

21世纪应用型本科规划教材

资产评估 实验与实训教程

Zichan Pinggu Shiyān Yǔ Shìxùn Jiàochéng

唐振达 李保婵 主 编

苏 艺 陈 竞 黄巍菁 苏文蓉 副主编



东北财经大学出版社

Dongbei University of Finance & Economics Press



21世纪应用型本科规划教材

资产评估 实验与实训教程

Zichan Pinggu Shiyān Yǔ Shìxùn Jiàochéng

唐振达 李保婵 主 编

苏 艺 陈 竞 黄巍菁 苏文蓉 副主编



东北财经大学出版社

Dongbei University of Finance & Economics Press

大连

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估实验与实训教程 / 唐振达, 李保婵主编. —大连: 东北财经大学出版社, 2017.12

(21世纪应用型本科规划教材)

ISBN 978-7-5654-3026-8

I. 资… II. ①唐… ②李… III. 资产评估-高等教育-教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 318597 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

大连雪莲彩印有限公司印刷 东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 185mm×260mm 字数: 184千字 印张: 9

2017年12月第1版

2017年12月第1次印刷

责任编辑: 孙晓梅

责任校对: 贺 欣

封面设计: 冀贵收

版式设计: 钟福建

定价: 28.00 元

教学支持 售后服务 联系电话: (0411) 84710309

版权所有 侵权必究 举报电话: (0411) 84710523

如有印装质量问题, 请联系营销部: (0411) 84710711

前 言

为提高学生对资产评估项目的认识和操作技能，我们组织编写了《资产评估实验与实训教程》。本书提供五个实验和两个实训项目，供高等学校资产评估专业学生在仿真评估业务环境中进行资产评估项目实验和实训。实验项目涵盖了流动资产评估和非流动资产评估，包括存货项目评估、机器设备评估、商标使用权评估、土地使用权评估和房屋建筑物评估。实训项目包括财政资金绩效跟踪评价和评价实务案例及实训要求。书中既有评估案例数据，又有评估操作指引，部分关键环节还提供了实验结果，供学生对照，以便达到“学中做、做中学”无师自通的教学效果。本书各部分的参考答案详见各实验、实训最后的二维码，教师可登录东北财经大学出版社网站（www.dufep.cn）下载，

本书实验项目设计与编写工作由李保婵、苏艺、陈竞、黄巍菁、苏文蓉老师负责，唐振达老师负责实训项目编写并对本书进行了总纂。本书出版得到了广西财经学院会计与审计学院李春友院长、广西资产评估协会王保利会长的大力支持，在此对他们给予的支持和帮助表示衷心的感谢！

本书是2017年度广西高等教育教学改革工程一般A类项目“资产评估学创新创业教育质量评价体系和监测研究”（2017JGA290）和一般B类项目“应用型大学资产评估专业一体化教学案例研究与实践”（2017JGB379）教改课题的重要成果之一。本书既可以作为应用型本科资产评估专业和高职资产评估与管理专业相关课程的教材，亦可用于应用型本科和高职会计学、财务管理和财政金融等专业资产评估学课程。

由于时间有限、学识欠缺，书中难免存在缺陷与不足之处，敬请各位读者批评指正，以便在日后修订中完善。

编 者

2017年12月

目 录

实验一 xx厂抵押存货用于银行贷款评估项目	1
一、实验目的	1
二、实验项目	1
三、实验资料	1
四、实验方法	3
五、实验要求	7
实验二 A公司抵押机器贷款评估项目	21
一、实验目的	21
二、实验项目	21
三、实验资料	22
四、实验方法	33
五、实验要求	40
实验三 B公司商标权投资价值评估项目	71
一、实验目的	71
二、实验项目	71
三、实验资料	71
四、实验方法	72
五、实验要求	73
实验四 xx土地使用权出让底价评估项目	76
一、实验目的	76
二、实验项目	76
三、实验资料	76
四、实验方法	82
五、实验要求	83
实验五 城市房屋拆迁补偿评估项目	97
一、实验目的	97
二、实验项目	97
三、实验资料	98

四、实验方法·····	107
五、实验要求·····	109

实训一 A 项目专项资金绩效评价案例 ·····	118
一、实训目的·····	118
二、实训项目·····	118
三、实训资料·····	118
四、实训方法·····	120
五、实训要求·····	125

实训二 ××市菜场专项资金绩效跟踪评价案例 ·····	126
一、实训目的·····	126
二、实训项目·····	126
三、实训资料·····	126
四、实训方法·····	129
五、实训要求·····	136

