资产评估成本法案例

>篇一：资产评估学案例>>（4455 字）

某企业拥有一项地产，未来第一年的纯收益（现金流量）为 20 万元，预计以后各年的纯收益会按 2%的递增比率增加。该地产的折现率为 10%，土地使用权出让年限为 40 年，评估时已使用 5 年。要求：(1)什么是收益现值法？其适用的条件是什么？(2)收益额的确定应以净利润还是现金流量为宜？为什么？(3)评估该地产现时价值。(4)若该地产可以无期限永久使用，评估该地产价值。(5)若该地产预计以各年纯收益金按 1.5%的比率递减，其他条件不变，评估该地产价值。答：（1）收益现值法：通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。适用条件：①必须是经营性资产，具有继续经营能力并不断获利②被评估资产收益用货币金额表示③被评估资产的影响因素能转化成数据并计算。(2)收益额可以分为净利润、现金流量、利润总额等多种指标，至于选择哪一种指标作为收益额，应根据所评估资产的类型、特点及评估目的来确定，重要的是准确反映资产收益，并与折现率保持一致。目前西方评估界一般以现金流量作为收益额，因为现金流量这个指标科学地考虑了收益的时间价值因素，其计算的主观随意性也较利润这样的指标小，更为客观。(3)评估该地产现时价值。

P=35%101%211%2%1020232.21(万元)(4)若该地产可以无期限永久使用，评估该地产价值。

P=)(250%2%1020万元(5)若预计该地产各年纯收益金按 1．5%的比率递减，其他条件不变，评估该地产价值。

P=35%101%5.111%5.1%1020170.27（万元）[案例] 某企业对其拥有的一台车床进行评估。该车床是 1991 年 5 月购进，评估基准日为 2001 年 5 月。该车床在正常使用情况下每天使用 8 小时，但过去 10 年中，实际平均每天工作 7 小时。经测定，该设备尚可使用 5 年。经调查，在市场重新购置车床价格为 8 万元，年产量为 10000 件。被评估车床年产量为 8000 件。要求：（1）什么是重置成本法？有哪些前提条件？（2）复原重置成本与更新重置成本有何区别？（3）运用功能价值法计算该企业车床的重置成本。(4)计算该车床的成新率。(提示：先计算该车床资产利用率，求出已使用年限)(5)用重

置成本法计算该车床的评估价值。答：(1)什么是重置成本法?使用重置成本法有哪些基本前提?重置成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估算业已存在的各种贬损因素，并将其从现时重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。在具体运用重置成本法时，还要求具有以下前提条件：

①被评估资产的实体特征、内部结构及功能必须与假设的重置全新资产具有可比性。

②被评估资产必须是可以再生的或可以复制的，不能再生或复制的被评估资产（如土地、矿藏）不适用重置成本法。③被评估资产必须是随着时间的推移，具有贬值特性的资产，否则不能运用重置成本法。

④被评估资产具备可利用的历史资料。(2)复原重置成本与更新重置成本有何区别?更新重置成本和复原重置成本的相同方面在于采用的都是资产的现时价格，不同点在于在技术、设计、标准方面存在差异。

选择重置成本时，在可同时获得复原重置成本和更新重置成本的情况下，应选择更新重置成本，在无更新重置成本时可采用复原重置成本。一般来说，复原重置成本大于更新重置成本，但由此导致的功能性损耗也大。(3)运用功能价值法计算该企业车床的重置成本。

被评估资产重置成本=(8000÷10000)×80000=64000(元)(4)成新率与会计上计提的固定资产折旧有何不同?新率法，它是指由具有专业知识和丰富经验的工程技术人员对被评估资产的实体各主要部位进行技术>鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估资产的成新率，从而估算实体性贬值。由于资产在使用中负荷程度的影响，必须将资产的名义已使用年限调整为实际已使用年限。名义已使用年限是指资产从购进使用到评估时的年限,可以通过会计记录、资产登记簿、资产登记卡片查询确定。实际已使用年限是指资产在使用中实际损耗的年限。实际已使用年限与名义已使用年限的差异，可以通过资产利用率来调整。(5)计算该车床的成新率。

