行业资料
注意保存

双月刊
（电子）

价格评估行业会刊

2
2022

主办单位：中国价格协会价格评估分会　　2022 年 4 月

关于印发 2022 年价格鉴证评估分会工作计划的通知

中价协估〔2022〕1 号

各会员单位:

为落实好 2022 年价格鉴证评估分会各项工作，秘书处拟定了 2022 年价格鉴证评估分会工作计划，经征求副会长意见，现下发各会员单位。请各会员单位根据计划做好相关工作。

特此通知。

附：2022 年价格鉴证评估分会工作计划

中国价格协会价格鉴证评估分会

2022 年 2 月 15 日

附

2022 年价格鉴证评估分会工作计划

2022 年，价格鉴证评估行业要以习近平新时代社会主义思想为指导，深入学习、认真贯彻党的十九届六中全会和中央经济工作会议精神。按照价格鉴证评估行业五年工作规划纲要，在中国价格协会统一领导下，以价格鉴证评估分会为纽带，逐步理顺各级协会在价格鉴证评估领域的自律关系。保持工作定力，稳中求进，拓宽发展路径，结合价格鉴证评估分会会员实际情况，分轻重缓急推进价格鉴证评估行业各项工作。2022 年价格鉴证评估分会工作计划如下:

一、加强人才建设，提高价格鉴证评估行业工作人员职业素养

（一）做好价格鉴证评估行业业务技术规范制定、业务技术交流、业务技术培训工作。根据防疫情况安排好线上、线下法律法规、价格鉴证评估技术规范、各专业领域业务技术培训 3 到 6 期。全面提升价格鉴证评估行业专业人员的业务水平和工作能力、职业素养。

（二）不断探讨价格鉴证评估理论、业务工作技术，组织一次价格鉴证评估论坛或行业业务技术交流、座谈活动。邀请相关部门及新闻媒体参加。

二、稳中求进，拓展新的业务领域

（一）继续积极与农业、建设、中国、工商四大银行乡村振兴事业部联系，建立价格鉴证评估机构助力解决“三农”工作协作机

制，根据《农村产权价格鉴证评估技术规范》要求，对乡村产权资产抵押贷款提供价格鉴证评估服务。助力解决“三农”问题，盘活村民手中的资产融资，解决“融资难融资贵”的问题，为银行乡村村民产权抵押贷款提供有效支持。

（二）按照国家发改委关于成本监审办法中相关规定，争取与国家发改委成本监审中心协调，使价格鉴证评估行业，充分参与各级价格主管部门定调价的成本监审相关工作，并接受委托为各级政府价格主管部门提供高效、优质的服务。

三、激发内在动力，加强自律管理

（一）加强对会员的自律管理。进一步规范会员单位业务工作制度的建立、业务工作管理、业务档案管理等制度建立执行。要求会员严格遵循价格鉴证评估职业操守、自律守则，不断提高会员的行业意识，共同努力提高社会对价格鉴证评估行业的认可度。

（二）组织价格鉴证评估行业学习好、执行好《价格法》《资产评估法》等政策法规，按照要求落实好法律赋予的各种职责。办好价格鉴证评估行业会刊（电子刊）。利用会刊承上启下，宣传国家政策及法律法规、探讨价格鉴证评估业务理论、交流价格鉴证评估业务技术、创新价格鉴证评估行业工作方式、反映会员诉求等。

（三）根据价格鉴证、认证工作要求，努力办好《价格鉴证工作通讯》。欢迎认证系统工作人员积极投稿，及时反馈各地认证工作情况，交流认证工作经验，为认证系统服务好。

（四）组织价格鉴证评估行业开展价格鉴证评估机构规范化建设及资信评价活动。分片区对价格鉴证评估机构进行规范化建设及

资信评价抽查、考核。选评一批优秀的价格鉴证评估机构予以表彰。

（五）加强价格鉴证评估分会网络数据信息化建设，**完善信息管理系统**。进一步完善会员入会条件，及时办理会员入会。按照总会《执业登记管理办法》，做好**价格鉴证评估机构执业登记和价格鉴证评估专业人员执业登记工作，提高办事效率。**

