



中央财经大学
Central University of Finance and Economics

第二章 资产评估的基本方法





第二章 资产评估的基本方法

- 《资产评估准则-基本准则》-2004年2月25日财政部

第三章 操作准则

第十五条 注册资产评估师应当熟知、理解并恰当运用评估方法。资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

第十六条 注册资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法，形成合理评估结论。



第二章 资产评估的基本方法

- 《资产评估基本准则》-2017年10月1日施行财政部

第三章 资产评估程序

第十六条 确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。



第二章 资产评估的基本方法

01

市场法

02

成本法

03

收益法

04

方法的比较与选择





中央财经大学
Central University of Finance and Economics

第一节 市场法



一、市场法及其使用的前提条件

(一) 市场法的含义

也称现行市价法或市场价格比较法，是指通过比较被评估资产与最近售出（交易）的类似资产的异同，将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

(二) 市场法应用的前提条件

- 需要有一个充分发育、活跃的资产市场；
- 参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等资料可搜集到。





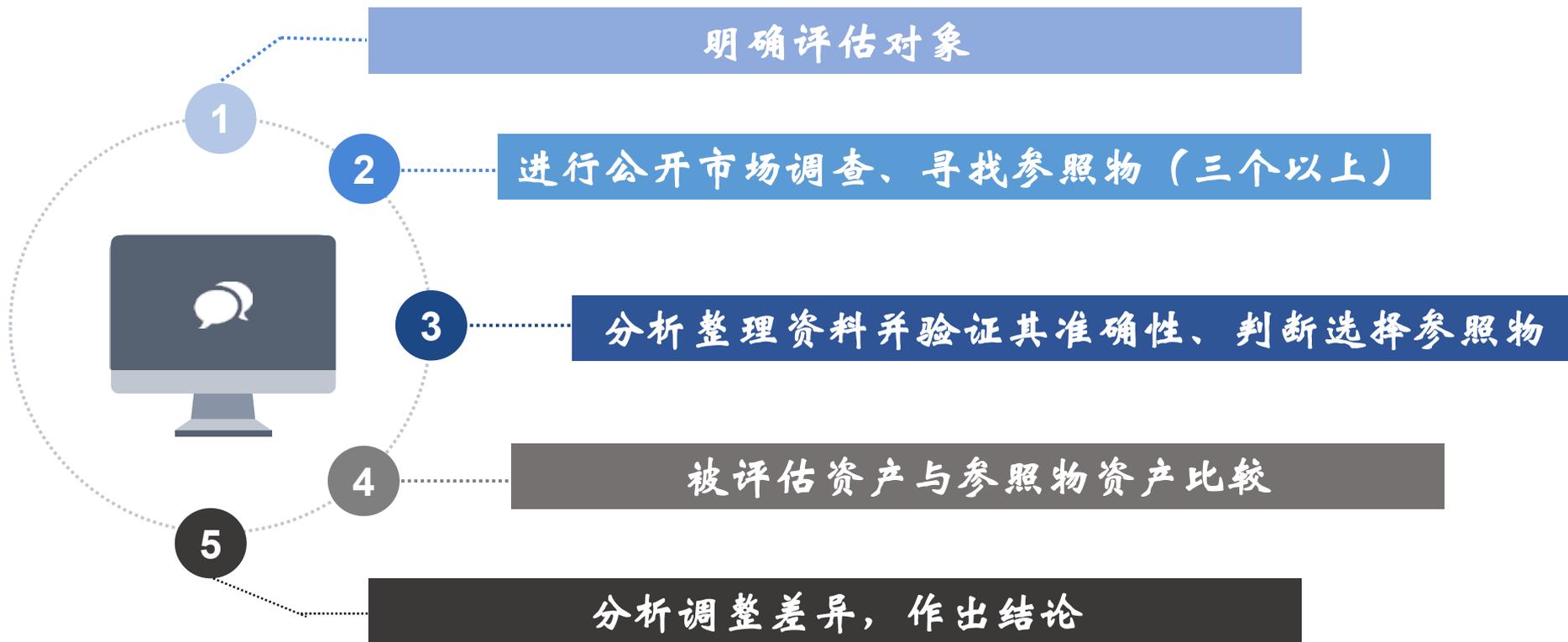
第一节 市场法

可比性体现在以下几个方面：

- 1 功能上具有可比性，包括用途、性能上的相同或相似；
- 2 面临的市場条件具有可比性，包括市場供求关系、竞争状况和交易条件等；
- 3 参照物成交时间与评估基准日间隔时间不能过长，在一个适度的时间范围内，同时，时间对资产价值的影响可以调整。



