

注册资产评估师后续教育培训实务丛书之

4


总策划：刘 萍  
总 编：郭春娥  
总 审：俞明轩

不动产·机器设备·珠宝首饰·资源资产

# 评估案例

Cases Study to Valuation  
of Real Property Machinery & Equipment  
Gems & Jewellery and Resources

主编：沈琦 吕发钦

 中国财政经济出版社

**图书在版编目 (CIP) 数据**

不动产·机器设备·珠宝首饰·资源资产评估案例/沈琦, 吕发钦主编. —北京:  
中国财政经济出版社, 2004.8

(注册资产评估师后续教育培训实务丛书)

ISBN 7 - 5005 - 7496 - 7

I. 不… II. ①沈…②吕… III. 资产评估 - 案例 - 分析 - 经济师 - 教材  
IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 075430 号

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.com.cn>

E-mail: [cfeph@cec.gov.cn](mailto:cfeph@cec.gov.cn)

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

787×1092 毫米 16 开 34.25 印张 584 000 字

2004 年 9 月第 1 版 2004 年 9 月北京第 1 次印刷

印数: 1—20 000 定价: 58.00 元

ISBN 7 - 5005 - 7496 - 7/F·6559

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

# 注册资产评估师后续教育培训实务丛书

## 编 委 会

顾 问：贾 湛 郭建新 张为国  
          石常明 王晓元 杨 桦

总策划：刘 萍

总 编：郭春娥

副总编：岳公侠 王 毅 金晓虹

总 审：俞明轩

### 编委会成员（以姓氏笔划为序）：

丁跃文	王  毅	王少豪	王四光	王诚军	王淑珍
冯任佳	刘  铮	刘公勤	刘玉平	刘伍堂	刘登清
吕发钦	孙月焕	孙燕红	朱进强	权忠光	步克明
汤金木	纪益成	闫  平	俞明轩	张  茵	张立山
张美灵	张振谦	李家谦	李涌波	杨  春	杨松堂
杨晓峰	杨海波	沈  琦	玛丽娅	陆惠娣	陈少瑜
陈平留	陈晓建	岳公侠	郑广乐	郑金铸	金晓虹
侯本领	洪  涛	胡小庆	唐兆英	袁素娟	郭  涛
郭志军	郭春娥	崔  劲	黄  友	黄  杰	程凤朝
程智明	董德敏	路永森	裴海燕		

# 序

2003年12月，经国务院同意，国务院办公厅以国办发〔2003〕101号文转发了财政部关于加强和规范评估行业管理的意见。《意见》深刻分析了我国资产评估行业的发展状况、面临的形势和存在的问题，对加强和规范资产评估行业的管理，推动资产评估行业的健康发展，提出了具体要求。其中，执业技术规范 and 职业道德标准建设滞后作为一项迫切需要解决的重大问题专门提了出来，而我国评估理论与实务研究和发展的不足也是影响评估行业规范执业的重要因素。

加强评估理论与实务的研究探索是市场经济发展对评估行业的客观要求。我国资产评估行业产生十几年来，评估种类不断增加，评估对象服务于各种经济主体和财产主体，服务领域逐渐拓宽，社会经济主体对评估的要求不断提高。这不仅需要我们在已有的业务中更加精益求精，而且需要我们及时研究新业务带来的理论、方法、技术和标准问题，提高执业素质，保证执业质量。


提高资产评估执业质量，规范资产评估执业行为，是当前市场经济管理中的一项极为重要的任务。中共十六届三中全会明确了完善社会主义市场经济的主要任务，提出了深化经济体制改革的各项战略措施，财产组织方式要向产权主体多元、产权转让流畅的混合所有制方向发展，要把股份制经济作为公有经济的主要实现形式。在这种经济改革背景下，评估是非常重要的。它不仅关系到国有经济的利益，而且关系到各种所有制财产拥有者的利益。如果我们缺乏对评估理论和实务的深入研究，放松继续教育和内部管理，评估行业的质量将会滑坡，只有不断提高评估人员的专业胜任能力，加强后续教育，才能满足社会经济发展

