

《国际评估准则》中关于评估方法的论述资产评估师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/537/2021_2022__E3_80_8A_E5_9B_BD_E9_99_85_E8_c47_537535.htm 无论评估资产的市场价值还是非市场价值，评估师都需要根据项目具体情况恰当选择评估方法。在选择评估方法时，评估师应当考虑三种基本评估方法在具体项目中的适用性，采用多种评估方法时，应当分析、调整运用多种评估方法得出的评估结论，确定最终评估结果。成本法建立在这样一个假设基础上，即作为购买某特定资产的替代选择，人们可以去建造一个与该资产相同的或具有相同功能的资产。除非有额外的时间支出、风险或其他不方便之处，人们为该特定资产所愿意支付的价格不会超过获取相同或具有相似功能的替代资产的成本。由于旧资产或功能较低资产的全新重置成本超过了市场愿意为其支付的价格，评估师在运用成本法进行评估时需要估计折旧（贬值）。当被评估资产处于全新状态时，其成本与市场价值最为接近。成本法经常被用于评估新的或完工不久的资产，或评估计划将要建设的项目。成本的估计通常设定了市场参与者为该资产所愿支付金额的上限。成本法也常用于评估那些很少进行交易的特殊资产或有特殊用途的资产。成本法如果用于评估较旧的资产，可能会由于对成本和损耗的估计缺乏足够的市场资料支持，评估结果所反映的不是市场价值。市场法又称市场比较法、销售比较法，是指通过对与被评估资产相似或可替代资产的分析，以及对购买方为类似资产或可替代资产所愿支付的购买价格的分析，采用必要的比较程序，估算被评估资产的价值。市场法有着较为广泛的用途，

在市场数据充分的情况下该方法的重要性更为突出。通过运用市场法所获得的相关数据也可能用于成本法和收益法的评估。当市场条件发生重大变化或波动时，或对很少交易的特殊资产进行评估时，市场法的运用受到限制。运用市场法需要对类似资产的交易情况进行分析，以确保交易双方具有正常的动机。当交易价格反映的不是市场参与者的正常动机时，如特殊购买者愿意支付特别的溢价，这样的交易价格数据不具有可参照性，应予剔除。评估师将评估对象与参照物进行比较时，应当注意：评估对象与参照物属于相似资产；参照物的交易价格应当是近期在公开市场上的交易价格；评估对象与参照物应当按照适当的比较单位进行比较，并按可比因素进行必要的调整；关注评估对象的权利状况，确信其与参照物的权利状况相同，否则需要进行必要的调整。收益法又称收益资本化法或收益现值法，通过分析被评估资产的相关收入和成本费用，将未来收益折现或资本化为估算价值。收益法的理论基础在于预期原则，即资产的价值是由其预期的未来收益决定的。因此收益法通过对评估对象收益能力的分析确定其价值。成本法、市场法和收益法作为资产评估的三大基本方法，反映了三种评估思路，每种评估方法又包括一些具体的运用方法。评估师在进行某项评估业务时，应当根据其经验和知识、当地的评估准则要求、市场要求、数据的可获得程度等综合因素，选取适宜的评估方法。评估师在选用某种评估方法进行评估时，应当考虑其他可以适用的评估方法。这样做可以给评估师提供一个系统的分析程序，以最终分析、调整不同评估方法得出结论。对于不动产、动产、企业价值、金融资产等各种资产类型的评估项目而言，三

种评估方法都是适用的。但不同类型的资产评估项目所获得的相关信息资料是不同的，分别反映了各类型资产在其相应市场上的特点。评估师应当收集、分析能够合理反映被评估资产价值的资料，在选取评估方法时应当充分考虑资料的可获得程度。评估资产的市场价值时，如果评估方法运用得当，则所有评估市场价值的方法、技术和程序都会得出符合市场价值基本定义的评估结果。采用市价法进行评估时须根据市场观察得出结果；采用成本法确定建筑成本和损耗时，须根据对成本和应计损耗的市场化分析进行判断；采用收益法时须以市场认可的现金流和市场确定的回报率为基础。虽然需要根据数据的可获得程度以及与市场或资产本身相关的条件决定哪种评估方法最适用，但如果每种评估方法都是以市场数据为基础，采用以上任何评估方法都可以评估出资产的市场价值。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