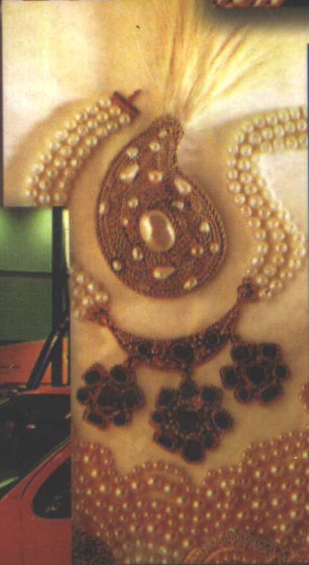


价格评估范例与解析

主编 梁涛 郑立伟

中国物价出版社



价格评估范例与解析

主 编 梁 涛 郑立伟

副主编 于小花 张 京

周 昉 付辉生

陈 孟 李德胜

中 国 物 价 出 版 社

图书在版编目(CIP)数据

价格评估范例与解析/梁涛,郑立伟主编,-北京:中国物价出版社,1998

ISBN 7-80070-825-X

I. 价… II. ①梁…②郑… III. 资产评估-基本知识 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 08098 号

出版发行 / 中国物价出版社

经销 / 新华书店

印刷 / 保定市大丰彩印厂

开本 / 850 × 1168 毫米 32 开 印张 / 10.625 数字 / 276 千字

版本 / 1998 年 4 月第 1 版 印次 / 1999 年 11 月第 3 次印刷

印数 / 5001--7000 册

书号 / ISBN 7-80070-825-X/F·623

定价 / 20.00 元

编写说明

随着我国经济体制改革的不断深入,价格评估业像雨后春笋般地发展起来。据粗略统计,自 80 年代末河北、湖南等地成立价格事务所以来,到 1996 年底,全国县以上的价格事务所达 2500 多家,省、自治区、直辖市和副省级城市以及 85% 的地县成立了价格事务所。物价系统从事价格事务工作的专业人员达 1 万多人,其他从事价格评估业务的专业和非专业机构的从业人员达 10 万人以上。几年来,各地、各部门价格事务所积极开展价格认证、价格评估、价格咨询、价格服务等业务,成为联系企业与政府的纽带和桥梁,为经济和社会发展做出了贡献。

价格评估是在评估的标的物(资产)的产权变动或贬值增值或价格不明的情况下进行的估价活动。在这个活动过程中,至少要涉及两个或两个以上的当事人。因此,价格评估最重要的是要坚持公正性原则,保证评估结果的公正性、客观性,维护各方面当事人的权益。这就要求价格评估从业人员不仅具有较高的政策法律水平、扎实的专业知识及丰富的实际操作经验,面对繁杂的价格评估标的物,能够独立地依据国家制定的法律法规和可靠的资料,针对评估的目的,搜集大量资料,分析与评估标的物相关的各种因素,选用适宜的评估方法,

得出准确的评估结果。但是,由于价格评估起步晚,价格评估从业人员虽有一定的理论基础,但缺乏实践操作经验,在实际评估过程中,面对复杂的评估标的物涉及的大量的数字、资料有时不知从何处下手进行评估。目前市场上有关价格评估内容的图书虽然不少,但大多是对价格评估的依据、方法、过程、结论等进行理论阐述,反映实际操作过程的图书缺乏。针对这种情况,为满足价格评估从业人中提高实际操作能力的需要,我们精心挑选了近百个较成功的价格评估范例,编辑成《价格评估范例与解析》一书。编写本书,旨在为各类专业或非专业价格评估人员提供真实的实际操作过程和方法,起示范和指导作用。

