

土地估价相关经济理论与方法各章讲解16 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84818.htm 资产评估(上) 考试要求
根据考试大纲规定，考生在本部分需要了解、熟悉和掌握的主要内容为：资产评估中关于资产评估含义特征以及评估方法等方面的理论。 本部分考试旨在检验考生对资产评估相关概念的基本了解和掌握程度。 主要考点 一、资产评估概述 二、资产评估的方法 内容讲解 第四篇 资产评估 第三十章 资产评估概述 第一节资产评估的含义 一、资产评估的兴起与发展
资产评估就是对资产的确认和计价。它始于土地评估，是市场经济发展到一定阶段的要求，也是社会分工趋专业化的结果。 二、资产评估的含义与构成因素 资产评估就是对资产在某一时刻价值进行科学的评价与估算。进一步说，可以说是由具有合法评估资格机构，根据特定的评估目的，遵循公允和法定的评估标准、原则与程序，采用适当的评估方法，对评估对象进行资产确认、价值认定与结果报告的一种经济活动。主要由评估主体、评估客体、评估目的、评估标准、评估原则、评估程序和评估方法等要素构成。 1.评估主体，即进行资产评估的专门人员； 2.评估客体，即被评估的对象； 3.评估目的即需要进行资产评估的原因； 4.评估标准，即资产评估依据的价格、技术等标准； 5.评估原则，即资产评估中必须依据的法则和标准； 6.评估程序，即资产评估具体进行的环节、步骤； 7.评估方法，即评估运用的符合国家规定的各种专门的方法。 第二节资产评估的种类和特点 一、资产评估的种类 例题：单项选择题：在资产评估中对一企业的某栋

厂房进行评估，属于（ ）。 A.单项资产评估 B.部分资产评估 C.长期投资评估 D.整体资产评估 答案：A

二、资产评估的特点

- 1、现实性 现实性是指以评估基准期为时间参照，按这一时点的资产实际状况对资产进行的评定估算。
- 2、市场性 资产评估是来源于市场、服务于市场的活动。
- 3、预测性 资产评估的预测性是指用资产的未来时空的潜能说明现实。
- 4、公正性 资产评估的公正性是指资产评估行为对于评估当事人具有独立性，它服务于资产评估业务的需要，而不是服务于相互矛盾的资产评估业务当事人的任何一方的需要。
- 5、咨询性 资产评估的咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供的专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎职业规范要求负责。

第三节资产评估的原则与程序

一、资产评估的原则

- 1.真实性原则
- 2.科学性原则
- 3.可行性原则
- 4.公平性原则

二、资产评估的一般程序

- 1.申报立项
- 2.资产清查。资产清查是资产评估的前期准备，一般由评估机构专业人员完成。评估机构应根据有关资料，对待评估资产逐项进行账帐、账表、账实核对和清理，保证清查工作的质量。
- 3.评定估算。评估机构在对所评估资产进行核实的基础上，应根据不同的评估对象和所估目的，依照国家法律法规，运用科学的评估方法，客观公正合理地评估资产价值。资产评估机构向企业单位提交评估结果报告书(正文)及与评估有关的附件材料。
- 4.验证确认。由企业单位向财政局申请办理资产评估结果的确认手续，办理时应提交以下资料：资产评估报告书及有关资料；按规定填报“申请办理资产评估结果确认报告书”；它是通过估算被评估资产在可以预见到的未来若干年内每年的预期收益，并采用适宜的折现

率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的现时价格，即评估值。

一、收益现值法中的基本概念

- 1.本金、本金化率和本金化率 本金是指资本金，本金收益率是指收益与本金的比率，本金化率是将预期收益还原成本金是所用的本金收益率。
- 2.收益、预期收益和收益现值

二、收益现值法的基本原理

（一）预期收益

- 1.预期收益的外延界定
- 2.预期收益影响因素
- 3.预期收益的变动趋势
- 4.预期收益的年限

（二）本金化率确定

- 1.按行业或企业的平均资金利润率确定折现率
- 2.按加权平均资金成本确定折现率
- 3.按安全利率加权风险利率确定折现率

三、收益现值法的应用前提与适用范围

四、收益现值法应用评价

- 1.前提条件
- 2.适用范围

五、收益现值法的应用评价

例题：判断题：大量观察法是资产评估的一种基本方法。

答案：错误

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。

详细请访问 www.100test.com