

注册资产评估师资产评估学考试大纲（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\\_\\_E6\\_B3\\_A8\\_E5\\_86\\_8C\\_E8\\_B5\\_84\\_E4\\_c47\\_80133.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E8_B5_84_E4_c47_80133.htm)

二、资产评估的基本方法

(一)考试目的 评估方法是资产评估的重要基础。本部分的考试目的是测试考生对资产评估基本方法内涵、使用前提、具体方法运用的掌握情况，从而考察考生对资产评估各类基本方法和具体方法的应用能力。

(二)考试基本要求

1. 掌握市场法的基本涵义与基本前提；掌握市场法运用的基本步骤；熟悉市场法中可比因素及其内在要求；掌握市场法中的直接比较法和类比调整法，及其功能价值类比法、价格指数法、成新率价格调整法、市价折扣法、成本市价法、市场售价类比法和市盈率乘数法等具体评估方法的运用及其适用条件和使用要求。
2. 掌握收益法的基本涵义和基本前提；熟悉收益法的实施步骤；掌握收益法中收益额、折现率和收益期限三个基本参数的内涵、实质和估测方法；掌握收益法中各种具体方法的运用及其适用条件和使用要求。
3. 掌握成本法的基本涵义、基本前提和运用要领；掌握成本法中重置成本、实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值的涵义、相互关系；掌握重置核算法、价格指数法、功能价值法、规模经济效益指数法等具体估算重置成本的方法的运用；掌握测算实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值的各种具体方法的运用及其结果属性。
4. 掌握市场法、收益法和成本法之间的逻辑关系和应用关系；掌握每类评估方法中各种具体方法之间的逻辑关系和应用关系；掌握选择和运用各种评估方法基本要求和需要考虑的各种条件及参数。

(三)要点说明

1. 市场法的

基本涵义与基本前提 (1)市场法的基本涵义。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。(2)市场法的基本前提。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：要有一个活跃的公开市场；公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

2. 市场法运用的基本步骤 (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。

3. 市场法中的直接比较法 市场法中的直接比较法是指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一类方法。它包括功能价值类比法、价格指数法、成新率价格调整法、市价折扣法等若干具体评估方法。

4. 市场法中的类比分析法 类比调整法是市场法中最基本的评估方法。该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。

5. 收益法基本的涵义与基本前提 收益法是指通过估测被评估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。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的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：被评估资产的预期收益；折现率或资本化率；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。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)