实验一

××厂抵押存货用于银行贷款 评估项目

一、实验目的

通过本项目实验，达到掌握流动资产——存货评估基本方法和应用技巧的目的。

二、实验项目

××厂成立于2010年，总投资达800多万元，地处××市A城区，占地面积8 000余平方米。该厂生产设备先进，拥有两条面粉生产线，年产各种面粉、玉米粉、玉米糝30万吨，产品主要销售市场在华南地区及西南地区。

为了扩大生产规模，该厂要引进一条技术领先的生产线，拟以其所拥有的库存原材料和产成品作为抵押物，向ABC银行申请贷款，特委托××资产评估咨询有限公司对该厂的抵押物进行价值评估，为该厂的抵押贷款行为提供价值参考。

三、实验资料

(一) 存货情况

××厂的存货于评估基准日2016年12月31日账面余额为14 242 574.07元，存货跌价准备为256 705.00元，账面净值为13 985 869.07元，评估盘点日为2017年1月15日至1月25日，见表1-1。

表1-1

存货评估申报表

单位：元

名称	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	7 266 945.00	256 705.00	7 010 240.00
产成品	6 539 360.00	0.00	6 539 360.00
包装物	436 269.07	0.00	436 269.07
合 计	14 242 574.07	256 705.00	13 985 869.07

被评估单位填表人：何慧

评估人员：邓巍

填表日期：2017年1月15日

该厂对存货核算采取实际成本法，没有外埠存货。该厂的原材料、产成品、包装物等存货采购发票、入库单及库存明细账等资料齐全，实物存放于仓库内，属于正常销售商品。

(二) 产成品相关资料

该厂的产成品包括高筋面粉、中筋面粉、低筋面粉和玉米粉，产成品保管情况和质量均良好。近年来此类产品的市场价格平稳，交易活跃，可用市场法对产成品进行评估。近半年来，高筋面粉的市场均价为 3 600.00 元/吨，中筋面粉的市场均价为 4 160.00 元/吨，低筋面粉的市场均价为 4 400.00 元/吨，玉米粉的市场均价为 3 549.78 元/吨。根据历史资料可知，该厂的产成品在销售过程中的销售费用率为 7.5%，销售税费率为 0.5%，其他资料详见表 1-2 和表 1-3。

表 1-2 产成品明细表

名称	单位成本 (元/吨)
高筋面粉	2 760.00
中筋面粉	3 200.00
低筋面粉	3 400.00
玉米粉	2 700.00

表 1-3 产成品盘点情况表

品种	计量单位	评估基准日 账面数量	基准日至盘点日		盘点日实存数量
			出库数量	入库数量	
高筋面粉	吨	620.00	80.00	100.00	640.00
中筋面粉	吨	680.00	120.00	70.00	628.00
低筋面粉	吨	700.00	110.00	90.00	680.00
玉米粉	吨	100.80	80.00	75.00	95.80
合 计					
盘点人：兰玫 李佳			监盘人：邓巍		

(三) 原材料相关资料

该厂生产使用的原材料包括小麦、玉米、面粉品质改良剂。小麦和玉米周转快，价格波动不大，可按近期采购价进行评估。根据采购记录可知，最近购进的一批小麦包含运杂费用的入账单价为 2 640 元/吨，最近购进的一批玉米的入账单价为 1 706 元/吨。经清查盘点可知：小麦、玉米保管情况和质量正常，有部分改良剂积压时间为一年以上，出现不同程度的毁损，尚可使用的部分约占 60%，其他资料详见表 1-4、表 1-5 和表 1-6。

1. 近期购进的库存材料的评估

该厂近期购进的材料,由于库存时间比较短,在市场价格变化不大的情况下,其账面值与现行市价基本接近,评估时可以采用市场法。对于购进时发生的运杂费的处理,要分别不同情况。如果是从外地购进的原材料(本地没有这种材料),因运杂费发生额较大,评估时应将被评估材料分担的运杂费计入评估值;如果是从本市购进的,运杂费发生额较少,评估时则可以不考虑运杂费。

2. 购进批次间隔时间长、价格变化大的库存材料的评估

对于购进批次间隔时间长、价格变化大的库存材料,评估时可以采用最接近市场价格的材料价格或直接以市场价格作为其评估值。

3. 购置时间早、市场已经脱销、没有准确市场现价的库存材料的评估

对购置时间早、市场已经脱销、没有准确市场现价的库存材料的评估,可以通过寻找替代品的价格变动资料来修正材料价格;也可以在市场供需分析的基础上,确定该项材料的供需关系,并以此修正材料价格;还可以通过市场同类商品的平均物价指数进行评估。

