

浅析《资产评估》课程教学方法改革

刘宇 程玉英 孙明臻

(河北农业大学 河北 保定 071001)

摘要: 鉴于资产评估课程涉及的专业知识内涵比较宽泛,专业术语较多,学生在学习本课程过程中会出现诸多困难。教师可以在讲课时可进行实践教学,对有关例子加以分析,并引导学生寻找新材料,进行进一步研究,这样可以帮助学生更好的掌握与固定资产评估实践,从而提高学生对教育基础知识的掌握与了解。除此之外,利用评价软件,进行综合性较强的训练,通过模拟评价部门实际项目,指导教学教师开展评估部门的实际项目,可以进一步增强教育理论与实践的融合,更高效的进行教学。

关键词: 《资产评估》; 课程改革; 案例教学

中图分类号: G4

On the reform of teaching methods in the course of assets evaluation

Liu Yu, Cheng Yuying, Sun Mingzhen

(Hebei Agricultural University Baoding, Hebei 071001)

Abstract: In view of the broad connotation of professional knowledge involved in the asset appraisal course and the large number of professional terms, students will have many difficulties in learning this course. Teachers can carry out practical teaching during lectures, analyze relevant examples, and guide students to find new materials for further research, which can help students better master and practice fixed assets evaluation, so as to improve students' grasp and understanding of basic education knowledge. In addition, using evaluation software to conduct comprehensive training, and simulating the actual projects of the evaluation department to guide teachers to carry out the actual projects of the evaluation department can further enhance the integration of education theory and practice, so as to conduct teaching more efficiently.

Keywords: Asset Appraisal; Curriculum reform; Case teaching

资产评估是一种对资产的价值做出判断与预测的应用型专业。由于中国经济体制的变革,部分企业实行脱钩转制,企业的市场经济活动更为频繁,在此背景下,资产评估业务获得了快速发展。另外,随着国际资本市场的蓬勃发展,中国资产评估业务全球化也势在必行。中国资产评估业务在蓬勃发展的同时也存在着挑战,对资产评估专业人才的培养与输送亦必不可少,这也对中国高校培育优质的、适合市场需求的资产评估专业技能人才提出了严格的要求。

1 高校资产评估课程授课状况及分析

随着资产评估专业在中国高校中的逐渐形成,同时设有资产评估课的有关学科也越来越多,会计学、财务、会计等专业也开始设置资产评估课,并逐渐成为了本学科的特色专业选修课,旨在开拓培训眼界,扩展培训知识面。而学生在选择了资产评估课程之后往往会产生许多问题,其所存在的问题主要在于资产评估教学中所涉及的理论方面虽然有许多问题,但到底如何与实际方法进行结合,也面临相当的问题,而过度关注的理论教学也很容易让学生觉得课程内容沉闷,并不能真正充分调动学习者对资产评估课程的主观能动性,课堂教学效果也欠佳。

资产评估教学中为什么会存在着许多这样的现象,究其原因大致有以下几点:其一,由于资产评估是多学科知识互相交错融合的一个学科,有着一定的综合性,专业知识的涉及面又相当宽泛,而教学老师也大都对财务管理和会计学等学科毕业,对于建筑、机械、设备、仪器仪表等方面的知识还不够熟悉,而教学老师本身的理论知识也不够丰富;其二,因为专业定位还没有明晰,一部分的院校财会类学科在以往很长一段时间设置的本专业知识相关学科并不是资产评估,但是由于资产评估行业的快速发展,针对部分地区高校就业率和本专业相关性较小的现实,院校也设置了资产评估专业,以帮助学生了解本专业的知识,以便于为学校就业率做参照,但一味地通过学生对《资产评估》这门专业知识的单纯了解,并不能达到预期的效果,反倒让学生对本专业学习目标并不清楚;其三,教学方式较为简单,《资产评估》的理论教学往往局限在课堂上,

教学方式也通常以理论教育为主,而在资产评估工作中至关重要的地方是开展了现场勘查,而机器设备则必须对实物材料做出必要的评价,而房地产则必须对其附近的自然环境以及其遗产状况开展勘查等工作,而资产评估的理论教育也很容易导致学习者在掌握这门课程时处于了被动接受的状态。本文以资产评估的案例教育为切入点,通过在课堂上引入了一些资产评估方面的典型事例,介绍了案例教学法在资产评估课程中的应用。