的需要,使评估行业适应市场经济发展的要求而健康成长。

重视后续教育工作,持续提高评估人员执业素质和执业能力,是行业得以顺应市场经济发展的物质基础。目前,我国共有资产评估机构 3300 多家,执业注册资产评估师约 2.1 万人。要建设一个高水准的中介行业并确保其健康发展,就需要每个注册资产评估师以良好的执业能力、职业道德和优质服务为从业的基础。只有不断提高注册资产评估师的整体综合素质,才能在社会公众中树立良好的行业形象,顺应市场经济发展的客观要求。这不仅要注册资产评估师坚持树立终身学习的理念,不断更新知识,提高执业技能,而且中国资产评估协会和地方各级评估协会都必须重视做好后续培训工作,积极为注册资产评估师素质的全面提高创造条件,也需要业内广大同仁齐心协力,开拓创新,共同提高我国评估行业的理论和实务水平。

在后续教育中,教材是一个关键。由于培训教材开发周期长、投入大,加之我国资产评估理论研究、评估准则体系建设滞后等因素,资产评估后续教育教材一直非常匮乏,已经成为行业培训工作乃至行业人才素质培养的一个瓶颈。自 2002 年由业内自发组织编撰《注册资产评估师后续教育培训实务丛书》后,近期,由山西评协牵头,多家地方评估协会和评估机构参加,又编撰一套 150 万字的《注册资产评估师后续教育(案例分析)》。地方协会这种积极工作、热爱事业的做法,值得称赞,精神可佳。中国资产评估协会给予了大力支持和鼓励。我相信,本套丛书的出版发行对缓解全国评估培训教材稀缺的状况,对完善注册资产评估师培训教材体系,将起到一定的积极作用。

非常感谢参与编写这套丛书的专家、学者,并感谢这套丛书对资产评估行业所做出的贡献。



2004 年 9 月 4 日

# 前 言

《注册资产评估师后续教育培训实务丛书》的出版发行，填补了我国资产评估行业注册资产评估师后续教育培训教材建设的空白，对于提高资产评估从业人员的整体素质，推进专业人员知识体系的更新产生了积极影响。2003年原中国注册会计师协会将本套实务丛书指定为全国注册资产评估师后续教育培训教材。

2003年8月，应全国广大注册资产评估师的要求，编委会主要成员山西、深圳、云南、辽宁、上海、贵州、吉林、广东等八个地方协会和河北农业大学评估研究所以及中企华资产评估有限公司、中联资产评估有限公司、中和资产评估有限公司、中锋资产评估有限公司、北京连城资产评估有限公司、北京康索投资顾问有限公司，在云南省召开了《注册资产评估师后续教育培训实务丛书（评估案例）》编写工作会。之后，编委会向境内外知名评估机构征集了一批较为成熟、水平较高的典型案例。至2004年4月底，共征集300多个案例。5—7月，编委会组织国内专家、学者先后对征集的110个案例，150万字内容进行了多次论证、修改，最终定稿。

编写《注册资产评估师后续教育培训实务丛书（评估案例）》的目的，旨在推动建立我国资产评估案例教学互动平台，促进各地方协会、评估机构及注册资产评估师之间交流执业经验，补充并拓展我国注册

资产评估师后续教育知识体系，提高和规范注册资产评估师和从业人员执业水平。本套丛书内容在保持了第一套丛书适时性和前瞻性、系统性和完整性、可操作性和实用性、专业性和权威性特点的基础上，又突出了以下特点：

一、案例内容的广泛和适用性。从不同角度、不同层次介绍了企业价值、无形资产、动产、不动产和特殊类的资产评估，并适当推荐部分国外评估案例，以帮助注册资产评估师拓展业务知识范围。丛书有较强的实务操作指导性，适用于注册资产评估师后续教育、资产评估从业人员培训以及资产评估教学和管理。

二、案例体系的逻辑性。为保证本套丛书的可读性，案例首先从介绍交易背景入手，确定评估方案选择，最后做出案例技术分析。从而使读者较充分理解案例整体操作和具体分析过程，有利于指导专业人员的实践。

