

2006年注册资产评估师讲义第二章 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\\_E5\\_B9\\_B4\\_E6\\_B3\\_A8\\_c47\\_80260.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022_2006_E5_B9_B4_E6_B3_A8_c47_80260.htm)

第二章资产评估的基本方法  
资产评估方法是实现评定估算资产价值的技术手段。但就资产评估方法而言，它并不为资产评估所独有。事实上资产评估方法是在工程技术、统计、会计等学科中的技术方法的基础上，结合自身特点形成的一整套方法体系。资产评估方法与其他学科的技术方法既有联系，又有区别。区别在于资产评估将其他学科的技术方法按照资产评估运作的内在要求，用资产评估的技术思路加以重组，从而构成了资产评估方法体系。该体系由多种具体资产评估方法构成，这些方法按分析原理和技术路线不同可归纳为三种基本类型，或称三种基本方法，即市场法、成本法和收益法。

### 第一节 市场法

#### 一、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。市场法的基本原则是替代原则。例：有一被估资产，要进行评估，首先在市场上找到近期出售的同类资产作为参照物，然后分析被估资产和该参照物的差异，并把差异量化，用这些差异去修正市场上参照物的价格。从而估算出被估资产的价格。

#### 二、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：其一是要有一个活跃的公开市场；其二是公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

#### 三、市场法的基本程序及有关指标

通过市场法进行评估大体要经历以下程序：

- （一）选择参照物 注意：参照物与被估资产要有可比性（相同的或类似的）
- （二）在

评估对象与参照物之间选择比较因素（三）指标对比、量化差异（四）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（五）综合分析确定评估结果 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市场条件及供求关系的变化情况。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。

#### 四、市场法中的具体评估方法（重点）

市场法可被分为两大类：其一是直接比较法，其二是类比调整法。（一）直接比较法 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。其基本计算公式为：评估对象价值 = 参照物成交价格 × 评估对象特征 ÷ 参照物特征(2 - 1) 或评估对象价值 = 参照合理成交价格(2 - 2) 例：除生产能力不同外，其他都一样。参照物的生产能力是100万件，被估物的生产能力是80万件。而参照物的市场价格是10万元。由上面的公式可算出评估对象价值。直接比较法主要包括但不限于以下评估方法：1.现行市价法。当评估对象本身具有现行市场价格或与评估对象基本相同的参照物具有现行市场价格的时候，可以直接利用评估对象或参照物在评估基准日的现行市场价格作为评估对象的评估价值。例如：批量生产的设备、汽车等可按同品牌、同型号、同规格、同厂家、同批量的设备、汽车等的现行市场价格作为评估价格。2.市价折扣

法。市场折扣法是以参照物成交价格为基础，考虑到评估对象在销售条件、销售时限等方面的不利因素，凭评估人员的经验或有关部门的规定，设定一个价格折扣率来估算评估对象价值的方法。用数学式表达为：资产评估价值 = 参照物成交价格 × (1 - 价格折扣率) (2 - 3) [例2-1]评估某拟快速变现资产，在评估基准日与其完全相同的正常变现价为10万元，经评估师综合分析，认为快速变现的折扣率应为40%，因此，拟快速变现资产价值接近于6万元。资产评估价值 =  $10 \times (1 - 40\%) = 6$  (万元)

3.功能价值类比法。功能价值法是以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象之间的功能差异进行调整来估算评估对象价值的方法。根据资产的功能与其价值之间的关系可分为线性关系和指数关系两种情况：

(1) 资产价值与其功能呈线性关系的情况，通常被称作生产能力比例法，其数学表达式一般表述为：手写板图  
示02-0101 手写板图示02-0102

(2) 资产价值与其功能呈指数关系的情况，通常被称作规模经济效益指数法，其数学表达式一般表述为：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) × (2-5) [例2-2]被评估资产年生产能力为90吨，参照资产的年生产能力为120吨，评估基准日参照资产的市场价格为10万元，由此确定被评估资产价值接近于7.5万元。资产评估价值 =  $10 \times 90 \div 120 = 7.5$  (万元)

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)