地评估值=（6511.64+6868.99+7135.19）/3=6838.61（元/平方米）

6、（1）编制容积率比较表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
比较值	100	105	110	115	120	125	128	131	134

（2）答案：

$$A: 780 \times \frac{100}{101} \times \frac{105}{115} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{101} = 698.12(\text{元}/m^2)$$

$$B: 710 \times \frac{100}{100} \times \frac{105}{105} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{99} = 717.19 (\text{元}/m^2)$$

$$C: 800 \times \frac{100}{105} \times \frac{105}{125} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{98} = 653.06 (\text{元}/m^2)$$

$$D: 780 \times \frac{100}{100} \times \frac{105}{100} \times \frac{100}{99} \times \frac{100}{99} = 835.63 (\text{元}/m^2)$$

$$E: 850 \times \frac{100}{99} \times \frac{105}{128} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{102} = 665.48 (\text{元}/m^2)$$

评估结果为:

$$(698.12 + 717.19 + 653.06 + 835.63 + 665.48) / 5 = 713.90 (\text{元}/m^2)$$

第五章练习题参考答案

一、单项选择题

1. A
2. B
3. A
4. A
5. C
6. D
7. B
8. C

二、多项选择题

1. BC
2. AB
3. BC
4. ABC
5. AE
6. AB

三、判断题

1. ×
2. ×
3. √
4. ×
5. √
6. √

四、计算与分析题

1、答案：

(1) 预计未到期应收账款的坏账损失为： $60 \times 2\% = 1.2$ （万元）

(2) 预计一年以上应收账款的坏账损失为： $75 \times 13\% = 9.75$ （万元）

(3) 预计两年以上应收账款的坏账损失为： $80 \times 18\% = 14.4$ （万元）

(4) 预计三年以上应收账款的坏账损失为： $41 \times 51\% = 20.91$ （万元）

(5) 预计 P 公司应收账款的坏账损失总额为： $1.2 + 9.75 + 14.4 + 20.91 = 46.26$ （万元）

(6) 因为应收账款评估值不必考虑坏账准备数额，所以

应收账款的评估值

= 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

= $256 - 46.26 = 209.74$ （万元）

2、答案：

(1) 票据到期值 = $120 + 120 \times 8\% \times 6 \div 12 = 124.8$ （万元）

(2) 贴现期为 $180 - 95 = 85$ （天）

贴现息 = $124.8 \times 9\% \div 360 \times 85 = 2.652$ （万元）

(3) 该商业汇票的评估值 = $124.8 - 2.652 = 122.148$ （万元）

第六章练习题参考答案

一、单项选择题

1. B

2. D

3. A

4. A

5. B

6. C

7. C

8. B

9. C

二、多项选择题

1. CE

2. CD

3. BCE

4. BCD

5. ABCD

6. BD

三、计算与分析题

1、答案：

$$g = 20\% \times 15\% = 3\%$$

$$D_1 = 9000000 \times 10\% (1+3\%) = 927000 \text{ (元)}$$

$$P = D_1 / (i - g)$$

$$= 927000 / (12\% - 3\%)$$

$$= 927000 / 9\%$$

$$= 10300000 \text{ (元)}$$

2、答案：

(1) 新产品投产以前两年的收益率分别为：

$$10\% \times (1-2\%) = 9.8\%$$

$$9.8\% \times (1-2\%) = 9.6\%$$

(2) 新产品投产以前两年内股票收益现值为：

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/845003101330012010>