二、运用市场法评估资产的程序





三、进行比较分析和调整的因素

- 时间因素
- 地域因素
- 功能因素
- 交易因素

.....





四、市场法的优缺点

✓ 优点：

- 能够客观反映资产目前的市场情况，其评估的参数、指标直接从市场获得，评估值更能反映市场现实价格；
- 评估结果易于被各方面理解和接受。

✗ 缺点：

- 需要有公开活跃的市场作为基础，有时因缺少可对比数据难以应用；
- 不适用于专用机器设备和大部分的无形资产，以及受到地区、环境等严格限制的一些资产评估。





五、市场法的具体评估方法

两种：直接比较法和类比调整法

(一) 直接比较法

是指利用参照物交易价格及参照物某一基本特征，直接与评估对象同一基本特征进行比较，据此确定评估对象价值的一种方法。

公式：

资产评估值 = 参照物成交价格 × (评估对象某基本特征 / 参照物某基本特征)

此法直观简捷，便于操作，但通常对参照物与评估对象之间的可比性要求较高。

第一节 市场法

(一) 直接比较法

功能价值类比法

市场折扣法

价格指数法

现行市价法

成新率价
格调整法





(1) 现行市价法：当评估对象本身具有现行市场价格或与评估对象基本相同的参照物具有现行市场价格时，可以直接利用评估对象或参照物在评估基准日的现行市场价格作为评估对象的评估值。

如：上市流动的股票、债券，可按其在评估基准日的收盘价作为评估价值；

又如：批量生产的设备、汽车等可按同品种、同型号、同规格、同厂家、同批量的设备等现行市场价格作为评估值。



(2) 市场折扣法：是以参照物成交价格为基础，考虑评估对象在销售条件、销售时限等方面的不利因素，凭借评估人员经验或有关部门规定，设定一个折扣率来确定评估价值的方法。

公式：资产评估值 = 参照物成交价格 × (1 - 价格折扣率)

此方法仅适用于评估对象与参照物仅存在交易条件差异的情况。



 例：甲企业与乙企业进行联营，甲企业投入专用设备一台，预计使用年限为15年，已使用年限8年。经过调查，目前同样设备的全新现行市价为120000元，预计净残值为12000元。则专用设备的现行市价为：


$$120000 - (120000 - 12000) \times 8/15 = 62400 \text{ (元)}$$



第一节 市场法



(3) 功能价值类比法：指以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象之间仅存在功能差异，通过调整两者功能差异估算资产价值的方法。

A、如果资产的功能与价值之间仅存在线性关系：
可运用生产能力比例法：

$$\text{资产的评估值} = \text{参照物成交价} \times \left(\frac{\text{评估对象生产能力}}{\text{参照物生产能力}} \right)$$



例：某被评估资产年生产能力为900吨，参照物资产的年生产能力为1200吨，评估时点参照物资产市场价格为100万元，由此确定被评估资产价值为：



$$100 \times 900 / 1200 = 75 \text{ (万元)}$$



第一节 市场法

B: 如果资产的功能与价值之间存在指数关系:
可运用规模经济效益指数法:

$$\text{资产评估值} = \text{参照物成交价} \times \left(\frac{\text{评估对象生产能力}}{\text{参照物生产能力}} \right)^x$$

x为规模经济效益指数

 例: 某被评估资产年生产能力为90吨, 参照物资产的年生产能力为120吨, 评估时点参照物资产的市场价格为10万元, 该类资产的规模经济效益指数为0.6。

 由此确定被评估资产价值: $10 \times (90/120)^{0.6} = 8.41$ 万元。



第一节 市场法



(4) 价格指数法：指以参照物成交价为基础，考虑参照物成交日期与被评估资产评估基准日的时间间隔对资产价值的影响，利用物价变动指数调整参照物成交价从而得到评估对象评估值的方法。

