

市场法在评估公路收费权中的应用资产评估师考试 PDF转换
可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/592/2021_2022__E5_B8_82_E5_9C_BA_E6_B3_95_E5_c47_592406.htm

市场法的原理是替代理论，即利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析来估测资产价值。用市场法进行公路收费权无形资产的评估时，要求选择的参照物与被评估对象至少要满足形式、功能、载体及交易条件各方面的相似。随着我国公路收费权成功转让交易实例的增多，为参照物的选取提供了可能。因此，如果有满足条件的参照物，可通过横向和纵向的市场比较分析进行评估。运用市场法进行公路收费权的评估时，需要对参照物进行分析并调整差异，调整主要包括以下几个方面：1、时间因素。公路收费权资产的价格可能随时间不同而变化，所以对不同时点的差异进行调整，且参照物交易时间与评估基准日间隔不能太长。同时应将参照物实际发生交易时点的价格，调整为假设发生在与待评估公路收费权评估基准日相同时点情况下的价格。2、地域因素。公路收费权的价值具有明显的地区性和个别性的特点，在不同地区进行转让，其价格会有明显的差异。所以还要对可参照交易价格进行地区差价调整。如果被评估公路的沿线周边地区经济发展比较繁华，过往车流量较多，则应根据实际情况将参照物评估值适当上调。但当某一收费权交易实例所在地区与被评估收费权所在地区经济差距太大时，则不宜将此交易实例作为参照物。如我国西部的公路收费权转让价值评估，就不宜采用东部的交易实例作为参照物。在一般情况下，应根据公路收费权收益水平和地区特点，尽量选取

同一经济三角区内或所评估公路沿线周边经济水平发展相类似地区公路收费权的转让实例作为参照物。

3、市场因素。主要是考虑参照物成交时与评估时的市场条件及供求关系的变化情况。如果作为参照物的公路为周边无其他可分流车流道路的交通要道，或者有多方争取受让这条公路的收费权，则其价值可能偏局。

4、交易因素。交易因素有交易量、交易动机等。对于交易量，评估人员可根据转让收费权公路里程长短差别作相应调整。对于交易动机，如果参照物转让方存在急于获取资金的情形，则其交易价格可能是偏低的，需要适当调高。若参照物受让方是采用较长年限的分期付款方式取得公路收费权的，则其交易价格可能是偏高，需要调低。

5、其他因素。公路质量不同也会影响到评估值。一般情况下，资产的功能、质量与资产价值的高低成正相关关系。但我国目前收费权公路质量上的差异相对不大，即使有差异也一般很少会影响到车辆的正常通行。而在实务操作中，应根据实际情况分析和确定调整额。

市场法评估公路收费权的公式为：
$$\text{评估价值} = \text{参照交易价格} + \text{评估对象优于参照交易物因素引起的价格差额} - \text{评估对象劣于参照交易物因素引起的价格差额}$$
或
$$\text{评估价值} = \text{参照交易价格} \times \text{各因素修正系数乘积}$$

(7)在可能的条件下，应选取尽可能多的参照物进行比较评估。

【把注册资产评估师站加入收藏夹】 【更多资料请访问百考试题注册资产评估师站】 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