资产评估4次作业

1. 名词解释
2. 公允价值
3. 公开市场假设
4. 资产的功能性贬值
5. 金融资产
6. 成本法
7. 资产评估报告
8. 收益法
9. 评估基准日
10. 交易假设
11. 股票
12. 简答
13. 资产评估原则
14. 资产评估有哪些假设，其中持续使用假设的三种情况
15. 经营租赁与融资租赁区别
16. 功能性贬值估算方法的具体分析过程
17. 债券投资与股票投资各有何特点
18. 资产评估报告基本内容
19. 资产评估基本要素

8、收益性应用的前提假设

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. 某被评估的生产控制装置购建于2005年，原始价值100万元，2010年和2013年分别投资5万元和2万元进行了两次更新改造，2015年对该资产进行评估。调查表明，该类设备及及相关零部件的定基价格指数在2005年、2010年、2013年、2015年分别为110%、125%、130%、150%。该设备尚可使用年限为6年。另外，该生产控制装置正常进行需要5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。假设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，所得税税率为25%，适用折现率为10%。根据上述调查资料，求待评估资产的价值。
4. 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念到第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？
5. 某房地产受益期为36年，预期其未来6年净收益分别为30万、35万、38年、42万、45万、50万，从第7年到第36年每年净收益稳定在60万，该类资产报酬率10%，计算该房地产的评估价值？

复习资料

一、名词解析

1. 名词解释
2. 公允价值 补充
3. 公开市场假设 P14
4. 资产的功能性贬值 P28
5. 金融资产 P141
6. 成本法 P27
7. 资产评估报告 P53
8. 收益法 P23
9. 评估基准日 补充
10. 交易假设 P14
11. 股票 P145
12. 简答
13. 资产评估原则 PP10-11
14. 资产评估有哪些假设，其中持续使用假设的三种情况 P14-15
15. 经营租赁与融资租赁区别 补充
16. 功能性贬值估算方法和具体分析过程 P33
17. 债券投资与股票投资各有何特点 P143及P145
18. 资产评估报告基本内容 P55

7、资产评估基本要素 P10-11

1. 收益性应用的前提假设 P24

三、计算

1. 则其评估值198.3万元
2. 待评估资产的价值为51.5万元
3. 该房地产的收益价值300.86万元
4. 该房地产的评估价值488.8723万元
5. 资产价值=68.8万元
6. 该企业评估价值1394.775。（计算过程数字保留4位小数，计算结果保留

3为小数）

1. 则其评估值328.3万元
2. 功能性贬值为545875.2元