此方法只适用于评估对象与参照物之间仅存在交易时间差异且时间差异不能过长的情况。





(5) 成新率价格调整法：指以参照物成交价为基础，考虑到参照物与评估对象之间仅存在新旧程度上的差异，通过成新率调整估算被评估对象价值的一种方法。

$$\text{资产评估值} = \text{参照物成交价} \times \left(\frac{\text{评估对象成新率}}{\text{参照物成新率}} \right)$$

成新率通常按使用年限计算。

该法只适用于评估对象与参照物之间仅存在新旧程度差异的情况。





(二) 类比调整法

是市场法中最基本的评估方法。

该方法不同于直接比较法；它不要求参照物与评估对象之间必须一样或基本一样；只要求参照物与评估对象在大的方面基本相同或类似，通过对比分析参照物和成交价格之间的差异，就能够在参照物成交价格的基础上确定评估对象的评估值。



(二) 类比调整法

成本市价法



市场售价类比法



市盈率乘法法





第一节 市场法



(1) 市场售价类比法：指以参照物成交价格为基础，考虑评估对象与参照物在功能、市场条件和销售时间等方面的差异，通过对比分析和量化差异，调整估算出评估对象价值的方法。

资产评估值 = 参照物售价 × 功能差异修正系数 × 交易情况修正系数 × 时间差异修正系数等

或资产评估值 = 参照物售价 + 功能差异值 + 时间差异值 + 交易情况差异值等。





第一节 市场法

 例：某商业用房，面积为800平方米，现因企业联营，需要进行评估，评估基本准日为2009年10月31日。评估人员在房地产交易市场上找到了3个成交时间与评估基准日接近的商业用房交易案例，具体数据如下表：

参照物	A	B	C
交易单价	5000元/m ²	5960元/m ²	5918元/m ²
成交日期	2009年6月	2009年9月	2009年10月
区域条件	比被评估资产好	比被评估资产好	比被评估资产好
交易情况	正常	高于市价4%	正常



第一节 市场法

被评估商业用房与参照物商业用房结构相似，新旧程度相似，故无需对功能因素和参照物因素进行调整。被评估商业用房所在区域的综合评分为100，3个参照物所在区域条件均比被评估商业用房所在区域条件好，综合评分分别为107、110、108。当时房产月上涨率为4%。对参照物成交价格进行差异因素的调整如下表：

参照物	A	B	C
交易单价	5000元/m ²	5960元/m ²	5918元/m ²
时间因素修正	117/100	104/100	100/100
区域因素修正	100/107	100/110	100/108
交易情况修正	100/100	100/104	100/100
修正后价格	5467元/m ²	5418元/m ²	5480元/m ²



第一节 市场法

 被评估资产单价 = $(5467 + 5418 + 5480) / 3$
= 5455 (元/m²)

被评估资产总价 = $5455 \times 800 = 4364000$ (元)





(2) 成本市价法：是指以评估对象现行合理成本为基础，利用参照物成交市价比率来确定评估对象价值的方法。

资产评估值=评估对象现行合理成本×(参照物成交价格/参照物现行合理成本)



(3) 市盈率乘数法：指以参照物的市盈率作为参数，并以此乘数与评估对象的收益额相乘来估算评估对象价值的方法。这种方法主要适用于企业整体价值评估和长期股权投资评估。

