行业资料
注意保存

双月刊
（电子）

价格评估行业会刊

1
2022

主办单位：中国价格协会价格评估分会　　2022 年 2 月

新年首语

价格鉴证评估秘书处向全体会员拜年！祝大家事业蒸蒸日上、兴旺发达！

律回春晖渐，万象始更新。过去一年价格鉴证评估行业在行政机关的关心支持下，在协会领导的正确领导下，在省协会和驻省代表处的密切配合下，在分会秘书处的共同努力下，共克时艰，拓展思路，不断化解行业遇到的急难问题，做了大量卓有成效的工作，实现了会员单位的稳步上升；争取到国家市场监管总局价格监督检查和反不正当竞争局出台《价格鉴证评估行业行为指南》，同时，国家市场监管总局在《经营范围规范表述目录》中正式增设“价格鉴证评估”类别，为行业的生存和发展提供制度保障；价格鉴证师考试组织程序不断提升专业化、规范化、科学化水平，为人才队伍建设提供重要支撑；各项专业技术规范的出台，为行业提供技术支撑；

价格鉴证评估专业技术评审委员会的建立，为有效化解价格鉴证评估行业矛盾和纠纷提供技术支持。价格鉴证评估机构入围最高人民法院执行库工作也在有效推进中，可喜可贺。

新的一年，让我们继续深入贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，坚持以“合法依规、严谨求实、客观公正、立足诚信、追求卓越”的职业操守，进一步加强行业自律，规范执业行为，勇于开拓进取，不断提升专业服务能力和水平，努力为推动中国特色社会主义市场经济高质量发展做出应有的贡献。以优异成绩迎接党的二十大召开。

——价格鉴证评估分会秘书处撰稿

《价格评估行业会刊（电子）》
编委会

主　任　杨润生

副主任　钟　丹

编　委　（以姓氏笔划为序）

王苗林　王海涛　云金平
叶树滔　冯望均　宁龙德
吕玉华　吕宗月　吕明良
李德胜　杨润生　张　皓
欧阳百鸣　赵明龙　钟　丹

主编　钟　丹

编辑　刘木子　马　洁　席燕龙

《价格评估行业会刊（电子）》双月刊
2022 年第 1 期（总第 25 期）

主办：中国价格协会价格评估分会

编辑：《价格评估行业会刊（电子）》编辑部

地址：北京市西城区白云路 1 号白云大厦 9 层

电话：010-68042400

邮箱：jgpgfhhk@sina.com

发送：会员

目　录

法规政策

最高人民法院关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定……1
最高人民法院关于生态环境侵权案件适用禁止令保全措施的若干规定……3
最高人民法院关于审理生态环境侵权纠纷案件适用惩罚性赔偿的解释……6

价格评估案例探讨

工业用房地产抵押贷款估价……10

行业动态

云南林海森林资源资产评估有限公司连续承担多个“森林生态损害评估”项目……29

价格评估业务探讨

证券资产价格评估案例……31
债权转股权的资产评估……35

法规政策

最高人民法院关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定

法释〔2021〕18 号

《最高人民法院关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定》已于 2021 年 9 月 16 日由最高人民法院审判委员会第 1846 次会议通过，现予公布，自 2022 年 1 月 1 日起施行。

最高人民法院

2021 年 12 月 17 日

最高人民法院
关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定

（2021 年 9 月 16 日最高人民法院审判委员会第 1846 次会议通过，现予公布，自 2022 年 1 月 1 日起施行）

为了进一步规范人民法院司法拍卖房产行为，保护当事人合法权益，维护社会和经济秩序，依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国民事诉讼法》等法律规定，结合司法实践，制定本规定。

第一条 人民法院组织的司法拍卖房产活动，受房产所在地限购政策约束的竞买人申请参与竞拍的，人民法院不予准许。

第二条 人民法院组织司法拍卖房产活动时，发布的拍卖公告载明竞买人必须具备购房资格及其相应法律后果等内容，竞买人申请参与竞拍的，应当承诺具备购房资格及自愿承担法律后果。

第三条 人民法院在司法拍卖房产成交后、向买受人出具成交裁定书前，应当审核买受人提交的自其申请参与竞拍到成交裁定书出具时具备购房资格的证明材料；经审核买受人不符合持续具备购房资格条件，买受人请求出具拍卖成交裁定书的，人民法院不予准许。

第四条 买受人虚构购房资格参与司法拍卖房产活动且拍卖成交，当事人、利害关系人以违背公序良俗为由主张该拍卖行为无效的，人民法院应予支持。

依据前款规定，买受人虚构购房资格导致拍卖行为无效的，应当依法承担赔偿责任。

第五条 司法拍卖房产出现流拍等无法正常处置情形，不具备购房资格的申请执行人等当事人请求以该房抵债的，人民法院不予支持。

第六条 人民法院组织的司法拍卖房产活动，竞买人虚构购房资格或者当事人之间恶意串通，侵害他人合法权益或者逃避履行法律文书确定的义务的，人民法院应当根据情节轻重予以罚款、拘留；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七条 除前六条规定的情形外，人民法院组织司法拍卖房产活动的其他事宜，适用《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》以及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》的有关规定。

第八条 人民法院组织司法变卖房产活动的，参照适用本规定。

第九条 本规定自 2022 年 1 月 1 日起施行。

施行前最高人民法院公布的司法解释与本规定不一致的，以本规定为准。

最高人民法院关于生态环境侵权案件适用禁止令保全措施的若干规定

法释〔2021〕22 号

《最高人民法院关于生态环境侵权案件适用禁止令保全措施的若干规定》已于 2021 年 11 月 29 日由最高人民法院审判委员会第 1854 次会议通过，现予公布，自 2022 年 1 月 1 日起施行。

最高人民法院

2021 年 12 月 27 日

最高人民法院关于生态环境侵权案件适用禁止令保全措施的若干规定

（2021 年 11 月 29 日最高人民法院审判委员会第 1854 次会议通过，自 2022 年 1 月 1 日起施行）

为妥善审理生态环境侵权案件，及时有效保护生态环境，维护民事主体合法权益，落实保护优先、预防为主原则，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国民事诉讼法》等有关法律规定，结合审判实践，制定本规定。

第一条 申请人以被申请人正在实施或者即将实施污染环境、破坏生态行为，不及时制止将使申请人合法权益或者生态环境受到难以弥补的损害为由，依照民事诉讼法第一百条、第一百零一条规定，向人民法院申请采取禁止令保全措施，责令被申请人立即停止一定行为的，人民法院应予受理。

第二条 因污染环境、破坏生态行为受到损害的自然人、法人或者

非法人组织，以及民法典第一千二百三十四条、第一千二百三十五条规定的“国家规定的机关或者法律规定的组织”，可以向人民法院申请作出禁止令。

第三条 申请人提起生态环境侵权诉讼时或者诉讼过程中，向人民法院申请作出禁止令的，人民法院应当在接受申请后五日内裁定是否准予。情况紧急的，人民法院应当在接受申请后四十八小时内作出。

因情况紧急，申请人可在提起诉讼前向污染环境、破坏生态行为实施地、损害结果发生地或者被申请人住所地等对案件有管辖权的人民法院申请作出禁止令，人民法院应当在接受申请后四十八小时内裁定是否准予。

第四条 申请人向人民法院申请作出禁止令的，应当提交申请书和相应的证明材料。

申请书应当载明下列事项:

（一）申请人与被申请人的身份、送达地址、联系方式等基本情况;

（二）申请禁止的内容、范围;

（三）被申请人正在实施或者即将实施污染环境、破坏生态行为，以及如不及时制止将使申请人合法权益或者生态环境受到难以弥补损害的情形;

（四）提供担保的财产信息，或者不需要提供担保的理由。

第五条 被申请人污染环境、破坏生态行为具有现实而紧迫的重大风险，如不及时制止将对申请人合法权益或者生态环境造成难以弥补损害的，人民法院应当综合考量以下因素决定是否作出禁止令:

（一）被申请人污染环境、破坏生态行为被行政主管机关依法处理后仍继续实施;

（二）被申请人污染环境、破坏生态行为对申请人合法权益或者生态环境造成的损害超过禁止被申请人一定行为对其合法权益造成的损害;

（三）禁止被申请人一定行为对国家利益、社会公共利益或者他人合法权益产生的不利影响；

（四）其他应当考量的因素。

第六条 人民法院审查申请人禁止令申请，应当听取被申请人的意见。必要时，可进行现场勘查。

情况紧急无法询问或者现场勘查的，人民法院应当在裁定准予申请人禁止令申请后四十八小时内听取被申请人的意见。被申请人意见成立的，人民法院应当裁定解除禁止令。

第七条 申请人在提起诉讼时或者诉讼过程中申请禁止令的，人民法院可以责令申请人提供担保，不提供担保的，裁定驳回申请。

申请人提起诉讼前申请禁止令的，人民法院应当责令申请人提供担保，不提供担保的，裁定驳回申请。

第八条 人民法院裁定准予申请人禁止令申请的，应当根据申请人的请求和案件具体情况确定禁止令的效力期间。

第九条 人民法院准予或者不准予申请人禁止令申请的，应当制作民事裁定书，并送达当事人，裁定书自送达之日起生效。

人民法院裁定准予申请人禁止令申请的，可以根据裁定内容制作禁止令张贴在被申请人住所地，污染环境、破坏生态行为实施地、损害结果发生地等相关场所，并可通过新闻媒体等方式向社会公开。

第十条 当事人、利害关系人对人民法院裁定准予或者不准予申请人禁止令申请不服的，可在收到裁定书之日起五日内向作出裁定的人民法院申请复议一次。人民法院应当在收到复议申请后十日内审查并作出裁定。复议期间不停止裁定的执行。

第十一条 申请人在人民法院作出诉前禁止令后三十日内不依法提起诉讼的，人民法院应当在三十日届满后五日内裁定解除禁止令。

禁止令效力期间内，申请人、被申请人或者利害关系人以据以作出裁定的事由发生变化为由，申请解除禁止令的，人民法院应当在收到申

请后五日内裁定是否解除。

第十二条 被申请人不履行禁止令的，人民法院可依照民事诉讼法第一百一十一条的规定追究其相应法律责任。

第十三条 侵权行为实施地、损害结果发生地在中华人民共和国管辖海域内的海洋生态环境侵权案件中，申请人向人民法院申请责令被申请人立即停止一定行为的，适用海洋环境保护法、海事诉讼特别程序法等法律和司法解释的相关规定。

第十四条 本规定自 2022 年 1 月 1 日起施行。

附件：1.民事裁定书（诉中禁止令用）样式（略）

2.民事裁定书（诉前禁止令用）样式（略）

3.民事裁定书（解除禁止令用）样式（略）

4.禁止令（张贴公示用）样式（略）

最高人民法院关于审理生态环境侵权纠纷案件适用惩罚性赔偿的解释

法释〔2022〕1 号

《最高人民法院关于审理生态环境侵权纠纷案件适用惩罚性赔偿的解释》已于 2021 年 12 月 27 日由最高人民法院审判委员会第 1858 次会议通过，现予公布，自 2022 年 1 月 20 日起施行。

最高人民法院

2022 年 1 月 12 日

最高人民法院关于审理生态环境侵权纠纷案件适用惩罚性赔偿的解释

（2021 年 12 月 27 日最高人民法院审判委员会第 1858 次会议通过，自 2022 年 1 月 20 日起施行）

为妥善审理生态环境侵权纠纷案件，全面加强生态环境保护，正确适用惩罚性赔偿，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国民事诉讼法》等相关法律规定,结合审判实践,制定本解释。

