

<<资产评估>>

图书基本信息

书名：<<资产评估>>

13位ISBN编号：9787300100197

10位ISBN编号：7300100198

出版时间：2009-3

出版时间：中国人民大学出版社

作者：王炳华，吕献荣 主编

页数：244

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<资产评估>>

内容概要

本教材具有以下特点： 1. 基于工作过程的岗位分析确定教材内容 首先，调查了资产评估与管理专业涉及的职业岗位，分析了岗位工作内容；其次，组织课程模块，构建教材体系；最后，确定教材内容，确保所选内容能够满足学习者未来从事资产评估工作的需要。

2. 按照工学结合的思路编写，注重学生实践技能的培养每章内容主体由案例导入、核心技能、知识讲解、知识拓展、案例解析组成，以案例分析贯穿始终，注重学生实践能力的培养。

3. 企业界人士参与教材编写 编写人员除了从事多年资产评估教学和研究的专任教师外，还包括资产评估机构的注册资产评估师、房地产估价师、土地估价师等，保证了教材内容理论和实践的紧密结合。

4. 反映行业发展的最新信息 本教材编写过程中参阅了大量的论著，收集了最新的案例，尤其注意遵照最新颁布的《资产评估准则》。

本书可作为高职高专层次资产评估与管理、会计、财务管理、金融管理与实务、投资与理财等经济管理类专业学生的教材，也可作为资产评估实务工作者的参考用书。

<<资产评估>>

书籍目录

第1章 总论 第1节 资产评估及其特点 第2节 价值类型与评估目的 第3节 资产评估的假设与原则 第4节 资产评估程序第2章 资产评估的基本方法 第1节 市场法 第2节 收益法 第3节 成本法 第4节 评估方法的选择第3章 机器设备评估 第1节 机器设备评估概述 第2节 机器设备评估的成本法 第3节 机器设备评估的市场法 第4节 机器设备评估的收益法第4章 房地产评估 第1节 房地产评估概述 第2节 建筑物的评估 第3节 土地使用权的评估 第4节 在建工程的评估第5章 流动资产评估 第1节 流动资产评估概述 第2节 实物类流动资产的评估 第3节 其他流动资产的评估第6章 无形资产评估 第1节 无形资产评估概述 第2节 无形资产评估的方法 第3节 专利权和专有技术的评估 第4节 商标权的评估 第5节 商誉的评估 第6节 其他无形资产的评估第7章 长期投资性资产评估 第1节 长期投资性资产评估概述 第2节 债券的评估 第3节 长期股权投资的评估 第4节 长期待摊费用的评估第7章 企业价值评估 第1节 企业价值评估概述 第2节 企业价值评估的收益法 第3节 企业价值评估的成本法 第4节 企业价值评估的市场法第8章 资产评估报告 第1节 资产评估报告概述 第2节 资产评估报告书的编制 第3节 资产评估报告书的审查、分析与应用 第4节 资产评估档案的管理附录 练习题参考答案与案例题解析

<<资产评估>>

章节摘录

4.评估程序 运用收益法评估土地使用权价格的一般步骤为：搜集整理资料；预测房地产的未来净收益；确定资本化率（折现率）；求取建筑物净收益；求取土地净收益；估算土地使用权价格。

(1) 搜集整理资料。

房地产估价所需的资料，主要通过走访有关部门及个人，搜集现有资料，实地调查获取。

在资料调查的基础上，应根据样本资料的类别和特点分级别归档。

对于应用收益法评估时，应根据房地产的位置和特点，选择同一级别相同性质的适宜调查样本作为下一步计算的依据。

(2) 预测房地产的未来净收益。

1) 确定房地产总收益。

房地产总收益产生的形式由以下两种情况：第一，房地产出租的租金，是指房地产出租过程中，出租方获得的实际租金额以及其他相关的收益，如押金利息等。

客观收益水平的确定，要通过对实际的租赁合同金额与当地估价期日同类型房地产的租金额、租赁市场状况以及同类型的租赁市场状况综合分析后得到。

第二，企业经营收益，是指企业在正常的经营管理水平下，每年所获得的与同类型企业相类似的客观收益。

排除企业中的不正常收益，还应当考虑估价对象所引起的其他衍生收益，如房地产租赁过程中承租方所支付的押金的利息收益、企业生产经营过程中的副产品销售收益等；同时还应充分考虑收益的损失，如房地产租赁的出租率或空房损失率等对总收益的影响。

2) 确定房地产总费用。

总费用是指房地产出租或经营房地产期间，房地产所有者取得总收益而必须支付的有关费用。

根据总收益获取的形式不同，总费用的内涵和计算也有所不同，总费用的计算可分为以下两种情形：

第一，房地产出租中总费用的计算。

根据房地产出租中租金的构成因素分析，计算房地产的总费用主要包括以下几项：管理费、维修费、保险费、税金和中介费用等。

第二，企业经营费用的计算。

企业经营费用是指企业在经营过程中为获得经营效益而必须支付的一切费用。

由于企业的性质不同，费用的构成也不同。

但主要有两大类，即服务性企业和生产性企业。

如商业经营型房地产在经营过程中的费用主要有商品销售成本、经营费用、管理费用、商品销售税金及附加、财务费用和商业利润等；生产型房地产在经营过程中的费用主要有生产成本、产品销售费用、产品销售税金及附加、财务费用、管理费用和厂商利润等。

3) 计算房地产净收益。

其计算公式为：
$$\text{房地产净收益} = \text{房地产总收益} - \text{房地产总费用}$$
 (3) 确定资本化率（折现率）。

收益法中资本化率究竟应该如何选取，是很重要又比较困难的问题。

因为资本化率如果使用不当（如大于1%或小于1%），评估出的价格将产生非常大的差距，尽管纯收益的掌握很准确，但是求得的估价结果仍然不可信。

资本化率可分为三类，即综合资本化率、建筑物资本化率和土地资本化率。

资本化率的确定方法主要有三种方法：累加法、市场提取法、投资报酬率排序插入法。

其中累加法简单易行，对市场要求不高，应用比较广泛。

· · · · · ·

<<资产评估>>

编辑推荐

《资产评估》可作为高职高专层次资产评估与管理、会计、财务管理、金融管理与实务、投资与理财等经济管理类专业学生的教材，也可作为资产评估实务工作者的参考用书。资产评估的基本方法、机器设备评估、房地产评估、流动资产评估、无形资产评估等。每章内容主体由案例导入、核心技能、知识讲解、知识拓展、案例解析组成，以案例分析贯穿始终，注重学生实践能力的培养。

<<资产评估>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>