资产评估值=评估对象收益额×参照物市盈率



中央财经大学
Central University of Finance and Economics

第二节 成本法



一、成本法及其适用的前提条件

💡 概念：是指在被评估资产现时重置成本的基础上，扣减其各项损耗价值，从而确定被评估资产价值的方法。

💡 适用的前提条件

- 应当具备可利用的历史资料
- 形成资产价值的耗费是必须的
- 被评估资产处于或被假定继续使用状态

二、成本法运用的思路及各项指标的估算

💡 基本计算公式：

- 评估价值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值
- 评估价值 = 重置成本 × 成新率



重置成本及其估算

含义：重置成本一般可分为复原重置成本和更新重置成本。

复原重置成本是指运用与原来相同的材料、建筑或制造标准、设计、格式及技术等，以现时价格水平重新购建与评估对象相同的全新资产所发生的费用。

更新重置成本是指采用新型材料、现代建筑或制造标准、新型设计、规格和技术等，以现行价格水平购建与评估对象具有同等功能的全新资产所需要的费用。

相同点：均采用资产的现时价格

不同点：采用的材料、标准、设计、规格及技术等不同。



 重置成本的估算方法：

1. 重置核算法

是利用成本核算的基本原理，将重新取得资产所需的费用项目逐项进行计算并累加来估算重置成本的一种方法。





第二节 成本法

建造成本构成：

材料成本
人工成本
制造费用
资金成本
合理利润

间接成本构成：

取得和建造资产的管理费用、
设计制图等费用

重置成本 = 直接成本 + 间接成本

取得成本构成：

购买价格
安装调试费
运杂费
人工费

 间接成本的计算方法：

1. 按人工成本比例法计算

间接成本=人工成本总额*成本分配率

2. 单位价格法

间接成本=工作量（按工日或工时）*单位价格/工日或工时

3. 直接成本比例法

间接成本=直接成本*间接成本占直接成本百分率



第二节 成本法



例1：重置购建设备一台，现行市场价格每台5万元，运杂费1000元，直接安装成本800元，其中原材料300元，人工成本500元。根据统计分析，计算求得安装成本中的间接成本为每人工成本0.8元，该机器设备重置成本为：



直接成本 = $50000 + 1000 + 800 = 51800$ (元)

间接成本 (安装成本) = $500 \text{元} \times 0.8 = 400 \text{元}$

重置成本合计 = 直接成本 + 间接成本 = 52200元。



2. 物价指数法

资产重置成本

$$= \text{资产原始成本} \times \left(\frac{\text{评估基准日同类资产定基物价指数}}{\text{资产购建时同类资产定基物价指数}} \right)$$

资产重置成本

$$= \text{资产原始成本} \times (1 + \text{物价变动指数})$$

$$= \text{资产原始成本} \times \text{环比价格指数} a_1 \times a_2 \times a_3 \dots \times a_n$$





3. 功能价值法

选择与被评估资产具有相同或相似功能的资产作参照物，根据资产功能与成本之间的内在关系，由参照物成本推算被估资产重置成本的方法。

待评估资产的重置成本
= 参照物的重置成本 × (待评估资产的生产能力 ÷ 参照物的生产能力)

4. 规模经济效益指数法

待评估资产的重置成本
= 参照物的重置成本 × (待评估资产的生产能力 ÷ 参照物的生产能力)^x



5. 统计分析法

是对企业整体资产或某一相同类型资产进行评估时，确定某类资产重置成本的方法。它根据统计学原理，选择代表性资产，运用前述方法比较精确地估算出其重置成本，然后推算出全部资产的重置成本。

1. 分类
2. 抽样
3. 计算出资产的调整系数K。

$$K=R'/R$$

式中：R'—某类抽样资产的重置成本；
R—某类抽样资产的历史成本。



第二节 成本法



被评估资产

重置成本 = 某类资产账面历史成本 × K

某类抽样资产
的重置成本



被评估资产
的重置成本





实体性贬值及其估算

实体性贬值是指资产投入使用后，由于使用磨损和自然力的作用，导致其物理性能不断下降而引起的价值减少。

估算方法

1. 观察法

指由具有专业知识和丰富经验的工程技术人员，通过对资产实体各主要部位的观察及仪器测量等方式进行的技术鉴定，从而判断被评估资产的成新率，也称成新率法。
(而非综合成新率)

$$\text{资产实体性贬值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{实体性成新率})$$



2. 使用年限法

资产实体性贬值 = (重置成本 - 预计残值) × 实际已使用年限 / 总使用年限

其中：

实际已使用年限 = 名义已使用年限 × 资产利用率

资产利用率 = 截止评估日资产累计实际利用时间 ÷ 截止评估日资产累计法定利用时间

总使用年限 = 实际已使用年限 + 尚可使用年限





功能性贬值及估算

功能性贬值是指由于新技术的推广和应用，使得待评估资产与社会上普遍使用的资产相比，在技术上明显落后、性能降低，因而价值也相应减少。

估算功能性贬值时，主要根据资产的效用、生产加工能力、工耗、物耗、能耗水平等功能方面的差异所造成的成本增加或效益降低，来相应确定功能性贬值额。同时，还要重视技术进步因素，注意替代设备、替代技术、替代产品的影响，以及行业技术装备水平现状和资产更新替代程度。