第一条 人民法院审理生态环境侵权纠纷案件适用惩罚性赔偿，应当严格审慎，注重公平公正，依法保护民事主体合法权益，统筹生态环境保护和经济社会发展。

第二条 因环境污染、生态破坏受到损害的自然人、法人或者非法人组织，依据民法典第一千二百三十二条的规定，请求判令侵权人承担惩罚性赔偿责任的，适用本解释。

第三条 被侵权人在生态环境侵权纠纷案件中请求惩罚性赔偿的，应当在起诉时明确赔偿数额以及所依据的事实和理由。

被侵权人在生态环境侵权纠纷案件中没有提出惩罚性赔偿的诉讼请求，诉讼终结后又基于同一污染环境、破坏生态事实另行起诉请求惩罚性赔偿的，人民法院不予受理。

第四条 被侵权人主张侵权人承担惩罚性赔偿责任的，应当提供证据证明以下事实:

（一）侵权人污染环境、破坏生态的行为违反法律规定;

（二）侵权人具有污染环境、破坏生态的故意;

（三）侵权人污染环境、破坏生态的行为造成严重后果。

第五条 人民法院认定侵权人污染环境、破坏生态的行为是否违反法律规定，应当以法律、法规为依据，可以参照规章的规定。

第六条 人民法院认定侵权人是否具有污染环境、破坏生态的故意，应当根据侵权人的职业经历、专业背景或者经营范围，因同一或者同类行为受到行政处罚或者刑事追究的情况，以及污染物的种类，污染环境、破坏生态行为的方式等因素综合判断。

第七条 具有下列情形之一的，人民法院应当认定侵权人具有污染环境、破坏生态的故意:

（一）因同一污染环境、破坏生态行为，已被人民法院认定构成破坏环境资源保护犯罪的;

（二）建设项目未依法进行环境影响评价，或者提供虚假材料导致环境影响评价文件严重失实，被行政主管部门责令停止建设后拒不执行的;

（三）未取得排污许可证排放污染物，被行政主管部门责令停止排污后拒不执行，或者超过污染物排放标准或者重点污染物排放总量控制指标排放污染物，经行政主管机关责令限制生产、停产整治或者给予其他行政处罚后仍不改正的;

（四）生产、使用国家明令禁止生产、使用的农药，被行政主管部门责令改正后拒不改正的;

（五）无危险废物经营许可证而从事收集、贮存、利用、处置危险废物经营活动，或者知道或者应当知道他人无许可证而将危险废物提供或者委托给其从事收集、贮存、利用、处置等活动的;

（六）将未经处理的废水、废气、废渣直接排放或者倾倒的;

（七）通过暗管、渗井、渗坑、灌注，篡改、伪造监测数据，或者以不正常运行防治污染设施等逃避监管的方式，违法排放污染物的;

（八）在相关自然保护区域、禁猎（渔）区、禁猎（渔）期使用禁止使用的猎捕工具、方法猎捕、杀害国家重点保护野生动物、破坏野生

动物栖息地的;

（九）未取得勘查许可证、采矿许可证，或者采取破坏性方法勘查开采矿产资源的;

（十）其他故意情形。

第八条 人民法院认定侵权人污染环境、破坏生态行为是否造成严重后果，应当根据污染环境、破坏生态行为的持续时间、地域范围，造成环境污染、生态破坏的范围和程度，以及造成的社会影响等因素综合判断。

侵权人污染环境、破坏生态行为造成他人死亡、健康严重损害，重大财产损失，生态环境严重损害或者重大不良社会影响的，人民法院应当认定为造成严重后果。

第九条 人民法院确定惩罚性赔偿金数额，应当以环境污染、生态破坏造成的人身损害赔偿金、财产损失数额作为计算基数。

前款所称人身损害赔偿金、财产损失数额，依照民法典第一千一百七十九条、第一千一百八十四条规定予以确定。法律另有规定的，依照其规定。

第十条 人民法院确定惩罚性赔偿金数额，应当综合考虑侵权人的恶意程度、侵权后果的严重程度、侵权人因污染环境、破坏生态行为所获得的利益或者侵权人所采取的修复措施及其效果等因素，但一般不超过人身损害赔偿金、财产损失数额的二倍。

因同一污染环境、破坏生态行为已经被行政机关给予罚款或者被人民法院判处罚金，侵权人主张免除惩罚性赔偿责任的，人民法院不予支持，但在确定惩罚性赔偿金数额时可以综合考虑。

第十一条 侵权人因同一污染环境、破坏生态行为,应当承担包括惩罚性赔偿在内的民事责任、行政责任和刑事责任,其财产不足以支付的,应当优先用于承担民事责任。

侵权人因同一污染环境、破坏生态行为,应当承担包括惩罚性赔偿在

内的民事责任，其财产不足以支付的，应当优先用于承担惩罚性赔偿以外的其他责任。

第十二条 国家规定的机关或者法律规定的组织作为被侵权人代表，请求判令侵权人承担惩罚性赔偿责任的，人民法院可以参照前述规定予以处理。但惩罚性赔偿金数额的确定，应当以生态环境受到损害至修复完成期间服务功能丧失导致的损失、生态环境功能永久性损害造成的损失数额作为计算基数。

第十三条 侵权行为实施地、损害结果发生地在中华人民共和国管辖海域内的海洋生态环境侵权纠纷案件惩罚性赔偿问题,另行规定。

第十四条 本规定自 2022 年 1 月 20 日起施行。

价格评估案例探讨

工业用房地产抵押贷款估价

背景介绍：

受某家居用品公司委托，对其在**区的生产厂区进行了价值评估，为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据。其土地性质为国有出让工业用地。

房地产抵押估价报告致估价委托人函

**公司:

受贵公司的委托，我公司对贵公司所有的、位于**区的工业房地产

进行了价值评估，评估目的是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

本次评估的范围是**公司所有、位于**区的全部房地产（其权属登记于《国有土地使用证》【**国用**号】及《房屋所有权证》【XX 房权证兴字第**号】），其土地为国有出让用地，工业用途，土地使用权终止日期为 2047 年 12 月 29 日、2053 年 12 月 22 日，土地使用权面积为 36636.77 平方米，建筑面积 27952.14 平方米，容积率为 0.76。于价值时点估价对象处于正常使用中，结构完好，装修较旧，设施设备正常使用。

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，充分考虑影响房地产价格的各项因素，经过客观、公正的评估，确定估价对象于价值时点2017年*月**日的抵押价值为：

价值总额（人民币）：13855万元

大写金额：人民币壹亿叁仟捌佰伍拾伍万元整

房地产抵押估价结果汇总表（币种：人民币）

项目及单位 \ 说明及数额		数额		说明
1. 假定未设立法定优先受偿权利下的价值	总价（万元）	13855		
2. 法定优先受偿款	总价（万元）	0		
3. 抵押价值	总价（万元）	13855		
	土地使用权价值（万元）	5403	983	XX 国用（2014 出）第 00045 号
			2458	XX 国用（2014 出）第 00046 号
			983	XX 国用（2014 出）第 00047 号
			979	XX 国用（2014 出）第 00048 号
	房产价值（万元）	8452		

注：抵押价值＝假定未设立法定优先受偿权利下的价值－法定优先受偿款

详细的估价结果、过程及有关说明见后附的《估价结果报告》及《估价技术报告》。

顺致

商安！

****房地产评估有限公司

法定代表人签字：

二零一七年*月**日

估价师声明（略）

估价假设和限制条件（略）

估价结果报告（略）

估价技术报告

一、个别因素分析

1. 房地产登记状况

根据《国有土地使用证》、《房屋所有权证》确定估价对象的各项指标如下:

（1）土地登记状况

权证号：**国用**号，共 4 个

土地使用权人：**公司

座落：**市**区

土地用途：工业用地

使用权类型：出让

使用期限：2047 年 12 月 29 日、2053 年 12 月 22 日

使用权面积：36636.77 平方米

（2）房产登记状况

权证号：XX 房权证兴字第**号

房屋坐落：XX 区

共有情况：单独所有

规划用途：厂房、宿舍、展厅

建筑面积 27952.14 平方米

2. 建筑物状况

估价对象位于**市**区，该房地产总占地面积 36636.77 平方米，建筑面积 27952.14 平方米，容积率为 0.76，截止至价值时点已取得《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，估价对象处于正常的使用中。

具体情况如下（详见估价对象照片）:

幢号	部位	结构	层次	建成年代	建筑面积（平方米）	备注
1	地板车间	钢混	2	2011	3292.17	室内涂料墙面、顶棚，地砖地面，木艺楼梯。
2	沙发车间	钢混	3	2011	6557.76	室内涂料墙面、顶棚，水泥地面，平推大门。
3	生产车间	钢混	4	2011	8565.60	水泥地面
4	员工宿舍、食堂	钢混	6	2011	8303.08	食堂涂料墙面、顶棚，宿舍涂料墙面、顶棚，地板革地面。
5	会议中心	钢混	2	2011	1233.53	石膏板吊顶，涂料墙面，地砖地面。
	合计				27952.14	

估价对象现状为已建成投入使用，基础设施达“五通”，即：通路、通上水、通下水、通讯、通电，另自备锅炉供暖。

3. 估价对象权属状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》【XX 国用**号】及《房屋所有权证》【X 京房权证兴字第**号】等权属证明文件，确定估价对象的土地使用权及房屋所有权归**公司所有，产权清晰，归属明确，土地

为国有出让用地，工业用途，已缴纳土地出让金。截止至价值时点，估价委托人提供的资料显示，估价对象已设定抵押，除此未设定担保等他项权力。

二、区域因素分析

市，区，

估价对象位于**区**，商业服务业设施基本齐全，道路交通条件较好，市政基础设施齐全。具体情况如下:

基础设施:周边开发程度为“五通”,估价对象实际开发程度为“七通”;

商业设施：小型超市、*联超市、*联生活等;

教育机构：**小学、**中学等;

金融机构：农业银行、**农商银行等;

医疗机构：**医院等;

道路条件：估价对象周边道路条件较好，东临隆盛大街，东距离**高速约 300 米，南临田园路，行车较为便利。

公共交通条件：估价对象周边有842路、937路、*28路、*46路、*50路、*61路等多条公共交通线路通过，出行较为便利。

三、市场背景分析

1．城市概况

2．经济状况

3．2016 年房地产业的发展概况

四、最高最佳使用分析（略）

五、估价方法选用

（一）估价方法适用性分析（略）

（二）选用的估价方法及选用的理由

由于估价对象为已建成投入使用的房地产，故不宜采用假设开发法进行测算；其法定用途为工业，现状为工业厂区经营使用，比准案例较

少，故不宜采用比较法进行测算，因此本次估价采用成本法及收益法进行测算。

（三）估价技术路线

1. 成本法

依据成本法，测算在价值时点下重新建造或重新购置同样的房地产所需花费的费用，扣除折旧因素后所得出的结果即估价对象的积算价格，包括土地取得费、建筑物建造费、利息、利润、相关税费。其中，土地取得费采用基准地价修正系数法进行测算。

2. 收益法

设定该房地产于价值时点按现状正常经营使用所产生的收益价格，计算估价对象在正常市场条件下在未来若干年度内的潜在年收入，扣除空置损失等得出有效毛收入，再扣除营业税、房产税、经营人员管理费、维修费、保险费等年运营成本后得出年净收益，再根据相应的若干年收入变化模型以及合适的资本化率，最终得出估价对象的市场价值。

