

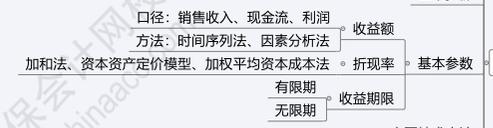
第六章 资产评估方法

货币时间价值

概念：预期收益折现

评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；收益期限能够确定或者合理预期。应用前提

基本步骤



主要技术方法

适用范围：轻资产类型的企业价值评估

优势和局限

2 收益法

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

评估对象能正常使用或者在用；评估对象能够通过重置途径获得；评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。应用前提

基本步骤和主要参数

重置成本、实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值、综合成新率。参数的估算方法

资产的功能作用具有可替代性、资产重置没有法律和技术障碍、重置资产所需的物化劳动易于计量的评估对象。适用范围

优势和局限

3 成本法

概念 以可比参照物的市场价格为基础

应用前提 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；有关交易的必要信息可以获得

基本步骤 选择参照物、确定比较基准、选择可比因素、可比因素的对比和差异量化、综合分析确定评估结果

可比因素 交易市场、交易时间、交易条件、交易方式、交易背景及动机、交易批量、与评估对象所对应的资产类型相关的某类特定资产价值影响因素

具体评估方法 常用的评估方法 价值比率法

其他具体方法 现行市价法、市价折扣法、功能价值类比法、价格指数法、成新率价格调整法、市场售价类比法

适用范围 具有活跃公开市场且具有可比成交案例的资产

优势和局限

1 市场法

通常两种以上

可以采用一种 法律法规规定

评估方法的情形 评估对象仅满足一种评估方法

操作条件限制

评估方法选择的披露 适用性受限

操作条件受限

4 评估方法的选择