

机器设备实物性资产的市场比较法资产评估师考试 PDF转换
可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/635/2021_2022__E6_9C_BA_E5_99_A8_E8_AE_BE_E5_c47_635226.htm

直接比较 这种方法是根据与评估对象基本相同的市场参照物，通过直接比较来确定评估对象的价值。例如评估一辆汽车时，如果二手汽车交易市场能够发现与评估对象基本相同的汽车，它们的制造商、型号、年代、附件都相同，只有行驶里程和实体状态方面有些差异，在这种情况下，评估师一般直接将评估对象与市场上正在销售的同样的汽车做比较，确定评估对象的价格。直接比较法相对比较简单，但是它对市场的反映最为客观，能最精确反映设备的市场价值。这种方法可用以下公式表示： $V = V' \pm i$ 公式中： V 评估值 V' 参照物的市场价值

i 差异调整 举例 某轿车，评估师从市场上获得的市场参照物在型号、购置年月、行驶里程、发动机、底盘及各主要系统的状况基本相同。区别之处在于：1) 参照物的右前大灯破损需要更换，更换费用约200元；2) 被评估车辆后加装CD音响一套，价值1200元；若该参照物的市场售价为72000元，则

$V = V' \pm i = 72000 - 200 + 1200$ **相似比较** 这种方法是将相似的参照物的分析作为估值基础，比较的基础是它的效用，如尺寸、能力等。例如，当评估一台由A厂制造的车床，评估师发现再市场上没有A公司生产的相似的车床，但是有B和C公司生产的相似的车床。很明显，这种方法与直接比较法相比更主观，在对我们前面讨论的比较因素进行分析的基础上，需要做更多的调整。比如，评估师需要判断，市场参与者是否认为A、B和C公司生产的车床在价值上是近似相同的。例

: 使用市场比较法对某车床进行评估. 1) 评估人员首先对被评估对象进行鉴定, 基本情况如下: 设备名称: 普通车床 规格型号: CA6140 × 1500 制造厂家: A机床厂 评估对象 参照物A参照物B参照物C名称 普通车床 普通车床 普通车床 普通车床 规格型号 CA6140 × 1500 CA6140 × 1500 CA6140 × 1500 CA6140 × 1500 制造厂家 A机床厂 A机床厂 B机床厂 B机床厂 出厂日期/役龄 1991年/7年 1990年/8年 1991年/7年 1992年/6年 安装方式 未安装 未安装 未安装 未安装 附件 仿形车削装置、后刀架、快速换刀架、快速移动机构 仿形车削装置、后刀架、快速换刀架、快速移动机构 仿形车削装置、后刀架、快速换刀架、快速移动机构 仿形车削装置、后刀架、快速换刀架、快速移动机构 状况 良好 良好 良好 良好 实体状态描述 传动系统、导轨、进给箱、溜板箱、刀架、尾座等各部位工作正常, 无过度磨损现象, 状态综合分值为6.1分。 传动系统、导轨、进给箱、溜板箱、刀架、尾座等各部位工作正常, 无过度磨损现象, 状态综合分值为5.7分。 传动系统、导轨、进给箱、溜板箱、刀架、尾座等各部位工作正常, 无过度磨损现象, 状态综合分值为6.0分。 传动系统、导轨、进给箱、溜板箱、刀架、尾座等各部位工作正常, 无过度磨损现象, 状态综合分值为6.6分。 交易市场 评估对象所在地 评估对象所在地 评估对象所在地 市场状况 二手设备市场 二手设备市场 二手设备市场 交易背景及动机 正常交易 正常交易 正常交易 正常交易 交易数量 单台交易 单台交易 单台交易 单台交易 交易日期 1998/3/31 1998/2/10 1998/1/25 1998/3/10 转让价格 23000 27100 32300 3) 确定调整因素, 进行差异调整 所选择的3个参照物中, 1个与评估对象的生产厂家相同, 另外2个为B厂

家生产。在新设备交易市场A、B两个制造商生产某相同产品的价格分别为4.44万和4.0万。新设备的价格差异率= $(4.44-4.0)/4.0=11\%$ 即B厂家生产的该产品市场价格比A厂家高11%,以此作为被评估旧设备的调整比率。被评估对象出厂年限是7年,参照物A、B、C的出厂年限分别是8年、7年和6年,根据市场同类设备交易价格的统计资料,调整比率应为:

出厂日期:1991年2月 投入使用时间:1991年2月 安装方式:未安装 附件:齐全(包括:仿形车削装置、后刀架、快速换刀架、快速移动机构) 实体状态:评估人员通过对车床的传动系统、导轨、进给箱、溜板箱、刀架、尾座等部位进行检查、打分,确定其综合分值为61分。

2) 评估人员对二手设备市场进行调研,确定三个与被评估对象较接近的三个市场参照物。参照物调整比率 A 4.9%B 0C-7.0% 实体状态调整参照物 实体状态描述 调整比率 A 传动系统、导轨、进给箱、溜板箱、刀架、尾座等各部位工作正常,无过度磨损现象,状态综合分值为5.7分。 7%B 传动系统、导轨、进给箱、溜板箱、刀架、尾座等各部位工作正常,无过度磨损现象,状态综合分值为6.0分。 2%C 传动系统、导轨、进给箱、溜板箱、刀架、尾座等各部位工作正常,无过度磨损现象,状态综合分值为6.6分。 -8%

4) 计算评估值 参照物A 参照物B 参照物C 交易价格 23000 27100 32300 制造厂家因素调整 1.00 0.89 0.89 出厂年限因素调整 1.04 91.00 0.93 实体状态因素调整 1.07 1.02 0.92 调整后结果 25816 24601 24596 被评估对象的评估值= $(25816 + 24601 + 24596)/3 = 25000$ 元 成本系数 设备的交易价格与重置成本之比反映了设备的贬值程度,通过对大量市场交易数据的统计发现,同类型设备的贬值程度与使用年限之间存在基本相同的

函数关系。即，实体差异很大，但都属于同一系列的设备，使用年限相同的，它们的售价与重置成本之比是很接近的。根据这个规律，评估师通过统计分析的方法来建立使用年限与售价/重置成本之间的关系。据此评估在市场上无法找到基本相同或者相似参照物的设备。比如评估师在评估A公司生产的6米直径的双柱立式车床，但是市场上没有相同的或相似的参照物，只有其它厂家生产的8米和12米直径的立式车床。统计数据表明，与评估对象使用年限相同的设备的售价都是重置成本的55%~60%，那么可以认为，评估对象的售价也应该是其重置成本的55%~60%。需要指出的是，不同类型设备的使用年限和售价/重置成本之间函数关系是不同的。评估师必须确保这些数据是适合你的评估对象。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com