3. 确定市场价值

将成本法和收益法评估的价值进行算术平均后，得出估价对象市场价值。

4. 确定抵押价值

市场价值扣除法定优先受偿款后得出估价对象抵押价值。

六、估价测算过程

I、成本法

（一）土地价值

根据《**市基准地价更新成果》办公、居住、工业用地楼面熟地价、政府土地出让收益计算公式为:

①楼面熟地价 = 适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×楼层修正系数×因素修正系数

1. 基准地价计算公式的说明

基准地价内涵是指在基准日 2014 年 1 月 1 日，土地开发程度为“七通一平”（或“五通一平”），在平均容积率条件下，某用途法定最高年限的土地使用权之平均价格。

估价对象位于**区**号，所处区域的级别属于：工业用途九级宗地、IX-*1 区片，相应的级别基准地价为 830 元/m^2，宗地容积率为 0.76；土地开发程度为“七通一平”，根据规定，估价对象基准地价计算公式如下：

楼面熟地价 = 适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×楼层修正系数×因素修正系数

2. 用途修正系数的确定

根据《**市基准地价更新成果》。根据《**市基准地价用途修正系数表-工业》确定估价对象工业用途修正系数为 1.0。

工业	比准类别	工业用地（指工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地）	1
	其它类别	采矿用地（指采矿、采石、采砂（沙）场，盐田，砖瓦窑等地面生产设施及尾矿堆放地）	1
		仓储用地（指用于物资储备、中转的物流仓储场所等用地）	1.5
		公共设施用地（指用于城乡基础设施的用地，包括给排水、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。）	1
		交通用地（指铁路用地、公路用地、机场用地、管道运输用地等，包括铁路、公路、机场、管道运输的地面线路、站场等用地以及城市道路、车站及其相应附属设施用地）	1

3. 期日修正系数的确定

根据《**市基准地价更新成果》，基准地价期日修正系数以**市地价动态监测成果公布的地价指数、地价增长率为准。基准地价基准日为

2014 年 1 月 1 日。本报告价值时点为 2017 年 2 月 13 日，依据中国城市地价动态监测系统的资料，2014 年、2015 年、2016 年工业用途的地价增长率(国土资源部土地利用管理司、中国土地勘测规划院主办)4.54%、5.05%、6.58%，故价值时点期日修正系数 1.1705。

4.年期修正系数的确定

$$年期修正系数=\frac{1-\left(1/(1+r)^{n}\right)}{1-\left(1/(1+r)^{m}\right)}$$

其中，m：土地使用权法定最高出让年限；

n：宗地剩余使用年限；

r：土地还原利率取工业 4.79%（根据《**市基准地价更新成果》土地还原率以评估基准日同期中国人民银行公布的 1 年期贷款利息率 4.35%为基础，工业再上浮 10%。）

由于待估宗地为工业用途，法定最高使用年限为 50 年，宗地剩余使用年限为 36.85 年，故年期修正系数为 0.909。

5. 容积率修正系数的确定

按照估价对象宗地容积率（R），查相应的《容积率修正系数表》（工业）确定容积率修正系数。

根据相关资料，确定估价对象的工业用途容积率为 0.76，查得出用途容积率为 0.7 时，容积率修正系数为 1.4286，容积率为 0.8 时，容积率修正系数为 1.25，采用内插法计算出容积率为 0.76 时，容积率修正系数为 1.3214。

6. 因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率（楼层）、期日、年期、用途之外的其他地价影响因素的综合修正系数。参照《**市基准地价因素修正系数表》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，应用下面公式测算宗地因素修正系数:

$$因素修正系数=1+\sum k_i$$

其中 ki：第 i 种因素的修正系数。

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

工业用途地价影响因素说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚程度	区域内有众多大型工业厂区、园区配套设施完善	区域内工业厂区较多、规模适中、园区配套设施较完善	区域内工业厂区较少、规模一般、园区有一定的配套设施	区域内有较少的工业厂区、有一定的配套设施	区域内几乎没有具规模的厂区、缺乏相应的配套设施
交通便捷度	区域内路网密集、800 米内公交线路 8 条以上	区域内路网较密、800 米内公交线路 4-8 条	区域内路网一般、800 米内公交线路 2-4 条	区域内路网较稀、800 米内公交线路 1-2 条	区域内路网稀少、公交站点在 800 米之外
区域土地利用方向	工业园区	工业、居住	住宅、商业	住宅、商业	商业
临路状况	临城市主干道，交通便捷度高	临城市次干道，交通便捷度较高	临城市次干道，交通便捷度一般	临城市支路，交通便捷度较低	不临路，交通便捷度低
公共服务设施状况	区域内有大型医院、大型图书馆、中小学、银行网点、大型超市和餐饮娱乐设施等	区域内有医院、中小学、银行网点、综合超市和餐饮娱乐设施等	区域内有医院（诊所）、小学、便利店和一定的餐饮设施	区域内有小型便利店和少量的餐饮设施	区域内缺乏公共服务配套设施
宗地形状及可利用程度	规则，对规划利用有利	较规则，对规划利用较有利	基本规则，对规划利用无不利影响	不规则，对规划利用有一定影响	不规则，不利于规划利用
基础设施完备状况	基础设施“七通”	基础设施“七通”	基础设施“七通”	基础设施“六通”	基础设施“六通”以下

环境状况	区域内有成片公共绿地、工业园区规划整洁，有专业的管委会进行管理	区域内有小块公共绿地、工业园区有规划，有专业的管委会进行管理	区域内有公共绿地、工业园区规划一般，有管委会进行管理	区域内有较少公共绿地、工业园区规划较差	区域内几乎没有公共绿地、工业园区无规划

估价对象因素修正系数说明表（工业）

影响因素	因素条件	优劣程度	系数（%）
产业集聚程度	周边工业企业较少，集聚度一般	一般	0.000
交通便捷度	临近城市支路，但公交线路较少	较优	2.145
区域土地利用方向	工业	较优	0.325
临路状况	临城市支路	较优	0.260
公共服务设施状况	各项公共服务设施较为齐全	一般	0.000
宗地形状及可利用程度	形状较为规则，便于利用	较优	0.3250
基础设施状况	基础设施基本完善	较优	0.975
环境状况	周边无污染源，环境较好	较优	0.390
合计	——	——	4.42

则：因素修正系数=1+4.42%=1.0442

7. 求熟地价

根据**市人民政府发布的《**市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（*政发〔2014〕26号），待估宗地工业用途九级宗地、IX-兴1区片；工业用途区片基准地价为楼面熟地价830元/平方米。

楼面熟地价 = 适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数

×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数

=830×1.0×1.1705×0.909×1.3214×1.0442

= 1219 元/平方米

熟地总价：1219 元/平方米×27952.14 平方米=3407.37 万元

8. 求取买方购买土地使用权应缴纳的税费

根据**市的相关规定，土地使用权交换应缴纳的相关税费主要为契

税和印花税。根据《**市契税管理规定》【**市人民政府令第 29 号】、《中华人民共和国印花税暂行条例实施细则》【财税〔1998〕255 号】，契税税率为交换土地使用权价格的 3%，印花税率为交换土地使用权价格的 0.05%，则

应缴税费 = 熟地总价×税率 = 3407.37 ×（3 %+0.05%）= 103.92 万元

9. 管理费，包含建设单位人员工资等相关的费用，以熟地总价、契税及印花税之和为基数计算，费率为 4%，则：

（3407.37+103.92）×4%=140.45 万元

10. 销售费用，包括广告费、销售资料制作费、样板房建设费及售楼处建设费等，以熟地总价、契税及印花税、管理费之和为基数计算，费率为 3 %，则：

（3407.37+103.92+140.45）×3%=109.55 万元

11. 利息，根据项目的实际情况确定项目总开发周期为 2 年，按照中国人民银行公布的年贷款利率，一至五年期年贷款利率为 4.75%，资金在期初一次性投入，以熟地总价、契税及印花税、管理费、销售费用之和为基数，按复利计算，则：

（3407.37+103.92+140.45+109.55）×[（1+4.75%）^{2}-1]=365.81 万元

12. 利润，根据估价对象的实际情况，参考周边已完成的房地产项目的情况，以熟地总价、契税及印花税、管理费、销售费用之和为基数，利润率按 25%计算，则：

（3407.37+103.92+140.45+109.55）×25% = 940.32 万元

13. 销售税金

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）规定，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《营业税改征增值税试点实施办法》第十七条规定，增值税的计税方法，包括一般计税方法和简易计税方法。一般计税方法相对比较复杂繁琐，可以抵扣的进项税额在估价中难以准确计算，因此采用简易计税方法进行计算。

销售税金主要指增值税、城市维护建设税和教育费附加，一般按房地产评估价值为基数计算，增值税为价外税、征收率为 5%，城市维护建设税和教育费附加为价内税、税率为 0.5%，则

$$销售税金＝房地产评估值\times\frac{5\%+0.5\%}{1+5\%}$$

14. 土地使用权价值，上述熟地总价、契税及印花税、管理费用、销售费用、利息、利润、相关税费之和，则：

$$（\ 3407.37+103.92+140.45+109.55+365.81+940.32\ ）\ \times\frac{5\%+0.5\%}{1+5\%}$$

=5347.53 万元

（二）房产价值

1. 结合估价对象的结构形式及估价人员现场查勘记录，并参考现行《**市建筑工程预算定额》及相应的价格资料，考察同类建筑工程的建安造价，结合估价对象建筑工程的实际情况，确定估价对象建安单价。

2. 专业费和前期工程费

专业费和前期工程费包括建设项目前期市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评价、规划及设计、建设工程招投标、钉桩放线费、环境评估费、工程监理、质量监督、施工的通水、通电、通路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作所必要的费用；根据有关资料，专业费和前期工程费一般为建安工程费的 5%-8%，结合估价对象的实际情况，确定估价对象专业费和前期工程费为建安工程费的 5%。

3. 基础设施建设费

基础设施建设费为经规划部门批准建设的项目用地规划红线内的道路、供水、供电、供气、通讯、照明、园林、绿化、环卫、排污等工程

费用和红线外专门为本项目建设的基础设施费用；根据有关资料，基础设施建设费一般为建安工程费的 5%-15%。根据估价委托人提供的资料，结合估价对象的实际情况，确定基础设施建设费为建安工程费的 8%，

4. 管理费，包含建设单位人员工资等相关费用，以建安单价、专业费和前期工程费、基础设施建设费之和为基数。

5. 建造费用合计，为以上 4 项合计。

6. 利息：以建造费用合计为基数计算项目的利息。

7. 利润，根据估价对象的实际情况，参考周边已完成的房地产项目的情况，以建造费用合计为基数计算。

8. 销售税金主要指增值税、城市维护建设税和教育费附加，一般按房地产评估价值为基数计算，增值税为价外税、征收率为 5%，城市维护建设税和教育费附加为价内税、税率为 0.5%，则

$$\text{销售税金} = \text{房地产评估值} \times \frac{5\%+0.5\%}{1+5\%}$$

9. 房产总价值，为以上建造费用合计、利息、利润、相关税费四项合计的价值。估价对象各项费用取值如下表：

房号	建筑面积（m^2）	建安单价（元/m^2）	专业费和前期工程费	基础设施建设费	管理费	销售费用	开发周期	利率	利润
地板车间	3292.17	2100	5%	8%	4%	3%	2	4.75%	25%
沙发车间	6557.76	2200	5%	8%	4%	3%	2	4.75%	25%
生产车间	8565.60	2200	5%	8%	4%	3%	2	4.75%	25%
员工宿舍、食堂	8303.08	2200	5%	8%	4%	3%	2	4.75%	25%
会议中心	1233.53	2100	5%	8%	4%	3%	2	4.75%	25%