2 案例教学在资产评估课程中的应用

2.1 资产评估发展前景之PPP模式

大智移云背景下,不少企业都已经迎来了变革,至于传统资产评估业务又该怎么适应,目前较为好的是和以PPP模式的合作结合。PPP教学模式主要是指通过政府部门与私人机构之间的某种联合,对于我国河南郑州市中牟县的贾鲁河的两侧大堤,大堤坡脚外三米区域内(蓝线)的河流整治以及城市绿化工程建设,所采取的最主要形式就是PPP模式,但由于PPP模式的良性运转又离不开对资产评估的重要影响,所以PPP教学模式,可以让学生更加深入地了解PPP教学模式,并进行了课题研究:在PPP教学模式中的哪些环节涉及资产评估。经过查阅材料,他们认为PPP模式是价值评估未来的重点研究方式之一,在PPP模式中,项目企业注册成立后由评价公司协助建设公司进行评价,在项目移交后由评价公司对其价值与收益进行估测等。

2.2 房地产评估之“瓷房子”案例

资产价值并不像其他专业那样准确的,由于经济价值衡量确认的经济价值存在计量型,因而针对不同类型的评价目的,所选择的衡量的经济价值类型也有所不同,因此确认的价格也有一定差异;不同的评级机构在对同一资产相同的情况下,确定的评级基准日的价格也不一定完全一致。瓷房子原是在天津AAAA级景区中,在2017年房产所有人因为身负了大笔债务,“瓷房子”面临被人民法院处理,人民法院委派评价中心对“瓷房子”的市场价值作出了评价,该估价结果值近人民币1.4亿余元(不含瓷器的市场价值),但

由于原房屋所有人对评估结果不满意,重新委派评估人员重新对原房产市场价值做出了判断,结果高为人民币98亿元,当中陶瓷的市场价值高为人民币94亿元。通过给学生讲述这个例子,引发学生的讨论:评估部门是不是应该为评估结果负责;不同的价值评估人员进行了不同的评价,哪些价值最具有可信度;评估人应坚持哪些准则。专家还认为:评估机构和评估单位是彼此独立的第三方机构,在评估活动中应当真实、公允,评估机构还有权对其提交的评估报告在一定范围内承担法律责任,而“瓷房子”培训计划的出台,有效激发了学校对自主学习的激情和积极性,推进了学校向自主学习的过渡,教学效果较好。

2.3 全聚德商标权价值

企业的无形资产评价也是资产评估的重点内容之一,其中商标权价值对企业的运营发展和盈利具有重要影响,对于商标权价值几何,用何种方法进行评价,以全聚德集团为例,能够引领学子们通过理解全聚德集团的商标权维护案例,来更深入地掌握商标权管理以及企业管理层的对企业无形资产评估中所运用的方法和思想。全聚德集团公司创建于上世纪八十年代,为什么能发展壮大到现在,紧密与企业的品牌,因为全聚德集团公司非常重视对产品上商标权的维护,并不断更新产品防伪包装材料,更是采用了人民币的防伪科技以及可变二维码等新技术手段,使得全聚德企业的每一个产品烤鸭上都有“身份”。通过对全聚德公司企业的几宗商标权诉讼案的阐述,让学生深入了解全聚德集团企业的商标权,并讨论:全聚德集团企业著作权在其成长历程中的重大作用,以及全聚德集团企业商标权价值几何。学习者通过查找资料与讨论得到的结果:商标权对于全聚德公司企业或这样的信誉很好、存续年限较长的企业意义重大,通过查找资料,全聚德企业的商标权价值很大。1994年1月1日,经中国国内认可的国际企业价值评估委员会确认,全聚德公司企业的无形资产价值达2.6946亿元人民币。在全球品牌大会中,全聚德公司的企业评价价值高达84.58亿元人民币,是1994年的81.39倍。经过学生对全聚德商标权资料的检索和分析,为他们今后了解无形资产评估打下了基石。

3 其他教学方法在资产评估课程中的应用

3.1 学生的模拟实务练习

大多数资产评估教学都以教师教学为主,而学生的动手能力常常没有很好地得到训练,对房地产评估到底要经过哪些评估程序,过程中又需要提供什么材料,还有房地产的实际状况到底对价格影响几何等等都需要学生根据具体的案例资料加以动手计算,但在课堂中的训练也常常仅仅局限于给定的资料和根据限定的教学内容加以简单计算,因为这种情景常常是高度理念化的,而现实条件下却很复杂多样,比如对某用地市场价值加以判断,因为该用地规模相当较大,使用市场法加以判断时,所找到的参考物用地规模也相应较小,此时在根据使用城市售价和对比法调整参考物的实际成交报价时,除充分考虑成交时机、实际成交状况、地域影响程度等的不同外,还必须充分考虑地块面积大是否会对土地价格产生影响:一方面,当建筑面积很大的时候用地综合价值就较大,但因为在成交时最有能力的买方比例很大,所以买方的讨价还价能力就较强;另外,当用地建筑面积较大时,由于资源的开拓使用力量也较大,所以用地的单位价值量就会更大。此时,针对此类情况,有丰富实践经验的教师们会根据案例,具体研究出用地面积大小会对土地价格产生何种影响。目前,我国高校的教学缺少学生到实地进行身临其境的体验与学习,这间接导致学生与企业需求不匹配。大学生在大学进行学习主要目的是为了就业。以现在的实际就业情况为例,由于疫情的影响,企业更需要有实际操作经验的员工,尤其是像财务这样需要实操经验的工作岗位,应届毕业生由于实操经验较少在竞争中缺乏竞争力,导致就业困难的问题。即使像程序员这样的工科岗位,也有许多应届毕业生缺少相应的经验,导致其与工作岗位失之交臂。因此,将大学生引入到实际工作环境之中,就成了改变大学生就业困境的解决方案之一。资产评估专业作为一种管理学、经济学和工科三方结合的专业,需要有经验的资产评估人员将理论与实践相结合的经验交给相应的学员。目前,高校中设置资产评估