全书共十三章,将日用工业品、机电设备、金银珠宝及其制品、文物字画、动植物及其制品、资源、房地产、证券及无形资产、整体资产、扣押、追缴、没收物品、拍卖物品、过期无主物及假冒物品、海关应税物等价格评估的全过程完整地呈现给读者,并从理论与实际结合的角度对范例采用的原则、运用的方法、评估结果等优点进行解析。参加本书编写的人员有梁涛、郑立伟、于小花、张京、周昉、宋予、陈凤昭、王建中、付辉生、么春华、吴生年、陈孟、黄健湛、李德胜、贾建都等同志。梁涛、郑立伟、于小花同志负责全书的策划和总纂工作。本书编写过程中,得到了北京建亚房地产展示交易中心有限公司辛秀峰、杨军同志,国家计委华联价格事务所吕少林、张武同志的大力帮助,在此一并表示感谢。

由于价格评估工作从总体上看,目前尚处于起步阶段,价格评估案例搜集较困难,加之编者水平所限,书中难免有缺陷或不足之处,敬请广大读者不吝赐教。

编者

1998年2月

目 录

第一章 日用工业品价格评估

- 范例 1 劳力士手表价格评估 (2)
- 范例 2 五爱牌电热汀价格评估 (4)
- 范例 3 纪念手表价格评估 (5)
- 范例 4 欧米茄牌手表价格评估 (6)

第二章 机电设备价格评估

- 范例 5 车辆价格评估 (9)
- 范例 6 机械设备价格评估 (10)
- 范例 7 计算机及其配件价格评估 (12)
- 范例 8 进口轿车变现价格评估 (14)
- 范例 9 羊绒分梳机、空气压缩机价格评估 (16)
- 范例 10 西门子空气开关价格评估 (18)
- 范例 11 纸箱生产线价格评估 (19)
- 范例 12 三相异步电动机、自耦减压启动控制柜价格评估 ... (21)
- 范例 13 移动电话价格评估 (23)

范例 14	帕萨特轿车价格评估	(24)
范例 15	凌志轿车价格评估	(26)
范例 16	照相器材价格评估	(27)
范例 17	原材料价格评估	(28)
范例 18	丰田佳美轿车价格评估	(29)
范例 19	微型计算机价格评估	(30)
范例 20	影音设备价格评估	(31)
范例 21	现代和三菱面包车价格评估	(32)
范例 22	卷烟厂制丝自动化生产线价格评估	(34)

第三章 金银珠宝及其制品价格评估

范例 23	工艺品价格评估	(38)
范例 24	宝石价格评估	(39)
范例 25	金首饰价格评估	(42)
范例 26	水胆玛瑙价格评估	(43)
范例 27	青白玉、碧玉器价格评估	(44)
范例 28	工艺玉树盆景价格评估	(45)
范例 29	珍珠价格评估	(47)
范例 30	白金项链价格评估	(48)
范例 31	金丝如意价格评估	(49)
范例 32	白金钻戒价格评估	(50)
范例 33	珍珠项链价格评估	(51)

第四章 文物字画价格评估

范例 34	文物价格评估	(54)
范例 35	瓷器、绘画价格评估	(56)
范例 36	中国画《江南》价格评估	(58)
范例 37	中国画《梅竹图》价格评估	(58)

第五章 动植物及其制品价格评估

范例 38	樟子松树苗价格评估	(61)
范例 39	人工养殖马鹿价格评估	(62)
范例 40	猎隼价格评估	(64)
范例 41	犀牛角价格评估	(65)

第六章 资源价格评估

范例 42	尚未开发铁矿价格评估	(67)
-------	------------------	------

第七章 房地产价格评估

范例 43	某办公楼价格评估	(72)
范例 44	某酒店物业价格评估	(76)
范例 45	某单位住宅楼价格评估	(82)
范例 46	出让待建筑土地价格评估	(88)
范例 47	某工贸公司建筑物、土地及其他资产价格评估	(92)
范例 48	某工贸总公司房地产价格评估	(104)
范例 49	商品房价格评估	(107)
范例 50	土地价格评估	(111)
范例 51	抵押房地产价格评估	(116)
范例 52	土地价格评估报告	(121)
范例 53	房屋装修及设备价格评估	(129)
范例 54	房地产抵押贷款价格评估	(133)
范例 55	出让土地价格评估	(147)
范例 56	房地产抵押贷款价格评估	(169)