10. 成新率

估价对象建成后处于正常的生产使用中，由专人负责维护、维修。建筑物折旧按下述方法测算，以现场勘察的情况为主结合房屋使用年限来分别确定其结构、装修、设备的成新率。

综合成新率计算公式如下：

$$m=\sum\frac{n_i\cdot q_i}{100}$$

m：综合成新率；n：结构工程（装修工程/水暖电设备）成新率；q：结构工程（装修工程/水暖电设备）权重；

名称	结构工程		装修工程		水、暖、电设备		综合成新率
	成新率	权重	成新率	权重	成新率	权重	
地板车间	81%	0.8	73%	0.1	80%	0.1	80%
沙发车间	81%	0.8	73%	0.1	80%	0.1	80%
生产车间	81%	0.8	73%	0.1	70%	0.1	79%
员工宿舍、食堂	81%	0.8	73%	0.1	80%	0.1	80%
会议中心	81%	0.8	73%	0.1	80%	0.1	80%

11. 房产现值=房产总价值×成新率

名称	建筑面积（m^2）	建安单价（元/m^2）	重置单价（元/m^2）	成新率	评估价值（万元）
地板车间	3292.17	2100	3666	80%	965.59
沙发车间	6557.76	2200	3839	80%	2013.89
生产车间	8565.60	2200	3839	79%	2597.95
员工宿舍食堂	8303.08	2200	3839	80%	2549.88
会议中心	1233.53	2100	3666	80%	361.79
合计	27952.14				8489.10

（三）房地产总价值

房地产总价值=国有土地使用权价值+房产价值

=5347.53+8489.10

=13836.63 万元

II、收益法

1. 年总收益

选取周边三个同类房地产的租金作为比准案例，对其进行个别因素、区域因素、实物因素修正后，对三个价格进行算术平均后，得出估价对象客观的租赁价格。

比准案例

项目名称	租金（元/天·平方米）	备注
**厂房出租	1	9999 平方米
**厂房办公出租	1.2	2000 平方米
**办公、厂房及商业出租	1.3	2500 平方米

因素修正

对可比实例与估价对象各项因素进行比较，对其个别因素，区域因素（临街情况、距主干路距离等）、实物因素（建筑规模、使用用途等）进行修正，即:

项目名称	个别因素	区域因素	实物因素
**厂房出租	100	95	99
**厂房办公出租	100	100	107
**办公、厂房及商业出租	100	100	110

比准价值

项目名称	个别因素	区域因素	实物因素	比准价格（元/米^2·天）
**厂房出租	100/100	100/95	100/99	1.06
**厂房办公出租	100/100	100/100	100/107	1.12
**办公、厂房及商业出租	100/100	100/100	100/110	1.18
综合价格（元/米^2·天）	-	-	-	1.1

估价人员测算得出估价对象租金为 1.1（元/米^2·天）。

根据市场调查资料和评估人员的经验，确定该办公物业目前的全年平均空置率为 3%，损失率 2%则

估价对象房地产年总收益=（1.1×27952.14）×365×（1-3%）×（1-2%）

= 1066.84 万元

2. 年总费用

（1）税费根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）规定，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《营业税改征增值税试点实施办法》第十七条规定，增值税的计税方法，包括一般计税方法和简易计税方法。一般计税方法相对比较复杂繁琐，可以抵扣的进项税额在估价中难以准确计算，因此采用简易计税方法进行计算。

销售税金主要指增值税、城市维护建设税和教育费附加，一般按房地产评估价值为基数计算，增值税为价外税、征收率为 5%，城市维护建设税和教育费附加为价内税、税率为 0.5%，则

$$税费=1066.84\times\frac{5\%+0.5\%}{1+5\%}=55.88\text{ 万元}$$

（2）维修费，根据《*市建筑工程预算定额》及同类房地产市场造价信息，最终按照成本法中计算的建造成本（含建安成本、工程和前期费用及基础设施建设费）为基数进行测算，其建造成本为 6898 万元，维修费按建造成本的 1.5%取，即：

6898×1.5% = 103.47 万元

（3）房产税，根据相关规定，房产税按建造成本的 70%为基数计算，

税率为 1.2，即：

6898×（1-30%）×1.2% = 57.94 万元

（4）建设单位管理费用，以年潜在收益为基数，取 1%，即：

1122.28×1% = 11.22 万元

（5）其他相关费用，以建造成本为基数，约按 0.1%计算

6898×0.1% = 6.90 万元

（6）运营费用合计：55.88+103.47+57.94+11.22+6.90 = 235.41 万元

3. 年纯收益=年总收益-年总费用=1066.84-235.41=831.43 万元

4. 还原利率的确定

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-1999），还原利率可以采用市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法四种方法进行测算。按照当前社会经济环境对房地产投资的影响，本次评估采用无风险利率加风险调整值法。无风险利率为本次价值时点中国人民银行公布的一年定期存款年利率 1.50%，根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测，结合估价对象的用途及新旧程度，确定估价对象风险调整率为 3.5%，综上考虑，本次估价收益还原利率取为 5%。

5. 估价对象的市场价值：

根据公式 $V = A/r[1-1/(1+r)^n]$

其中： V－房地产市场现值

A－房地产年纯收益

r－房地产综合还原利率

n－剩余使用年限为 36.85 年

估价对象房地产收益价格=13874.18（万元）

单位价格= 13874.18 万元÷27952.14=4963（元/平方米）

III、房地产综合价值

根据上述两种方法计算出估价对象的市场价值，采用算术平均的方式最终计算出估价对象的市场价值。即:

房地产价值=（13836.63+13874.18）÷2=13855 万元

楼面单价=13855÷27952.14×10000=4957 元/平方米

根据成本法中计算出国有土地使用权价值和房产价值分别占总价值的比例最终测算出国有土地使用权价值为 5403 万元，房产价值为 8452 万元。

法定优先受偿款项说明

估价人员通过现场踏勘、咨询及市场调查，并依据估价委托人提供的资料及相关介绍对估价对象进行评估，评估的房地产价值包括估价对象于价值时点的市场价值及抵押价值。市场价值是估价对象在现状条件下在市场上的公允价值，抵押价值是估价对象于价值时点扣除法律规定的优先于本次抵押行为受偿的款项后的价值。

本次估价的法定优先受偿款仅限于估价人员知悉的、估价委托人提供的或依据现有资料可以确定的法定优先受偿款，请报告阅读人予以注意。

本次评估的范围是**公司所有的位于**区的工业房地产（其权属登记于《国有土地使用证》【**国用**号】及《房屋所有权证》【X京房权证兴字第**号】)，土地为国有出让用地，工业用途，土地面积36636.77平方米，建筑面积27952.14平方米，容积率为0.76。考虑本次估价目的并结合估价限制条件，确定其法定优先受偿款为零元，故估价对象的抵押价值为市场价值。

变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。根据估价对象的实际情况，提示银行注意以下影响抵押房地产变现的主要因素:

1. 估价对象房地产的通用性

估价对象是**区***庄镇甜园路 5 号***家居用品（**）股份有限公司所有的房地产,土地面积 36636.77 平方米,建筑面积 27952.14 平方米，总容积率 0.76。于价值时点估价对象处于正常的生产厂区使用，建筑物根据企业需要作为工业厂房使用，因此估价对象房地产通用性较差。

2. 房地产的独立使用性或可分割转让性

估价对象已取得独立的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，可独立使用，由于估价对象取得多个《国有土地使用证》，能够分割转让，故本次评估的估价对象独立使用性及可分割转让性较好。

3. 变卖时最可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度

该房地产抵押期限为一年，依据**市经济发展情况、房地产市场价值变化规律，估价人员认为在抵押期满，如果发生抵押权实现需要处置抵押物时，变卖时最可能实现的价格可能略低于评估的市场价值。

4. 变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额

由于估价对象为独立院落，面积较大，工业用途，因此变现时间较长。房地产变现的方式有正常交易转让和强制处置，正常转让需支付评估费、营业税及附加、土地增值税等。

抵押房地产变现过程中发生的税费主要涉及诉讼费、估价费、拍卖费、营业税及附加、印花税等;

一般情况下房地产处置变现主要发生的费用标准如下:

费率及说明 / 项目	费率	说明
诉讼费	0.5%～2%	见法院诉讼收费标准
律师费	0.5%～1%	一般经济案件收费标准
评估费	0.1‰～4‰	双方协商确定
拍卖费	0.5%～5%	拍卖收费相关规定
土地增值税	20%~60%	以增值额为基数，分等计算

5．清偿顺序

根据估价对象的实际情况，处分抵押房地产所得金额的清偿顺序主要考虑该房地产的法定优先受偿款偿还问题，应当首先支付法定优先受偿款，然后支付抵押权人的债务，最后支付其它一般债务。如企业破产应按有关法定程序进行。

附件（略）

报告点评：

根据抵押评估的保守原则，一般多采用成本法。若涉及工业用途，更离不开成本法。至于其他方法，则具体问题具体分析。

行业动态

云南林海森林资源资产评估有限公司
连续承担多个“森林生态损害评估”项目

在涉及公益诉讼的“森林生态环境损害赔偿”案件中，由于对森林生态环境损害的量化价格评估目前均缺少可借鉴的案例，缺乏专业的价格评估机构，涉及公益诉讼的价格评估一直是检察等司法机关期望补齐的

短板。

2020 年面对云南省大理州弥渡县的森林生态环境损害案件，大理州林草主管部门和大理州检察院为保证案件的顺利推进，连续寻找了数十家评估机构，都没有愿意承接“森林生态损害评估”的机构。云南林海森林资源资产评估有限公司在当地成了第一个敢“吃螃蟹”的价格评估公司，我们认真分析了公司的专业人员的业务能力，果敢的受理了“森林生态环境损害”案件价格评估。

我们认真梳理了案情，从损害行为与损害结果之间的因果关系出发，通过认真分析、梳理国内外各种关于森林生态系统服务价值的文献，构建了价格评估指标、工作思路体系，同时结合案件自身的背景特征，并参考相关文献、数据资料的基础上创造性的在当地首次定义了涉及森林生态环境的损害类型，并对损害行为进行了分类。

按照林地地表是否被破坏及能否恢复林业生产条件，将损害类型分为：“可恢复林业生产条件的林地”和“不可恢复林业生产条件的林地”。“可恢复林业生产条件的林地”按照损害程度又区分为：“完全损害”及“部分损害”；将损害行为区分为：“林地林木损害（含灌木林地）”、“林木损害（含灌木林，林地未损害）”、“林地损害”、“林地未损害”4 种行为类型；按损害的时间又可区分为“永久损害”和“有限期损害”。在此基础上成功构建了森林生态环境损害价格评估的工作思路体系，并以当地林草主管部门提供的矢量数据为基础，进行实地调查、分析，评估测算出价格评估结果。

由于是第一个“吃螃蟹”，当地州林草局组织的 10 余位林草行业专家对该报告进行业务质询，均认为本次价格评估是一次有益的学习和探素，是科学、合理、公平、公正严谨的价格评估，是经得起历史检验的价格评估。

