

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\\_ti2020/645/2021\\_2022\\_\\_E6\\_9C\\_BA\\_E5\\_99\\_A8\\_E8\\_AE\\_BE\\_E5\\_c47\\_645069.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E6_9C_BA_E5_99_A8_E8_AE_BE_E5_c47_645069.htm) class="mar10"

id="dto"> 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



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 0% C -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 0.91 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](http://www.100test.com)