

# 周口房屋装修价值评估,报废资产评估,生产设备评估

产品名称	周口房屋装修价值评估,报废资产评估,生产设备评估
公司名称	北京海润京丰资产评估有限公司
价格	.00/件
规格参数	
公司地址	北京市海淀区羊坊店路18号1幢7层701
联系电话	18101129937 18101129937

## 产品详情

### 周口房屋装修价值评估,报废资产评估,生产设备评估

装修价值评估店铺的装修程度也是影响其价值的重要因素之一。通过对店铺装修的评估，我们将综合考虑装修质量、使用寿命、装修风格等因素，为您计算出装修价值的合理范围。对房屋装修价值的评估有助于您了解装修投资的回报率，并做出更明智的资产管理决策。除了以上三个主要评估项目，我们的评估服务还包括但不限于：店铺周边市场环境研究和分析店铺销售分析与预测店铺租金水平比较与行业标准经营权交易市场研究装修设备评估与价值评定资产增值潜力分析

1、常见评估计算方法分析 对报废设备的评估，常见的有两种评估计算方法，一是以账面原值作为评估原值，将残值3%~5%，填入成新率栏，相乘后得出评估净值。二是以变现价值作为评估原值和评估净值，成新率栏空格。实践证明，\*种方法简单，便于操作，但此法不够科学，得出的评估值不够准确。因为设备类资产门类多、种类杂、千差万别，用3%~5%的残值率，无法涵盖各类报废设备的变现价值。譬如：有些设备，特别是小型精密设备，如仪器、仪表及科技含量高的设备等，其账面原值相对较高，报废后，一般只存在少量的废金属价值，其残值率远低于3%。相反，有些大型设备原值不高，但其实体含废金属量较高，如锅炉、吊车及其它机械类设备，其残值率常常高于5%。特别是随着PPI指数的升降，及废金属市场收购价格的涨跌，按固定的残值率评估更显偏颇。而第二种方法符合《资产评估操作规范意见（试行）》第60条“对于因实体性磨损和功能性耗损而确实不能使用或国家法令强制报废的设备，应按清理变卖后的净\*额确定评估值”的规定，体现了变现价值与续用价值的区别，抓住了计算方法的要领。2、评估方法及价值类型 根据《资产评估准则—机器设备》和《资产评估价值类型指导意见》的精神，评估对象为待报废或已报废设备，其评估方法可采用市场法，其价值类型可为变现价值或残余价值类型。也就是说，报废设备评估值，是以拆零变现价值为假设前提，按可拆零变现材料的现行市场价计算出被估对象清理变卖后的净\*额。3、评估计算方法 按可拆零变现材料现行市场价评估计算被估对象清理变卖后的净\*额，具体计算方法，可分为基本计算法和间接计算法。3.1基本计算法 一般情况下，报废设备按可拆零变现材料重量单价，乘于其重量，减去清理费用来计算评估值。计算公式为：评估值=（可拆零变现材料收购单价×可拆零变现材料重量）×（1-清理费用率）可拆零变现材料收购单价(A)：是指评估基准日废品站实际发生的可拆零变现材料收购价。询价时应注意是否上门收购，以便掌握清理费用率中运杂费率的取舍。可拆零变现材料重量(B)：即单项资产中可分解的某种材质的重量，如含

废钢量、废铝量、废铜量等等。计算重量基本有以下三种方法：（1）直接查找法。即根据相关资料，直接查出设备废品材质的重量。就机械设备而言，可拆零变现材料重量的重量基本为某型号规格设备的金属重量，通过查阅报价手册（机床等老报价手册有各型号规格设备的重量）、设备台帐（有的企业设备大台帐中有重量记载）、设备标牌、书籍（如：安装工程概预算系列手册）以及大设备订货合同等途径直接取得。此法特别适用于大型报废设备。对于难于直接查找重量的小型设备，亦可采用现场称量或直观估测的方法，估测其重量，计入“直接法非金属重量”栏。（2）概略估算法。即根据相关资料和其他途径，间接匡算出设备废品材质的重量。一般采用吨造价法，用公式：吨重=设备净价/吨造价，可概算出废材重量。这里有两个关键，一是设备净价，二是吨造价。设备净价（J），即纯设备出厂价。可按同规格型号的正常在用设备，通过各种途径询价取得。如果因设备规格型号已淘汰或其他原因已不生产，实在难以询到此价的，则可采用物价指数法匡算设备净价（J）。计算公式： $J = Y \times Z \times L$

