评估在建工作的准备工作 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/290/2021_2022__E8_AF_84_E4_BC_B0_E5_9C_A8_E5_c51_290249.htm

在建工程有多种情况，但是不少评估人员在进行评估时往往以帐面值作为评估值，致使在建工程未被公正客观地反映出来。本文提出为正确评估在建工程应做好以下几个方面的准备工作。

一、在建工程的分类

- 1、停工项目。对于停工项目，首先要调查清楚停工的原因：是主动还是被停工；是资金问题、技术问题还是供应问题；是暂时停工还是长期停工。然后在此基础上，对在建工程的实体性贬值，功能性贬值和经济性贬值进行确定。
- 2、竣工项目。这类项目与固定资产十分相似。
- 3、施工项目。大多数在建工程与正在施工的项目，区别在于进度不同。

二、在建工程的帐面值分析

在建工程的帐面值内涵较为复杂，它既包括预付材料款和应付设备款，同时也记录在建工程中的应付材料款和应付设备款，它既包括直接费用又包括间接费用，前期费用和资金成本等。可见，在建工程帐面值与在建工程的实际价值（或重置价值）是有差异的。因此以帐面值为评估值与实际价值是不相符的。就帐面值而言，由于在建工程会计核算的是应收应付制，而在建工程实际价值是按实际投资值来计算的，两种不同的核算方式，必然使得在建工程的帐面值与实际价值之间存在差异。这种差异是一种权利或义务，可能是正值，也可能是负值（正值是建设单位的债权，负的是建设单位的债务）。如：一个在建工程刚打好一根桩（假定价值1万元），建设单位已预付给施工单位100万，其在建工程帐面值为100万。这个在建工程如果以

帐面价值为评估值则为100万，如果以形象进度来评估则为1万，差额99万即为建设单位对施工单位的债权。当然这是一个比较极端的例子。但是如果建设单位在建工程科目核算规范，以帐面评估值或将在建工程帐面拆分为在建工程实际价值和相应的债权（债务）来评估得出的结果是一致的。在这种情况下，可以考虑将帐面价值作为评估值。但是对于较大的在建工程还是不以帐面值为评估值为妥。

三、已竣工的在建工程与固定资产的差异。从成本的角度来看，两者仅相差验收、权证取得等。也就是说，已竣工的在建工程与固定资产在评估价值上不会有很大差别，为什么将两者区别开来，理由如下：

- 1、竣工在建工程只能要采用重置成本法或收益现值法，而固定资产可以采用市场比较法，重置法和收益现值法。
- 2、在运用收益法评估在建工程的收益要低于已投入使用的固定资产，即不仅要从完成程度上打折，还要从预测收益上打折。由于不确定因素太复杂，所以宜采用收益法。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com