资产评估4次作业

1. 名词解释
2. 资本化率
3. 公开市场假设
4. 公允价值
5. 市场价值
6. 市场法
7. 企业价值
8. 资产的功能性贬值
9. 评估基准日
10. 合并对价分摊
11. 资产评估
12. 简答
13. 资产评估原则
14. 运用市场法评估单项资产需考虑的可比因素有哪些？
15. 经营租赁与融资租赁区别
16. 房地产评估原则
17. 债券投资与股票投资各有何特点
18. 履行资产评估程序基本要求

7、机器设备评估特点

8、收益性应用的前提假设及优缺点

1. 计算
2. 某房地产受益期限50年，未来每年收益20万，资本化率10%，则其评估值为多少？
3. 有一被评估宗地A,与被评估宗地条件类似的宗地甲、乙、丙，有关对比资料如下

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地 | 成交价（万元） | 交易时间 | 交易情况 | 区域因素 |
| A |  | 2014.06 | 0 | 0 |
| 甲 | 810 | 2014.03 | +1% | +1% |
| 乙 | 825 | 2014.01 | +2% | -2% |
| 丙 | 785 | 2013.11 | -1% | 0 |

表中百分比指标为参照物与被评估宗地相比增减变动幅度，自

2013年以来，每个月地价上涨1%，要求:（1）计算参照物的修正价格。（2）计算参照物修正后的地价。

1. 某房地产的收益期为38年，预测其未来5年净收益，分别为20万、22万、25万、28万、30万，从第6年到第38年每年净收益稳定在35万左右，该类资产报酬率为10%，计算该房地产的收益价值？（10分）
2. 某房地产的受益期限48年，未来第一年的净收益为16万元，以后每年的净收益在上一年基础上递减2%，该类房地产的报酬率为9%，请计算该房地产收益价值。
3. 某被评估设备购建于2010年6月，账面价值100万元，2013年6

月对该设备进行了技术改造，以使用某种专利技术，改造费用为10万元，2014年6月对该设备进行评估，评估基准日为2014年6月30日。现得到以下数据：(1)2010年—2014年该类设备的定基价格指数分别为105%、110%、110%、115%、120%；(2)被评估设备的月人工成本比同类设备节约1000元；(3)被评估设备所在企业的正常投资报酬率为10%，规模效益指数为0.7，该企业为正常纳税企业（企业所得税税率25%）；(4)经过了解得知该设备截止到评估基准日之前，其实际利用率为正常利用率的60%；(5)经过评估人员鉴定分析认为，被评估设备尚可使用6年，预计评估基准日后其利用率可以达到设计标准的80%，根据上述条件估算该设备的有关技术经济参数和评估价值。

1. 某写字楼过去的市场价格为12000元/平米，目前房地产市场不景气，其市场租金每天3元/平米，该类写字楼净收益为市场租金的70%，预测房地产市场3年后会回升，那时写字楼的市场价格达到12500元/平米，转让该写字楼的税费为市场价格的6%，如果投资者要求的投资报酬率为10%，求该写字楼目前价值？
2. 某房地产受益期限30年，未来每年收益50万元，资本化率15%，则其评估值？
3. 某待评估的生产控制装置正常运行需要6名技术操作员，而目前的新式同类控制装置仅需要4名操作员。假定待评估装置与新装置的运营成本在其他方面相同，操作人员的人均年工资福利费为12000元，待评估资产还可以使用3年，所得税税率为25%，适用折现率为10%。根据上述材料计算功能性贬值？
4. 名词解释
5. 资本化率 P21
6. 公开市场假设 P14
7. 公允价值 P12
8. 市场价值 P10
9. 市场法 P21
10. 企业价值 P182
11. 收益法 P30
12. 评估基准日 补充
13. 合并对价分摊 P249
14. 资产评估 P1
15. 简答
16. 资产评估原则 P15--P17
17. 运用市场法评估单项资产需考虑的可比因素有哪些？ P24
18. 经营租赁与融资租赁区别 补充
19. 房地产评估原则 P110-P111
20. 债券投资与股票投资各有何特点 P157及P160
21. 履行资产评估程序基本要求 P63-64

7、机械设备评估特点 P75-76

8、收益性应用的前提假设及优缺点 P30、P36

1. 计算
2. 则其评估值198.3万元
3. （1）参照物修正价格818万元；867万；850万。（2）修正后地价1690000万元。
4. 该房地产的收益价值300.86万元
5. 房地产收益价格为219.12万元
   1. 资产价值=68.8万元
   2. 该写字楼目前价格为10734元/平米
   3. 则其评估值328.3万元
   4. 功能性贬值为44764.20元