车床的利用率=（10×360×7）÷(10×360×8)×100％=87．5％车床的实际使用年限

=8.75 年车床的成新率=5/13.75=36.36%(6)用重置成本法计算该车床的评估价值。该车床的评估价值=64000×36.36%=23270.40(元)案例 4（1）调整差额 1、年生产能力的差额 A.被评估设备与参照物Ⅰ的生产能力相比生产能力差额=（7 万-6 万）*30=30（万元）若考虑成新率因素，实际差额=30 万*80%=24 万元 B.被评估设备与参照物Ⅱ的生产能力相比生产能力差额=（7 万-8 万）*30=-30（万元）若考虑成新率因素，实际差额=-30 万*80%=-24 万元 2、自动化程度差额 A.劳动生产率计算.参照物Ⅰ劳动生产率定额为 60000/125=480(台/人年).参照物Ⅱ劳动生产率定额为 80000/160=500(台/人年).被评估设备劳动生产率定额为 70000/140=500(台/人年)B.自动化程度差额被评估设备与参照物Ⅰ的差额现值，由于 70000/480-140=5.8 人，即被评估设备比参照物节约 6 人，故差额为 6*8000*（1-33%）*（P/A，10%,9）=32160*5.759=185209.44（元）（节约）被评估设备与参照物Ⅱ的差额现值，由于被评估设备与参照物Ⅱ劳动生产率相同，所需人数相同，故不存在差额。3、价格变动因素调整被评估设备与参照物Ⅰ相比，相差 4 个月，价格指数上升 2%（0.5%*4），其差额为 100 万*2%=2（万元）被评估设备与参照物Ⅱ相比，相差 10 个月，价格指数上升 5%（0.5%*10），其差额为 250 万*5%=12.5（万元）(2)评估价值的计算 a)与参照物Ⅰ相比,分析调整差额的初步评估结果为由评估值 =1000000+240000+185209.44+20000=1445209.44（元）b)与参照物Ⅱ相比,分析调整差额的初步评估结果为评估值=2500000-240000+125000=2385000（元）c)加权平均评估价值=1445209.44*60%+2385000*40%=1821125.66（元）（3）对外投资企业会计分录借：长期股权投资 10000000 累计折旧 8000000 贷：固定资产 18000000 接受投资企业会计分录借：固定资产 1821125.66 贷：实收资本 1821125.66 例 4：某房地产公司于 1994 年 11 月以有偿出让方式取得一块土地 50 年使用权，并于 1996 年 11 月在此地块上建成一座砖混结构的写字楼，当时造价为每平方米 2000 元，经耐用年限为 55 年，残值率为 2%。1998 年该类建筑重置价格为每平方米 2500 元。该建筑物占地面积 500 平方米，建筑面积为 900 平方米。在出租期间，每月平均实收租金为 3 万元，另据调查，当地同类写字楼出租租金一般为每月每建筑平方米 60 元。

空置率为止 10%，每年需支付管理费、维护费、土地使用税及房产税、保险费等出租费用为 93260 元，土地资本化率 7%，建筑物资本化率 8%，试根据以上资料评估该宗土地 1998 年 11 月的土价格。1、确定评估方法：该宗房地有经济收益，适宜采用收益法。2、计算总收益：总收益应该为客观收益而不是实际收益。年总收益＝60×12×900×（1－10%）＝583200（元）3、计算总费用.年总费用已知为 93260 元年房地产纯收益＝年总收益－年总费用＝583200－93260＝489940（元）4 计算房屋纯收益：（1）年折旧费本应该根据房屋的耐用年限确定，但是，在本例中，土地使用年限小于房屋耐用年限，这样，永恒的重置价必须在可使用期限内全部收回。本举例中，房地使用可使用的年期为 50－2＝48（年），假定不计残值，视为土地使用权年限届满，由政府元偿收回。年折旧费＝（2500×900）／48＝46875（元）（2）房屋现值＝房屋重置价－年折旧费×已使用年限＝2500×900－46875×2＝2156250（元）（3）计算房屋纯收益＝房屋现值×房屋资本化率＝2156250×8%＝172500（元）5、计算土地年纯收益＝年房地产纯收益－房屋资本年纯收益＝489940－172500＝317440（元）6、计算土地使用权价格：土地使用权在 1998 年 11 月的剩余使用年期为 50－4＝46（年）

元)6、评估结果.本宗土地在 1998 年 11 月的使用权价格为 32792.80 元，单价为每平方米 6558.56 元某市经济技术开发区内有一

块土地面积为 45000 平方米，该地块的土地征地费用（含安置、拆迁、青苗补偿费和耕地占用税）为每亩 10 万元，土地开发费为每平方公里 2 亿元，土地开发周期为 2 年，第一年投入资金占总开发费用的 30%，第二年投入资金占总开发费用的 70%.开发商要求的投资回报率为 10%，当地土地出让增值收益率为 20%，银行贷款年利率为 6%，试评估该土地的价值。

