

国衡土地房地产资产评估公司 房地产资产评估 新安专业会计师

产品名称	国衡土地房地产资产评估公司 房地产资产评估 新安专业会计师
公司名称	广州天河新安会计师事务所
价格	面议
规格参数	
公司地址	广州市天河区广利路85号尚河居20楼02房
联系电话	13602732696

产品详情

广州天河新安会计师事务所是2009年1月经广东省财政厅粤财会（2009）1号文批准成立的经济鉴证中介机构，依法在广州市工商行政管理1理局天河分局登记注册，取得4401062200706号营业执照。事务所主营广州房地产交易评估公司，房地产课税评估服务收费，房地产评估事务所，房地产的资产评估报告，企业品牌资产评估等等。我们还将创新服务产品，提高服务能力，适应市场，与时俱进本单位设审计部、税务代理部等多个部门。本单位秉承顾客至上，锐意进取的经营理念，为广大客户提供全方位的优质服务。

利用收益法评估租赁设备价值的程序 首先，应分别对设备租赁市场上相似设备的租金水平进行市场调查，分析调查市场参照物设备的租金水平，经过比较调整后确定被评估机器设备的预期收益，调整的因素可能包括时间、地点、规格和使用寿命等。其次，根据被评估机器设备的状况，估计剩余的使用寿命，来确定收益年限。最后，根据相设备的租金及市场价格确定折现率，并根据被评估设备的收益年限，代入公式（1）计算评估值，或查复利系数表得到相应年限的投资回收系数，代入公式（2）计算评估值。

利用收益法评估租赁设备价值的缺点 在实际的评估工作中，一般评估师不常常采用收益法，因为收益法必须要确定资本化率和收益年限。确定资本化率就得要求评估师对此数值负责，这就要求评估师负有较大的责任。而且机器设备的收益年限也很难确定，随着技术的不断发展，设备更新淘汰的速度也逐渐加快，租赁机器设备的租金暂时很容易就能确定，但是如果确定长时间的租金水平，对于评估师来说也有一定的困难。所以评估师在运用收益法确定租赁机器设备的价值时，一定要对设备的整体市场做详细的调查，这样得出的评估值才具有可信度。

市场法在租赁设备评估中的应用 在对租赁设备进行收益法评估时，实际也运用到了市场法途径。当对租赁市场上类似设备的租金水平进行市场调查时，就采取了市场法辅助手段。也可以直接对租赁设备进行市场法评估，在市场上选取已经被租赁的设备，挑选机器相似程度最高以及租赁年限相近的一些设备

，通过询问等途径获取参照物的租赁价值，以评估对象的某一或若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征直接进行比较得到两者的基本特征修正系数，在参照物价值的基础上进行修正从而得到评估对象价值。基本计算公式为：租赁设备价值=参照租赁设备价值 \times 修正系数1 \times 修正系数2 \times \times 修正系数n。一般租赁设备的评估不采取成本法。因为租赁者在租赁设备的时候，只会考虑设备生产所带来的收益，而获得的收益比其现在购买设备所花费的成本低。但是租赁者不会考虑设备所有者购买这台机器的费用以及安装、运输、税金等一些成本问题。这些成本与其租赁设备的目的没有关系，所以一般租赁设备的评估不采取成本法。

广州天河新安会计师事务所作为广州会计师事务所中的佼佼者，依靠人才优势，我们将积极创造市场机遇，为客户提供鉴证服务和咨询服务。我们还将创新服务产品，提高服务能力，适应市场，与时俱进本单位设审计部、税务代理部等多个部门。本单位秉承顾客至上，锐意进取的经营理念，为广大客户提供全方位优质服务。公司主营：无形资产评估权威机构，无形资产评估最低收费额，无形资产评估报价，无形资产评估收费标准，新型无形资产评估报价等等。欢迎惠顾！

无形资产评估价值的特点

无形资产是有形资产的对称，是指特定主体控制的不具有独立实体，对生产经营与服务能持续发挥作用并能带来经济利益的一切经济资源。由于它是无形的特殊资产，因此它的价值也有其自身的特点。

1.无形资产价值的弱对应性。无形资产的价值不同于有形资产的价值，具有特殊性、例外性。尽管有些无形资产的形成是可以进行成本核算的，如新技术的研制开发和新产品的研制往往要做成本记录，但无形资产的生产成本在会计账目上往往是不完整的。而且无形资产属创造性劳动成果，成果的出现带有较大的随机性、偶然性和关联性，常常是在一系列努力与失败和投入与浪费后才取得的一些成果，而失败的损失代价很难预计和确切量化，从而使无形资产的开发费用缺乏明确的对应性。