第二节 成本法

1. 由超额运营成本造成的功能性贬值的测算方法：

■ 计算年超额运营成本；

年超额运营成本 = 被评估资产年运营成本 - 参照物年运营成本

■ 计算年净超额运营成本；

年净超额运营成本 = 年超额运营成本 × (1-T)

■ 估计被评估资产的剩余寿命 (n)；

■ 将年净超额运营成本在剩余寿命期内折现并求和。

资产功能性贬值额 = \sum (年净超额运营成本 × 折现系数)

该折现值之和就是被评估资产的由超额运营成本造成的功能性贬值。

2. 由超额投资成本造成的功能性贬值的测算方法：

功能性贬值额 = 复原重置成本 - 更新重置成本



经济性贬值及估算

经济性贬值是由于外部环境变化引起资产闲置、收益下降等而造成的资产价值的损失。

产生的原因有：

- 1 竞争加剧，社会总需求减少，导致开工不足；
- 2 材料供应不畅，导致开工不足；
- 3 材料成本增加，导致企业费用直线上升；
- 4 通货膨胀的情况下，国家实行高利率政策，导致企业运营成本加大；
- 5 产业政策的变动，缩短使用寿命；

一般情况下，当资产使用基本正常时，不需要计算经济性贬值。



成新率及估算

综合成新率，是指在综合考虑资产的各种损耗后确定的成新率。它反映了资产的现行价值与其全新状态重置价值的比率。

通常，确定综合成新有以下几种方法：

1 观察法：又称经验估算法，是指组织具有专业知识和丰富经验的专家和工程技术人员，对资产实体的各主要部位和功能进行技术性和经验性鉴定，并对资产所提供产品或劳务的市场前景进行分析，在综合考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值的基础上，判断、确定被评资产的尚可使用年限或成新率。必要时可以组织以上若干人员进行独立评价，最后将各自的评估结果平均计算出最终结果。



第二节 成本法

2 使用年限法：是指根据被评估资产的预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。

其中：预计尚可使用年限是由经验丰富的专家、工程技术人员在综合考虑资产的各种损耗后确定的。其计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{预计尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{预计尚可使用年限}) \times 100\%$$

3 修复费用法：是指通过估算将被评估资产恢复到原有全新功能所需投入的修复费用占该资产重置成本的比率来确定综合成新率。其公式：

$$\text{综合成新率} = (1 - \text{修复费用} / \text{重置成本}) \times 100\%$$



三、成本法的评估程序

- 1 确定被评估资产，并估算重置成本
- 2 确定被评估资产的使用年限
- 3 估算被评估资产的损耗或贬值
- 4 计算确定被评估资产的价值

四、成本法的优缺点

✓ 优点：

- 能比较充分地考虑了资产的各种损耗，评估结果更趋于公平合理；
- 有利于单项资产和具有特定用途的专项资产评估；
- 对于那些不易计算资产未来收益或难以取得市场参照物的资产评估也可以使用此法。



第二节 成本法

× 缺点

- 计算复杂、工作量大；
- 各种贬值，尤其是经济性贬值不易计算，难以把握，往往影响评估结果的准确性。

值得注意的是：并非所有评估对象都适合采用重置成本法。因为成本法注重从成本耗费的角度评估资产价值，而某些资产的价值主要是由效用决定的，而非成本耗费，如企业整体资产、无形资产及资源性资产等。