专业的数量不多,大部分是将其作为像财务管理、会计学等管理类、经济类学科的选修课进行讲授。这就导致大部分学生很难有对资产评估实操经验和缺乏引入将学生参与到实际工作环境的课程,最终导致人才培养质量无法满足就业市场实际需求。高校应从目前的实际就业市场需求出发,将学生实地到真实的工作环境学习纳入教学体系之中,增强大学生就业竞争力。另外,引导他们报考资产评估师,通过校企合作形式,让他们了解评估实务。

3.2 资产评估教学软件的引入

因为资金、场地和时间的各种限制,有些学员不符合到评估单位学习的要求。一些高校通过开展评估实训课,利用软件让学生学以致用,借助其所给出的具体的评估例子,有助于他们更清楚的掌握评估方法,了解评估流程和怎样把数据加以衡量,得出评估结果。

3.3 疫情下资产评估教学的改进

由于疫情的因素,导致线下教学受到了阻碍,因此高校纷纷采取了线上教学的方式。目前,关于资产评估教学的线上教育一般采取教师线上讲授课程的教学形式。这看似与原来线下上课一般无二,但实际上却有极大的不同。首先,学生的上课地点由教室变成了有互联网的任何地点,例如学生自己的卧室。学生可以是坐在椅子上,也可以躺在床上。这就造成了学生在听课过程中的听课状态大大折扣,进而导致听课效果大大降低。那如何提高资产评估课程的效果呢?首先,高校教师利用线上学习平台增进与学生的互动,通过提出一些问题,让学生作出一些思考,然后让同学进行讨论并分享自己的讨论成果,最后老师对学生之间讨论的结果进行评价与补充。这样做不仅让学生深入课堂,提高学习效率,而且通过学生之间的讨论拉近了同学之间、老师与同学之间的精神距离,以用来弥补同学之间、同学与老师之间的空间距离带来的距离感。其次,老师可以通过打开相关学习平台的学习摄像头,来监督学生的学习状态。目前许多学习平台开通了摄像头功能,这不仅可以进行线上考试,而且能监督学生在老师上课过程中的听课状态。同时,学生上课时打开摄像头,可以让学生与老师身临其境,减少老师与学生相互之间的距离感。最后,老师可以通过随机提问的方式,来督促学生听课,让学生有一种紧迫感,随时准备回答问题。

4 结论

资产评估作为一个学科与知识专业融合的新学科,由于资产评估涵盖的专业知识广度很大,在课堂单纯利用知识的教育还不足以实现期望的目标,因此教师应革新教学方法,通过研究案例的探索和研究,充分调动学习者的兴趣,调动学生更积极的发展主观能动性,并通过查阅研究材料、课堂讨论的形式,进行探究研究并得出结论;与此同时,学校充分利用了校企合作这一平台,给学生提供见习、实训的机会,让他们利用实务了解评估方法;同时针对大部分毕业生可能不符合实践要求的问题,教师可探讨、研究培养计划和课程设置,加强教学改革,委托评估部门的专门技术人员为他们授课和定期开设讲座,并把评估软件引入课堂教学,采用个性化的训练有助于他们掌握基础知识。教师则需要抓住机会参加研修、培训和实际训练,提高自身的评估实践能力,改善课堂教学内容。

参考文献

- [1] 张彩英, 刘洋. 资产评估模拟实验教学的可行性分析及实践探索——以内蒙古财经学院为例 [J]. 财会通讯, 2020, (21): 155 - 157.
- [2] 宋晓华, 祁晨. 资产评估专业教学创新模式初探 [J]. 华北电力大学学报(社会科学版), 2019, (06): 138 - 140.
- [3] 李爱杰, 金萍. 基于应用型人才培养的资产评估课程教学模式改革 [J]. 文教资料, 2018, (21).
- [4] 么娆. 资产评估教学改革研究 [J]. 合作经济与科技, 2018, (09): 92 - 93.

作者简介:

刘宇, 女, 河北农业大学, 博士, 讲师。

程玉英, 女, 河北农业大学, 硕士, 副教授。

通讯作者: 孙明臻, 河北农业大学, 硕士, 经济师。