2.无形资产价值的虚拟性。由于无形资产价值具有弱对应性的特点，因此其评估值的准确性普遍低于有形资产的评估值，特别是一些无形资产的内涵已经远远超出了它的外在形式的含义，这时无形资产的成本只具有象征意义。例如商标成本核算的是商标设计费、登记注册费、广告费等，而商标的内涵是指商品内在质量信誉，它包括了该商品使用的特种技术、配方和多年的经验积累，此时商标形式本身所费的成本只具有象征性或称虚拟性。

3.无形资产具有增值性与贬值性。无形资产评估值的增值性，不仅仅表现为其交换价值货币且有时间价值效应，即随货币贬值、物价上涨其评估值会相应增加，更为重要的是其增值性源于收益能力和有效期。无形资产收益能力强，有效使用期和保持期长，对使用者的效益贡献大，转让价格也会提高，评估值会更大；同时，无形资产的增值性还在于它具有共享性、共益性、可交换性。汗的无形资产可以同时多头、多次转让。经济和技术是发展的，随着技术进步和经营管理现代化，技术经济含量更高、功效更强大的无形资产的产生，会逐步或迅速地取代原有的可替代的无形资产，从而造成原有无形资产的贬值乃至被淘汰。从技术进步角度讲，一般无形资产都有其生命周期的限制，从成熟期转向衰退期甚至淘汰期就会有功能性贬值。

4.无形资产的价值构成不同于一般商品。无形资产是由复杂的脑力劳动创造的，由于凝结在无形资产内部的劳动且较大，再加上无形资产的产生不能批量生产，而是个别的一次性生产，具有较大的探索性和风险性，房地产资产评估哪家专业，常常是在经过一系列的失败以后才取得的。因此，无形资产的价值

不像有形资产那样由凝结在其中的社会必要劳动时间来决定，而是由个别生产者在个别生产中所消耗的实际劳动时间来计量。无形资产同一般商品相同的构成要素都是W:C:V:M，房地产资产评估，但一般商品的情况是C:V:M，而无形资产特别是技术性无形资产的M通常大大高于C:V。

关于企业价值评估与企业整体资产评估的评估方法

在资产评估中，有不同的评估方法。不同的资产评估方法的运用对资产评估结果有很大的影响。而资产评估方法的采用要视资产评估的目的、假设和评估对象等因素的具体情况而定。

企业价值评估是对企业的未来获利能力所进行的评估，从这个角度看，企业价值的评估方法就只能是收益法，而不宜或不能采用其他的评估方法，如成本法。因为通过成本法是评估不出企业未来获利能力的。

企业整体资产评估是对企业在评估基准日所拥有的全部资产和负债所进行的评估，因此，企业整体资产评估的方法就只能是成本法，即分别评估出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，从而得出净资产评估值。要对企业所拥有的全部资产和负债进行逐项评估，采用收益法是达不到这个目的的。

需要探讨的问题是：在目前的一些资产评估文献（包括教材、文章及其他资料）中，在谈及企业价值评估时，都没有严格区分评估方法应用的前提条件。在论述企业价值的评估方法时，不仅有收益法，而且还包括了成本法以及其他评估方法。但从成本法的应用条件或应用公式来看，是无论如何也评估不出企业的未来获利能力的。尽管有的文献也提出“以持续经营为前提对企业进行评估时，成本法一般不应当作为惟一使用的评估方法”[8]，但毕竟认为在评估企业价值时，还是可以采用成本法，只是不能“作为惟一使用的方法”而已。导致这种现象的原因就在于没有将企业价值评估与企业整体资产评估的概念及其内涵区分开来。其结果，可能会造成企业价值评估理论上的不完善，给评估实践带来一定困惑，也会在一定程度上造成评估风险，同时也给评估报告和评估结果的使用人带来一些理解上的困难。

