

2004年CPV辅导资产评估学-资产评估基本方法讲义[2] PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022_2004_E5_B9_B4CPV_c47_80092.htm

资产评估的基本方法市场法、收益法讲座 本讲是资产评估学的第二讲，讲述资产评估学的第二章的资产评估的基本方法的前两个：市场法、收益法。主要内容包括：市场法应用的前提条件；参照物差异调整因素；运用市场法评估资产的程序。收益法的基本涵义、收益法及其适用的前提条件、收益法应用的形式、收益法中各项指标的确定、收益法评估资产的步骤及优缺点。

一、市场法

1. 市场法的概念 市场法是指利用市场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. 市场法应用的前提条件：（1）要有一个充分发育活跃的资产市场（2）可搜集到参照物及其与评估资产可比较的指标、技术参数等资料。市场法在国际上比较通行，在我国现在市场不很开放的情况下使用会受到限制。

3. 资产及其交易的可比性具体表现（1）参照物与评估对象在功能上具有可比性（2）参照物与被评估对象面临的市场条件具有可比性（3）参照物成交时间与评估基准日间隔时间不能过长，应在一个适度的时间范围内

4. 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。

5. 运用市场法评估资产的程序：（1）选择参照物；（2）在评估对象与参照物之间选择比较因素；（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

；6. 市场法的优缺点（1）优点： 评估价更能反映市场现

实价格，评估结果易于被各方面理解和接受。（2）缺点：
要有公开活跃的市场作为基础，有时因缺少可对比数据难以应用，不适用于专用机械设备和大部分的无形资产，以及受到地区、环境严格限制的一些资产的评估。

7.市场法中的具体评估方法

（1）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而判断评估对象价值的方法。评估对象价值=参照物成交价格*评估对象A特征/参照物A特征
优点：直观简洁，便于操作。缺点：对参照物与评估对象之间的可比性要求较高。包括：
a.现行市价法 b.市价折扣法：资产评估价值=参照物成交价格*（1-价格折扣率）
c.功能价值类比法：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）
x d.价格指数法：资产评估价值=参照物成交价格*（1+物价变动指数）
e.成新率价格调整法：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）

（2）类比调整法：它是市场法中最基本的评估方法。该方法对参照物与评估对象之间的可比性要求不高。只要参照物与评估对象在大的方面基本相同或相似即可。

市场售价类比法：以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象在功能、市场条件和销售时间等方面的差异，通过对比分析和量化差异，调整估算出评估对象价值的方法。
资产评估价值=参照物售价*功能差异修正系数*时间差异修正系数*交易情况差异修正系数
或资产评估价值=参照物售价*功能差异修正系数*时间差异修正系数*交易情况差异修正系数

成本市价法：以评估对象的现行合理成本为基础，利用参照物的成本市价比率来估算评估对象的价值的方法。
资产评估价值=评估对象现行合理成本*参照物成

交价格/参照物现行合理成本 市盈率乘法：以参照物的市盈率作为乘数（倍数），以此乘数与评估对象的收益额相乘估算评估对象价值的方法。该方法主要适用与整体企业价值的评估。资产评估价值=评估对象繁荣收益额*参照物市盈率

8.市场法的适用条件（1）参照物与评估对象必具有可比性

（2）参照物的交易时间与评估基准日间隔不能过长

二、收益法

（一）收益法的概念 是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。它服从资产评估中将利求本的思路。采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，它的价值也就越大。资产成交后能为新的所有者带来一定的收益，所有者支付的货币量不会超过该项资产的期望收益的折现值。投资者投资购买资产时一般要进行可行性分析，其预计的内部回报率只有在超过评估的折现率时才肯支付货币以取得该项资产。（二）应用收益法评估资产必须具备的前提条件：（1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币来计量（3）被评估资产预期获利年限可以预测（三）收益法评估资产的程序及优缺点

1.收益法评估的程序

（1）收集验证与评估对象未来预期收益有关经营、财务状况的信息资料；（2）分析测算被评估对象未来预期收益；（3）确定折现率或本金化率；（4）将预期收益折现或本金化处理为现值（5）分析确定评估结果

2.收益评估资产的优缺点

优点：（1）能真实和较准确地

反映企业本金化的价值；（2）与投资决策相结合，应用此法评估的资产价值，易为买卖双方所接受。缺点：（1）预期收益额预测难度较大，易受较强的主观判断和未来不可预见因素的影响；（2）在评估中使用范围较小，一般适用企业整体资产和可预测未来收益的单项资产评估。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