1.土地取得费为 10 万元/亩，即 150 元/平方米。2.土地开发费为 2 亿元/平方公里，即 200 元/平方米。3.投资利息第一年投入的年限为 1.5 年，第二年投入的年限为 0.5 年。土地取得费利息=150*（1+6%）^2-150=18.54(元/m^2)土地开发费利息
=200*30%*[(1+6%)^1.5-1]+200*70%*[(1+6%)^0.5-1]=9.62(元/m^2)4. 投资利润为（150+200）×10%=35 元/平方米。5 计算土地使用价格=（150+200+18.54+9.62+35）*（1+20%）=495.79 元/平米。该宗地单价为 495.79，总价为 22310550 元。会计处理：借：长期股权投资 1000 万贷：无形资产 1000 万

>篇二：资产评估案例分析>>（3276 字）

资产评估案例分析；问闻金融七班 js0947731 ；一．方法介绍；（1）成本法；1）适用范围；①可复制、可再生、可重新建造和购买的，具有有形损；②可重建、可购置的整体资产；2）适用前提；①购买者对拟行交易的评估对象，不改变原来用途；②评估对象的实体特征、内部结构及其功能效用必须与；③评估对象必须是可以再生的，可以复制的，不能再生；④评估对象必须是随着时间的推移

资产评估案例分析

问闻金融七班 js0947731

一．方法介绍

（1）成本法

1）适用范围

①可复制、可再生、可重新建造和购买的，具有有形损耗和无形损耗特性的单项资产。例如：房屋建筑物、各种机器设备，以及具有陈旧贬值性的技术专利、版权等无形资产。

②可重建、可购置的整体资产。例如：宾馆、剧院、企业、车间等。但是，与整体资产相关的土地不能采用重置成本法评估。

2）适用前提

①购买者对拟行交易的评估对象，不改变原来用途。

②评估对象的实体特征、内部结构及其功能效用必须与假设重置的全新资产具有可比性。

③评估对象必须是可以再生的，可以复制的，不能再生、复制的评估对象不能采用重置成本法。

④评估对象必须是随着时间的推移，具有陈旧贬值性的资产，否则就不能运用重置成本法进行评估。

3）评估公式

被评估资产评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

（2）收益法

1）适用范围

①一般适用于企业整体价值的评估，或者能够预测未来收益的单项资产或者无法重置的特殊资产的评估活动，如企业整体参与的股份经营、中外合作、中外合资、兼并、重组、分立、合并均可以采用收益法。

②单独计算收益的房地产、无形资产。

2）适用前提

①被评估资产未来预期收益可以预测并可以用货币计量。要求被评估资产与其经营收益之间存在着较为稳定的比例关系。

②资产的拥有者获得预期收益所承担的风险也是可以预测并可以用货币计量。

③被评估资产预期获利年限可以预测。

3）评估公式

①资产未来收益有限情况下

A、每期收益不等额 P??i?1nRii(1?r)

nnA1A?B、每期收益等额 P??=?iii?1(1?r)i?1(1?r)

②资产未来收益无限期的情况

1?1

(1?r)n

r 稳定化收益法 P?A?

（3）市场比较法

1）适用范围

①主要适用于单项资产交易价格的评估。

②不宜采用市场法的如下：

A、因资产具有特定用途或性质特殊，很少在公开市场出售，以致没有公开

市场价格的资产，如专用机器设备，或无法重置的特殊设备；

B、对于大多数无形资产而言，因其具有保密性、不确定性及不可重复性等

特点，所以其交易价格资料往往不对外公开，评估人员无法收集其价格资料。

2）适用前提

①需要有一个充分发育活跃的资产市场。

②公开市场上存在在功能、面临的市场条件上与被评估资产可比的资产及交

易活动（参照物），且参照物成交时间与评估基准日时间间隔不长。参照物与被评估资产可比的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

③参照物的基本数量至少为 3，参照物成产成交价格必须真实，参照物成交

价应是正常交易的结果，参照物与被评估资产之间大体可替代。

3）评估公式

被评估资产评估值=[?]/n （参照物成交价 X各项调整系数）

i?1n

①直接比较法

A、功能价值法

资产评估价值=参照物成交价格×（评估对象生产能力/参照物生产能力）

B、价格指数法

资产评估价值=参照物成交价格×（1+物价变动指数）

C、成新率价格法

资产评估价值=参照物成交价格×（评估对象成新率/参照物成新率）

D、市价折扣法

资产评估价值=参照物成交价格×（1-价格折扣率）

E、成本市价法

资产评估价值=评估对象现行合理成本×（参照物成交价格/参照物现行合理

成本）

F、市盈率乘数法

资产评估价值=评估对象现行合理成本×参照物市盈率

②类比调整法

交易案例 A的调整值=参照物 A的成交价×时间因素调整系数×区域因素调

整系数×功能因素调整系数×情况补正系数

一. 案例分析

（一）介绍案例

估价对象是一块空地，总面积为 300 平方米。评估该宗土地于 2009 年 10 月 1 日的买卖价格。

1、评估对象概况

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：https://d.book118.com/798127075130006124