

2006注册资产评估师考试《资产评估》考试大纲(二) 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_2006_E6_B3_A8_E5_86_8C_c47_80115.htm 4.市场法中的类比调整法 类比调整法是市场法中最基本的具体评估方法。该方法并不要求参照物与评估对象必须一样或者基本一样。只要参照物与评估对象在大的方面基本相同或相似，该方法通过对比分析调整参照物与评估对象之间的差异，在参照物成交价格的基础上调整估算评估对象的价值。类比调整法具有适用性强，应用广泛的特点。但其对信息资料的数量和质量要求较高，而且要求评估人员具有较丰富的评估经验、市场阅历和评估技巧。因为，类比调整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和把握，很难准确地评定估算出评估对象的价值。在具体操作过程中，类比调整法中使用频率较高的有成本市价法、市场售价类比法和价值比率（倍数）法等具体评估方法。（1）成本市价法。成本市价法是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。用数学式表达为：
$$\text{资产评估价值} = \text{评估对象现行合理成本} \times (\text{参照物成交价格} \div \text{参照物现行合理成本})$$
（2）市场售价类比法。市场售价类比法是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各种方法。其基本数学表达方式为：
$$\text{资产评估价值} = \text{参照物售价} \times \frac{\text{功能差异值}}{\text{参照物功能值}} \times \frac{\text{时间差异值}}{\text{参照物销售时间}} \times \frac{\text{交易情况差异值}}{\text{参照物交易情况}} \dots$$
或：
$$\text{资产评估价值} = \text{参照物售}$$

价 × 功能差异修正系数 × × 时间差异修正系数 (3) 价值比率 (倍数) 法。价值比率法则主要适用于整体企业的评估。价值比率法是以参照企业或并购安全企业的价值比率, 如市盈率作为乘数 (倍数) 法。价值比率法则主要适用于整体企业的评估。价值比率法是以参照企业或并购安全企业的价值比率, 如市盈率作为乘数 (倍数), 以此乘数与评估对象 (企业) 的相关参数相乘估算评估对象 (企业) 价值的方法。以市盈率作为价值比率为例, 用数学式表达为: 被评估企业评估价值 = 评估对象 (企业) 收益额 × 参照物 (企业) 市盈率

5. 收益法基本的涵义与基本前提

收益法是指通过估测被估计资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。它服从资产做主中将利求本的思路, 即采用资本化和折现途径及其方法来判断和估算资产价值。它涉及三个基本要素: 一是被评估资产的预期收益, 二是折现率或资本化率, 三是被评估资产取得预期收益的持续时间。因此, 能否清晰地把握上述三要素就成为能否运用收益法的基本前提。从这个意义上讲, 应用收益法必须具备的前提条件是:

(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) 资产所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衡量; (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

6. 收益法中的收益额

收益额是适用收益法评估资产价值的基本参数之一。在资产评估中, 资产的收益额是指根据投资回报的原理, 资产在正常情况下所能得到的归其产权主体的所得额。资产评估中的收益额有两个比较明确的特点: 其一, 收益额是资产未来预期收益额, 而不是资产的历史收益额或现实收益额; 其二, 在许多场合下用于资产评估的收益

额是资产的客观收益，而不一定是资产的实际收益。收益额的上述两个特点是非常重要的，评估人员在执业过程中应切实注意收益额的特点，以便合理运用收益法来估测资产的价值。

7.收益法中的折现率 收益法中的折现率，从本质上讲是一种期望投资报酬率，是投资者在投资风险一定的情况下，对投资所期望的回报率。折现率就其构成而言，它是由无风险报酬率和风险报酬率组成的。无风险报酬率，亦称安全利率，一般是参照同期国库券利率。风险报酬率是指超过无风险报酬率以上部分的投资回报率。

8.收益法中的收益期限 收益期限是指资产具有获利能力持续的时间，它由评估人员根据被评估资产自身效能及相关条件，以及有关法律、法规、契约、合同等加以测定。

9.收益法中的主要技术方法 收益法实际上是在预期收益还原思路下若干具体方法的集合。从大的方面来看，收益法中的具体方法可以分为若干类，其一是针对评估对象未来预期收益有无限期的情况划分，分为有限期和无限期的评估方法；其二是针对评估对象预期收益额的情况划分，可分为等额收益评估方法、非等额收益方法等等。对于收益法中的主要技术方法，考生应掌握各种具体方法的运用及其适用条件和使用要求。为了便于学习收益法中的具体方法，先对这些具体方法中所用的字符含义做统一的定义。

P 评估值 i 年序号 P_n 未来第 n 年的预计变现值； R_i 未来第 i 年的预期收益； r 折现率或资本化率 r_i 第 i 年的折现率或资本化率 n 收益年期； t 收益年期； A 年金。

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