

如何评估以个人名义进行的企业拆迁资产？

产品名称	如何评估以个人名义进行的企业拆迁资产？
公司名称	盛欣商务服务（深圳）有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）（注册地址）
联系电话	17602363791 17602363791

产品详情

评估时点是第一要素

专家认为：要合理理解正确的评估价值，评估报告的使用者们先要学会正确理解评估报告，否则很容易得出评估报告不合理的错误观点。在专家看来，评估报告的出具会受到评估时点各种因素的制约，包括当时的经济环境、数据获取手段以及数据分析能力、评估方法的创新、评估师的专业能力与业务水平，甚至于当时买卖双方之间的博弈状态等。这些因素都会对评估报告的结果产生重要的影响。所以，判断评估报告的结果是否合理，更重要的是回到当时评估的时点上去评判，而不能以后来的新认知而否定过去。也就是说，评估报告正确使用的第一点在于认清评估时点。举个例子。在经济上行初期，评估师评估出来的结果会低于在未来经济持续上涨情况下资产的价值，这就会导致人们认为“评估师过去评估出来的结果，低估了”。但事实上，按照当时的评估数据和方法，这个价值已经是经过合理的评估结果了。或者，在当时的经济发展时期和经营环境下，这个价值已经被认为是高估了，但经济发展的迅猛出乎大家意料，仅仅短短几年的实践，这个价值又大幅提升了，大家就不认为当时高估了。这都需要评估报告的使用者理性地看待评估报告的时点。比如，21世纪初期，我国处于经济的高速发展时期，2000年资产估值相比10年黄金期之后的价值，显然要远远低于2010年的估值。这能说明我们当时的评估结果不合理吗？显然不能。假如国企在2003年卖了一个资源企业，当时这个企业确实不值钱，但是发展了10年之后，资源价值到达了顶峰，企业价值也得到了迅速增长。它就可能非常值钱。这时，怎样看待10年前的企业估值？难道能认为当时评估师低估了价值？导致了国有资产的流失？所以，评估才有评估基准日和评估时点这一说。在不同的时点上，资产价值是不一样的，不能以偏概全。

看清评估时的经济发展环境

正确使用评估报告的第二点就在于看清楚评估当时的经济发展时期和环境。专家认为，评估报告的使用者应该学会正确使用评估报告，而不是在不同的环境和经济状态下，评判同一个价值。现在我国经济的

高速发展期已经不可持续了，未来的成长性会降低，对于企业价值的判断也会随之下降。同时，经济的波动也会影响到资产价值。经济不好的时期，企业也会盘点库存降价处理。评估也是同样的道理。另外，资产用途的改变也会对资产价值变化有重要影响。这方面最突出的例子是土地。比如，一块待转让的土地，它的用途有很多种。如果一块工业用途的土地对于企业来说是冗余的，决定单独出让。那它在转让时，评估师只能按合法有效的证载使用的用途来进行评估。但是，买方拿到这块地之后，可能就会改变它的用途，变成了住宅或者商业用地。这样一来，它的价值也可能会大大增加。这种情况很常见，因为随着经济的发展，城市不断扩张，自然会利用曾经的工厂用地的范围。所以，对于评估报告的使用者来说，看清资产的潜在用途也很重要。评估是实践性非常强的行业。对于新的商业模式、交易方式以及环境的变化，比如文化创意产业的评估，评估师是要有一个学习和适应的过程的。评估行业需要进行一定的创新和实验来找到正确的评估方法。在这个探索的阶段中，评估师所出具的评估报告可能就会存在探索的因素，也可能会犯错。这就需要公众客观、理智地看待评估结果，理性地用好评估报告。