广州天河新安会计师事务所是2009年1月经广东省财政厅粤财会（2009）1号文批准成立的经济鉴证中介机构，依法在广州市工商行政管理局天河分局登记注册，取得4401062200706号营业执照。事务所主营：广州无形资产商标评估，无形资产评估如何收费，事业单位无形资产评估价格，无形资产评估怎么收费，公司无形资产评估价格等等。我们还将创新服务产品，提高服务能力，适应市场，与时俱进本单位设审计部、税务代理部等多个部门。本单位秉承顾客至上，锐意进取的经营理念，为广大客户提供全方位的优质服务。

无形资产评估要求

执行无形资产评估业务，应当在履行必要的评估程序后，根据《资产评估准则--评估报告》编制评估报告，并进行恰当披露。在评估报告中披露必要信息，使评估报告使用者能够合理理解评估结论。

应当在评估报告中明确说明下列内容：

- (一)无形资产的性质、权利状况及限制条件;
- (二)无形资产实施的地域限制、领域限制及法律法规限制条件;
- (三)宏观经济和行业的前景;
- (四)无形资产的历史、现实状况与发展前景;
- (五)无形资产的获利期限;(六)评估依据的信息来源;(七)其他必要信息。

应当在评估报告中明确说明无形资产评估的价值类型及其定义。

明确说明有关评估方法的下列内容:

- (一)评估方法的选择及其理由;
- (二)各重要参数的来源、分析、比较与测算过程;
- (三)对初步评估结论进行分析,形成最终评估结论的过程;
- (四)评估结论成立的假设前提和限制条件。

关于企业价值评估与企业整体资产评估的评估结果的相互验证问题

前已述,企业价值评估与企业整体资产评估是两个不同的概念,需要采用不同的评估方法进行评估。那么,采用不同的评估方法评估出来的结果是否可以相互验证呢?目前,在一些资产评估的文献中,提出了采用不同的评估方法对同一评估对象进行评估后的评估结果进行相互验证的问题。

如在2005年全国注册资产评估师考试1辅导教材《资产评估》中提出:“在运用多种方法评估同一评估对象时,更要保证每种评估方法运用中所依据的各种假设、前提条件、数据参数的可比性,以便能够确保运用不同评估方法所得到的评估结果的可比性和相互可验证性”。[9]

在《资产评估操作规范意见(试行)》第115条中规定:“对整体企业进行评估时,应采用重置成本法(即整体企业的成本加和法)确定总资产、总负债和净资产的评估值,同时采用收益现值法分析、验证重置成本法的评估结果,帮助判断是否存在无形资产,并为收益现值法的运用积累数据、摸索经验”。[10]

在财1政部颁发的财评字(1999)91号文件《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》中要求撰写“整体资产评估收益现值法评估验证说明”。[11]

这里就提出了一个问题:能否用两种或两种以上的评估方法对同一个评估对象进行评估,并且还可以将其评估结果加以相互验证?

笔者认为,由于企业价值评估与企业整体资产评估是两个不同的概念,因此,两种不同概念所采用的评

估方法也应当是不同的，从而导致企业价值评估的评估结果与企业整体资产评估的评估结果之间也是没有可比性的。采用收益法评估出来的企业价值是通过对被评估企业的未来获利能力进行评估而评估出的“内在价值”，采用成本法评估出来的企业整体资产价值则是对被评估企业拥有的现实的资产进行评估而评估出的“外在价值”。两种不同评估方法评估出来的评估结果是不可以进行简单对比的。

举个例来讲。一个拥有高新技术产品和素质较好的员工的企业，有形资产并不多，但企业的发展趋势很好，一级房地产资产评估机构，发展后劲很大。对该企业进行评估时，国衡土地房地产资产评估公司，如果采用收益法评估该企业的未来获利能力即“内在价值”时，评估价值会比较高；但如果采用成本法评估该企业的整体资产价值即“外在价值”时，则该企业的评估价值会比较低。这两个评估结果是不可能也没有必要进行对比或进行验证的。

国衡土地房地产资产评估公司-房地产资产评估-新安专业会计师由广州天河新安会计师事务所提供。广州天河新安会计师事务所（www.gzthxacpa.cn）坚持“以人为本”的企业理念，拥有一支技术过硬的员工队伍，力求提供好的产品和服务回馈社会，并欢迎广大新老客户光临惠顾，真诚合作、共创美好未来。新安会计师事务所——您可信赖的朋友，公司地址：广州市天河区广利路85号尚河居20楼02房，联系人：王经理。同时本公司（www.gzyanzi.cn）还是从事公司财务报表审计报告，工程投标审计报告，单位内部审计报告的厂家，欢迎来电咨询。