（六）进一步规范异议投诉处理流程，异议投诉处理及时有效。按照《价格鉴证评估结论异议处理规范》处理好异议投诉事项。及时了解会员诉求，定期汇总并制定解决方案，完善工作流程，积极努力解决会员的实际困难。

（七）组织会员开展优质服务活动。从业务受理、协议签订、工作方案制定、现场勘验调查、市场采价分析、业务报告撰写和送达、服务费收取、后续工作处理等方面，提供全程优质服务。

四、持续发力，解决行业困难

协助总会继续做好最高人民法院执行局入库的工作。争取早日完成价格鉴证评估机构入围最高法执行局备选库事宜。创造条件优化环境，让价格鉴证评估行业公平参与市场竞争。

《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 2 期（总第 26 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
中华人民共和国最高人民法院公告…1
最高人民法院关于审理行政赔偿案件若干问题的规定……6

价格评估案例探讨
司法鉴定项目价格评估报告……14
抵押贷款涉及的住宅房地产、农村土地承包经营权及地上建筑物价格评估报告……23

价格评估业务探讨
浅谈关于火灾直接损失的价格评估
……42
产权登记和资产处理……49

法规政策

中华人民共和国最高人民法院公告

《最高人民法院关于审理涉执行司法赔偿案件适用法律若干问题的解释》已于 2021 年 12 月 20 日由最高人民法院审判委员会第 1857 次会议通过，现予公布，自 2022 年 3 月 1 日起施行。

最高人民法院

2022 年 2 月 8 日

最高人民法院
关于审理涉执行司法赔偿案件适用法律若干问题的解释

（2021 年 12 月 20 日最高人民法院审判委员会第 1857 次会议通过，自 2022 年 3 月 1 日起施行）法释〔2022〕3 号

为正确审理涉执行司法赔偿案件，保障公民、法人和其他组织的合法权益，根据《中华人民共和国国家赔偿法》等法律规定，结合人民法院国家赔偿审判和执行工作实际，制定本解释。

第一条 人民法院在执行判决、裁定及其他生效法律文书过程中，错误采取财产调查、控制、处置、交付、分配等执行措施或者罚款、拘留等强制措施，侵犯公民、法人和其他组织合法权益并造成损害，受害人依照国家赔偿法第三十八条规定申请赔偿的，适用本解释。

第二条 公民、法人和其他组织认为有下列错误执行行为造成损害申请赔偿的，人民法院应当依法受理:

（一）执行未生效法律文书，或者明显超出生效法律文书确定的数额和范围执行的;

（二）发现被执行人有可供执行的财产，但故意拖延执行、不执行，或者应当依法恢复执行而不恢复的;

（三）违法执行案外人财产，或者违法将案件执行款物交付给其他当事人、案外人的;

（四）对抵押、质押、留置、保留所有权等财产采取执行措施，未依法保护上述权利人优先受偿权等合法权益的;

（五）对其他人民法院已经依法采取保全或者执行措施的财产违法执行的;

（六）对执行中查封、扣押、冻结的财产故意不履行或者怠于履行监管职责的;

（七）对不宜长期保存或者易贬值的财产采取执行措施，未及时处理或者违法处理的;

（八）违法拍卖、变卖、以物抵债，或者依法应当评估而未评估，依法应当拍卖而未拍卖的;

（九）违法撤销拍卖、变卖或者以物抵债的;

（十）违法采取纳入失信被执行人名单、限制消费、限制出境等措施的;

（十一）因违法或者过错采取执行措施或者强制措施的其他行为。

第三条 原债权人转让债权的，其基于债权申请国家赔偿的权利随之转移，但根据债权性质、当事人约定或者法律规定不得转让的除外。

第四条 人民法院将查封、扣押、冻结等事项委托其他人民法院执行的，公民、法人和其他组织认为错误执行行为造成损害申请赔偿的，委托法院为赔偿义务机关。

第五条 公民、法人和其他组织申请错误执行赔偿，应当在执行程序终结后提出，终结前提出的不予受理。但有下列情形之一，且无法在相关诉讼或者执行程序中予以补救的除外:

（一）罚款、拘留等强制措施已被依法撤销，或者实施过程中造成人身损害的;

（二）被执行的财产经诉讼程序依法确认不属于被执行人，或者人民法院生效法律文书已确认执行行为违法的;