三、案例观点的独到性。本套丛书的评估案例内容在编排上做了一定的要求，但不强调具体撰写形式，对每一个案例不求全责备，要求重点突出，分析得当，对专业人员有启发性和指导性。

《注册资产评估师后续教育培训实务丛书（评估案例）》的编写得到财政部、中国资产评估协会的高度重视和充分肯定。中评协刘萍副秘书长，参加了丛书的整体策划和审改工作。山西省注册评估师协会郭春娥秘书长作为编写工作的总协调，在具体组织实施上做了大量工作。山西省注册评估师协会、深圳市注册资产评估师协会、云南省注册会计师协会、中央财经大学评估研究所、河北农业大学评估研究所等单位都对丛书的编写工作给予了大力支持。在《注册资产评估师后续教育培训实务丛书（评估案例）》出版之际，编委会全体成员谨向对本套丛书的编写给予支持的有关单位和领导及地方协会表示诚挚的谢意，同时也对为本套丛书的编写提供案例的单位、作者以及付出辛勤

劳动的专业人士表示由衷的感谢!

本套丛书选用的评估案例和分析仅代表作者、编者观点,未经作者、主编及编委会同意,引用丛书案例不当引起的法律责任,由引用人承担。由于编写匆忙,书中难免有疏漏,错误之处恳请各方面专家、广大注册资产评估师、资产评估从业人员和读者批评指正。

注册资产评估师后续教育培训实务丛书编委会

2004年8月



# 目 录

## 第一篇 机器设备评估

- 案例 1 上海市某公司电脑数控机床评估 ..... ( 3 )
- 案例 2 某铸管公司进口设备评估 ..... ( 9 )
- 案例 3 上海某港口起重设备评估 ..... ( 15 )
- 案例 4 某船舶公司 × × 号轮集装箱船评估 ..... ( 21 )
- 案例 5 山西省某进口冷轧机设备评估 ..... ( 26 )

## 第二篇 土地使用权评估

- 案例 1 某公寓项目抵押目的土地使用权价值评估 ..... ( 37 )
- 案例 2 中漕路某地块土地使用权评估 ..... ( 57 )
- 案例 3 河北某商业用地抵押目的土地估价报告和土地估价技术报告 ..... ( 73 )
- 案例 4 江西某企业改制目的土地使用权估价报告 ..... ( 101 )
- 案例 5 黑龙江省某农用地估价技术报告 ..... ( 116 )
- 案例 6 上海某地块作价入股土地使用权评估 ..... ( 129 )
- 案例 7 广东省某工业用地评估 ..... ( 140 )
- 案例 8 香港征用私人土地及补偿评估案例 ..... ( 150 )
- 案例 9 某公司资产重组目的土地使用权价值评估 ..... ( 160 )

### 第三篇 房屋建筑物及构筑物评估

- 案例 1 北京某大厦抵押目的写字楼价值评估 ..... (173)
- 案例 2 某国际展览中心房地产评估 ..... (185)
- 案例 3 北京某房地产企业存货评估 ..... (193)
- 案例 4 澳大利亚某房地产评估报告 ..... (234)
- 案例 5 江苏某停建在建工程评估 ..... (250)
- 案例 6 某构筑物——造粒塔评估 ..... (259)
- 案例 7 上海某房地产企业房地产（存货）评估 ..... (269)
- 案例 8 某港口码头、堆场评估 ..... (286)

### 第四篇 资源资产评估

- 案例 1 某铜矿采矿权评估 ..... (297)
- 案例 2 某水泥用石灰岩矿采矿权评估 ..... (327)
- 案例 3 某铅锌金多金属矿八个勘查区探矿权评估 ..... (351)
- 案例 4 竹林资源资产评估 ..... (379)
- 案例 5 用材林抵押评估 ..... (396)

### 第五篇 其他类型资产评估

- 案例 1 某井巷工程评估 ..... (417)
- 案例 2 湖中鱼的价值评估 ..... (429)
- 案例 3 珠宝（白玉摆件）保险赔偿评估 ..... (438)
- 案例 4 珠宝实物资产清偿评估 ..... (444)
- 案例 5 信用评价法评估不良贷款 ..... (450)
- 案例 6 假设清算法评估银行债权 ..... (468)