该例案件的成功，得到司法检察机关、国家林草局云南专员办、大理州州政府、云南林业草局及云南法制报、大理日报、中新网云南频道

等网站及媒体的广泛报道。

2021 年，云南林海森林资源资产评估有限公司又承担了多起“森林生态损害评估”业务并取得丰硕成果，得到司法机关、政府部门、专业主管部门及社会的认可。云南林海森林资源资产评估有限公司决心在新的一年里发扬成绩，总结经验，再接再厉，在涉及林业和草原的生态损害评估方面做出更大的成绩。

——云南林海森林资源资产评估有限公司撰稿

价格评估业务探讨

证券资产价格评估案例

案例一　债券价格评估

（一）委托单位

某企业。

（二）评估标的物

10 张面额 10 元的 1994 年国库券。

（三）评估目的

为国库券转让提供价值依据。

（四）评估基准日

1997 年 6 月 19 日。

（五）评估日期

1997 年 6 月 10 日。

（六）评估单位

某价格事务所。

（七）评估人员（略）

（八）评估过程要述

（1）在证券交易所挂牌交易的债券，其评估价格根据当日（若当日休市，以前一个交易日）交易平均价作为评估价格;

（2）若债券未在证券交易所上市，其评估价格的计算公式如下:

a.贴现债券价格评估的计算。

（a）美国方式的计算公式如下:

$$\text{市场价格}=\text{面额}-\left(\frac{\text{距到期天数}}{360}\times\text{年贴现率}\%\right)\times\text{面额} \qquad (4.1)$$

（b）日本方式的计算公式如下:

$$\text{购买价格}=\frac{\text{偿还价格}}{(1+\text{年收益率})^{\text{剩余年数}}} \qquad (4.2)$$

$$\text{卖出价格}=\text{购买价格}+\text{购买价格}\times\text{持有期间收益率}\times\text{持有年限} \qquad (4.3)$$

b.一次还本付息债券价格评估的计算。

当前我国的可转让债券中，除有极少数贴现债券外，绝大多数为到期一次还本付息的债券，如国库券、重点建设债券、国家建设债券以及大多数金融债券和地方企业债券等。其计算公式如下:

$$\text{市场价格}=\frac{\text{面额}+\text{利息总额}}{(1+\text{到期收益率})^{\text{待偿年数}}} \qquad (4.1)$$

按实际天数计算利息。

（九）评估计算

评估国库券的票面年利率 9%，期限 5 年（1999 年 7 月 1 日到期），到期一次还本付息，距到期日还有 2 年零 12 天，其到期收益率为 15%。

代入上述公式，则：

$$\text{评估价格}=\frac{10\times10+10\times10\times9\%\times5}{(1+15\%)^{212/365}}=\frac{145}{1.33}=109.4(\text{元})$$

（十）评估结果

10 张国库券的评估价格为 109.4 元（壹佰零玖元肆角）。

案例点评：

随着我国金融业的迅速发展，人们的投资意识不断增强，债券的价格评估越来越多地摆到了各地价格事务所的面前。本例是对未到期的国库券进行价格评估，公式选用得当，计算过程正确，条理清楚。但说明不太详细。

案例二　股票价格评估

（一）委托单位

某公司。

（二）评估标的物

某上市公司除权日股票。

（三）评估基准日

1997 年 7 月 4 日。

（四）评估日期

1997 年 7 月 10 日。

（五）评估单位

某事务所。

（六）评估人员（略）

（七）评估计算

（1）若某只股票在证券交易所上市交易，既无分红派息又无送股，则其评估价格为评估基准日（若当日休市，以休市前一个交易日）的交

易平均价;

（2）若某只股票在证券交易所上市交易，约定某年某月某日派发股息和赠送红股，则除权日的价格评估公式为:

P=（前一日收盘价－每股派发股息金额）÷（1+送股比例）（4.5）

被评估股票 1996 年度每股红利为 0.05 元，每股资本公积金为转赠 0.1 股，除权前一日（1997 年 7 月 4 日）的收盘价为 5.22 元，其 1997 年 7 月 4 日的除权价为（5.22－0.05）÷（1+0.1）=4.70（元），则其评估价格为 4.70 元。

（八）评估结果

该只股票除权日评估价格为 4.70 元（肆元柒角整）。

案例点评：

主要取决于股票预期收益和当时银行存款利率两个因素。它同前者成正比，同后者成反比。同时，股票价格又受到市场上供求关系的影响。股票的理论价格是根来的。现值理论认为：人们所以愿意购买股票是因为它能够带来预期收益。因此，它的价值大小就取决于未来收益的大小。股票市场价格的形成依据是理论价格，但多因素的影响，股市行情经常产生波动。影响股市行情的因素可归结为两大类：一中基本因素，二是技术因素。所谓基本因素是指市场以外的各种因素，而技术因场内可影响股价的各种技术操作。股市的主要运动或长期趋势是由基本因素决定的，而技术因素则会引起股价的短期波动。

股票的价格理论公式为:

$$P=\frac{D}{i}$$

其中，P 为股票的评估价格，D 为股票的预期收益，i 为银行存款利率。

债权转股权的资产评估

第一节　产权界定和资产评估

债转股企业，在资产重组中，涉及到很多具体的业务处理方法，像产权的界定，资产的评估，还有重组后人员如何安置，另外，还有企业资产清查、资产评估、企业兼并破产后的财务处理等问题，这些都具有很强的专业性。

一、产权界定的方法及实施

（一）产权界定的方法

这里主要是指所有权界定的方法，其他产权界定也可参照所有权界定的方法进行。

根据“谁投资、谁所有、谁受益”的原则以及我国国有资产的具体成因，可以从三个方面判定国有资产的所有权归属：若原始投资主体是国家，则资产应划归国有资产；国家原始投资增值，应划归国有资产；由国家优惠政策形成的资产，包括税前还贷、减免税收等所形成的资产，虽不是国家直接投资，但应视作国家投资，也应划归国家所有。明确了判定资产国有性质的依据之后，应进一步研究通过什么样的途径和方式来获得上述三方面资料。

1．关于国有原始投资的查定

关于国家原始投资的查定，涉及国有资产投资活动的进行方式。一般说来，是政府的某一主管部门或某一全民所有制企业、单位向某个拟建的企业、单位投资，前者称之为“主办单位”，后者称之为“接受投

入单位”。投资活动起于主办单位，然后到接受投入单位。因此，对国家原始投资的查定，可采取下述步骤。

（1）清查主办单位对接受投入单位投资的有关帐目和原始凭证，时间从接受投入单位开办之日起全国统一规定的清查时点止，并编制“国家原始投资查定明细表”，以确定主办单位拨给接受投入单位的国家投资总额。

（2）清查接受投入单位从开办之日起到全国统一规定的清查时点止的从主办单位获得投资的有关帐目和原始凭证，并编制“国家原给投资查定明细表”，以确定接受投入单位实际获得的国家原始投资总额。

（3）将从上述两方面获得的“国家原始投资查定明细表”进行核对，若核对无误，即可将其收作“企业、单位国有资产所有权界定文本”；若发现有漏项和重项，则应进行纠正，然后才能将其收作“企业、单位国有资产所有权界定文本”。

2. 关于国家原始投资增值的查定

所谓原始投资增值，主要指原始投资的经营积累，体现为企业所得税后利润用于生产发展基金中按投资比例应归国有的部分。经营积累产生于企业的经营活动，因此，查定原始投资增值，主要依靠清查接受投入单位的活动，因此，查定原始投资增值，主要依靠清查接受投入单位有关帐目和原始凭证。在查实企业历年利润及利润分配情况的基础上，通过编制“企业历年利润及利润分配明细表”，计算出企业从开办之日到国家统一规定的清查时点止国家原始投资增值总额。国家原始投资增值总额应以截至国家统一规定的清查时点为止的数据为准。为了确保数字的准确性，“企业历年利润分配明细表”应报企业单位主管部门财务机构审核批复。如果是全民所有制企业、单位举办的集体企业，则应与当地税务部门的“利润会算表”核对。若有重复或疏漏，应编制调节表

（相当于银行存款调节表）进行调整。

3. 关于国家优惠政策形成的资产的查定

国家优惠政策形成的资产，主要指用减免税收形成的资产、用税前还贷和税后还代形成的资产，以及通过产品成本形成的资产等。要获得这方面的资料，必须清查企业历年经营积累情况，然后，据以编制“企业历年经营积累明细表”，计算出从企业开办之日起至全国统一规定的清查时点止国家优惠政策形成资产的价值总额。为了保证数字的准确性，“企业历年经营积累明细奉”也应报经企业主管部门财务机构审批核复。

最后，将查实的上述三方面资料汇总计算，就可进一步编制所有权界定情况简表（包括“资产界定情况表”和“实物资产界定表”两张），交企业上级主管部门审核，国有资产管理部门认定，企业据以调整自己的帐目，整个国有资产所有权界定工作到此基本结束。

（二）产权界定的实施

从组织机构上看，经常性的产权界定，由国有资产管理部门组织实施。根据有关规定，省级以上国有资产管理部门应当成立国有资产产权界定和产权纠纷调处委员会，具体负责产权界定和产权纠纷处理事宜。在清产核资中的所有权界定，由企业、单位上级主管部门的清产核资机构组织实施，但界定结果仍然要经同级政府国有资产管理部门认定。一般而言，全国范围内的产权界定工作，应结合清产核资，逐步进行。至于企业、单位内部具体的产权界定工作，由企业、单位的国有资产管理机构或清产核资机构负责组织。

1. 根据规定，占有、使用国有资产的单位发生下列情形的应当进行产权界定

（1）与外方合资、合作的;

（2）实行股份制改造和与其他企业联营的;

（3）发生兼并、拍卖等产权变动的;

（4）国家机关及其所属事业单位创办企业和其他经济实体的;

（5）国有资产管理部门认为需要界定的其他情形。

2. 产权界定一般依下列程序进行

（1）全民单位的各项资产及对外投资，由全民单位首先进行清理和界定，其上级主管部门负责督促和检查。必要时也可以由上级主管部门或国有资产管理部门直接进行清理和界定;

（2）全民单位经清理、界定已清楚属于国有资产的部分，按财务隶属关系报同级国有资产管理部门认定;

（3）经认定的国有资产，须按规定办理产权登记等有关手续。

3. 占用国有资产的其他单位的产权界定,则可以参照下述程序进行:

（1）组织和发动，企业、单位清产核资机构应组织有关人员认真学习政策、文件和规定，明确所有权界定的目的、意义、任务及各种政策界限;

（2）清理帐目和原始凭证，在清理帐目和原始凭证过程中，要做到与清理资产实物相结合;

（3）编制有关界定报表;

（4）进行总结，主要内容包括: 所有权界定工作是如何组织、发动的，有哪些成功经验，在所有权界定工作中提出了那些问题，解决了哪些问题，还有哪些问题亟待解决，有什么政策性建议，等等;

（5）将编制好的报表和工作总结一并报送主管部门审核，并报同级政府国有资产管理部门认定;

（6）企业、单位根据批复的报表，调整有关帐目。

二、资产评估的程序

我国现阶段国有资产管理局制定的各种法规，对国有资产评估工作规定了法定程序。国有资产必须按法定程序进行评估，以有利于对资产评估全过程的管理与监督，有利于保证各个环节工作相互衔接，提高工作效率，有利于确保资产评估结果的客观、公正。非国有资产评估没有法定程序，一般由集体、私营等资产所有者直接委托评估机构进行评估。这里着重介绍国有资产评估的法定程序，即申报立项、资产清查、评定估算、验证确认四个阶段组成的具体过程。

