

注册资产评估师资格考试综合辅导第四讲 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/81/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E8_B5_84_E4_c47_81076.htm 资产评估的基本方法 资产评估的三种基本方法：市场法、收益法、成本法。这三种方法基本涵盖了资产评估的全部分析思路；当然，市场法、收益法、成本法只是一个粗略的分类，在每一种分类中，又包含多种具体的方法。市场法的基本思路是用市场上相同或类似的资产的价格来估测评估对象；收益法的基本思路是将评估客体的未来预期收益折现，以该折现值为基础估测评估对象；成本法的基本思路是通过估计重置成本来估测被评估对象。顾名思义，这三种思路分别从市场价格、未来收益、重置成本的角度来做评估。本章重点是三种基本方法的概念、使用范围、基本思路和基本公式。（一）市场法 1，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。市场法是资产评估中的一种思路，是利用这种思路进行资产评估的许多具体方法的集合。原则：替代原则。思路及方法：比较和类比；比较和类比的对象是市场上同样或类似资产的近期交易价格。来源：www.examda.com 特点：最为直接和具有说服力。 2，基本前提 两个最基本的前提条件：（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。注意这里，参照物与评估对象的可比性是运用市场法评估资产价值的重要前提。简言之，既然市场法的基本思路是利用市场上相同或类似资产的近期交易价格进行类比，那么，该方法运用的前提就是必须

有一个交易相同或类似资产的活跃的市场。资产及其交易的可比性具体体现在以下几个方面：（1），功能上；（2）市场条件上；（3）成交时间上。3，基本程序（1），选择参照物 关键：可比性 数量：三个以上（2），选择比较因素（3），指标对比，量化差异 运用市场法的一个重要环节：将参照物和评估对象之间的差异数量化和货币化。（4），在参照物成交价格基础上调整对比指标差异 初步评估结果 = 参照物成交价格 + / - 对比指标差异（5），综合分析，确定评估结果 运用市场法评估单项资产应该考虑的可比因素：功能；实体特征和质量；市场条件；交易条件。4，具体评估方法（1）直接比较法 具体评估方法：第一，现行市价法；第二，市价折扣法：例题1，某快速变现资产，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）第三，功能价值类比法（类比估价法）A，资产价值与功能呈线性关系 例题2，被评估资产年生产能力为90吨，参照资产年生产能力120吨，评估基准日参照资产的市场价格为10万元，该类资产的价值与功能呈线性关系，则被评估资产的资产评估价值为：B，资产价值与功能呈指数关系 例题3，被评估资产年生产能力为90吨，参照资产年生产能力120吨，评估基准日参照资产的市场价格为10万元，该类资产的功能价值系数为0.7，被评估资产的资产评估价值为：第四，价格指数法（物价指数法）例题4，与评估对象完全相同的参照资产6个月前的成交价格为10万元，半年间该类资产的价格上升了5%，则资产评估价值为：第五，成新率价格调整法

(2) 类比调整法 这是市场法中最基本的评估方法。第一，市场售价类比法来源：www.examda.com 第二，成本市价法例题5，评估基准日某市商品住宅的成本市价率为150%，已知被估全新住宅的现行合理成本为20万元，则其评估价值为： $20 \times 150\% = 30$ （万元） 第三，市盈率乘（倍）数法例题6，某被评估企业的年净利润为1000万，评估基准日市场上同类企业平均市盈率为20倍，则该企业的评估价值为： $1000 \times 20 = 20000$ （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