第八章 证券及无形资产价格评估

范例 57	债券价格评估	(183)
-------	--------------	-------

范例 58	股票价格评估	(184)
范例 59	某经济咨询公司无形资产价格评估	(186)
范例 60	国外某公司无形资产价格评估	(197)
范例 61	企业管理技能测评软件价格评估	(201)
范例 62	某新技术公司专有技术价格评估	(204)

第九章 整体资产价格评估

范例 63	某机械厂整体资产价格评估	(208)
范例 64	某房地产开发公司资产价格评估	(226)
范例 65	某新技术公司资产价格评估	(229)
范例 66	设备、房屋及流动资产价格评估	(233)
范例 67	北京××大厦有限责任公司整体资产价格评估 ...	(234)
范例 68	天津××国际大酒店整体资产价格评估	(249)

第十章 扣押、追缴、没收物品价格评估

范例 69	扣押计算机价格评估	(290)
范例 70	追缴走私卷烟价格评估	(291)
范例 71	没收物品价格评估	(293)
范例 72	被盗夏利车价格评估	(297)
范例 73	追缴被盗 YAMAHA 电子琴价格评估	(299)
范例 74	追缴被抢仿牛皮价格评估	(300)
范例 75	音像设备价格评估	(301)
范例 76	涉案钢模板价格评估	(302)
范例 77	涉案彩色电视机价格评估	(303)
范例 78	涉案真空泵价格评估	(304)
范例 79	涉案电锤钻价格评估	(304)
范例 80	涉案影碟机价格评估	(305)
范例 81	扣押建筑物及经济林木价格评估	(306)

第十一章 拍卖物底价评估

- 范例 82 拍卖物底价评估 (311)
- 范例 83 恭喜豪酒拍卖底价评估 (312)
- 范例 84 摩托车拍卖底价评估 (313)
- 范例 85 海尔空调器拍卖底价评估 (314)

第十二章 过期无主物及假冒物品价格评估

- 范例 86 无主电冰箱价格评估 (316)
- 范例 87 假冒五粮液酒价格评估 (317)
- 范例 88 假冒太空棉衬衣价格评估 (319)
- 范例 89 假冒劳力士手表价格评估 (320)
- 范例 90 假冒彩色电视机价格评估 (321)

第十三章 海关应税物价格评估

- 范例 91 海关应税汽车发动机价格评估 (324)
- 范例 92 用于抵偿关税的进口轿车价格评估 (325)

第一章

日用工业品价格评估

〔日用工业品价格评估概要〕 日用工业品种类繁多,技术复杂程度不一。为了保证评估结果的真实性、准确性,在评估过程中必须注意按正确的程序进行。一是明确评估目的。二是明确评估对象。三是研究确定评估方法,搜集处理有关信息资料。由于日用工业品属大批量生产,在同一时间内同类同规格的产品较多。所以对日用工业品的价格评估一般采用现行市价法。运用现行市价法,关键是详细考察评估客体的特征,并在市场上选择可比性尽可能强的交易参照物;广泛搜集资料,判断确定交易参照物的价格。四是将评估对象与交易参照物之间进行比较,找出评估标的物与交易参照物之间的差异,并按科学的方法(必要时进行技术鉴定)确定其价格差额。五是评定估算,撰写评估报告。现行市价法在使用中可以分为直接法和类比法两种形式。直接法主要用于在市场上能找到与评估对象完全相同的商品的现行市价;类比法主要是用于在公开的市场上找不到与评估标的物完全相同的商品,但有类似的商品时,采用类比法要注意调整系数的确定。调整系数要依据时间、功能、地域等因素来确定。