（三）自立案执行之日起超过五年，且已裁定终结本次执行程序，被执行人已无可供执行财产的;

（四）在执行程序终结前可以申请赔偿的其他情形。

赔偿请求人依据前款规定，在执行程序终结后申请赔偿的，该执行程序期间不计入赔偿请求时效。

第六条 公民、法人和其他组织在执行异议、复议或者执行监督程序审查期间，就相关执行措施或者强制措施申请赔偿的，人民法院不予受理，已经受理的予以驳回，并告知其在上述程序终结后可以依照本解释第五条的规定依法提出赔偿申请。

公民、法人和其他组织在执行程序中未就相关执行措施、强制措施提出异议、申请复议或者申请执行监督，不影响其依法申请赔偿的权利。

第七条 经执行异议、复议或者执行监督程序作出的生效法律文书，对执行行为是否合法已有认定的，该生效法律文书可以作为人民法院赔偿委员会认定执行行为合法性的根据。

赔偿请求人对执行行为的合法性提出相反主张，且提供相应证据予以证明的，人民法院赔偿委员会应当对执行行为进行合法性审查并作出认定。

第八条 根据当时有效的执行依据或者依法认定的基本事实作出的执行行为，不因下列情形而认定为错误执行:

（一）采取执行措施或者强制措施后，据以执行的判决、裁定及其

他生效法律文书被撤销或者变更的;

（二）被执行人足以对抗执行的实体事由，系在执行措施完成后发生或者被依法确认的;

（三）案外人对执行标的享有足以排除执行的实体权利，系在执行措施完成后经法定程序确认的;

（四）人民法院作出准予执行行政行为的裁定并实施后，该行政行为被依法变更、撤销、确认违法或者确认无效的;

（五）根据财产登记采取执行措施后，该登记被依法确认错误的;

（六）执行依据或者基本事实嗣后改变的其他情形。

第九条 赔偿请求人应当对其主张的损害负举证责任。但因人民法院未列清单、列举不详等过错致使赔偿请求人无法就损害举证的，应当由人民法院对上述事实承担举证责任。

双方主张损害的价值无法认定的，应当由负有举证责任的一方申请鉴定。负有举证责任的一方拒绝申请鉴定的，由其承担不利的法律后果;无法鉴定的，人民法院赔偿委员会应当结合双方的主张和在案证据，运用逻辑推理、日常生活经验等进行判断。

第十条 被执行人因财产权被侵犯依照本解释第五条第一款规定申请赔偿，其债务尚未清偿的，获得的赔偿金应当首先用于清偿其债务。

第十一条 因错误执行取得不当利益且无法返还的，人民法院承担赔偿责任后，可以依据赔偿决定向取得不当利益的人追偿。

因错误执行致使生效法律文书无法执行，申请执行人获得国家赔偿后申请继续执行的，不予支持。人民法院承担赔偿责任后，可以依据赔偿决定向被执行人追偿。

第十二条 在执行过程中，因保管人或者第三人的行为侵犯公民、法人和其他组织合法权益并造成损害的，应当由保管人或者第三人承担责任。但人民法院未尽监管职责的，应当在其能够防止或者制止损害发生、扩大的范围内承担相应的赔偿责任，并可以依据赔偿决定向保管人

或者第三人追偿。

第十三条 属于下列情形之一的，人民法院不承担赔偿责任:

（一）申请执行人提供财产线索错误的;

（二）执行措施系根据依法提供的担保而采取或者解除的;

（三）人民法院工作人员实施与行使职权无关的个人行为的;

（四）评估或者拍卖机构实施违法行为造成损害的;

（五）因不可抗力、正当防卫或者紧急避险造成损害的;

（六）依法不应由人民法院承担赔偿责任的其他情形。

前款情形中，人民法院有错误执行行为的，应当根据其在损害发生过程和结果中所起的作用承担相应的赔偿责任。

第十四条 错误执行造成公民、法人和其他组织利息、租金等实际损失的，适用国家赔偿法第三十六条第八项的规定予以赔偿。

第十五条 侵犯公民、法人和其他组织的财产权，按照错误执行行为发生时的市场价格不足以弥补受害人损失或者该价格无法确定的，可以采用下列方式计算损失:

