

设备资产评估报告

产品名称	设备资产评估报告
公司名称	北京中鹏衡资产评估有限公司
价格	3000.00/起
规格参数	设备资产评估:财政部资产评估资质
公司地址	北京市大兴经济开发区金辅路甲2号4幢2层C215室
联系电话	010-89240293 13522487240

产品详情

设备资产评估是资产评估类基础的业务。因设备资产量大、类别广、行业细分领域多，因此虽然设备资产评估是常发生的业务，但是其评估的盲点也有不少。其中，进口设备、大型不常见设备、市场上不流通的设备等，属于重难点。

难点是大型非标机器设备评估的难度比较大，痛点是小型设备评估起来数量庞大，评估师一次可能要做成千上万台数量的设备，工作量繁琐。

设备资产评估方法：

资产评估人员应根据机器设备的实际情况和评估假设前提，结合获取的市场价格信息资料情况，合理选择成本法、市场法或收益法。

对持续使用的机器设备，设备重置成本能够通过重置途径获得，相关贬值能够合理估算，可以采用成本法评估；同型号或功能类似设备已经不再生产，无法获得基准日附近的购置价，但可以找到类似设备二手价的，可以采用市场法评估；具有独立运营能力或者独立获利能力的机器设备组合可以采用收益法评估。

采用成本法评估机器设备时，应当：

(1) 明确机器设备的重置成本包括购置或者购建设备所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等，确定重置成本的构成要素。合理的成本通常包括设备购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等。对于建设周期比较长、投资规模比较大的大型生产装置，可根据项目建设的承包方式（EPC总承包或E+P+C承包方式）、行业景气程度、建设周期等因素，确定是否计取以及如何计取建设单位

在建设期所创造的合理投资利润。

(2) 了解机器设备的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，以及可能引起机器设备贬值的各种因素，采用科学的方法，估算各种贬值。

采用市场法评估机器设备时，应根据设备预期用途选择适当的案例，对持续使用的设备，选择的案例一般为买入价格；对拟对外处置的设备，选择的案例一般为卖出价格。

(1) 明确活跃的市场是采用市场法评估机器设备的前提条件，应当考虑市场是否能够提供足够数量的可比资产的交易数据、以及数据的可靠性；

(2) 明确参照物与评估对象具有相似性和可比性是采用市场法的基础，应当对参照物与评估对象的差异进行调整；

(3) 了解不同交易市场的价格水平可能存在差异，应当根据评估目的和评估对象的具体情况，确定可以作为评估依据的合适的交易市场，或者对市场差异作出调整；

(4) 考虑拆除、运输、安装、调试等因素对评估结论的影响。对于持续使用的机器设备，需在购买价的基础上考虑加上必要的运杂费、安装费、相关税费、前期及其他费用等。对于拟对外处置的机器设备，需结合处置方式考虑扣除必要的处置费用等。

采用收益法评估机器设备时，应当：

(1) 明确收益法一般适用于具有独立获利能力或者获利能力可以量化的机器设备；

(2) 合理确定收益期限、合理量化机器设备的未来收益；

(3) 合理确定折现率。

拆迁设备资产评估注意要点：

1、评估基准日似乎应为机器设备拆迁所在地的拆迁公告日。但由于在实际工作中，机器设备拆迁时的价值评估经常是在被拆迁人与拆迁人之间发生异议后再进行委托的，机器设备的评估具体范围是在被拆迁人、拆迁人与评估人员到达现场后才得以明确，因此，宜以此三方人员共同进入现场的作业日作为评估基准日。

2、评估的现场勘查，应尽量在被拆迁方的相关负责人、拆迁方的项目负责人与评估人员同时在场时进行。评估现场勘查必须达到尽可能的细致与周详。评估现场勘查的现场记录应由上述三方共同签字确认。对重要的、特殊的机器设备还应当摄影、摄像，并建立备份。

3、对于电梯、锅炉、压力容器、深井等设备应取得新的书面法定检测证明、报告与许可证等资料。

4、分清在建的设备工程、报废的但未处理设备、闲置设备等各种评估对象，并必须关注机器设备的租赁、代管、海关监管、抵押以及已进行了财产保险等各种现状。

5、对于地下管线、特殊的设备基础等隐蔽工程，应尽可能取得原设计图纸等书面资料，并应尽可能进行必要的勘探测试。

6、在工作中遇到不易处理的具体问题，应尽可能与拆迁方和被拆迁方沟通。评估人员应当要使拆迁双方明确：机器设备拆迁的价值评估报告只是评估人员在一定条件下的意见；由于受许多不确定因素与假设条件的限制，评估报告中的评估结果不是拆迁双方达成拆迁协议的唯一依据；机器设备拆迁的价值评估报告仅能作为拆迁双方谈判的一个平台或一种参考。