（一）申报立项

申报立项是指依法需要进行国有资产评估的单位，向国有资产管理部门提出资产评估申请书，经国有资产管理部门对申请书审核，做出是否进行评估的决定，通知申报单位是否准予立项的过程。这一阶段又可细分为申报、立项、委托三个步骤。

1. 申报

组建股份制企业必须对国有资产进行评估，并应当向国有资产管理部门提出资产评估申报。这种申报应在股份制企业筹建时提出。资产评估申请书的主要内容包括资产评估的目的（即组建股份制企业）和被评估资产的范围和种类（即准备折股的国有资产及其类别）。同时还应报送资产评估前的资产目录和有关会计报表，以及组建股份制企业的可行性研究报告、批文、方案与组建股份制企业有关的各种合同等，以便国有资产管理部门全面了解情况，研究是否准予立项。

2. 立项

国有资产管理部门在接到资产评估申请书后，应尽快对申报的内容进行审查，决定是否立项。立项的基本条件是：所申报评估对象必须是申报单位经营使用的国有资产；申报评估将要投入的经济活动是依法必须进行资产评估的，或经过评估后能正确反映资产价格、保证国有资产

不致损失的；申报单位提供的被评估资产的有关资料齐全、所列数据准确。国有资产管理部门在做出是否准予立项的决定后，应及时书面通知申报单位。批准立项后，国有资产管理部门就登记《资产评估立项表》，以便对整个资产评估活动进行监督和管理。

3．委托

申报单位接到立项通知书后，可以自行委托资产估评机构，受托的单位必须具有承担国有资产评估工作的资格，委托方与受托方应签订《资产评估委托书》。委托书中应说明以下内容：委托方和受委托方名称，委托内容（包括被评估资产的范围和种类、评估的时间、地点等），双方的责任的义务，评估收费标准，违约责任等。委托书经双方项目负责人签字，加盖公章后生效。

（二）资产清查

资产清查是指在评估的范围内对评估资产的实有数量、质量情况所进行的实地盘点，并做出清查报告的过程。资产清查是资产评估的前期准备，一般由委托方完成。资产评估机构的任务是核实清查工作的质量，并搜集待评估资产的各种有关资料。

资产评估机构在核对过程中对各项资产应逐项进行帐证、帐帐、帐实方面的清理和核对，从而确定出被评估资产的帐证、帐帐、帐实是否一致相符。如果评估对象是企业整体资产，评估单位还要根据企业的会计报表对企业的经营成果是否真实做出鉴定。

（三）评定估算

评定估算就是指资产评估人员根据评估的特定目的和掌握的有关资料，选择适当的标准，依据法定的资产评估方法，对委托评估的资产价格进行具体的评定和估算，并在评估工作结束后向委托评估的单位提出资产评估报告书的过程。这一阶段是资产评估工作的核心。在具体工作

中又可分为制订评估实施方案、实际评定估算、提出评估报告三个步骤。

1. 制定评估实施方案

评估方案的具体内容包括：确定资产评估的时间、工作进度计划和步骤；确定被评估资产的详细范围；进行评估工作人员的职责分工，做好相应的组织工作；确定评估的方式和方法；编制评估费用和预算等。

2. 实际评定估算

具体的工作内容为:

（1）划分资产类别，即将被评估资产划分为流动资产、固定资产、无形资产等，以便根据各类资产的不同特点选择适当的评估方法;

（2）作出准确评定，即对各类资产的具体状况，如质量、技术性能、新旧程序、可使用年限、产品完工程度、资产功能变化等做出准确的评定，取得客观数据等;

（3）估算资产价格，即评估人员根据已掌握的数据资料，结合特定的评估目的，分别用重置成本法、现行市价法、收益现值法，估算出资产价格。

3. 提出评估报告

资产评估报告书由具备资格并直接从事评估工作的专业评估人员亲笔签署，资产评估负责人认真审核签名并加盖公章后方可正式生效。委托单位取得评估报告书后，如果同意报告的内容和意见，应报请原批准立项的国有资产管理部门确认。

（四）确证确认

验证确认指国有资产管理部门接到要求确认资产评估报告后，组织审核、验证、协商、确认资产评估结果，并向有关单位下达确认通知书的过程。具体工作又分为审核、验证、协商、确认四个步骤。

1. 审核

审核的主要内容是，该项资产评估工作的各项内容是否符合国家有关政策法规；已被评估资产是否与申报立项时的待评资产范围一致；选用的资产评估方法和评估的数据是否合理、准确；还要审核执行评估的机构是否具有相应的资格，资产评估的程序是否合法，各种文件资料的格式、内容是否符合要求等。

2. 验证

这一步骤包括国有资产管理部门对评估数据是否正确的验证，评估所采用的计算公式、计算步骤的验证。在验证的同时，国有资产管理部门还要进行必要的实施抽样验证，以确保评估结果的正确、合理。

3. 协商

这一步骤要求国有资产管理部门与被评估的主管部门、财政部门和有关方面等，对评估的结果，尤其是其中有争议的问题进行协商，为确认评估结果做好各方面的工作。

4. 确认

这是整个资产评估工作的最后一步，即国有资产管理部门根据符合要求的评估结果正式下达资产评估确认确知书。有关单位对确认通知书有异议的可以向上一级国有资产管理部门申请复议，并阐述具体理由和根据。上一级管理部门应根据要求复议单位阐述的理由和根据。对提出的问题重新验证，经复议裁定后下达裁定通知书，被评估单位应根据有关会计制度进行帐项调整。

三、评估价值与帐面价值差异的原因及对应措施

资产评估就是要以评估价值取代原有的帐面价值，或者是对帐面价值的再次认定。从资产评估的结果来看，评估价值能否被接受，又集中表现在评估价值与帐面价值的差异方面，且差异的确认直接涉及到各方

实物出资者，即非以货币形式投资的股东的实际利益。此外，对同一资产使用不同的方法进行评估还会存有差异，因此，用哪种方法进行评估确定的差异最易为各方股东接受也是评估者和各方股东应考虑的问题。

（一）出现差异的原因分析

举固定资产为例，其帐面价值应以固定资产帐面原始值减去已提折旧后的净值来表现。但在进行评估后，可能会出现两个方面的差异：一是固定资产市场价格或重置成本与帐面原值的差异；二是固定资产评估价值与净值之间的差异。可以说，前者的主要原因是通货膨胀和无形损耗，后者的原因则在于提取原折旧数额、资产的保养状况和未来收益，具体又可解释为：若某类（项）资产未发生大的无形损耗，其价格受通货膨胀的影响处于上升状态，且保养良好，生产的产品适销对路，则其市场价值或重置成本可能高于帐面原价，其评估价值也会适当高于帐面净值；若情况相反，则市场价值或重置的成本就可能低于帐面原价，其评估价值也会低于帐面净值。我们要认清形成差异的原因，为合理的资产评估奠定基础。

（二）应考虑各方因素

资产重组是我国经济体制改革的一项重要措施，但如何在其组建过程中将可能出现的利益纠纷最大程度地减少，仍有赖于合理的资产评估，而对评估价和帐面价之间的确认以及随后的处理又成了这一问题的核心。这是因为，宏观经济形势的变化已使企业资产的原始成本与现行市场价格有了巨大差异，而这样的差异事实上只能通过资产评估来反映。我国法规规定，重组企业时要依据国有资产管理部门确认的评估价值调整帐面价值并相应调整所有者权益，这就使二者的差异又有了与国有资产价值相关的特殊意义。评估价值与帐面价值差异的确认涉及到企业的长远利益和各股东间的长远利益，是理清企业重组过程内外经济关系的重要

问题之一。所以，我们要以客观公正的资产价值评估来减少各股东的利益纠纷，达到促进企业顺利重组的目的。

（三）应采取的措施

解决这一问题的关键在于选准评估时采用计价标准，在统一价格标准的前提下完成资产评估工作，亦即选准评估应采用的方法。我们应看到的是，对同一资产用不同的方法评估，评估的结果往往会有较大的差异，但不同方法共存且都用于确定资产的价值是与资产评估的对象、评估要达到的目的及评估的经济环境相关的，即这三者结合状态是决定应采用哪种评估方法的内在依据。对企业整体分析时应主要采用重置成本法；对企业以某项固定资产投资入股时，则主要采取重置成本法和现行市价法；在外部条件允许时，也可考虑试用收益现值法；非特殊情况时，一般不采用清算价格法。从我国企业重组的实际来看，企业的资产评估多以重置成本法和帐面价值调整法为主，以现行市价法（也被称为市场类比法）为辅的评估方法体系。这里的重置成本就是在现有的技术条件和市场环境下重新购置和建造同类资产的全部支出。这里的帐面价值调整法是以企业的帐面净值为基础，根据市场行情，分别对不同类型的资产规定出不同的增值、贬值系数，据以调整各类资产的价值所用的方法；采用这种方法的关键是正确确定资产的价值调整系数，以求用系数将资产价值由帐面原价调为现行市价或重置成本，因此，系数正确与否是这种方法得出的价值数额准确与否的决定因素，由于这种方法简便易行，大多数企业以原有资产折股都采用这种方法。这里提及的现行市价法（市场类比法）指按市场现行价格作为价格标准，据以确定资产价格的评估方法。由于我国资产市场尚欠发达，不能普遍采用这种方法，因此只能以此法为辅。这里提及的清算价格法则指由于企业破产或其它原因，要求在一定期限内将企业或其部分资产卖出变现时，按清算价格标准对企

业资产进行评估的一种方法。一般不采用清算价格法是指在企业改组时，未使用或多余闲置的固定资产不能作价人股，或者说入股的资产一定要具有可用性，不包括无效用、贬值的资产，所以，企业重组对入股资产评估时一般不采用这种方法。

第二节　资产的评估和报告

一、资产评估的过程和方法

由于资产评估的实践开展不久，这里举几个简例，以解释资产评估的一般过程和采用的基本方法。

（一）固定资产的价值评估

对固定资产评估一般采用现行市价法和重置成本法两种方法。

1. 采用现行市价法评估

例 1　某企业成套设备项目的设备采购原值 150 万元，在购建过程中耗费运输费用 5 万元，安装费用 25 万元，调试费用 5 万元，该成套设备的帐面原值为 185 万元。该设备项目的有效使用期为 10 年，目前虽只使用 2 年，但由于保养状况不好，成新率为 70%。现行市场的情况为该种设备在市场上仍很紧销，价格上涨了 20%；又由于铁路运输费用上涨了 100%；安装费用中的材料、人工费用等综合上涨程度为 60%；调试费用上涨了 20%，取得资料后，再进行下述计算。