案例 7 美国所得税税基评估 .....	(490)
----------------------	-------

## 第六篇 其 他

案例 1 某公司 2002 年度综合效绩评价 .....	(511)
案例 2 特殊事项说明是否是评估报告的组成部分 .....	(516)
案例 3 评估机构能否成为欺诈发行股票罪的主体 .....	(521)
案例 4 澳大利亚抵押贷款评估涉诉案 .....	(526)
后 记 .....	(531)

# 第一篇

---

---

## 机器设备评估



## 案例1 上海市某公司电脑数控机床评估

### 内容提要

委托方拟通过评估确定上海市某有限公司所委托评估的1台电脑数控机床在2003年2月28日的现值，为其拟进行的资产转让提供价值参考依据，评估方法为重置成本法。

### 案例

#### 一、基本情况

##### (一) 委估资产基本情况

委估资产为1台电脑数控机床(立式加工中心):型号 MCV—1300P,最大加工尺寸为 1320 × 760mm,刀库容量为 20,换刀时间为 12—18 秒,数控系统为 FANUC—OMF 系统。该设备由台湾地区丽伟电脑机械公司制造,于 1993 年 6 月购置并投入使用,目前处于在用状态中,由于长时间使用,该设备的故障率增加,精度已呈明显下降的趋势。

委估设备主要从事大型或结构较为复杂的金属零件的部分工序的加工工作,

该设备精度较高，加工效率较高，该公司通过该设备为客户提供金属材料加工服务。在金属加工业务竞争日趋激烈的情况下，随着其他金属加工企业的逐渐强大，该公司的该项业务的业务收入大幅度减少，且随着设备的使用年限的增长，维修费的支出也成倍增加，这项业务已无利可图。为此，该公司决定调整业务结构并转让该设备。经过与四家公司的接触后，该公司与其中的一家公司达成了设备转让的意向。

## （二）评估方法

本次评估采用重置成本法。

## （三）评估基准日

本项目评估基准日是 2003 年 2 月 28 日。

## （四）评估目的

委托方拟通过评估确定上海某有限公司所委托评估的机器设备在 2003 年 2 月 28 日的现值，为上海某有限公司拟进行的资产转让提供价值参考依据。

## 二、评估方法的选择

由于本次评估的范围为单项资产，评估的对象为一台机器设备，通过评估人员现场工作，收集有关资料（权证资料、设备管理制度、设备维修记录等）并对该设备进行实地勘察，重点关注设备的主要技术指标（如精度等）。

由于该设备是来自台湾地区的早期的数控类机床，该型号机床已经停产，市场上的二手交易案例也无法查找，且该设备的功能是完成金属零件的部分加工工序，所以，本次评估采用重置成本法对该设备进行评估。

重置全价通过调整与该设备同规格的新型设备的重置原值来加以确定；成新率通过年限法和工作量法计算求得，同时结合设备的实际技术状态综合确定。由于本次评估的目的为资产转让，且根据委托方的有关说明，转让后委估资产拟不在原地使用，故重置价值不包括设备的运输、安装调试费用，本次评估结果中也不含拆除、运输、安装调试费用。

## 三、评估过程

### （一）清查核实工作

评估人员对委托方申报的评估明细表在现场进行逐项核查，如实物名称、规格型号、制造厂家、存放地点，做到表实相符，并查阅运行记录，安排与设备管

理人员、使用人员就其目前使用情况交换意见。

经评估人员现场勘察：设备精度呈下降趋势，基本能正常使用。

### （二）技术鉴定分析

首先按照企业营运状况，主要分析设备的系统运行状况、设备的工作负荷情况、设备的原始制造质量等，以确定设备的各类损耗（贬值）。现场勘察时，对零件进行钻空加工，该设备的一次定位后的误差为 $+0.04\text{mm}$ （该设备的设计值为 $0.01\text{mm}$ ），二次定位后，误差接近 $-0.02\text{mm}$ ，达到了零件的设计要求；钻空加工后，孔径的误差为 $+0.02\text{mm}$ （设备的设计误差为 $0.01\text{mm}$ ），能够达到零件的设计要求。依据现场的零件加工情况结合该设备的维修及检验记录，评估人员分析认为：该设备精度已呈明显下降的趋势，但是就目前的加工业务而言，在加工精度的要求不是很高的情况下，还是能够满足目前日常的生产要求。

