

2010年资产评估师《资产评估》预习：第四章(4)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_2010_E5_B9_B4_E8_B5_84_c47_645988.htm class="mar10" id="dto"> 三、市场法在评估机器设备中的应用 1、确定比较因素是关键：个别因素、交易因素、时间因素和地域因素. 2、直接匹配法适用于参照物与评估对象基本相同的情况. 3、因素调整法适用于参照物与评估对象相似的情况，这种方法是在无法获得基本相同的市场参照物的情况下，以相似的参照物作为分析调整的基础。【例4-15】教材P145采集者退散来源

：www.examda.com来源：www.100test.com 4、成本比率调整法：根据市场交易数据的统计分析，掌握相似的市场参照物的交易价格与全新设备售价的比率关系，用此比率作为评估依据。四、收益法在评估机器设备中的应用(08年考试综合题) 主要适用于生产线、成套设备等具有独立获利能力的资产。另外，可以使用收益法对其他方法的评估结果进行验证，判断机器设备是否存在功能性贬值和经济性贬值。【例4-16】教材P150用收益法评估某租赁机器设备，投资回收系数为年金现值系数的倒数，由于知道年金现值系数后，指数运算比较复杂，根据公式难以求得资本化率，教材中采用了插值法，先求出投资回收系数再求资本化率，然后将资本化率算数平均得出评估资产的资本化率。教材提到的查复利表我认为是年金现值系数表，查到年金现值系数后，求倒数可得投资回收系数，大家可以试一下。以插值法计算参照物1的资本化率的方法：

$$(0.25-0.2)/(0.2801-0.2385)=(0.2-X)/(0.2385-0.2386)$$
可以求

出 $X=0.2001$ 。资本化率与4-32公式中的本金化率含义是一致的，均为折现率。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