（一）按照错误执行行为发生时的市场价格计算财产损失并支付利息，利息计算期间从错误执行行为实施之日起至赔偿决定作出之日止;

（二）错误执行行为发生时的市场价格无法确定，或者因时间跨度长、市场价格波动大等因素按照错误执行行为发生时的市场价格计算显失公平的，可以参照赔偿决定作出时同类财产市场价格计算;

（三）其他合理方式。

第十六条 错误执行造成受害人停产停业的，下列损失属于停产停业期间必要的经常性费用开支:

（一）必要留守职工工资;

（二）必须缴纳的税款、社会保险费;

（三）应当缴纳的水电费、保管费、仓储费、承包费;

（四）合理的房屋场地租金、设备租金、设备折旧费;

（五）维系停产停业期间运营所需的其他基本开支。

错误执行生产设备、用于营运的运输工具，致使受害人丧失唯一生活来源的，按照其实际损失予以赔偿。

第十七条 错误执行侵犯债权的，赔偿范围一般应当以债权标的额为限。债权受让人申请赔偿的，赔偿范围以其受让债权时支付的对价为限。

第十八条 违法采取保全措施的案件进入执行程序后，公民、法人和其他组织申请赔偿的，应当作为错误执行案件予以立案审查。

第十九条 审理违法采取妨害诉讼的强制措施、保全、先予执行赔偿案件，可以参照适用本解释。

第二十条 本解释自 2022 年 3 月 1 日起施行。施行前本院公布的司法解释与本解释不一致的，以本解释为准。

最高人民法院关于审理行政赔偿案件若干问题的规定

法释〔2022〕10 号

《最高人民法院关于审理行政赔偿案件若干问题的规定》已于 2021 年 12 月 6 日由最高人民法院审判委员会第 1855 次会议通过，现予公布，自 2022 年 5 月 1 日起施行。

最高人民法院

2022 年 3 月 20 日

最高人民法院关于审理行政赔偿案件若干问题的规定

（2021 年 12 月 6 日最高人民法院审判委员会第 1855 次会议通过，自 2022 年 5 月 1 日起施行）

为保护公民、法人和其他组织的合法权益，监督行政机关依法履行行政赔偿义务，确保人民法院公正、及时审理行政赔偿案件，实质化解行政赔偿争议，根据《中华人民共和国行政诉讼法》（以下简称行政诉讼法）《中华人民共和国国家赔偿法》（以下简称国家赔偿法）等法律规定，结合行政审判工作实际，制定本规定。

一、受案范围

第一条 国家赔偿法第三条、第四条规定的“其他违法行为”包括以下情形:

（一）不履行法定职责行为;

（二）行政机关及其工作人员在履行行政职责过程中作出的不产生法律效果，但事实上损害公民、法人或者其他组织人身权、财产权等合法权益的行为。

第二条 依据行政诉讼法第一条、第十二条第一款第十二项和国家赔偿法第二条规定，公民、法人或者其他组织认为行政机关及其工作人员违法行使行政职权对其劳动权、相邻权等合法权益造成人身、财产损害的，可以依法提起行政赔偿诉讼。

第三条 赔偿请求人不服赔偿义务机关下列行为的，可以依法提起行政赔偿诉讼:

（一）确定赔偿方式、项目、数额的行政赔偿决定;

（二）不予赔偿决定;

（三）逾期不作出赔偿决定;

（四）其他有关行政赔偿的行为。

第四条 法律规定由行政机关最终裁决的行政行为被确认违法后，赔偿请求人可以单独提起行政赔偿诉讼。

第五条 公民、法人或者其他组织认为国防、外交等国家行为或者行政机关制定发布行政法规、规章或者具有普遍约束力的决定、命令侵犯其合法权益造成损害，向人民法院提起行政赔偿诉讼的，不属于人民法院行政赔偿诉讼的受案范围。

