

固定资产评估是指对规定资产的评估。固定资产是指单位价值和使用期限均在规定的标准以上，在生产经营过程中用来改变或影响劳动对象、或为企业生产经营服务的劳动资料。具有单位价值较大，使用期限较长、实物形态在经过多个生产经营周期后，仍然能够保持不变。固定资产评估是一项比较复杂的工作，具有项目差异大、影响因素多、工程技术性强等特点。对于大型评估项目、非凡是企业整体资产评估，通常需要预先设计评估技术路线，拟定评估作业计划。

## **固定资产如何分类？**

固定资产可以按其经济用途、使用情况、产权归属、实物形态和使用期限进行分类核算。

### **1. 按经济用途分为生产经营用和非生产经营用两类**

生产经营用固定资产是指直接服务于生产经营全过程的固定资产，如厂房、机器设备、仓库、销售场所、运输车辆等。非生产经营用固定资产是指不直接服务于生产经营，而是为了满足职工物质文化、生活福利需要的固定资产，如职工宿舍、食堂、托儿所、幼儿园、浴室、医务室、图书馆以及科研等其他方面使用的房屋、设备等固定资产。

### **2. 按使用情况分为使用中、未使用、不需用三类**

使用中固定资产是指企业正在使用的各种固定资产，包括由于季节性和大修理等原因暂时停用以及存放在使用部门以备替换使用的机器设备。未使用固定资产是指尚未投入使用的新增固定资产和经批准停止使用的固定资产。不需用固定资产是指企业不需用、准备处理的固定资产。

### **3. 按产权归属分为自有、接受投资和租入三类**

自有资产是指企业拥有所有权的各种固定资产。租人固定资产是指企业从外部租赁来的固定资产，租人固定资产又可分为经营租赁资产以及融资租赁固定资产，经营租赁资产所有权不属于承租人，而融资租赁固定资产，在到期后，所有权归承租人，承租人可以视为自有资产进行管理，要计提折旧。

#### **4. 按实物形态分为房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备及其他设备五大类**

#### **5. 按固定资产最短使用期限分为 5 年、10 年、20 年**

最短使用期为 5 年的如电子设备和火车、轮船以外的运输工具，以及与生产经营有关的器具、工具、家具等固定资产；最短使用期限为 10 年的如火车、轮船、机器、机械和其他生产设备；最短使用期为 20 年的如房屋、建筑物等固定资产。企业在对固定资产最短使用期限分类时，不能将不同使用年限的固定资产划为一类，以免影响固定资产折旧计提的正确性。

除此之外，固定资产还可分为八大类，各企业的后勤部门还可根据本企业的具体情况，具体规定各类固定资产目录。

#### **1. 房屋和建筑物**

房屋和建筑物，是指产权属于本企业的所有房屋和建筑物，包括办公室(楼)、会堂、宿舍、食堂、车库、仓库、油库、档案馆、活动室、锅炉房、烟囱、水塔、水井、围墙等及其附属的水、电、煤气、取暖、卫生等设施。附属企业如招待所、宾馆、车队、医院、幼儿园、商店等房屋和建筑物，产权是企业的。

#### **2. 一般办公设备**

一般办公设备，指企业常用的办公与事务方面的设备，如办公桌、椅、凳、橱、架、沙发、取暖和降温设备、会议室设备、家具用具等。一般设备属于通用的，被服装具、饮具炊具、装饰品等也列为一般设备类之内。

### **3. 专用设备**

专用设备，是指属于企业所有专门用于某项工作的设备。包括：文体活动设备，录音录像设备、放映摄像设备、打字电传设备、电话电报通信设备、舞台与灯光设备、档案馆的专用设备，以及办公现代化微电脑设备等。凡是有专用于某一项工作的工具器械等，均应列为专用设备。

### **4. 文物和陈列品**

文物和陈列品，是指博物馆、展览馆等文化事业单位的各种文物和陈列品。例如，古玩、字画、纪念物品等。有些企业后勤部门内部设有展览室、陈列室，凡有上述物品的也属于文物和陈列品。

### **5. 图书**

图书，是指专业图书馆、文化馆的图书和单位的业务书籍。企业内部的图书资料室、档案馆所有的各种图书，包括政治、业务、文艺等书籍，均属国家财产。

### **6. 运输设备**

运输设备，是指后勤部门使用的各种交通运输工具，包括轿车、吉普、摩托车、面包车、客车、轮船、运输汽车、三轮卡车、人力拖车、板车、自行车和小轮车等。

### **7. 机械设备**

机械设备，主要是企业后勤部门用于自身维修的机床、动力机、工具等和备用的发电机等，以及计仪器、检测仪器和医院的医疗器械设备。有些附属生产性企业的机械、工具设备也应包括在内。

## 8. 其他固定资产

其他固定资产，是指以上各类未包括的固定资产。主管部门可根据具体情况适当划分，也可将以上各类适当划细，增加种类。

### 企业固定资产评估程序

1. 收集资料
2. 设计调查表与评估表
3. 核查待估固定资产
4. 划分待估固定资产的类别
5. 确定评估的价格标准与方法
6. 收集和测定各种技术参数
7. 计算评估值，编制评估报表

### 固定资产清理评估方法

进行企业固定资产价值评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

收益法是指将委估资产的预期未来收益依一定折现率资本化或折成现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定委估资产内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础评价委估资产价值，反应了委估资产对于所有者具有价值的本质方面。但

预测委估资产未来收益和选取折现率难度较大，采用收益法需要一定的市场基础条件。

市场法是指将委估资产与市场上交易过的具有可比性的资产进行比较，以参考资产的交易价格为基础，加以调整修正后确定委估资产价值的评估方法。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。但运用市场法需要获得合适的市场交易参照物。

成本法是指在评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。