（1）成套项目现行的采购价格=150 ×（1+20%）=180（万元）

（2）运杂费的现行耗费=5 ×（1+100%）=10（万元）

（3）安装费的现行成本=25 ×（1+60%）=40（万元）

（4）调试费的现行价=5+（1+20%）=6（万元）

汇总上述各项计算结果即可得该项成套设备的现行市价成本。

现行成本=180+10+40+6=236（万元）

又由于该项资产的有效使用年限为 10 年，设备为 7 成新，又可得出该项资产的评估价值。

评估价值=236 × 70%=165.2（万元）

2. 利用重置成本法评估

例 2 某企业一台自制设备帐面价值 20 万元，有效使用年限为 10 年，已使用 3 年，保养状况良好，仍处于 7 成新。这套设备是该厂产品的专用设备，市场无处可采购。自制设备帐面价值 20 万元的构成如下：耗用 A 种材料 5 万元，B 种材料 4 万元，C 种材料 3 万元；耗用的实际工时为 10000 工时，每工时应负担的直接工资为 2 元，制造费用为 2.5 元，名种上述期间费用为 3.5 元，按现行市场及工资等的变化情况来看：A 种材料的价格上涨了 20%，B 种材料价格上涨了 15%，C 种材料价格未变；工资基数每工时上涨 50%，制造费用每工时为 3.5 万元，各期期间费用为 5 元，该设备现在的制造工时为 8000 工时，取得资料后，可进行下述计算：

（1）材料的重置成本=5 ×（1+20%）+4 ×（1+15%）+3=13.6（万元）

（2）工资费用的重置成本=8000 × 2 ×（1+50%）=24000（元）

（3）制造费用的重置成本=8000 × 3.5=28000（元）

（4）期间费用的重置成本=8000 × 5=40000（元）

汇总上述各项计算结果，即可得出该自制设备的重置成本。

重置成本=136000+24000+28000+40000=228000（元）。又由于该资产有 7 成新可得出该项资产的评估价值。

评估价值=228000 × 70%=159600（元）

（二）流动资产的价值评估

由于流动资产的类别较多，且各有特色，因此对流动资产的评估也会有不同的方式和方法。

1. 库存材料的价值评估

例 3 某企业仓库中的外购标准件，库存数量的总余额为计划价格 80 万元，经帐实核对的数量损失率可折为其计划成本的 1.25%，材料价格差异为 2.5%，购买该种材料花费的期间费用是材料计划成本的 4.5%，该批材料中有 20%因保管不善，在使用时应支付其计划价格 20%的修理费，该批材料的市场价格未发生变化。取得这些资料后，即可进行下述计算:

材料的期末帐面余额　　80 万元

加: 材料成本差异（80 × 2.5%）　　2 万元

加: 未纳入材料成本损失的费用（80 × 4.5%）　　3.6 万元

减: 损失部分价格（80 × 1.25%）　　1 万元

减: 需支付的修理费用（80 × 20% × 20%）　　3.2 万元

库存材料的评估价值　　81.4（万元）

2. 在产品的价值评估

例 4 某企业日常生产平均占用的在产品价值为 150 万元，其中材料成本的平均比例数为 70%。从该厂的统计资料可看到，本期材料的重置成本比一般情况高 15%，材料的价格差异率为－4%。材料等的市价未变。取得这些资料后，即可计算评估价值。

在产品评估价值=100+（1+70%）×（1－40%）=106.08 万元）

3. 应收项目评估

应收项目的评估是依据一般的帐龄分析法的原理进行的，即拖欠时间越长的应收帐款收不回的概率越大。评估的应收项目的数额实质是应收项目扣除不可收回部分后的可收回顾。

例 5 某企业的应收款项（包括应收帐款、应收票据、其他应收款等）为 500 万元。经对债项年龄的分类得知，帐龄达 3 年以上的债务有 80 万元，2 年以上的 100 万元，1 年以上的 140 万元，1 年以内的为 180 万元。据该企业以往的经验数据，3 年以上帐龄的应收款项可收回的比例为 60%，2 年的为 70%，1 年的为 80%，年内可收回的比率则为 90%，据此资料可进行下述计算:

应收款项的评估数额（可变现值）=80 × 60%+100 × 70%+140 × 80%+180 × 90%=392（万元）

（三）长期投资的评估

长期投资的评估主要使用收益现值法。据评估对象的不同特点，长期投资的评估可分为有限期的长期投资（债券投资）评估和永久性的长期投资（股票和其他股权投资）评估。

1. 债券投资评估

例 6 某企业购买另一企业发行的 2 年期、年利息率为 15%的债券，面值为 200000 元。评估时，债券购入时间已满一年，当年的国库券报酬率为 10%，发行债券企业的风险报酬率为 2%。

进行评估价值计算时应考虑的因素为：要根据债券面值和利率得出债券到期的本利和，再将面值和利息将终值折为现值；进行这种计算，关键在于选择正确的折现率，由于国库券的利率平稳可靠，应用其与企业债券风险报酬率合在一起作为企业债券折现计算的考虑依据，计算过程为:

债券的重估价值=200000 × 15% ÷（1+10%+20%）+200000 ÷（1+10%+2%）=209093（元）

2. 股票投资评估

股票投资评估也主要采用收益现值法，据评估对象的不同特点，股

票投资评估可分为非上市股票评估和上市股票投资评估。

（1）非上市股票评估举例

例 7 某企业持有 100000 股另一公司的非上市股票，每股票面额为 2.5 元。由于发行股票公司未来收益水平比较稳定，评估人员决定按红利固定模式对该企业的股票进行评估。发行股票公司评估年度的每股红利为 0.4 元，以后每年按 15%的增长水平递增。即第一年 0.40 元，第二年 0.46 元，第三年 0.53 元，第四年 0.16 元，第五年 0.70。发行股票公司的风险系数为 2%；评估时国库券利率为 10%。据此材料可做计算:

每股股票的重估价值=

〔 $\frac{0.40}{1+12\%}+\frac{0.46}{(1+12\%)^2}+\frac{0.53}{(1+12\%)^3}+\frac{0.61}{(1+12\%)^4}+\frac{0.70}{(1+12\%)^5}$ 〕 ÷ 〔 1+12%+（1+12%）^{2}+（1+12%）^{3}+（1+12%）^{4}+（1+12%）^{5}〕÷ 12%

=〔0.3572+0.3667+0.3773+0.3877+0.3972〕÷ 3.6048 ÷ 12%

=1.8861 ÷ 3.6048 ÷ 》2%

=4.36（元）

该企业共持有 100000 股非上市股票，评估总值为 436000（10000 × 436）元

（2）上市股票投资评估的说明

上市流通股票的评估。按收益现值法评估上市股票，其基本思路和方法与非上市股票的评估基本相同，只是要适当考虑股市行情进行调整。

（四）无形资产的评估

无形资产有自创的无形资产和从外部购入的无形资产。在组建股份制企业时，常有以无形资产投资的事项。无形资产价值评估所采用的方法较多，但远用于组建股份制企业方面最常见是最低收费额、比例收费额的评估。

1. 最低收费额的评估

例 8 某企业转让某种专门生产技术给另一企业该项技术的数据资料为：购买时引进价格为 300 万元，已使用 2 年，尚能使用 8 年，近两年的通货膨胀率为 8%，使用该项技术时该企业和接受技术企业的产品销售额将分别为 8000 万元和 6000 万元；由于转让技术使企业产品价格下降的收入折现额约为 70 万元，考虑这些资料评估该项专门技术时应做下述计算：

（1）本套技术的重置成本=300 ×（1+8%）× $\frac{8}{2+8}$=259.2（万元）

（2）接受技术方应分摊重置成本净值的比例

=$\frac{6000}{8000+6000}$ × 100%=42.86%

（3）该项专门技术最低收费款额评估数

=259.2 × 42.86%+70=181（万元） 2.比例收费额评估比例收费评估的基本公式为：

无形资产价格=销售（营业）收入（利润）× 无形资产分成率

或：无形资产价格=最低收费额+销售（营业）收入（利润）× 无形资产分成率

计算销售（营业）收入（利润）时，应注意的事项是将取得的销售收入等折为现值，一般较为容易。但在确定无形资产分成率时，则有多种方法。在这些方法中，最常见的是边际分析法和约当投资分成法。

（1）用边际分析法计算无形资产分成率

例 9 某企业对外转让某电器原件的生产技术，接受投资企业在接受该项技术后各年度可增加利润 80 万元、100 万元、60 万元、40 万元，分别占当年利润总额的 35%、30%、25%、10%；评估时可采用的折现率为 10%。据此资料计算利润分成率（即按利润计算的无形资产分成率）

如下:

（1）各年度利润的折现额=80 ÷ 35%+100 ÷ 30% ÷（1+10%）+60 ÷ 25% ÷（1+10%）^{2}+40 ÷ 10% ÷（1+10%）^{3}

=228.57+303.03+198.35+300.53

=1030.48（万元）

（2）各年度增加利润的折现额=80+100 ÷（1+10%）+60 ÷（1+10）^{2}+40（1+10）^{3}

=80+90.91+49.59+30.05

=250.55（万元）

（3）无形资产的利润分成率二 250.55 ÷ 1030.48 × 100%

=24.31%

（2）用约当投资分成法计算无形资产分成率

例 10 某企业以某产品生产的关键技术与另一企业共同创办一股份制企业，该项技术的重置净价为 200 万元，另一企业投入新企业的资本总额为 10000 万元。投出无形资产企业的无形资产利润率为 500%，对方企业投入资产的原利润率 15%。据此资料可作下述计算:

（1）无形资产的约当投资量=200 ×（1+500%）=1200（万元）

（2）对方企业的约当投资量=10000 ×（1+15%）=11500（万元）

（3）投出无形资产企业的利润分成率（无形资产分成率）

=1200 ÷（1200+11500）× 100%=9.45%

二、评估报告的撰写

资产评估报告书是评估机构完成评估工作后向委托方提供的说明评估依据、范围、目的、基准时间、评估方法、评估前提和评估结论等基本情况的公正性的工作报告，是评估机构履行评估委托协议的总结。这份报告不仅反映评估机构对被评估资产作价的意见，而且也确认了评估

机构对所评估的项目应负的法律责任。

（一）规范要求

国家国有资产管理局对资产评估报告书（以下简称评估报告）的撰写提出了比较系统的规范要求，其主要内容有:

（1）评估报告必须依照客观、公正、实事求是的原则由评估机构独立撰写，如实反映评估工作的情况。调查取证的资料要真实可靠，不得提供伪证。

（2）评估报告应有委托单位的名称，评估机构的名称和印章，评估机构法人代表或其委托人和评估项目负责人的签字以及提供报告的日期。

（3）评估报告要写明评估基准日，并且不得随意更改。所有在评估中采用的汇率、税率、费率、利率和其他价格标准，均应采用基准日的标准。

（4）评估报告中应写明评估的目的、范围、资产状况和产权归属。

a. 评估目的，应写明属于哪类经济行为，如为了合资或股份制改造等，进而说明经济行为内容、条件、项目进展和申报审批情况。

b. 评估范围，应说明是整体评估还是部分评估或某些单项资产的评估。资产评估的范围应按经济行为协议或意向的要求确定。

c. 资产状况应说明主要资产的现状。

d. 产权归属，应说明资产是整体评估还是部分评估或某些单项资产的评估。资产评估的范围应按经济行为协议或意向的要求确定。

资产状况应说明主要资产的现状。

产权归属，应说明资产占有单位拥有产权的情况和限制条件。

（5）评估报告应说明评估工作遵循的原则和依据的法律法规，简述评估的工作过程，写明评估的方法并概要说明各类资产选用的方法。

（6）评估报告应有明确的评估价值结果。评估价值可以用文字表示，

也可以列表表述。评估结果应有资产原值、资产净值、重置价值、评估价值、评估价值对净值的增减值和增减率等内容。

（7）评估报告还应有齐全的附件，包括：评估机构资格证书复印件，被评估单位产权文件，如房产、土地证明等，整体评估应有评估基准日的会计报表，必要时还需加附与评估有关的会计凭证、调查报告、技术鉴定书、各类经济合同等其他文件资料。