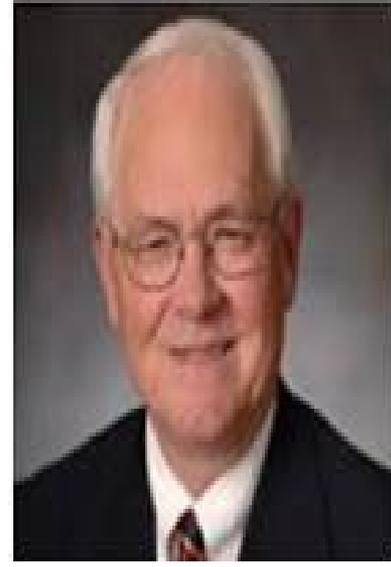


中央财经大学
Central University of Finance and Economics

第三节 收益法



Irving Fisher



John Burr Williams





一、收益法及其适用的前提条件

💡 概念：是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种方法。

💡 应用的前提条件：

- 被评估资产未来预期收益可以预测并且可以用货币计量；
- 资产的拥有者获得预期收益所承担的风险也是可以预测并且可以用货币计量；
- 被评估资产预期获利年限可以预测。



二、收益法应用的形式

(一) 资产未来收益期有限的情况

$$\text{资产评估价值} = \frac{R_1}{(1+r)} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

R_i -表示资产未来期间各年净收益额； i -表示折现率； n -收益年限

(二) 资产未来收益期无限的情况

1. 未来收益年金化

$$\text{资产评估价值} = \frac{R}{(1+r)} + \frac{R}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R}{(1+r)^n} + \dots = R \times \frac{1}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] = \frac{R}{r} (n \rightarrow +\infty)$$



第三节 收益法



例：某处于稳定期的企业，年收益额300万元，并将持续下去。
确定的资本化率为8%。则该企业的评估值是多少？



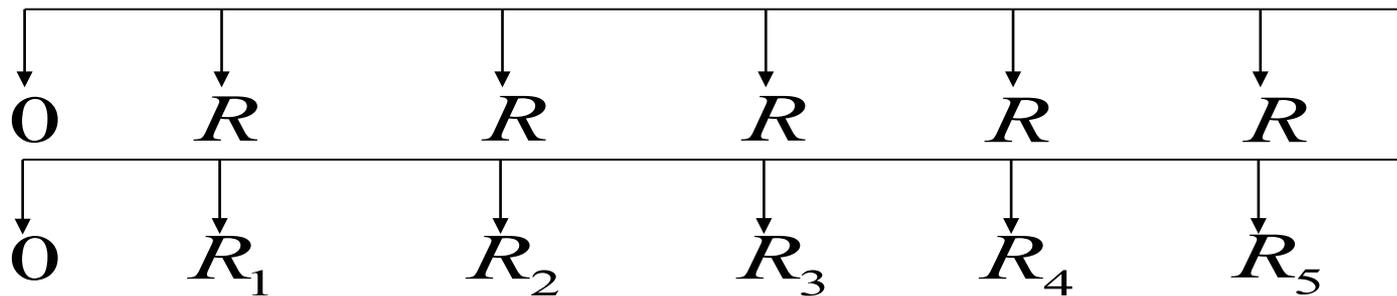
答案：3750万元





第三节 收益法

- 有的资产未来收益尽管不完全相等，但生产经营活动相对稳定，各期收益相差不大，也可采用这种方法



$$\sum_{i=1}^5 \frac{R_i}{(1+r)^i} = \sum_{i=1}^5 \frac{R}{(1+r)^i} = R \times \sum_{i=1}^5 \frac{1}{(1+r)^i}$$

推导出：
$$R = \frac{\sum_{i=1}^5 \frac{R_i}{(1+r)^i}}{\sum_{i=1}^5 \frac{1}{(1+r)^i}}$$

资产评估价值 (P) = $\frac{R}{r}$ (先年金化，再用永续年金现值公式)



2. 未来收益不等额

$$\text{资产评估价值} = \frac{R_1}{(1+r)} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} + \dots = \sum_{i=1}^{\infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$