范例 1 劳力士手表价格评估

一、委托单位

某法院。

二、评估标的物

劳力士手表。

三、评估目的

为法院调解民事纠纷提供价值依据。

四、评估基准日

1997 年 9 月 10 日。

五、评估日期

1997 年 9 月 22 日。

六、评估单位

某价格事务所。

七、评估人员(略)

八、评估依据

1. 国家有关法律、法规和规章；
2. ××省价格管理条例；
3. 国家计委《价格评估管理办法》；
4. ××省物价局《××省实施〈价格事务所工作管理暂行办法〉的办法》；
5. ××省物价局《××省商品(特定物品)价格评估(认证)技术规程》。

九、评估过程

1. 经送某产品质量监督检验所进行质量检验,该手表的基本情况如下:

检验项目	受检样品标称记录	检验结果	单项评定
标称品牌型号	劳力士		
标识检查	表盘、壳体、后盖内及表带上均有所标称的文字或图案标识； 机芯自动摆上刻有25JEWELSSWISSMADE及ETA等文字	机芯上无标称品牌相关的标识，与所标称品牌的专有特征不符	假
机芯检查		使用25钻2071型ETA统一机芯	假
金含量	样品壳体、后盖、表带均标称750(18K)壳体663，后盖703，表带602，搭扣713小于750		

根据检验报告，样品机芯与所标称品牌(劳力士)专有特征不符，属冒牌拼装表；样品各部件金含量均低于其标称值。

2. 壳体、后盖、表带各部件含金量重量为150克，钻石24粒，重1.5克拉。

3. 价格评估为：该手表委托基准日价值18700元。

十、评估结果

该手表评估价格为18700元(壹万捌仟柒佰元整)。

范例解析：本例对手表价格进行评估，但由于手表本身是假冒名牌，故实际上是对手表各部件的金的价值进行评估，在对其真假拿不准时，商请权威部门进行检验是对手表价格进行评估的关键。其次是要做好市场调查，以使评估结论尽可能符合客观实际。目前，在手表估价时经常会遇到评估标的物部分部件为真、部分部件为假的情况，这时就需要估价人员委托国家授权的检验机关对标的物进行全面检验，分清真伪，然后根据具体情况对各部件进行估算。但在估价过程中要注意如是假冒产品要避免对商标持有人造成侵害。

范例 2 五爱牌电热汀价格评估

一、估价标的物

28 台五爱牌 2000W 电热汀。

二、估价目的

抵债变现。

三、估价基准日

1997 年 5 月 5 日。

四、估价原则、依据和方法

估价按客观、科学、公正的原则进行。

估价依据法院委托书及提供的该作价商品的有关资料；估价人员现场查看登记的资料；进行市场调查取得的资料。

根据估价标的物的特点，确定采用的估价方法为现行市价法，相应考虑变现因素确定其价值。

五、估价过程概述及有关问题说明

根据法院委托，估价工作人员对 28 台电热汀进行了实地检查，依据其品牌及规格型号，对市场上同类商品进行了调查。目前，该商品市场零售价为 510 元。该类商品市场供应十分充裕，品牌很多，加之，本地区冬季气温寒冷，房间普遍都装有暖气和火炉，电热汀使用较少，消费者对此类产品比较冷淡。据对几家大商场调查了解，每天各大商场只能售出几台，市场销售呈萎缩状况。因此，结合市场因素，该商品变现较困难。另据调查，该类商品的进销差价为 15% 左右，计算上应以进价为基础，再考虑一定折价因素，确定其价值，根据其评估实际经验及产品特点，取折价系数 0.83。

$$\begin{aligned}\text{评估单价} &= \text{市场售价} \times (1 - \text{进销差价}) \times \text{折价系数} \\ &= 510 \times (1 - 15\%) \times 0.83 \\ &= 360 (\text{元})\end{aligned}$$

$$\text{评估现值} = 28 \times 360 = 10080 (\text{元})$$

六、估价结论

估价人员通过实物查验及市场调查,考虑其规格型号、市场销售行情及抵债变现等因素,参照本地区市场同类电热汀的价格水平,经计算确认五爱牌电热汀的单价为 360 元/台,28 台总价值为 10080 元(壹万零捌拾元整)。

