

2010年资产评估师《资产评估》预习：第二章(1)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_ti2020/645/2021_2022_2010_E5_B9_B4_E8_B5_84_c47_645981.htm class="mar10" id="dto"> 一、市场

法 1.市场法的基本含义与应用前提 (1)市场法的基本含义。市场法是指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以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。根据替代原则，运用已被市场检验了的结论来评估，具有说服力。来源：www.examda.comwww. Examda.CoM考试

就到百考试题 (2)市场法的应用前提。通过市场法进行资产评估需要满足两个最基本的前提条件：一是要有一个活跃的公开市场.二是公开市场上要有可比的资产及其交易活动。公开

市场：是一个充分的市场，自愿和平等的交易，市场成交价格可以反映市场行情。资产及交易的可比性指近期在公开市场上发生过，与被评估资产相同或相似。具体体现在三个方面：功能可比、市场条件可比(供求关系、竞争状况和交易条件)、时间可比。P37最后一段 2.市场法运用的基本程序 (1)选择

参照物：对参照物的要求关键是一个可比性问题，另外通常参照物需要三个以上，避免交易中的特殊因素和偶然因素。

(2)在评估对象与参照物之间选择比较因素：关注影响资产价值的主要因素。比如一个房地产项目。(3)指标对比、量化

差异：一般采用系数调整的方法。(4)在各参照物成交价格的基础上调整已经量化的对比指标差异.(5)综合分析确定评估

结果。 3.评估单项资产应考虑的可比因素(P40) 资产的功能.资产的实体特征和质量.市场条件.交易条件。交易条件主要包括

交易批量、交易动机、交易时间。具体资产要考虑具体的可

比因素。 4.市场法中的具体评估方法 按照参照物与评估对象的相似程度，市场法分为直接比较法和间接比较法。 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