4. 超储积压物资的评估

对于超储积压物资,由于其长期积压,储存时间较长,可能会因为自然力的作用和保管不善而造成使用价值下降,首先应对其数量和质量进行核实和鉴定,然后区别不同情况进行评估。评估时,对其中失效、变质、残损、报废、无用的部分,应通过分析计算,扣除相应的贬值额,然后确定评估值。

另外,根据会计账面反映的库存材料,还有盘盈、盘亏材料,应以有无实物存在为原则进行评估,评估的技术方法与其他材料评估相同。

(二) 在产品评估

在产品包括制作过程中的在产品、已加工完成入库但不能单独对外销售的半成品(可直接对外销售的自制半成品视同产品评估,在此不做介绍)。评估人员在对在产品进行评估时,应结合其特点,按照重置时的合理费用进行估价。具体技术方法有以下两种:

1. 成本法

这种技术方法是根据技术鉴定和质量检测的结果,按评估时的相关市场价格及费用水平,重置同等级在产品及自制半成品所需投入合理的料工费计算评估值。这种技术方法只适用于生产周期在半年以上或一年以上,仍需继续生产、销售并且营利的在产品的评估。对于生产周期短的在产品,主要以其发生成本为计价依据。在没有变现风险的情况下,可根据其账面值进行调整。具体技术方法有以下几种:

(1) 按价格变动系数调整原成本

对生产经营正常、会计核算水平较高的企业在产品的评估,可参照实际发生的原始成本,并根据原始成本从发生到评估日的市场价格变动情况,调整成重置成本。评估过程如下:

①对被评估在产品进行技术鉴定,将其中超出正常范围的不合格在产品成本从总成本中剔除;

②分析原成本,将非正常的不合理费用从总成本中剔除;

③分析原成本中材料从其生产准备开始到评估日止市场价格的变动情况,并测算出价格变动系数;

④分析原成本中的工资薪酬、燃料、动力等制造费用从开始生产到评估日有无大的变动,是否作了调整,并测算出调整系数;

⑤根据技术鉴定、原始成本分析及价格变动系数的测算,调整成本,确定评估值,必要时还要从变现的角度修正评估值。

基本计算公式如下:

$$\text{某项在产品、自制半成品评估值} = \frac{\text{原合理材料成本}}{\text{价格变动系数}} \times (1 + \text{调整系数}) + \frac{\text{原合理工资薪酬、费用}}{\text{合理工资薪酬、费用变动系数}} \times (1 + \text{调整系数})$$

需要说明的是,在产品成本包括材料、工资薪酬和其他费用三部分。其他费用属于间接费用;工资薪酬尽管是直接费用,但也同间接费用一样较难测算。因此,评估时将工资薪酬和其他费用合为一项处理。

(2) 按社会平均工艺定额和现行市价计算评估值

按社会平均工艺定额和现行市价计算评估值,即按重置同类资产的社会平均成本确定被评估资产的价格。用这种技术方法对在产品进行评估需要掌握以下资料:

①被评估在产品的完工程度;

②被评估在产品有关工序的工艺定额;

③被评估在产品耗用物料的近期市场购买价格;

④被评估在产品的合理工时费率(该数据要采用正常情况下生产经营的工时费率)。

在产品计算评估值的基本公式如下:

$$\text{某在产品评估值} = \frac{\text{在产品实有数量}}{\text{该工序单件材料工艺定额}} \times \left(\frac{\text{单位材料现行市价}}{\text{该工序单件工时定额}} + \text{正常工资薪酬、费用} \right)$$

对于工艺定额的选取,如果有平均物料消耗的行业标准,可按行业标准计算;没有行业标准的,按企业现行的工艺定额计算。

(3) 按在产品的完工程度计算评估值

因为在产品的最高形式为产成品,因此,计算、确定在产品评估值时,可以在计算产成品重置成本的基础上,按在产品完工程度计算、确定在产品评估值。计算公式为:

在产品评估值 = 产成品重置成本 × 在产品约当量
或:

$$\text{在产品评估值} = \text{产成品重置成本} \times \text{在产品完工率}$$

在产品约当量、完工率可以根据其完成工序占全部工序的比例、完成时间与生产

周期的比例确定。当然,确定时应分析完成工序、完成时间与其成本耗费的关系。

2. 市场法

采用这种技术方法,就是以同类在产品和半成品的市价为基础,扣除销售过程中预计发生的费用后,确定评估值。这种技术方法适用于因产品下马,在产品 and 自制半成品只能按评估时的状态向市场出售的情况。一般来说,被评估资产的通用性好,尚能用于产品配件更换或维修,评估值就比较高。对不能继续生产又无法通过市场调剂出去的专用配件,只能按废料回收价格进行评估。