（二）资产评估报告书的编写步骤

1. 评估依据

一般情况下，资产评估有下列依据：

国务院 1991 年 91 号令发布的《国有资产评估管理办法》；国家国有资产管理局国资办〔1992〕36 号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》；评估立项批文；经济行为的主要依据，如股份制改造应有政府批文；产权证明材料；被估单位提供的有关合同、协议、帐表及发票；当地政府的有关规定。

2. 评估目的

对评估目的相关内容应有一定叙述，以合资目的为例说明写法如下：

例 11 评估目的：合资。依据双方签订的意向书，拟建立的合资企业主要生产、批发、销售洗涤剂和化妆晶，其产品主要向亚太地区的国际市场出口。股权结构为中方占 45%，外方占 55%，中方拟投入此次委托评估的资产及人民币现金等。对方拟投入先进技术、设备、外汇现金等。合营期限为 20 年。

3. 评估范围和评估基准时间

对评估范围的描述主要是明确评估哪些范围内的资产，其范围应按客户依据经济行为协议或意向书所提出的具体要求确定。而评估基准时间是表明评估结论相对于那一天发表的价值意见。由于企业资产总是不

断地流动和变化，并且企业外部环境也会发生变化，因而评估结构也只是反映某天的静态价值意见。

4. 被评估资产地理位置及企业基本情况

一般应描述下列内容:

被评估资产的地位位置和交通状况；企业的历史生产经营情况，如企业成立日期、产品、产量、产值、市场占有率、知名度等；资产的规模、结构、员工、企业管理水平等状况；最近年度的销售收入、实现利润等情况。

5. 评估前提

主要说明前提性条件，如采用的计价标准、评估方法、土地使用权的期限等。以房屋建筑物为例说明如下:

例 12 房屋建筑以评估基准日的市场价格水平为基础。在对中方典型建筑物的工程结算书，结合主要建筑材料、地方材料、取费标准变化情况进行分析、调整、测算以及对外部工程造价、有关收费标准进行调查研究的基础上，计算确定重置单方造价。对一般建筑物通过参照对比典型工程并进行必要的对差异因素进行分析调整后，确定其重置单方造价和重置价格。

6. 评估结论

一般应说明在完成了哪些评估程序后发表评估意见。对评估结论的叙述一般有二种方法，一种是用文字叙述；说明总资产、分项资产、负债及资产结论，另一种是列表说明。

7. 会计事项调整

在评估过程中出现由评估人员的会计事项调整时，应在报告中加以说明。

8. 其他需要说明的事项。

叙述评估机构认为需要在正式报告中加以说明的其他问题。

（三）附件的内容

评估报告的有关附件是对评估报告正文的有关重要部分的具体说明和必要补充，其内容一般包括:

资产评估汇总表；评估计算说明。评估计算说明主要叙述采用的具体方法和评估计算过程，对某些参数的取定，如对建筑物重置成本中的各种税费因素的取定，以及对某些情况的考虑，如对以合资为目的的评估关于吸引外资优惠政策的考虑等都应加以说明；评估计算明细表；产权证明文件；评估立项批文；评估机构评估资格证书：其它有关资料，如有关经济行为的文件等。

（四）注意事项

（1）评估报告的内容要准确、简练，结构要严谨，文字表达要清楚肯定，不能模棱两可。

（2）当经济行为涉及外方（如对外发行股票、中外合资合作）必须向外方提供评估报告时，可以提供资产清单和评估价值，但不能提供委托方资产的帐面原值、帐面净值等原始资料。

（3）评估报告需向外方提供时，可以按照国际惯例对资产评估报告的格式要求撰写，但同时向国有资产管理部门报送的报告书仍应按国内有关规定撰写。

（4）在完成评估报告初稿后，应征求客户和确认机构——国有资产管理局的意见，在进行必要修改后再出具正式报告。

三、评估报告实例

香港某评估机构对某项目出具的资产评估报告书

敬启者:

兹遵照阁下之指示，就吾等对××公司（“公司”）之部分资产作出评估。公司位于中国××省××市××××。

此评值旨在表达吾等对公司所拥有资产于一九九×年×月×日之市值之意见。本估值报告是用作××用途。

（一）绪言

公司创立于 19××年×月，于 19××年×月正式投产，主要生产……。

是次评估的资产位置于中国××省××市××县××镇××村。

是次评估包括之资产如下:

1. 房地产

——包括土地、房屋及建筑物，座落于×××，占地大约×××平方米。

2. 机器及设备

包括××生产线，×××生产线，空调系统，压缩空气系统，蒸汽系统，三废处理系统，化验室设备，汽车及办公室家俱及设备。

此估值报告包括:

——本函件，内容为确定进行估值的资产、叙述调查的性质及范围，以及表达对价值所下的结论:

——按地方或类别显示资产的公平市值的概要;

——按各项主要生产系统或设备加以说明及列载经评估公平市值的清单;

——附录部分;

——假设及限制条件;

——一般估值服务条款。

吾等调查并不包括租赁物业装修、零件、原料、供应器、手头物料、

存货、公司记录、供电补贴费、电力增容费、电话系统、自来水设施、其他投资及任何可能存在的流动或无形资产（资产已包括除外）及建筑期内之利息。

（二）估值基准

吾等之估值乃吾等对公开市值之意见；所谓公开市值，就吾等所下定义而言，乃指假定在下列情况下于估值日期以现金代价无条件完成出售某项物业之权益，可合理取得之最高价:

（1）有自愿卖方;

（2）于估值日期前，有一段合理时间（视乎物业性质及市况而定）可正式推销权益、协商售价及条款以及完成出售;

（3）于假设进行合约交易之较早日期，该物业之市况、估值水平及其他状况均与估值日期当日相同;

（4）不考虑有特殊权益买家之追加出价。

2.机器及设备

吾等乃按持续使用的假设对机器及设备的公平市值进行评估。公平市值的定义为自愿的买卖双方在预计为出售设备而愿意付出的估计价格，而双方并非在被迫情况下进行交易，且买卖双方均对一切有关事宜有相当认识。

继续使用假设该设备将按其原来设计及建造或按其现时配合的用途而使用。按继续使用基准而评估的公平市值并不等于将该设备在公开市场散件出售所能获得的金额。

（1）估值方法

吾等的估值采用两种方法，即成本计算法及市价计算法。

（2）成本计算法

成本计算法所依据的前提为获悉有关情况的买方所支付的价格将不

会高于制造具有与估值相同效用的替代设备所需的成本，并就所观察的状况或因实质、功能或经济因素而出现的陈旧状况而引起的应计折旧予以考虑。成本计算法对一般并无已知二手市场的设备提供最可靠的价值指标。

（3）市价计算法

市价计算法考虑购买类似资产的近期价格，惟对估值资产的显示市价作出调整，以反映其与市场上现成资产比较下的情况及功能。此估值方法用于有二手市场的资产。

（三）调查及假设

1. 房地产

吾等在评估该等物业权益（包括坐落土地、上盖已建好或在建中建筑物）时，已假设合资公司有权不间断地使用该等物业为期五十年。此外，吾等在评估土地使用权的价值时已假设该等土地使用权可在公开市场上按其现行用途自由转让予第三者，期限不超过五十年，而且无需向中国政府补地价。

就物业的权益进行估值时，吾均合并采用市场法及成本法以评估土地、土地上的房屋及建筑的市值。

就土地部分进行评值时，曾参照类似土地的市价，以求出土地部分的基本价值。然后，吾等在基本价格之上再加上清拆赔偿成本以及有关土地的一切设施及结构改善的发展成本。

清拆赔偿成本指实际支付的清拆赔偿费用，而发展成本则如上述以成本减去折旧来确定。

在厂区内的房屋并没有领取房屋所有权证，在对房屋及建筑物进行评值时，鉴于房屋及建筑的性质，以及由于缺乏明显的市场，因此吾等采纳成本法来评估。

成本法乃假定知情的买方为一项物业所付的价格，不会多于建造具备相同功用的替代物业所需的成本。吾等已考虑外在、功能或经济因素造成的可察状况或陈旧状况而应予计算的折旧。对于没有既定二手市场的物业而言，此方法通常可提供最可靠的价值指

吾等在颇大程度上依赖公司所提供之资料，并接纳公司所提供有关图则批准或法定通告，其法定通告，地役权，年期，地盘与楼面面积及其他一切有关事项之资料。

由于全部物业均位于中国境内，吾等并未查阅文件正本以证实业权或查核未显示交予吾等之副本中之任何业权修订条款。所有文件及业权契约仅供参考，而所有量度及面积均为约数。

吾等曾视察一切物业外貌，在可能情况下亦视察其内部中，吾等并未进行结构测量。故此，吾等无法呈报该等特业确无腐朽、虫蛀或任何其他结构损坏，吾等亦未对任何服务设备进行测试。

2. 机械及设备

吾等对价值提供意见之前，曾亲自视察有关设备、研究市场情况及考虑下列因素:

——有关设备的使用范围、特性及效用

——购买或建造新设备或购买类似之二手设备（如有）所需的估计成本另加装置或安装成本组合的成本;

——新设备的成本，扣减折旧或因状况、效用、使用年期、耗损及过时而引致的价值损失（扣减折旧将按投产日起计算）;

——类似的二手设备的成本，并就反映所估值设备与其一般可比较的设备于状况及产用方面的差别而对市价作出增加或减少的调整;

——有关设备于可动作状况下的经销价（计及运输费及安装费）

吾等于一九九×年×月×日至××日进行实地调查及估值。设备的

运作情况良好，并能达到其原来设计及建造的用途。调查证实有关设备的维修保养完善。

任何递延维修、产质耗损、操作失常、缺少效用或其他可观察到而令接受估值的设备有异于同类崭新设备的情况，吾等均已注意，并构成吾等评估价值时的判断根据的一部分。

吾等并未调查任何与使用接受估值的设备经营的业务的现有或预计盈利有关的财政数据。吾等假设预计盈利可为有关设备的估值提供合理回报，及其他不包括在估值内之任何资产之价值，并提供充足的营运金净额。

（四）汇率

由于是次估值是以人民币为计价单位，吾等:

参考一九九三年七月一日香港南华早报所刊登之六月三十日人民币对其他货币的汇价如下:

英国英镑 0.120=人民币 1.00

日元 18.590=人民币 1.00

瑞士法郎 0.260=人民币 1.00

港元 1.350=人民币 1.00

美元 0.174=人民币 1.00

来计算评估值。

（五）估值结论

根据所述的调查，吾等认为有关资产于一九九×年×月××日的市值为人民币×××万元（人民币×××），这些市值详情已列于随附的估值概要。

就本评估而言，吾等已审阅购入记录、资产表以及其他有关技术规模及×××会计师事务所提供予吾等之文件。吾等在作出估值意见时，

颇大程度上依赖该等记录、报表、规模及文件。尽管吾等未并对上述资料作独立查察，吾等并未理由怀疑吾等所获提供资料之真实及准确性，吾等并不知悉所获提供之资料中遗漏任何重要事实。

吾等并未调查接受估值的资产的拥有权或该等资产是否附带任何欠负之抵押、按揭或债务。吾等假定所评估资产概不附带可影响其价值之任何繁重负担、限制及支销。

兹证明吾等现时或日后对资产概无任何权益

此致

×××（委托方名称）

列位董事台照

注：摘自资产评估手册