

# 资产评估中市场法若干问题探讨

左庆乐

(西安公路交通大学 经济管理学院,陕西 西安 710064)

[摘要] 市场法是一种国际公认的常用资产评估方法,但在我国却未得到有效应用。研究探讨了市场法在资产评估方法体系中的地位、市场法应用的前提条件,特别是市场法应用的两个难点问题——寻找参加物、调整差异。所得结论有利于人们在评估实务中正确认识和应用市场法。

[关键词] 资产评估;市场法;评估对象;参照物

[中图分类号] F123.7 [文献标识码] A

## Study on market approach in the system of assets appraisal methods

ZUO Qing-le

(College of Economics and Management, Xi'an Highway University, Xi'an 710061, China)

**Abstract** Market approach is one of the assets appraisal methods accepted in the world and used frequently, but it is not used effectively in China. The status of market approach in the system of assets appraisal methods, the precondition and two special difficulties for application of it are studied. Its conclusion contributes to appropriate cognition and application of market approach in the practice of assets appraisal.

**Key words** assets appraisal; market approach; target of assets appraisal; frame of reference

## 一、市场法在评估方法体系中的地位

市场法,又称市场比较法、交易案例比较法、现行市价法等,是国际公认的一种常用的资产评估方法。该方法以活跃、公平的市场存在为前提,通过市场调查,选择若干与评估对象相同或类似的已交易资产作为参照物,将参照物与评估对象进行对比分析、调整差异,最后从参加物已交易价格修正得出评估对象的评估价值,其基本公式可概括为:

$$\text{评估值} = \text{调整差异后参照物资产现行市场的平均值} \quad (1)$$

在资产评估方法体系中,市场法相对于成本法和收益法具有如下显著特点:

### 1 评估原理简单易懂

市场法遵循市场经济运行中的替代原理,即当市场上存在多个效用相等的资产时,它们之间可以产生替代作用,其价格彼此接近,趋于相同。这一评估原理直观清晰,简单易懂

[收稿日期] 2000-09-11

[作者简介] 左庆乐(1963-),男,陕西汉中,西安公路交通大学副教授,硕士,主要从事资产管理与评估研究

## 2 评估过程直接反映资产的市场状态

运用市场法首先要进行市场调查,寻找交易实例,收集其交易价格、相关指标和参数资料,筛选鉴别后得到比较对象的参照物资产;其次在当前市场状态下,比较参照物与评估对象的差异因素,调查修正交易原价得到现行市价;最后再将现行市价平均得到评估值。可见,整个市场法的评估过程直接体现“市场化”的特征,直接反映资产的市场状态,而且评估值也以现行市价直接表现,符合当事人的现实经济行为。

## 3 评估结果易被认可接受

市场法的评估过程,使人们有理由相信,其评估结果是建立在直接反映资产的市场状态的基础上的,既然该类资产的市场交易状态如此,修正后得到的评估值也就客观可信,说服力较强,易被认可接受。

资产评估本质上就是要揭示资产当前市场的客观价值,评估结果也应得到多方评估报告使用者的认可,而市场法本身所具备的上述显著特点,使其在评估方法体系中成为最简单、最直接、最常用的一种方法,得到国际评估界的公认。从西方发达国家评估实务来看,市场法已处于主导地位。

# 二、市场法的应用条件<sup>[1]</sup>

运用市场法,应具备以下应用条件,方可得到准确满意的评估结果

### 1 需要一个发育成熟、公平活跃的资产市场

在这样的资产市场上,资产交易活跃、频繁,交易价格公平、合理,与被评估资产相同或类似的参照物资产才容易获得,调整修正交易原价也就具备较好的客观基础。否则,如果评估的该类资产只是偶然的、个别的交易,则不必勉强运用市场法。

### 2 能寻找到若干数量的交易实例

有了发育成熟、公平活跃的资产市场,还能通过各种渠道寻找到与评估对象尽可能在用途、规格、型号、地理位置等方面相同的若干数量交易实例,再经评估人员分析鉴别,筛选出至少 3 个以上参照物资产。没有足够数量的交易实例,如只寻找到一二个交易实例作参照物,也会影响市场法评估结果的准确客观。

### 3 能收集到参照物资产的交易信息资料

这除了参照物资产当时的交易价格、价格类型外,还包括交易动机、交易条件、当时市场的供需状况、交易双方概况、该类资产的物价变化情况等信息资料。交易信息资料是市场法应用时收集资料的重点,因为调整差异主要是以参照物交易原价为基础,围绕着交易方面的差异对交易价格进行修正。

### 4 能收集到参照物资产实例特征、功能用途、地理位置等方面的信息资料

主要应收集对评估值有显著影响,而参照物与评估对象又有差异的那些因素的信息资料,包括相关指标、参数等。从简单易用、提高效率角度考虑,寻找参照物应尽可能与评估对象在实体特征、功能用途、地理位置等方面相同或一致,以减轻收集工作的难度和麻烦。

### 三、市场法的应用难点<sup>[2]</sup>

在整个资产评估方法体系中,尽管市场法是一种最简单、最直接的评估方法,但是实际应用的多数场合也并非简单易做,一而就。该方法至少存在两大难点需加以克服。

#### 1 寻找参照物

寻找到一定数量且合乎标准的参照物,是应用市场法的难点之一。因为一方面寻找参照物需要评估人员做深入细致的市场调查,要对可能作为参照物的交易实例进行实地查询、访问、观察、测量和计算;另一方面寻找参照物绝非仅仅收集交易价格,其他诸如资产实体特征、经济特征、地理位置、功能用途、交易动机和时间、交易条件等信息资料均需收集,所需资料数量大,可靠性要求高。要克服这一难点,应注意选择参照物的标准和获取途径。

