

市场法中的具体评估方法资产评估师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/539/2021_2022__E5_B8_82_E5_9C_BA_E6_B3_95_E4_c47_539349.htm

市场法可被分为两大类：其一是直接比较法，其二是类比调整法。（一）直接比较法 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。其基本计算公式为：评估对象价值 = 参照物成交价格 × 评估对象特征 ÷ 参照物特征(2 - 1) 或 评估对象价值 = 参照合理成交价格 (2 - 2) 例：除生产能力不同外，其他都一样。参照物的生产能力是100万件，被估物的生产能力是80万件。而参照物的市场价格是10万元。由上面的公式可算出评估对象价值。直接比较法主要包括但不限于以下评估方法：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。例如：批量生产的设备、汽车等可按同品牌、同型号、同规格、同厂家、同批量的设备、汽车等的现行市场价格作为评估价格。2.市价折扣法。市场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) (2 - 3) [例2-1]评估某拟快速变现资产，在评估基准日与其完全相同的正常变现价为10万元，经评估师综合分析，认为快速变现的折扣率应为40%，因此，

拟快速变现资产价值接近于6万元。资产评估价值=10×(1-40%)=6(万元)

3.功能价值类比法。功能价值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关系可分为线性关系和指数关系两种情况：

(1) 资产价值与其功能呈线性关系的情况，通常被称作生产能力比例法。

(2) 资产价值与其功能呈指数关系的情况，通常被称作规模经济效益指数法，其数学表达式一般表述为：

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) × (2-5)

[例2-2] 被评估资产年生产能力为90吨，参照资产的年生产能力为120吨，评估基准日参照资产的市场价格为10万元，由此确定被评估资产价值接近于7.5万元。

资产评估价值=10×90÷120=7.5(万元)

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