例：某企业预计未来五年收益额分别是12万元、15万元、13万元、11万元和14万元，假设从第六年开始，以后各年收益均为14万元，确定的折现率和资本化率为10%。确定该企业在持续经营下的评估值。

$$(P/F, 10\%, 1) = 0.9091; (P/F, 10\%, 2) = 0.8264; (P/F, 10\%, 3) = 0.7513; (P/F, 10\%, 4) = 0.6830; (P/F, 10\%, 5) = 0.6209;$$





 ● 首先确定未来五年收益额的现值

$$=12 \times 0.9091 + 15 \times 0.8264 + 13 \times 0.7513 + 11 \times 0.6830 + 14 \times 0.6209 = 49.2777 \text{ (万元)}$$

● 其次，将第六年以后的收益进行资本化处理 $=14/10\% = 140$ (万元)

● 最后，确定该企业评估值 $=49.2777 + 140 \times 0.6209 = 136.2$ (万元)





三、收益法中各项指标的确定

1 收益额（企业）

税后利润（净利润）、现金流量、利润总额

选择何种，根据评估资产的类型、特点以及评估目的确定，并与折现率或资本化率口径保持一致。

2 折现率或资本化率

一般来说折现率包含无风险利率、风险报酬率和通货膨胀率。

3 收益期限

评估人员根据未来获利情况、损耗情况等确定，也可以根据法律、契约和合同规定确定。



四、收益法的评估程序及优缺点

(一) 评估程序

- 1 收集验证有关经营、财务状况的信息资料
- 2 计算和对比分析有关指标及其变化趋势
- 3 预测资产未来预期收益，确定折现率或资本化率
- 4 将预期收益折现或资本化处理，确定被评估资产价值



(二) 优缺点

✓ 优点:

- 能真实和较准确地反映企业资本化的价值
与投资决策相结合，应用此法评估资产价值，易为买卖双方接受
- 双方接受

✗ 缺点

- 预期收益额预测难度较大，受较强主观判断和不可预见因素影响
- 适用范围较小，一般适用企业整体资产和未来收益可预测的单项资产

第三节 收益法

- 武昌鱼（600275.SH）发行股份购买资产方案被否



武昌鱼集团办公大楼





第三节 收益法

💡 2014年1月2日，证监会并购重组委召开新年第一次审核委员会，否决武昌鱼（600275.SH）的发行股份购买资产方案。

💡 2014年1月4日，重组委对武昌鱼补充的购销合同认定为，“不能使评估报告所依赖的标的资产的产品预测销售数量具备充分的保障和充分的执行力，违反了资产定价公允”。



第三节 收益法

💡 经中联资产评估公司评估，武昌鱼所购资产贵州黔锦矿业公司（下称黔锦矿业）的股东全部权益的评估价值为21亿元，增值率超过1800%。事实上，黔锦矿业2012年和2013年一季度的主营业务收入均为0，利润总额分别为-640万元和-207万元。但是，中联资产预估黔锦矿业从2013年后三季度至2016年的净利润暴增，分别为957.68万元、9858.48万元、1.8亿元和2.24亿元，2025年、2026年、2037年和2038年则维持在2016年水平。

💡 报告做高评估价的途径主要有两个，在折现率和收益预测上做手脚，前者是选择性做低Beta值，后者则是通过做高收入、降低成本实现。



第三节 收益法

表 8

创业板公司折现率测算表

公司代码	无风险收益率		市场报酬率		β		企业个别风险调整系数	风险收益率	折现率
	确定方法	指标	确定方法	指标	确定方法	指标			
30000X	5 年期国债利率	3.70%	近五年的社会平均净资产收益率	11.45%	Wind 资讯	0.9603	1.50%	8.52%	12.22%
3000XX	3 年期国债利率	3.73%	参照沪深 300 上市公司近 10 年平均资本市场几何收益率作为社会平均期望报酬率	12.28%	Wind 资讯	0.9634	1%	9.24%	12.97%
3000XX	10 年期以上国债平均收益率	3.83%		10.94%	无详细说明	1.0845	无	11.71%	
3000XX	10 年期以上国债平均收益率	3.92%	采用沪深 300 指数成份股 10 年滚动平均的方式估算得出市场超额收益率	11.32%	Wind 资讯	0.9612	1%	8.11%	12.03%
3000XX	无详细说明								12.60%
3000XX	无详细说明								19.64%
3000XX	10 年期以上国债平均收益率	3.94%	沪深 300 指数成份股收益算术平均值或几何平均值作为市场报酬率	无	无详细说明	1.36	无	11.97%	14.91%

