

国家会计学院《资产评估》课件问题解答总结 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E5_9B_BD_E5_AE_B6_E4_BC_9A_E8_c47_80193.htm

1、 问题: 教材197页中土地开发费均匀投入时的计息期是否应为开发期的一半及销售期? 回答: 这种理解是正确的。只是开发期和销售期往往作为一个密不可分的期限确定，资产回收也是在开发销售后获得，所以，销售期也就包含在开发期中。

2、 问题: 教材183页中，计算房屋纯收益时能否按有限年期为44年. 回答: 不用按有限年期计算房屋纯收益，因为计算房屋年纯收益时，可以直接按资产及资产收益率计算确定。

3、 问题: 教材302页例7-9中，是否应将超额利润算为税后利润？ 回答: 应该计算为税后利润，如没有明确税率，可按33%所得税率计算。

4、 问题: 请问老师：求取的地价，我认为是开发完成出售（二年）后的地价值，而不是现评估时的价值，是否应折现为评估基准日的价值。假定折现率为10%，则地价是否为 $17824452 / (1 + 10\%)^2 = 14730952$ 元。 回答: 根据教材中论述可以明确，剩余法又称假设开发法或预期开发法，是将被估地产的预期开发价值，扣除各种费用、税金和利润后估算的，因此，所估地价即为现时地价，无需再进行折现。

5、 问题: 67页 $(p/a, r, n)$ 年金现值系数它的公式？ 535页年金=现值？ 回答: 该问题没有问清楚，我试做以下回答，供参考。67页年金现值系数的公式 $(p/a, r, n)$ 代表的就是 $[(1+r)^n - 1] / r(1+r)^n$ ，是收益额相等情况下折现系数相加之和。由于年金现值系数是各年现值系数之和，因此，第535页中第一年的年金现值系数与第一年的现值系数相等也就顺理成章了。

6、 问题: 这道

题的答案中‘关于最终评估结果的意见及理由有一句话此结果的权重超过51%即算为主’是什么意思？书里并未提到这方面的内容；还有计算功能性贬值时考虑了所得税，可是本题的已知条件并未给出所得税率，若考试时遇到此种情况如何处理？回答：本题系2001年考试题，仅供参考。所谓权重不必多虑。另外，一般来说，除特殊情况外，企业所得税率均为33%。考试中，无论是否给出这一条件，均应按33%所得税率扣除。

7、问题：企业的投资资本价值指的是所有者权益长期负债的价值吗？那么所有者权益长期负债流动负债的价值又称为什么？所有者权益价值是否也可以称为企业的净资产价值？回答：1．企业的投资在本价值指的是所有者权益于长期负债之和。2．所有者权益长期负债流动负债可以称为企业总资产价值。3．可以。

8、问题：采用价格指数法测算进口设备重置成本，帐面原值的到岸价格是否与设备原值中支付外汇部分相等？税费部分应属于人民币支付部分？本章习题三中税金属于哪部分？回答：根据我的判断，您问的问题是第四章中综合题的第3题。本题中，税金部分应属于账面原值80%以外的部分。

9、问题：资产评估考试都有哪些题型？书上例2-1中被评估资产修正系数何时为100何时为98或102？实务中该如何把握？回答：《资产评估》考试题型是单项选择题、多项选择题和综合分析题（包括计算分析题、问答题）。通过历年考试题可以看到这些题目类型，只是综合分析题的分值上升。对市场法应用时修正系数的把握，简单地说，一般设立标准系数为100，至于98或102，主要是确定以待估资产还是以交易实例为标准系数，然后考虑在此基础上的增或减。

10、问题：请问资产评估第8章，练习3为什么是选D

，我计算了选A，不知哪里算错了，我的计算公式是 $10000 * (1 + 12\% * 3) / (1 + 10\%)$ 。(注:单项选择题3、被评估债券为非上市债券，面值10000元，3年期，年利率12%，单利计息，每年年末付息一次，到期还本，评估时债券购入已有两年，设定折现率为10%，该债券的评估值最接近于()元。A、12363，B、9091，C、10218，D、10182。)回答:您的计算是错误的。对于债券而言，其付息分为到期一次性付息和分期付息两种。如果采用的是到期一次性付息的形式，A答案就是正确的。现在的问题是每年年末付息一次，债券已购入两年，意味着前两年利息已作为投资收益获得，这时债券的价值只包含其面值及未来一年期内的利息，所以应选择D。

11、问题:在收益法评估中，对于使用年金现值还是用复利现值来折现，我始终含糊不太清楚，例如P327页股票评估价值中，前三年的收益折现用年金现值系数，第四年后的收益折现使用复利现值。这怎样去区别？回答：年金是指数额相等、时期相同的一系列收支。在未来收益期内，要对每年收益额进行折现（复利现值），并求和。如果每年收益额相等，则可以采用年金现值系数计算。简单来说，每年收益额的折现，用的是复利现值系数；收益额折现值求和时，如每年收益额相等，则可用年金现值系数。

12、问题:按价格指数法确定设备重置成本，国外的按设备生产国的价格指数，是不是应该扣除国外运杂费和途中保险费之后乘以生产国的价格指数，然后再加上一一起乘以评估基准日的外汇汇率？回答:这个问题很好。从理论上讲，国外运杂费、途中保险费不应按设备生产国的价格指数调整，因为该指数是设备价格指数。但在实际工作中，对于这些可以忽略。因为运杂费、保险

费等占设备价款的比重很低。同样的问题，如成本法应用时，严格来说，成新率只是对资产自身价值的，而对于重置成本中的运杂费、安装调试费等不影响。

13、问题: 在教材202页例5-9里，单位亩与平方米是怎样换算的？ 回答: 1亩=666.67平方米

14、问题: 房地产评估,教材[例5-5]中的计算式是根据什么列出的？ 回答: 根据教材第194页至200页内容计算，请详见教材内容，具体问题还可再提问。

15、问题: 机器设备的评估：教材例[4-9]中的“价格变动系数2.6 1.61 1.21”是如何计算求得的？ 回答: 因为1985?1995年每年的价格上升率为10%，所以其价格变动系数为 $(1 + 10\%)^n$ ，1985年至1995年为10年，1990年至1995年为5年，1993年至1995年为2年，所以n分别为10年、5年和2年。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com