

2011年注册资产评估师《资产评估》冲刺重点串讲: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_ti2020/647/2021_2022_2011_E5_B9_B4_E6_B3_A8_c47_647255.htm

导读：百考试题小编整理2011年注册资产评估师《经济法》冲刺重点串讲，方便考生掌握考点中的重点与难点。做好最后冲刺。市场法【今年可能性较大，注意习题班第2章市场法的综合题】今年市场法百考试题的可能性较大。一般掌握我下面的总结就可以了。关注教材例题5-8(如果不能够掌握市场法的方法，就背下这个题目)和例题2-7大家对市场法的修正系数计算总觉得困难，我下面将进行总结，大家如果理解困难或者发现教材前后矛盾的时候，以我这里为准。

(一) 市场法的理论依据：1.市场法的理论依据是替代原则 2.市场法是最为直接，最具说服力的评估方法之一

(二) 市场法应用的前提条件(KP30)：1.要有一个活跃的公开市场。 2.公开市场上要有可比的资产及其交易活动 资产及其交易的可比性，具体体现在以下几个方面： 参照物与评估对象在功能上具有可比性，包括用途、性能上的相似或相同。 参照物与评估对象面临的市场条件具有可比性，包括市场供求关系、竞争状况和交易条件等。 参照物成交时间与评估基准日时间间隔不能够过长，同时时间对资产价值的影响是可以调整的。

(三) 市场法的基本公式及计算步骤 1.根据各个(3个以上)参照物确定的评估值 = 参照物价值 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 2.被评估资产的评估价值最终确定 评估人员对若干初评结果进行综合分析，以初评结果中最合理的评估值作为最终的评估值。 如果参照物与评估对象的可比性都很好，

评估过程没有明显的疏漏和疏忽(这个时候各个参照物价格调整得到的评估值应该十分的接近)。可以采用算术平均法或者加权平均法等方法将初步评估结果转换成最终评估结果。评估值=(根据各个参照物确定的评估值) \div n 注意:n大于3,也就是说至少需要选取3个以上的参照物。如果各个参照物价格调整得到的评估值中,某一个数值明显偏高或者偏低,应该将其剔除(说明该交易案例不符合可比性),余下的数值进行平均得到评估值。考试的时候如果结果在计算正确的情况下,某个数值偏差极其明显或者题目要求注意剔除不合理的数值时候,需要考虑这个问题。

(四)直接比较法(用于仅某个或者几个基本特征的有差异下,运用关键在于因素调整)

- 1.市价折扣法(KP34页) 资产评估价值=参照物成交价格 \times (1-价格折扣率)(2-3) 注意:从公式的含义可以推知:本公式假设被评估对象享受的价格折扣比参照物大。而实际评估工作中,并不能够这么肯定,我将教材例2-1修改一下,大家看看解法【修改后例2-1】评估某拟正常变现的资产,参照物是快速变现资产,在评估基准日与其完全相同的快速变现价为10万元,经评估师综合分析,认为快速变现的折扣率应为40%,则被评估资产价值接近于16.67万元。 $10 = \text{资产评估价值} \times (1-40\%)$, 所以资产评估价值= $10 \div (1-40\%) = 16.67$ 万元
- 2.功能价值类比法(KP35和58页) (1)生产能力比例法 3.价格指数法(参见下面的内容) 4.成新率因素(KP38页,成新率价格调整法) 资产评估价值=参照物成交价格 \times 评估对象成新率/参照物成新率 资产的成新率=资产的尚可使用年限/(资产的已使用年限+资产的尚可使用年限)

(五)直接比较法使用频率高的方法(KP39-43页) 方法一:市场售价类比法 1.分析影响参照物和

评估对象价值不同的因素(主要因素有)： 时间(交易日期)因素(KP36-37.40、98-100、175) 容积率因素(KP176页) 交易情况因素(KP40、175页) 土地使用年限因素(KP41.177页) 区域因素(KP41页) 个别因素(包含功能、实体特征和质量等)(KP133页实体状态因素)

2.各个因素修正系数的确定：在这方面，语言的理解不同就会导致对系数的计算结果的差异，下面归纳出一般的方法和技巧。大家考试以此为准。

(1)时间因素(就是物价因素，实质上这和成本法中的物价指数调整法基本相似)注意：“平均每月或者每年价格上涨X%”和“每月或者每年价格上涨X%”两种说法使得时间因素对调整因素的影响的不同

说法一：当说明是“平均每月或者每年价格上涨X%”
$$\text{评估对象的价值/参照物的价值} = 100(1 + X\% \times n) / 100$$

说法二：当说明是“每月或者每年价格上涨X%”
$$\text{评估对象的价值/参照物的价值} = 100(1 + X\%)^n / 100$$

说法三：当说明是“从参照物交易日到评估基准日价格上涨X%”
$$\text{评估对象的价值/参照物的价值} = 100(1 + X\%) / 100$$

相关推荐：[2011年注册资产评估师考试资产评估辅导讲义汇总](#) [2011年注册资产评估师考试准考证打印时间/入口汇总](#) [2011年注册资产评估师考试时间:9月3日-4日](#) 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