

2012年注册资产评估师考试《资产评估》基础讲义：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\\_2012\\_E5\\_B9\\_B4\\_E6\\_B3\\_A8\\_c47\\_647306.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/647/2021_2022_2012_E5_B9_B4_E6_B3_A8_c47_647306.htm)

第二章 资产评估的基本方法考情分析 本章以考单选题为主，分值一般在5-8分左右，这章的单选题中计算性的选择题较多。在考试中应重点关注资产评估的各种方法公式的理解和运用。主要考点（难点或重点）

：市场法：可比性的理解、直接比较法的运用等 收益法：折现方法的理解和运用，不要死记公式 成本法：各个参数的计算方法和成本法的基本原理 资产评估方法的选择 资产评估的基本方法按照分析原理和技术路线不同可以分为三种基本类型，或者三种基本方法：市场法、成本法和收益法。第一节 市场法一、市场法含义1.定义：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。2.市场法的理论依据【替代原则】根据替代原则，采用比较和类比的思想及其方法判断资产价值的评估技术规程。3.市场法是最为直接，最具说服力的评估方法之一。二、市场法的基本前提应用市场法进行资产评估，必须具备以下前提条件。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、市场法的基本程序及有关指标(一)通过市场法

进行评估大体要经历以下程序：1.选择参照物 关键注意：参照物与被估资产要有可比性（相同的或类似的）。同时注意：参照物应该选择3个以上。2.在评估对象与参照物之间选择比较因素 选择对资产价值形成影响较大因素作为对比指标，在参照物与评估对象之间进行比较。3.指标对比、量化差异。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。一般情况下，运用市场法评估的初步结果在3个以上，一般惯例，正式的结果只能够有一个，如何确定那一个结果最合理呢。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。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。注意：不论是以上面的哪种办法确定出最终评估值的，主要取决于评估人员对参照物的把握和对评估对象的认识。

(二)运用市场法评估单项资产应考虑的可比因素主要有：1.资产的功能。资产的功能是资产使用价值的主体，是影响资产价值的重要因素之一。2.资产的实体特征和质量。资产的实体特征主要是指资产的外观、结构、役龄和规格型号等。资产的质量主要是指资产本身的建造或制造工艺水平。3.市场条件。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。一般情况下，供不应求时，价格偏高；供过于求，价格偏低。4.交易条件。交易条件主要包括交易批量、交易动机、交易时间等。

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](http://www.100test.com)