

# 企业搬迁损失评估，停产停业损失价值评估

产品名称	企业搬迁损失评估，停产停业损失价值评估
公司名称	北京国曦英泰资产评估有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	北京市丰台区富丰路2号星火科技大厦15层
联系电话	010-63785115 18601081877

## 产品详情

### （一）搬迁费用的评估

设备搬迁费用的大小主要受搬迁期限、搬迁距离及设备类别和性质的影响，而设备搬迁行为一般不具备可比案例，因此，对设备搬迁费用的评估不宜采用市场比较法进行。另外，设备搬迁费用作为一成本项目，而非资产项目，其获利性根本无从谈起，因此，对设备搬迁费用的评估不能采用收益现值法进行。

对设备搬迁费用的评估往往采用成本逼近法（亦称成本累加法、成本加和法）进行，即对设备搬迁过程中耗费的人化劳动和物化劳动价款与搬迁过程中各项损失相加后，得到设备搬迁费用。

具体可分为三大步骤：首先，将设备搬迁全过程进行工序分解；然后，据实际情况计算各工序对应的人化劳动和物化劳动的数量以及损失项目；后，经充分市场调查、据市场行情确定各工序对应的人化劳动和物化劳动的价款以及损失项目的尚存价，累加后即得出该项设备的搬迁费用。

在设备搬迁过程中，其设备搬迁费用具体包括包装费（固定费）、运输装卸费、损耗费等。设备搬迁费用各构成项目具体评估方法分述如下：

#### 1、包装费

（固定费）：对设备运输过程中对其进行良好保护，因此应进行软包装防止磕碰，这样一来，对各模块进行包装的成本（主要包括材料成本、人工费用）即为包装费用。包装费的计取，首先依据包装箱的大小、承重及工艺要求测算材料消耗和人工消耗，然后根据基准日客观市场行情得出材料费用和人工费用，累加后即得出包装费。

2、运输装卸费：运输装卸费是对设备进行拆卸、模块分解、包装固定后，由起重设备和辅助设施（汽车吊、叉车、滑轮组等）将拆卸包装后的设备吊至运输车辆上，运至目的地后再将设备吊至待安装区域的全过程所发生的费用。运输装卸费的计取主要针对设备体积、重量、运输条件，进行充分市场征询比较，同时参照运输部门公布或执行的台班定额综合确定。

3、损耗费：损耗费包括拆卸损耗费（1）、拆卸损耗费：在对设备进行搬迁过程中，设备的有关构件、

配件和附属物因进行拆除后即无法重新利用，届时对该设备进行安装重置时，该构件、配件和附属物应另行购买，这样原有旧构件、配件和附属物的尚余价值即为拆卸损耗费。拆卸损耗费的确定，按重置价格结合成新率计算，即：拆卸损耗费=重置价格\*成新率，重置价格主要依据现行客观市场价格确定，成新率主要根据年限法结合现场勘察确定。

## （二）搬迁损失

XX公司搬迁损失主要为不可移动构筑物、包装物、设备损失、停产期间继续支付的管理费用损失、更换厂址需要额外支付的租金及停产期间机场配送业务的营业损失。

本次拟征收的生产基地生产用房共计1,141.00平方米，门面房面积1,035.75平方米。土地面积1,912.80平方米。为自有产权。厂址迁移后，需要租赁土地及生产厂房进行生产，额外需要支付租金。应用市场比较法确定房地出租客观租金。根据收集的出租案例资料，选取了与待估地产处于同一供需圈内区位条件相似、规模相当，临街状况相似的出租实例。确定租金水平。

取暖、自来水管、锅炉及电力线等都不能继续使用。本次对不能继续使用的构筑物、设备、包装物采用重置成本法进行评估。采用重置成本法进行评估，即：

评估价值=重置价值×成新率

### 重置价值

重置价值 = 购置价格 + 安装调试费 + 配套费

### 成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限的40%，加上评估人员现场勘查的基础上，考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素评分的60%，加权综合确定。

停产期间继续支付的管理费用损失及停产期间\*\*配送业务的营业损失参照企业财务剥离数据历史记录进行综合分析，确定评估值。