

房地产估价师：评估师如何理解市场及市场价值 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/467/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BA\\_A7\\_E4\\_c67\\_467925.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/467/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_467925.htm)

内容提要:尽管有不同的价值标准，但是市场价值却是资产评估中最基本的，也是使用频率较高的一种价值标准。本文通过对市场及市场价值的探讨,进一步分析了不完全竞争市场的特性对市场价值的作用，以及市场价格的离散对评估结果及市场价值范围的影响。评估师在接受客户委托进行资产评估时，首先需要提出的问题就是客户所要求的是什么价值，这并不是为了迎合某些客户的不合理要求而高估或低估委估资产的价值，而是想要了解其价值标准。因为价值标准的不同将使评估结果产生很大的差异。

### 一、市场价值

#### 1、市场价值定义

根据国际资产评估准则中的定义，市场价值是自愿买方与自愿卖方，在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。按照国际资产评估准则中的解释，上述定义中所指的“估计数额”是指在公正的市场交易中，以货币形式表示的为资产所支付的价格。市场价值应当是评估基准日内在符合市场价值定义的条件下，市场上能够合理形成的最可能价格。

#### 2、完全竞争市场与单一市场价值

完全竞争市场是一种理想的市场类型。在这种性质的市场中，单个的买者和卖者的行为对整个市场的价格没有影响。完全竞争市场主要有以下几个特征：评估师信息网（1）大量的买者和卖者。（2）产品同质。（3）进出自由。（4）信息充分。显然，在完全竞争市场中，卖主不能以高

出市场均衡价格出售商品，而买主也不能以低于市场均衡价格购得商品，因为完全竞争市场中同质商品的单一价格（均衡价格）完全支配着市场的全部交易。所以，在完全竞争市场中，市场价值的定义条件可以完全满足，而且，市场价值是一个单一价值点即市场均衡价格。

### 3、不完全竞争市场中的市场价值

根据国际资产评估中的解释，市场价值应当是评估基准日内在符合市场价值定义的前提下，市场上能够合理形成的最可能价格。从这个定义中提出的“最可能价格”，可以分析出，这其中隐含着市场上能够合理形成的市场价格并不只一种。否则，“最可能价格”的提出也就没有实际意义了。如果承认满足市场价值定义的市场中，存在多种市场价格，那么，这种市场不会是完全竞争，而是一种不完全竞争市场。也就是说，市场价值定义与不完全竞争市场并不是对立的、矛盾的，而是可以相互兼容的。市场价值的定义条件在不完全竞争市场中依然适用。由此，可以推断出，在不完全竞争市场中的市场价值很可能不象完全竞争市场中的市场均衡价格，是一个单一价值点，而可能会由于市场价格的离散而导致市场价值的离散。

### 二、市场价格的离散

一般地说，不同资产之间的价格差，以及相同资产地区之间的价格差人们早已司空见惯。但是，即使在同地区、相同资产之间，也会出现价格离散现象，这从施蒂格勒（1961）给出的典型事例中可以看得很清楚（见表1）。在表1中，雪弗莱牌汽车价格是由市场“讨价还价”的平均力量制定出来的，其离散范围（价格波动幅度）在2350~2550美元之间，平均价格为2436美元，标准差为42美元。从中可以看出，即使是同地区、相同资产，其市场价格的离散现象也非常明显（资产市

场的价格离散程度)见表1。此外,在国内市场,1994年4月至6月间广州窗式空调机销售大战中,同一厂家生产的同一资产市场售价大多在2700~3200元之间,价差幅度高达500元。由此可以看出,在现实的市场环境中,市场价格的离散现象是普遍存在的。

### 三、信息不对称与不完全竞争市场

在现实的市场环境中,买方对资产各个方面信息的了解和掌握通常是不完全和有限的,他们往往不知道资产在什么时候的价格最低,也不知道那一厂家的价格最低,也不知道资产的质量差别如何。经济学的研究表明,市场上信息不完全性的表现形式主要有以下几种:

- 1、有关资产质量的信息是不完全的,买者只掌握有限的质量信息;
- 2、有关资产价格的信息是不完全的,买者只掌握有限的价格信息;
- 3、一部分买者掌握较全面的信息,另一部分买者只掌握有限的信息。

产生价格和质量方面信息不完全性的原因主要来自以下几个方面:

- 1、信息在公开时存在着不充分性。
- 2、信息的可靠性有问题。这主要表现在两个方面:一是信息的虚假性;二是信息的过时性。
- 3、信息收集的成本效益问题。
- 4、买者在接受信息时存在选择性和记忆上的限制性。
- 5、买者在处理加工信息时受到能力和加工方法方面的限制。

在只有有限信息的市场上,供给者有减少购买者信息的愿望,在这种情况下,完全竞争市场的条件将大打折扣。在不完全竞争市场上,资产的供给者对资产的价格和质量方面信息的掌握程度要多于购买者,买卖双方之间的信息不对称,会导致资产价值和价格的不符,尤其是当所销售的资产特别依赖于信息时,或者资产本身就是一种信息含量很大的资产时,那么资产的价值与价格之间的这种不符合性就会增大。一般说来,具有同等功能

的资产在质量上的差别，往往成为市场价格离散的基础和主导因素。可以推测，资产质量差别的离散程度与相应的市场价格离散程度将呈正相关。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](http://www.100test.com)