

土地估价相关经济理论与方法辅导13 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85015.htm

第三十一章资产评估的基本方法第一节 收益现值法收益现值法是将评估对象剩余

寿命期间每年（或每月）的预测收益，用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，据以确定被估资产价值的一种评估方法。

一、收益现值法中的基本概念1、本金、本金收益率和本金化率2、收益、预期收益和收益现值二、收益现值法的基本原理

收益现值 = 预期收益 / 本金化率（一）预期收益1、预期收益的影响因素（1）企业管理水平与职工素质（2）企业现有的物质技术基础（3）可预见的外部经济环境变化

2、预期收益的变动趋势（1）当预期收益比较稳定时，可以用评估前后几年的年平均收益额作为预期年收益。（2）当预期收益呈周期性变化时，可以用一个周期内各年收益额的折现加权平均值，作为预期年收益。（3）当预期年收益近似呈等差增长或下降、呈等比递增或递减时，则应根据变化的趋势，选择适当的数学模式予以模拟；（4）如果因生产条件或外部环境变化，未来的预期收益会呈不同的变化趋势时，则应采用分段模拟的方法确定预期收益。

3、预期收益的年限一般分为有限期和无限期两种。（二）本金化率确定一般来说，资产评估中所选的折现率应与特定主体在现实约束条件下的期望报酬率相适应。根据具体情况采用以下几种方法：

（1）按行业或企业的平均资金利润率确定折现率（2）按加权平均资金成本确定折现率（3）按安全利率加风险利率确定折现率

三、收益现值法的应用程序四、收益现值法的应用前

提与适用范围1、前提条件（1）资产使用（2）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的资产（3）产权所有者承担的风险能够用货币计算2、适用范围主要适用于两类评估业务：一类是企业产权变动时的资产评估；另一类有现实收益和预期收益的房地产使用权、土地使用权、各种专利技术、专有技术等无形资产的转让和作价入股的评估。

第二节 重置成本法

重置成本法的基本概念

各种成本概念重置成本重原重置成本更新重置成本重置净价2、各种损耗概念有形损耗功能性损耗经济性损耗

二、重置成本法的基本原理与方法

（一）重置成本法的计算公式

资产评估价值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

（二）重置成本法中各评估要素的确定方法

- 1、重置成本的确定（1）细节分析法（2）物价指数法（3）功能价值法
- 2、实体性贬值的确定使用年限法成新率法使用量比例法
- 3、功能性贬值的确定

三、重置成本法的应用程序

- 1、确定重置成本
- 2、确定有形损耗
- 3、确定无形损耗
- 4、确定被估资产价值

四、重置成本法的应用前提和适用范围

- 1、重置成本法的应用前提
- 2、重置成本法的适用范围

第三节 现行市价法

一、现行市价法的基本概念

- 1、变现价格
- 2、变现净值
- 3、变现费用

二、现行市价法的基本原理与方法

- 1、现行市价法的基本原理

变现净价 = 变现价格 - 变现费用

被估资产变现价格 = 参照资产现行市价 $(1 + \text{因素调整系数}) = \text{参照资产现行市价} + \text{因素调整金额}$

- 2、影响资产现行市价的因素

资产的再生产价值资产的功能状况同类资产的市场供求情况

- 3、变现价格的确定的方法

直接法市场调整法成本销售法趋势外推法

第四节 清算价格法

一、清算价格法中的基本概念

清算价格是指企业因破产或其他原因，需要在一定期限内对资

产进行变现处置时，预期到清算之日可以快速变现收回的资产价格。清算价格因外部的强制压力和清偿期限不同，可以分为强制清算价格、有序清算价格和续用清算价格。二、清算价格法的基本原则与方法1、影响清算价格的主要因素企业破产形式资产处置方法清理费用规定的处置时限参照物的市场价格2、确定清算价格的方法（1）重置成本折扣法或现行市价折扣法（2）残值计算法（3）询价法三、清算价格法的应用前提和适用范围前提条件：首先，在具有法律效应的破产处理文件或抵押合同作为为清算的依据其次，该资产在市场上可以快速出售变现最后，所卖收入足以补偿因清算变现而附加的支出额 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