Y：账面原值，采用时注意是否调账，及调账具体情况。

Z：物价指数（定比），需经过细致查讯及根据调账具体情况合理计算取值。

L：纯设备价约占账面原值的比率，可按正常在用设备的重置全价与重置设备净价的比率换算取得。吨造价（D），即按设备图纸吨重订货价，计量单位：元/吨。可根据现行的订货合同查询或直接向生产厂家查询，\*好请被评估方相关人员协助电话或传真查询。还可通过报价手册等途径，查材质、技术含量及加工工艺近似的同类型的吨造价报价，作为评估对象的吨造价。查出设备净价和吨造价后，将输入《固定资产—报废设备评估计算底稿明细表》相对应的行与列（见《附表》），设备废金属重 $B = J / D$ 公式，B值自然生成。（表中实际公式为： $Y \times Z \times L \div D$ ）

清理费用率（C）：即将拆除费、运杂费等在清理过程中发生的合理的必要的费用支出，以及设备在报废前后的耗损缺失与理论重量的差异等，按废品收购价的一定比例折算成清理费用率。拆除费和运杂费的取率，可参考资产评估常用与参数折取。3.2间接算法（1）类比法。用基本算法，计算出同类设备（用途同类别、购入同年代）的分项评估值后，以此匡算难度较大的单项设备。（2）点面推算法。此法是类比法的拓展，在分别求出有代表性的报废设备类比系数的基础上，再加权计算总体类比系数，以此完成余项计算。4、注意事项（1）当废金属价高涨时，正常设备15%成新率的估定要慎重。笔者评估某厂报废设备时，正置废金属价格高峰期，一台型号规格为J123-160的开式双柱固定台压力机，重量为12吨，废钢回收价为3200元/吨（\*高达3400元/吨），清理费用率取15%，则评估值=3200×12×（1-15%）=32,640元。而在用的同规格型号一台老机器的重置价值为180,000元，取15%成新率，其评估值为30,000元。假设该设备报废，其变现净\*额约为重置价值的18%，故其成新率不应低于18%。（2）同台设备如含两种以上的金属材质，分两种情况掌握。一是一种材质占设备主材\*数，可按主材计算，同时考虑其它材质含量多少及价值高低，用清理费用率加以调节，以使变现值更接近合理，如金切、锻压等设备；二是一项设备含有两种或以上材质，都占有相当比重，则应按各材质含量多少及价值高低分别计算，加合后得出该项整体评估值。（3）整机各系统全部报废要与部分报废相区别。例如：整机报废，其中某附机或某部件尚可使用以及国家法令强制报废的设备，其主机（专机）部分按报废评估，其附属的通用配机、配件，应参照尚可利用的续用价值进行评估，并分别作出计算底稿。（4）电子设备报废及淘汰后，有的可以回收，可参考电子市场回收价评估；无回收价值或无拆零使用价值的电子垃圾，则评估值为零。北京海润京丰资产评估有限公司（简称海润京丰），是由财政部和北京市财政局共同授予资产评估资格的全国性评估公司。公司汇聚了大批行业精英，数十位法律、经济、会计、工程技术领域的gaoji人才。公司具备先进的评估方法和手段，完善高效的管理体系和服务团队，是一家集人才、技术、经验于一体的zishen评估机构。海润京丰----打造资产价值评估dianfan服务中国企业健康发展。

全国评估咨询电话详见页面联系方式