范例解析:对于市场充分发育的商品的估价,除考虑其市场销售价格外,如果是用于抵债变现的,还应把市场行情作为确定其变现价格的一个主要因素,市场行情决定了变现周期,决定了变现费用,因此需要通过对市场进行广泛调查,在分析基础上再确定折扣率,由此可以看出折扣率的确定是问题的关键。

范例 3 纪念手表价格评估

一、估价标的物

一块诺亚系列长城创意女式指针石英手表(世妇会纪念手表、手表机芯号:ETA. 980. 103,生产序号:3333,表壳镶 5 粒晶体,其中 2 粒为人工钻、3 粒为天然钻)。

二、估价目的

确定手表价值。

三、估价鉴定基准日期

1997 年 11 月 18 日。

四、估价依据

1. 京价(事)[1997]第 229 号文件;
2. 市场调查资料。

五、估价方法和过程

接受委托后,估价人员于 1997 年 11 月 18 日对上述物品进行实物勘验,并查阅了有关资料,委托国内贸易部钟表眼镜商品质量监督检测中心对其进行了检验。经检验该表为全新原装手表,系为第四次世界妇女大会特制的纪念手表。其规格为:7 钻三针表壳表带 10 微米镀金,蓝宝石玻璃,表壳表带侧看长城,城垛 18K 金,表壳镶 5 粒

天然钻,表盘镶 1 粒红宝石的防水石英女表,但表壳所镶嵌钻石与市场销售绝大部分同类产品有所区别,其中有两颗钻石为人造。根据检测中心提供的书证,经实际调查取得该款手表市场销售价格,运用现行市价法进行估价,减去人造钻石与天然钻石在原料及工艺费用的差别,得出估价标的物价值 16250 元。

六、估价结论

根据估价标的物的特征及估价目的,认定该手表价值 16250 元(壹万陆仟贰佰伍拾元整)。

范例解析:本例涉及的诺亚系列长城创意女式指针石英手表经有关专业部门鉴定为非仿制品。然而这块手表在表壳上只存在 3 粒天然钻,所以在估价过程中应当扣除 2 粒天然钻与人工钻的价格及人工费的差价。对于这种有历史或纪念意义的估价标的物,在不同时点价值会有很大差别,因此估价时除考虑市场价格为,还应充分考虑其收藏价值。

范例 4 欧米茄牌手表价格评估

一、估价标的物

一块欧米茄牌手表(表号:54385976、自动、双日历)。

二、估价目的

确定该手表价值。

三、估价基准日期

1994 年 12 月 29 日。

四、估价依据

1. 京价(事)[1997]第 229 号文件;
2. 同档次其他品牌手表市场销售资料。

五、估价方法和过程

接受委托后,估价人员于 1997 年 12 月 29 日对上述物品进行实物勘验。该表属于欧米茄牌中档手表,使用时间较短,经检测确定成

新率为 92%。经过市场调查,该表国内市场没有销售,但国内市场有同档次其他品牌手表及该品牌不同档次手表销售。根据估价标的物的特点,决定采用对比法进行计算。

经过市场调查,选取对比参照物估价基准日的销售价格分别为 13800 元及 10300 元,而比估价标的物档次稍低与参照物同档次的欧米茄手表销售价格为 8180 元,用对比法计算得出全新估价标的物价值 10960 元。故得出该手表价值 $=10960 \times 92\% = 10083$ (元)。

六、估价结论

经市场调查对比,确定估价标的物价值 10083 元(壹万零捌拾叁元整)。

范例解析:本例涉及的欧米茄牌手表,根据委托方提供的原购置时间及基准日期,基本为新表,按照手表一般使用年限及使用情况可以确定成新率。此类物品估价关键是选取合适的对比参照物,作估价对象的参照,这种方法对于市场难以取得价格资料的物品估价无疑是一种好方法。