

评估师是怎样估算价值的？(上) 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\\_\\_E8\\_AF\\_84\\_E4\\_BC\\_B0\\_E5\\_B8\\_88\\_E6\\_c47\\_81108.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/81/2021_2022__E8_AF_84_E4_BC_B0_E5_B8_88_E6_c47_81108.htm) 如果要讲述评估这一套理论，不得不动用在长期以来发展形成的一整套房地产评估原理。这些原理全部或部分地，也用于评估机器的设备，宝石，艺术品。评估就是评价事物属性的某一方面的一种意见。评估可以是说明事物的吸引力，式样，质量，尺寸大小，重量或者是颜色，此外“评估”和“估价”这两个词是交替地用于表达对财产用货币价值度量的一种意见。因为价值和财产这两个词用得如此普遍，所以，十分重要的事就是检验它们在各种不同情况下变化的意见。以及规定它们的用处。对于评估过程而言，产权属于谁，评估的目的是什么，这是最基本的东西了。如果没有一个确定的价值前提估价便无法进行。举个例子说，如果有人问我：我的汽车价值多少？由于没有其它必要的附加的信息，对于无法得到一个有意义的答案。价值不能绝对存在。而必须具备时间、地点、潜在的所有人以及潜在的用处等方面的内容。如果说，汽车的价值在“旁观者的眼里”是多少？我们需要知道这个“旁观者”是谁。它是：1. 一个保险公司？2. 一个二手汽车商3. 邻居4. 税收员5. 会计师6. 我们的财产执行人？7. 废品处理商？... 就评估方法而言,现在有三种可接收的估价方法：成本法，收益法，以及市场法。也可以在教科书中找到其它的方法。但是通过分析可以揭示出：其它方法只不过是这三种基本方法的变换形式。《成本法》成本法测定所有者的未来利益是通过确定替换被评估资产未来服务能力所需的货币量

。这一般被定义为重置成本。这种方法的假设依据是：新的资产价格与该资产在其寿命期所能提供的服务的经济价值是相当的。市场则是这个方程的检验地。举例，如果我们设定一个新机器的价格水平比它未来经济利益的现值要高得多。那么，这机器肯定卖不出去。如果反过来，则会供不应求，随之，价格会提高。由于新机器的价格没有市场的畸形，所以等于它的公平市场价值。「折旧」人们对于新资产很少要求能提供几种价值的选择。然而，采用成本法总是把此过程复杂化，即由于折旧的作用，要定量的估算新价值，以及折旧即资产的实体损耗，功能性贬值和经济性贬值的结果。以上三者的适当反映是运用成本法估价的基础。《收益法》收益法，不考虑成本的构成，或重新购置新资产，而是注重资产产生收益的能力。其理论基础是：资产的价值可以通过资产经济寿命期间收到的净经济收益（现金流入减去现金流出）的现值来确定。这个概念在有的书上的描述很精彩。常常是这样陈述资产（无论是砖与灰浆，土地，设备或是公司的股份）都是在它们能够获利的公开市场上的价值，而这个价值的测定当与企业固有的风险联系在一起时就是资产的盈利能力。「现值的概念」在这里为读者提供的一些背景，读者可能不太熟悉，那就是“货币时间价值”的。概念是将来得到的一美元在今天的价值将比立即得到的一美元的价值低。为了解释这一点，我们从“知识产权许可与合资利益策略”中摘录如下一段话：举例说：如果我们发明了一种办法，或者说一个设计，使你能在悠闲的散步的同时却能准确无误地把高尔夫球打进洞内。……我们已经仔细地保护了自己的设计并获得专利。让我们进一步假设：我们决定卖掉这个专利来

开发此知识产权。我们已和两家高尔夫设备公司接触，他们均有兴趣。Zing高尔夫公司已付现金55万美元，Congar俱乐部公司已付30万美元，并准备在一年内再付30万。如果两家都是付现金，这个选择是清楚的。但是C俱乐部作两次付款的延期使这个决定复杂化了。另外的5万美元肯定是有吸引力的。但我们必须考虑在第二次付款的所有不确定因素。C公司从现在起一年内是不是会跨台？不跨台，它是否有钱付这笔款？如果这个新设计并不能使每一个笨蛋高尔夫球手每球必中，C公司是否愿意接收这个高价？我们必须找到一种方法，使我们能在同一基础上对两种付款方式进行比较。C和Z付款的方式的根本区别是什么呢？这个例子就提出了一个货币时间价值的概念用“现值”来衡量，现金的现值是明显的。我们并不困难可以比较两种现金付款方式的现值。而当引入时间因素之后，问题就比较复杂了。一年后收到的30万的现在价值是多少。要计算这个结果，我们需要了解一些什么情况？我们在这里讲的第一点就是我们如何确信这笔款会全额付出和按时付出。如果我们确实感到买家有能力付款，那么我们可以作如下推断：1．如果我们今天有了这30万而不是一年以后，我们可以把它投入我们货币市场基金，可以赚取4%，按此利率，30万将值31.2222万，这个运算是采用了一个基本数学公式。 $I = PRT$ （利息等于本金乘以利率乘以时间）。为了直接计算将来值，公式可以转换为：未来总值 =  $P(1 + RT)$  2．看了其它方面，我们自问，我们必须向货币市场基金投入多少才能得到一年后的30万。答案是：28.8256万。这个计算是使用基本利息公式的另一种转换公式。现值 = 未来值 ÷  $(1 + RT)$  3．所以，一年后收到了30万按4%的利

率算则现值为28.8256万元。如果我感到C俱乐部公司财务上可靠（作为我的货币市场基金的持股者）那末，我的分析就完成了。如果，在另一方面，我不能确信按时收到30万，或全部收到30万。我就会要为接收更大风险而要求更大的回报。在计算中的利率就是我们承受风险的一种度量。以15%利率计一年后收到30万的现值是25.8453万。如25%计则只有23.4241万。下面为各种情况预计销售作一个比数：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)