

衡水土地评估衡水房地产评估公司

产品名称	衡水土地评估衡水房地产评估公司
公司名称	河北瑞致房地产评估有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	河北省衡水市桃城区中华大街与新华路交叉口西北角泰一尚城2#楼2420室
联系电话	0318-7278111 0318-7278111

产品详情

资产评估收益法，是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。评估的工作风险，主要是由于在评估工作过程中采用的评估方法、对委托方诚实程度的了解不够、选用的资料及资产评估人员个人经历、经验限制而导致的误判等引起的风险，属于评估人员主观原因引起或评估手段失误而产生的风险。这种风险，在无形资产采用收益法进行的评估工作中显得尤为突出。当评估机构和评估人员一旦承接了无形资产评估项目，收益法评估的工作风险也就主要集中地反映在对有关参数的预测和货币衡量上。收益法的基本参数主要有：一是被评估资产的预期收益；二是折现率或资本化率；三是被评估资产取得预期收益的持续时间。能否清晰地把握上述三要素成为能否运用收益法的基本前提。从这个意义上讲，应用收益法必须具备的前提条件是：（1）被评估资产的未来预期收益可以预测，并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测，并可以用货币衡量；（3）被评估资产预期获利年限可以预测。在对无形资产进行价格评估时，看似只有几个参数，似乎很简单，其实几乎每个参数都难以确定，或者说难以准确把握。如预期收益是采用净现金流量还是净利润，用税前利润还是税后利润；无风险报酬率是采用国债利率还是银行利率，采用短期利率还是中长期利率等都有争议；行业报酬率、社会平均报酬率等数据本身的准确含义就很难界定，等等。由于类似问题的存在，使得收益法预测和衡量参数的不确定性大大增加，评估工作风险自然就隐藏其中了。“资产评估是一门十分灵活的预测艺术”，用收益法评估无形资产价值，是最科学的方法。当无形资产复杂的不确定因素与其“预测”相结合，使得评估机构和评估人员在整个评估工作过程中面临着更大的工作风险。采用收益法评估无形资产，结果上下可能差几十倍，因而“20%大限”激起了评估业的强烈反应。甚至有人预言“如果按这要求，大多数项目都要出问题，挨板子。”我们知道，证监会提出“20%大限”，用意是为了防范弄虚作假，提醒评估人员谨慎保守些，不能再根据客户需求，随意调节结果。但是，即便是完全按照有关规定进行无形资产评估的有关评估机构和评估人员，仍然在使用收益法评估无形资产的过程中，面临着“20%大限”这一规定的巨大工作风险，更何况无形资产的外部环境也在不时地发生变化。因此，评估机构和评估人员必须审慎，尽可能地防范和规避其工作风险。