第一图书网, tushu007.com

<<资产评估学>>

图书基本信息

书名：<<资产评估学>>

13位ISBN编号：9787811226874

10位ISBN编号：7811226871

出版时间：2009-7

出版时间：东北财经大学出版社有限责任公司

作者：姜楠

页数：327

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

内容概要

本书坚持理论联系实际的原则，力求全面系统地介绍和阐述资产评估基本原理、基本概念、基本原则、基本技术思路和基本技术方法，并在此基础上，结合当前资产评估实践中主要评估对象的特点，较为详细地介绍资产评估原理和技术在这些资产评估中的具体应用。
希望读者能在一个具有较为坚实的资产评估理论与方法技术的基础之上，了解和掌握这些资产评估理论与方法技术在资产评估实践中的应用技巧，为今后深入研究资产评估理论或亲身参加资产评估社会实践打下良好的基础。
　本书是作者十几年资产评估理论研究、教学和评估实践经验、心得和体会的总结，同时也借鉴了国内外资产评估教材、评估准则中的一些有益见解、观点和经验，并努力使本书能够体现出资产评估理论扎实系统、评估技术应用通俗易懂的特点，以便于教师讲授、学生自学，以及资产评估执业人员学习。

书籍目录

第1章 导论 【学习目标】 1.1 资产评估及其发展 1.2 资产评估的种类、功能、特点和作用 1.3 资产评估与社会经济发展 本章小结 关键概念 思考题第2章 资产评估理论基础 【学习目标】 2.1 资产评估价值论和价值观 2.2 资产评估价值的影响因素 2.3 评估价值的多样性及价值类型 2.4 资产评估适用的一般经济技术原则 本章小结 关键概念 思考题第3章 资产评估主体与客体 【学习目标】 3.1 资产评估主体 3.2 我国资产评估行业管理体制 3.3 资产评估客体 本章小结 关键概念 思考题第4章 资产评估目的与假设 【学习目标】 4.1 资产评估目的 4.2 资产评估假设 4.3 资产评估假设与评估价值 本章小结 关键概念 思考题第5章 资产评估价值类型及其基础 【学习目标】 5.1 资产评估的价值定义及其依据 5.2 价值定义分类 5.3 资产评估价值基础 5.4 明确划分资产评估中的市场价值与市场价值以外价值的意义和作用 本章小结 关键概念 思考题第6章 资产评估途径与方法 【学习目标】 6.1 资产评估途径与方法概述 6.2 市场途径 6.3 收益途径 6.4 成本途径 6.5 评估途径及其方法的选择 本章小结 关键概念 思考题第7章 资产评估程序 【学习目标】 7.1 资产评估程序及其作用 7.2 资产评估程序的具体步骤 7.3 执行资产评估程序的要求 本章小结 关键概念 思考题第8章 评估技术在房地产评估中的应用 【学习目标】 8.1 房地产评估特点 8.2 市场途径及其方法在房地产评估中的应用 8.3 收益途径及其方法在房地产评估中的应用 ……第9章 评估技术在机器设备评估中的应用第10章 评估技术在无形资产评估中的应用第11章 评估技术在企业价值评估中的应用第12章 以财务报告为目的的评估第13章 资产评估结果与报告第14章 资产评估管理制度的国际比较附录 复利系数公式和复利系数表主要参考文献

章节摘录

1）合法性前提　　由于房地产的多用途性和用途转换的可能性较大，在房地产评估中需要强调合法性前提。
房地产评估的合法性前提具体是指房地产评估应以评估对象的合法产权、合法使用和合法处分等为前提进行。
在评估房地产的价值时，必须根据城市规划及有关法律的规定，依据规定用途、容积率、覆盖率、建筑高度与建筑风格等来把握房地产的使用状况，测算房地产的收益，评估其价值。
不能按非法用途、非正当经营等作为评估依据。
2）最佳使用原则由于房地产的多用途性和用途转换的可能性较大，在充分活跃的市场条件下，通过竞争可以使房地产达到最有效使用，包括房地产的最佳用途、最佳使用强度和最佳效益。
站在房地产权利人的角度考虑，希望获得房地产最大收益或达到最佳使用效果是合理的要求，评估人员是应当予以考虑的。
但是，根据房地产评估的合法性前提的要求，房地产的最佳使用必须是在法律、法规允许的范围内，以及必须是在城市规划的约束条件下进行。
因此，在房地产评估过程中，评估人员不仅需要考虑房地产现时的用途和利用方式，还需要考虑房地产是否具有最佳使用的可能性、实现的途径及其合法性。
如果能够满足合法性前提，评估人员以房地产的最佳使用所能带来的收益评估房地产的价值是可取的。
8．1．3影响房地产价格及评估价值的因素　　影响房地产价格和评估价值的因素众多而复杂，如房地产实体、房地产权益和房地产的区位等。
由于这些因素本身具有动态性，因此它们对房地产价格和评估价值的影响也是动态的。
随着时间不同，这些因素以及它们的影响作用也不相同。
有些因素对房地产价格及评估价值的影响程度是可以量化的，有的则难以量化，只能凭借评估师的经验加以判断。
为了便于把握和评估实践，通常将影响房地产价格和评估价值的因素归纳为一般因素、区域因素和个别因素。

第一图书网, tushu007.com

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