### （三）评定估算工作

在完成了委托方申报的资产评估明细表的现场核实和技术鉴定工作后，首先依据所掌握的资料，分析确定设备经济使用年限，确定成新率的测算方法；其次查阅近期各种有关机器设备的市场价格信息，开展市场询价工作；确定设备重置价估算方法，并形成评估结果初稿。

### （四）评估结果汇总

在完成评估初稿后，通过对询价资料、原始凭证所列价值分析，并经与委托方充分交流、座谈，如果发现不合理的因素，及时予以修正，最后由我公司评估专业人员确定评估结果终稿。随后，按设备分类及资产评估结果的汇总格式要求，把清查评估明细表和汇总表编辑成册，同时，把评估过程中的评估作业表、询价记录等编辑汇总成“附件”存档。

### （五）撰写评估说明

按财政部提出的编制报告格式要求，撰写“机器设备的评估说明”。

## 四、评估技术说明

电脑数控机床（立式加工中心）：型号 MCV—1300P，最大加工尺寸为 $1320 \times 760\text{mm}$ ，刀库容量为 20，换刀时间为 12—18 秒，数控系统为 FANUC—OMF 系统。该设备由台湾地区丽伟电脑机械公司制造，于 1993 年 6 月购置并投入使用，截至评估基准日，已使用 9.67 年，目前处于在用状态中。

### （一）重置成本的确定



经向台湾地区丽伟电脑机械有限公司的代理商“郑州方圆机械设备技术开发有限公司”(0371-3757915)咨询,生产厂商已经不再生产委估型号的数控机床,询得与委估的数控机床同规格的新型设备的现行价格,价格为840000.00元。

同规格的新型设备与委估设备的主要区别在于数控系统的先进程度(新型设备采用高档数控系统)和机床结构的改进。经代理商介绍,数控系统的价值一般占数控机床整机价格的1/4(高档)、1/6(中档)或1/8(低档),改进机床结构后,其价格一般会比旧型设备增加5%—17%(规格越大,比例越高)。委估数控机床制造于1993年,目前其数控系统已经落后,机械结构与其同规格的新型设备比较也较为落后,为此对设备报价做以下调整:

调整后委估设备重置价值 = 同规格新型报价 - 数控系统差价 - 结构差价

数控系统差价 = 同规格新型报价 × (1/4 - 1/8)

结构差价 = 同规格新型报价 × 17% (MCV-1300P 电脑数控机床的规格比较大,取17%为其结构差价的比率)

调整后委估设备重置价值 = 840000 × (1 - 1/8 - 17%) = 590000(元)(取整)

由于本次评估的目的为资产转让,且根据委托方的有关说明转让后委估资产拟不在原地使用,重置价值中不含运输、安装调试费用。

## (二) 成新率的确定

成新率通过年限法和工作量法计算求得,同时结合设备的实际技术状态综合确定其成新率。

年限法成新率:数控金属切削机床的经济使用寿命一般为12—18年,该车床为较早期的数控车床,原始制造质量一般,本次评估取14年为其经济使用年限。

年限成新率 = 1 - 已使用年限/经济使用年限

= 1 - 9.67/14 = 31% (取整)

工作量法成新率:委估设备工作量为其运行时间,设备的运行时间以两班制为标准,乘以其正常的使用年限确定(两班制设备一般运行时间为每天15小时)。该设备在其经济寿命周期内总的运行时间应为:

每天的运行时间 × 每年的运行天数 × 使用年限

= 15 × 250 × 14 = 52500 (小时)

设备已完成的工作量为设备已运行的时间,委估设备的使用为不定期的三班