

南京审计大学

2025 年硕士研究生招生考试初试（笔试）试题（ A 卷 ）

科目代码: 436

科目名称: 资产评估专业基础

满分: 150 分

注意: ①认真阅读答题纸上的注意事项; ②所有答案必须写在答题纸上, 写在本试题纸或草稿纸上均无效; ③本试题纸须随答题纸一起装入试题袋中交回!

一、论述题（本题共 3 小题，每小题 20 分，共计 60 分）

1. 试述应用成本法的基本步骤和采用成本法评估资产的前提条件。
2. 试述资产评估报告的概念及一份合格的资产评估报告应该包括的内容。
3. 试述资产评估的方法、内涵及资产评估方法选择的要求。

二、计算题（本题共 3 小题，每小题 10 分，共计 30 分）

1. 某类资产 2018 年 3 月的价格为 200 万元，该类资产 2018 年 3 月至 8 月的环比价格指数分别为 102%、103%、104%、105%、106%，则资产 2018 年 8 月的评估值是多少？（保留小数点后一位）
2. 假定社会平均资产收益率为 7%，无风险报酬率为 2.5%，被评估企业所在行业平均风险与社会平均风险的比值为 1.2，则用于企业价值评估的折现率为多少？
3. 评估某企业某类通用设备，经抽样选择具有代表性的通用设备 10 台，估算其重置成本之和为 50 万元。而该 10 台具有代表性的通用设备历史成本之和为 20 万元，该类通用设备账目历史成本之和为 700 万元。则该类通用设备重置成本是多少？

三、案例分析题（本题共 2 小题，每小题 30 分，共计 60 分）

1. 某设备购建于 2007 年 1 月，账面原值为 20 万元；2008 年 1 月追加投资 5 万元，2010 年 1 月进行评估。从 2007 年到 2010 年，该类设备每年价格上涨 10%；该设备由于技术落后，每年生产成本比替代品超支 1 万元。该设备过去的资产利用率仅为 70%，尚可使用 5 年。企业所得税率 25%，折现率 10%。经研究，采用成本法进行价值评估，试分析：（1）该项资产的重置成本（2）该项资产的成新率（保留小数点后两位）
2. A 资产评估事务所接受委托对即将出售的一处房产进行评估。A 事务所派出评估专业人员，对该房产进行实地调查。经过调查，有关情况为：该处房产购于 10 年前，购房价格 20 万元。该房产购入时，所在区域为一城乡结合部，南面是一臭水沟，另外三面都是农田，只有该房所处位置在开发居民楼。经过 10 年的发展，该房产四周发生了巨大变化，南面修建了该市唯一的人工湖，水面面积大约为 10 平方公里，现在是该市人民休闲好去处，周末游人如织。西面于去年建成一座小学并已开始招生。东面于五年前建成一大型商场，在本市规模第一。北面即将建成本市第一中学的分校，新校规模较大，将超过老校

区。同时，该房所处小区东侧是一南北公路，往南几公里即是高速路入口。由于其位置优越，尽管周边有多楼盘如火如荼地兴建之中，但某一楼盘只要一开始放号，便会出现几百米的长龙，人们排号排一夜也在所不惜。甲评估师认为，该房产的评估，可以以该房产的购建成本为依据，在购房价格 20 万元的基础上，考虑时间价值，从而确定该房产的评估值，而乙评估师认为，不能简单地以购建成本作为依据，还要考虑其效用价值的影响。本房产所处地区位置优越，供不应求，其价值会大大高于其购建成本。

要求：根据以上资料，回答以下问题：

- （1）甲和乙评估师的说法，哪一个正确，为什么？
- （2）根据本题资料的描述，评估时应考虑哪个因素对房产价值的影响？
- （3）根据（1）所选评估师的说法，说明该原则的内容。
- （4）除上述原则外，资产评估经济技术原则还包括哪些原则？