(1)参照物的选择标准 第一,参照物与评估对象必须是同类资产,这样参照物才具有良好的替代性。所以,参照物最好是与评估对象相同的资产,当然也可以是类似的资产,但必须同类。除大类相同外,最好小类也相同。第二,参照物与评估对象之间必须存在可比性,即影响参照物和评估对象价值的主要因素是可比的。如对机器设备评估,一般应考虑的比较因素有:机器设备的规格型号、生产能力大小、技术性能和工艺水平高低、使用时间和磨损程度、能源和材料消耗水平,以及市场条件、交易时间和动机等。参照物与评估对象之间具有可比性,才能为量化调整它们之间的差异提供可能,且可比性越大,评估的准确性也就越高。第三,参照物交易时间应与评估基准日接近,用于久远(比如5年以上)的交易实例作参照物,会使时间因素的修正出现较大偏差。第四,参照物应在3~5个,以排除因太少带来的偶然性和特殊性。

(2)参照物的获取途径 调查访问已交易的资产买卖双方,收集有关交易实例的各种信息资料;查阅有关部门资产交易、产权交易的资料,如房地产交易所、交易市场的登记文件,产权交易所、交易中心的交易记录,证券交易所股票、债券的行情;搜集各种报刊杂志上有关资产出售、出租和产权转让的广告;同行之间互相提供,这可以通过当地资产评估协会从中协调,促使评估机构之间相互交易各自经手的交易实例;利用评估机构自己建立的交易实例资料库;通过以上途径收集到多个交易实例,再审核验证资料的准确性,并遵循参照物的选择标准,去掉不合适的交易实例,最后筛选出若干个参照物。

#### 2 调整差异

调整差异是市场法的第二大难点。调整差异就是通过对比分析,将参照物与评估对象之间存在的各种差异(实际上是主要可比因素上的差异,如资产实体特征、功能用途、地理因素、市场状况、交易条件、交易时间等方面)一一调整掉,目的是将各个参照物“理想化”为评估对象,只有这样,参照物调整差异后修正得到的现行市价才能作为评估对象的评估价值。

(1)调整差异的原则 调整差异是针对参照物,而不是评估对象,目的是将参照物“理想化”为评估对象;各种因素上的差异致使参照物的交易价格与评估对象的评估价值出现差异,所以,调整差异最终要落实到对参照物交易价格的修正上,即修正参照物原价;调整差异时,对某一可比因素,参照物与评估对象有相对优劣之分,凡参照物比评估对象优异的因素应调减“评估价值”,即修正参照物原价时要减少其值,相反,则要调增“评估价值”;调整差异

后修正得到的各个参照物的现行市价应接近,其极差(最大值与最小值之差)应小于未调整差异前各个参照物原价的极差,否则,说明调整差异不成功,评估结果不准确:以上是调整差异应遵守的原则

(2)调整差异的方法 调整差异一般有两种方法。

(1)绝对数调整法 这种方法是通过参照物与评估对象在各因素上的比较,设法计算出参照物原价在各因素上应修正的绝对金额,或加到原价上去,或从原价中减掉。例如,采用市场法评估机器设备,通常调整的差异因素有年生产能力、自动化程度(即技术性能和工艺水平)、交易时间、新旧程度等,设法计算出各因素上每个参照物原价应修正的金额,按下列公式得到调整差异后参照物的现行市价。

调整差异后参照物的现行市价 = 原价 ± 年生产能力差异修正额 ±

自动化程度差异修正额 ± 交易时间差异修正额 ± 新旧程度差异修正额 (2)

(2)相对数调整法 这种方法是用一个相对数——修正系数去修正参照物原价,其典型应用是在房地产评估中。采用市场法评估房地产,需调整的差异因素的种类和方法理论上已发展成熟,通常归纳为交易日期、交易情况、区域因素和个别因素四个因素上的差异,修正系数按下列公式:

各因素差异修正系数 = 评估对象分值 / 参照物分值 (3)

其中 交易日期差异修正系数 = 该类房地产评估基准日价格指标

该类房地产交易日期价格指数 (4)

其他三个修正系数可按下列公式计算:

各因素差异修正系数 = 100 / 参照物分值 (5)

即以评估对象在此因素上为标准状态,分值 100 作为分子,参照物分值作为分母。若在此因素上,参照物比评估对象优,则分值 > 100,反之分值 < 100。具体分值需要评估师充分把握参照物与评估对象在各因素上的差异程度,然后凭其丰富的经验和知识合理给出。

总修正系数 = 四个因素差异修正系数的乘积 (6)

调整差异后参照物的现行市价 = 原价 × 总修正系数 (7)

采用上面两种方法得到各个参照物调整差异后的现行市价,最后再平均得到评估对象的评估价值,具体做法有三种:其一采用简单算术平均,这是惯常做法;其二依据各个参照物相对评估对象的重要性的差别赋予各个参照物不同权数进行加权平均,再者,还可以在各参照物现行市价的最小值到最大值范围内,经过定性分析选取一个合适值。

在我国资产评估理论与实务中,由于社会主义市场经济刚刚确立,处于发展初期,市场体系尚待发育完善,加之我国开展资产评估业务才短短 10 a,因此,普遍应用市场法的前提条件尚未完全具备,两大应用难点解决难度也相对较大,这使得评估界不太重视对该方法的应用。相信随着我国市场经济的不断发展,各类资产交易市场、产权交易市场的发展成熟,评估人员专业技能的提高,市场法会成为一个重要的评估方法倍受关注而得以广泛应用。

### 参考文献]

[1] 全国注册资产评估师考试辅导教材编写组. 资产评估学 [M]. 北京:中国财经出版社,2000

[2] 左庆乐. 常用资产评估方法——现行市价法操作难点分析 [J]. 交通财会, 1996, (7): 31-32