

2011年注册资产评估师考试资产评估的基本方法：市场法

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022_2011_E5_B9_B4_E6_B3_A8_c47_646771.htm

导读：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。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。

(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。--详见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。包括算数平均法和加权平均法等。

3.评估单项资产应考虑的可比因素

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。

(一)市场法中的直接比较法 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，得到而两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格基础上进行修正而得到评估对象价值的一类方法。它包括以下具体评估方法：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。

(1)现行市价法。当评估对象本身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，可以直接作为评估价值。比如股票、同批量的机器、车辆等。

(2)市价折扣法。评估对象和参照物之间仅存在交易条件(比如销售条件和销售时限的不利因素)的差异，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(亦称类比估价法)。考虑参照物与评估对象之间的功能差异，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：(注意：这儿的功​​能主要指的是评估对象的生产能力)

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：

(4)价格指数法(亦称物价指数法)。调整参照物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。

(5)成新率价格调整法。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
成新率=尚可使用年限/(已使用年限 尚可使用年限) 小结：
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。直接比较法可能要对参照物与评估对象的若干可比因素进行对比分析和差异调整，没有足够的资料以及对资产功能、市场行情的充分了解，很难准确确定评估值。 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