

第六章 资产评估方法

① 市场法

- 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

④ 评估方法的选择

- 通常两种以上
- 可以采用一种评估方法的情形
 - 法律法规规定
 - 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

② 收益法

- 概念：预期收益折现
- 应用前提：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
- 基本步骤
- 基本参数
 - 收益额
 - 口径：销售收入、现金流、利润
 - 方法：时间序列法、因素分析法
 - 折现率：加和法、资本资产定价模型、加权平均资本成本法
 - 收益期限
 - 有限期
 - 无限期
- 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

③ 成本法

- 评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值
- 应用前提：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
- 基本步骤和主要参数
- 参数的估算方法：重置成本、实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值、综合成新率
- 适用范围：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
- 优势和局限