

三、收集和分析资料

了解阶段工作，主要是通过有关资料的收集、筛选和分析，是评估人员对所评资产的价值有一个初步

2.所收集的资料通常分为两类：即一般资料和特殊资料。

的一般资料是指那些综合性的、非资产自身的资料，它一般是指资产所处环境的资料，如经济的、政治

(2)特殊资料是与所评资产直接关联的资料，包括资产的名称、资产的技术状况、以及资产所处的位置。

3.对上述两种资料进行分析时，一般采用市场分析和区位分析。

(1)市场分析是指地区内的市场分析和宏观上的经济趋势分析；

(2)区位分析是对资产所处特殊环境的分析以及资产本身运营情况和市场销售状况的分析。

四、运用特定方法进行评估

1.这是评估工作的实质性阶段，一般采用三种评估方法：成本计算法、市场数据法和收益计算法。

2.在具体运用成本计算法进行评估时，需采用以下五个步骤：

(1)要预测资产重新生产的成本；

(2)要估算实际折旧的程度；

(3)两者相减得出资产的实际价值；

(4)估算主体资产以外间接成本的现时折旧后的价值；

(5)所有实物资产的显示价值加上固定的土地价值，就得出全部资产的价值量。

3.在具体运用市场数据法时，评估人员要做好以下几件事：

(1)选择相似的资产；

(2)分析该资产销售的客观条件；

(3)分析每一项类似的资产对实际所评资产的影响力；

(4)确定非相似特性；

(5)确定新评资产的价值。

4.在具体运用收益计算法进行评估时，评估人员需要做以下几种工作：

(1)获取资产的收益表，在此基础上分析未来资产的收益预期；

(2)获取和分析资产的市场资料，修正收益预期；

(3)获取和分析税收、保险和其它成本开支，以此确定资产的净收益；

(4)分析收益持续的时间；

(5)选择一个合理的资本化方法和技术；

(6)选择一个合理的资本化比率；

(7)估算资产的价值。

在评估实践中，极好是将三种方法同时使用，再对结果加以调整，以消除差异，后确定资产的评估价

五、修正评估结果

运用三种方法进行评估后，将三种结论加以分析比较和修正，得出结论。

六、提出评估报告

在评估报告阶段主要应做好以下几件工作：

1.进行资料整理确定应编入报告的资料；

2.编写评估报告；

3.对评估报告进行审核修改；

4.签发评估报告。