

市场法中的直接比较法资产评估师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/533/2021\\_2022\\_\\_E5\\_B8\\_82\\_E5\\_9C\\_BA\\_E6\\_B3\\_95\\_E4\\_c47\\_533572.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/533/2021_2022__E5_B8_82_E5_9C_BA_E6_B3_95_E4_c47_533572.htm)

市场法中的直接比较法是指利用参照物的交易价格及参照物的某一基本特征直接与评估对象的同一基本特征进行比较而判断评估对象价值的一类方法。它包括但并不限于以下具体评估方法（具体方法的名称可能并不完全统一）。例如，现行市价法、功能价值类比法、价格指数法、成新率价格调整法、市价折扣法等。

百考试题为你加油（1）现行市价法。当评估对象本身具有现行市场价格或与评估对象基本相同的参照物具有现行市场价格的时候，可以直接利用评估对象或参照物在评估基准日的现行市场价格作为评估对象的评估价值。（2）市价折扣法。市价折扣法是以参照物成交价格为基础，考虑到评估对象在销售条件、销售时限等方面的不利因素，凭评估人员的经验或有关部门的规定，设定一个价格折扣率来估算评估对象价值的方法。用数学式表达为：资产评估价值=参照物成交价格×（1-价格折扣率）（3）功能价值类比法（类比估价法）。功能价值类比法是以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象之间的功能差异进行调整来估算评估对象价值的方法。根据资产的功能与其价值之间的线性关系和指数关系的区别，其计算公式分别为：资产价值与其功能呈线性关系的情况，通常被称为生产能力比例法：资产评估价值=参照物成交价格×评估对象生产能力/参照物生产能力  
资产价值与其功能呈指数关系的情况，通常被称为规模经济效益指数法：资产评估价值=参照物成交价格×（评估对象

生产能力/参照物生产能力) (4) 价格指数调整法(物价指数法)。价格指数调整法是以参照物成交价格为基础,考虑参照物的成交时间与评估对象的评估基准日之间的时间间隔对资产价值的影响,利用价格指数调整估算评估对象价值的方法。(5) 成新率价格调整法。成新率价格调整法是以参照物的成交价格为基础,考虑参照物与评估对象新旧程度上的差异,通过成新率调整估算出评估对象的价值。其计算公式为: 资产评估价值=参照物成交价格×评估对象成新率/参照物成新率 直接比较法直观简洁,便于操作,但通常对参照物与评估对象之间的可比性要求较高。参照物与评估对象要达到相同或基本相同的程度,或参照物与评估对象的差异主要体现在某一明显的因素上,如新旧程度或交易时间先后等。 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)