计算在产品评估值的基本公式如下:

$$(1) \quad \text{某在产品评估值} = \frac{\text{该在产品可接受的不含税预计销售过程}}{\text{实有数量} \times \text{单位市场价格}} \times \text{中发生的费用}$$

如果在调剂过程中有一定的变现风险,还要考虑设立一个风险调整系数,计算可变现的评估值。

$$(2) \quad \text{某报废在产品评估值} = \text{可回收废料的重量} \times \text{单位重量现行回收价格}$$

(三) 产成品评估

1. 成本法

评估人员采用成本法对生产及加工工业的产成品进行评估,主要根据生产、制造该项产成品全过程中发生的成本费用确定评估值,具体可分以下两种情况:

(1) 当评估基准日与产成品完工时间较接近、成本升降变化不大时,可以直接按产成品账面成本确定其评估值。计算公式为:

$$\text{产成品评估值} = \text{产成品数量} \times \text{单位产成品账面成本}$$

(2) 当评估基准日与产成品完工时间相距较远、制造产成品的成本费用变化较大时,产成品评估值可按下列公式计算:

$$\text{①} \quad \text{产成品评估值} = \frac{\text{产成品}}{\text{实有数量}} \times \left(\frac{\text{合理材料}}{\text{工艺定额}} \times \frac{\text{材料单位}}{\text{现行价格}} + \frac{\text{合理工}}{\text{时定额}} \times \frac{\text{单位小时合理}}{\text{工时工资、费用}} \right)$$

$$\text{②} \quad \text{产成品评估值} = \frac{\text{产成品}}{\text{实际成本}} \times \left(\frac{\text{材料成}}{\text{本比例}} \times \frac{\text{材料综合}}{\text{调整系数}} + \frac{\text{工资薪酬}}{\text{费用成本比例}} \times \frac{\text{工资薪酬、费用}}{\text{综合调整系数}} \right)$$

2. 市场法

这种技术方法就是按不含价外税的可接受市场价格,扣除相关费用后计算被评估产成品的评估值。其中,工业企业的产品以卖出价为依据,商业企业的产品一般以买进价为依据。

应用市场法评估产成品,在选择市场价格时应注意以下几个因素:

(1) 产成品的使用价值。根据对产成品本身的技术水平和内在质量的鉴定,确定产成品是否具有使用价值以及产品的实际等级,以便选择合理的市场价格。

(2) 分析市场供求关系和被评估产成品的市场前景。

(3) 所选择的价格应是在公开市场上形成的近期交易价格。非正常交易价格不能作为评估依据。

(二) 分项实验结果

1. 产成品

(1) 编制该项目存货盘点表 (详见表 1-9)

表 1-9

存货盘点表

索引号:

被评估单位:

评估基准日: 年 月 日

金额单位: 人民币元

页次: 共 页第 页

品名	规格型号	计量单位	申报 (基准日) 数量	基准日至盘点日		盘点日		抽查盘盈 (+) / 亏 (-) 数量	品质状况				交叉索引号	备注
				出库数量	入库数量	应存数量	实存数量		正常	残次	毁损	滞销	非正常	
合计														

1. 品质状况在相应的栏内打 “√”。

2. 披露及调整事项说明:

仓库保管:

企业会计:

评估人员:

复核人:

盘点日期:

填表说明:

存货盘点表中品质状况栏, 根据各种不同情况分别在相应的栏中打 “√”。

(2) 计算该项目评估基准日产成品的单位价值

XX厂抵押存货用于银行贷款评估项目									
评估基准日：2011年12月31日									
单位：元									
序号	产品名称	规格	单位	数量	单价	金额	备注	评估方法	评估结果
1	XX产品	XX规格	件	100	1000	100000			
2	XX产品	XX规格	件	200	2000	400000			
3	XX产品	XX规格	件	300	3000	900000			
4	XX产品	XX规格	件	400	4000	1600000			
5	XX产品	XX规格	件	500	5000	2500000			
6	XX产品	XX规格	件	600	6000	3600000			
7	XX产品	XX规格	件	700	7000	4900000			
8	XX产品	XX规格	件	800	8000	6400000			
9	XX产品	XX规格	件	900	9000	8100000			
10	XX产品	XX规格	件	1000	10000	10000000			
合计				5000		50000000			

(3) 编制产成品清查评估明细表 (详见表 1-10)

表 1-10 产成品清查评估明细表

被评估单位： 评估基准日： 年 月 日 金额单位：人民币元

序号	名称及规格 型号	计量 单位	账面价值			调整后 账面值	实际 数量	评估价值		增值 率	备 注
			数 量	单 价	金 额			单 价	金 额		
合 计											

被评估单位填表人： 评估人员： 填表日期：

备注：