资料来源：王竞达，瞿卫菁，《创业板公司并购价值评估问题研究-基于我国2010、2011年创业板公司并购数据分析》，《会计研究》，2012年第10期

资产评估方法体系

市场法

Sales comparison approach

一种特征

综合

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
价值比率法

成本法

Cost approach

重置成本

贬值的测算方法

重置核算法
价格指数法
功能价值类比法

实体性
功能性
经济性

观察法
年限法
修复费用法
超额运营成本方法
超额投资成本法

收益法

Income Capitalization approach

收益额

折现率

收益期





中央财经大学
Central University of Finance and Economics

第四节 资产评估方法的比较与选择



一、资产评估方法间的关系

(一) 联系：

- 1 共同目标都是为了获得令人信服的可靠的评估价值。
- 2 成本和市场销售数据的分析通常是收益法中运用不可或缺的部分，同时折现和资本化的运用也时常用于市场法和成本法中
- 3 一般来说，成本法和收益法的运用都是建立在市场价格之上，只是没有市场法表现得那么直接。





(二) 市场法与成本法的区别

- 1 成本法是按现行市场价格确定重新购买资产的价值，市场法则是按市场上该项资产的交易价格确定的。前者从买者角度，后者从卖者角度
- 2 市场法的现行市价是独立价格，重置成本不仅包括自身价格，还包括运杂费、安装调试费等
- 3 市场法与原始成本无直接联系，成本法的某些计算要用到资产的原始成本和原始资料
- 4 操作程序不同，资料获得和指标确定采用不同的思路

二、资产评估方法的选择

与资产评估价值类型相适应；与评估对象适应；受可搜集资料和数据制约；考虑不同的评估途径



表 1 评估方法分布

项 目	2001 年		2002 年		样本总体	
	数量 (份)	比例 (%)	数量 (份)	比例 (%)	数量 (份)	比例 (%)
重置成本法	119	49.17	65	46.43	184	48.17
现行市价法或市场比较法	2	0.83	3	2.14	5	1.31
收益现值法	8	3.31	1	0.71	9	2.36
成本法	2	0.83	5	3.57	7	1.83
成本加和法	28	11.57	12	8.57	40	10.47
单项资产加总法	4	1.65	5	3.57	9	2.36
其他方法	2	0.83	0	0.00	2	0.52
多种方法结合	20	8.26	10	7.14	30	7.85
未披露评估方法	57	23.55	39	27.86	96	25.13
合 计	242	100	140	100	382	100

说明：评估方法根据资产评估报告书摘要披露的“评估方法”整理得来，其他方法为“基准地价修正法”和“假设开发法”。

资料来源：李莫愁，《上司公司资产评估实证分析》，
《经济理论与经济管理》，2003年第10期



表5 创业板公司评估方法使用表

评估时 使用方法	2010		2011		评估结果 选用方法	2010		2011	
	宗数	占比	宗数	占比		宗数	占比	宗数	占比
成本法	8	38.10%	24	33.80%	成本法	8	38.10%	24	33.80%
收益法	4	19.05%	10	14.08%	收益法	4	19.05%	10	14.08%
市场法	0	0.00%	2	2.82%	市场法	0	0.00%	2	2.82%
成本法和 收益法	9	42.86%	32	45.07%	成本法	0	0.00%	3	4.23%
					收益法	9	42.86%	29	40.85%
收益法和 市场法	0	0.00%	3	4.23%	收益法	0	0.00%	2	2.82%
					市场法	0	0.00%	1	1.41%
总计	21	100.00%	71	100.00%	总计	21	100.00%	71	100.00%

资料来源：王竞达，瞿卫菁，《创业板公司并购价值评估问题研究-基于我国2010、2011年创业板公司并购数据分析》，《会计研究》，2012年第10期



中央财经大学
Central University of Finance and Economics

THANKS