二、诉讼当事人

第六条 公民、法人或者其他组织一并提起行政赔偿诉讼中的当事人地位，按照其在行政诉讼中的地位确定，行政诉讼与行政赔偿诉讼当事人不一致的除外。

第七条 受害的公民死亡，其继承人和其他有扶养关系的人可以提起行政赔偿诉讼，并提供该公民死亡证明、赔偿请求人与死亡公民之间的关系证明。

受害的公民死亡，支付受害公民医疗费、丧葬费等合理费用的人可以依法提起行政赔偿诉讼。

有权提起行政赔偿诉讼的法人或者其他组织分立、合并、终止，承受其权利的法人或者其他组织可以依法提起行政赔偿诉讼。

第八条 两个以上行政机关共同实施侵权行政行为造成损害的，共同侵权行政机关为共同被告。赔偿请求人坚持对其中一个或者几个侵权机关提起行政赔偿诉讼，以被起诉的机关为被告，未被起诉的机关追加为第三人。

第九条 原行政行为造成赔偿请求人损害，复议决定加重损害的，复议机关与原行政行为机关为共同被告。赔偿请求人坚持对作出原行政行为机关或者复议机关提起行政赔偿诉讼，以被起诉的机关为被告，未

被起诉的机关追加为第三人。

第十条 行政机关依据行政诉讼法第九十七条的规定申请人民法院强制执行其行政行为，因据以强制执行的行政行为违法而发生行政赔偿诉讼的，申请强制执行的行政机关为被告。

三、证据

第十一条 行政赔偿诉讼中，原告应当对行政行为造成的损害提供证据；因被告的原因导致原告无法举证的，由被告承担举证责任。

人民法院对于原告主张的生产和生活所必需物品的合理损失，应当予以支持；对于原告提出的超出生产和生活所必需的其他贵重物品、现金损失，可以结合案件相关证据予以认定。

第十二条 原告主张其被限制人身自由期间受到身体伤害，被告否认相关损害事实或者损害与违法行政行为存在因果关系的，被告应当提供相应的证据证明。

四、起诉与受理

第十三条 行政行为未被确认为违法，公民、法人或者其他组织提起行政赔偿诉讼的，人民法院应当视为提起行政诉讼时一并提起行政赔偿诉讼。

行政行为已被确认为违法，并符合下列条件的，公民、法人或者其他组织可以单独提起行政赔偿诉讼:

（一）原告具有行政赔偿请求资格;

（二）有明确的被告;

（三）有具体的赔偿请求和受损害的事实根据;

（四）赔偿义务机关已先行处理或者超过法定期限不予处理;

（五）属于人民法院行政赔偿诉讼的受案范围和受诉人民法院管辖;

（六）在法律规定的起诉期限内提起诉讼。

第十四条 原告提起行政诉讼时未一并提起行政赔偿诉讼，人民法院审查认为可能存在行政赔偿的，应当告知原告可以一并提起行政赔偿

诉讼。

原告在第一审庭审终结前提起行政赔偿诉讼，符合起诉条件的，人民法院应当依法受理；原告在第一审庭审终结后、宣判前提起行政赔偿诉讼的，是否准许由人民法院决定。

原告在第二审程序或者再审程序中提出行政赔偿请求的，人民法院可以组织各方调解；调解不成的，告知其另行起诉。

第十五条 公民、法人或者其他组织应当自知道或者应当知道行政行为侵犯其合法权益之日起两年内，向赔偿义务机关申请行政赔偿。赔偿义务机关在收到赔偿申请之日起两个月内未作出赔偿决定的，公民、法人或者其他组织可以依照行政诉讼法有关规定提起行政赔偿诉讼。

第十六条 公民、法人或者其他组织提起行政诉讼时一并请求行政赔偿的，适用行政诉讼法有关起诉期限的规定。

第十七条 公民、法人或者其他组织仅对行政复议决定中的行政赔偿部分有异议，自复议决定书送达之日起十五日内提起行政赔偿诉讼的，人民法院应当依法受理。

行政机关作出有赔偿内容的行政复议决定时，未告知公民、法人或者其他组织起诉期限的，起诉期限从公民、法人或者其他组织知道或者应当知道起诉期限之日起计算，但从知道或者应当知道行政复议决定内容之日起最长不得超过一年。

第十八条 行政行为被有权机关依照法定程序撤销、变更、确认违法或无效，或者实施行政行为的行政机关工作人员因该行为被生效法律文书或监察机关政务处分确认为渎职、滥用职权的，属于本规定所称的行政行为被确认为违法的情形。

第十九条 公民、法人或者其他组织一并提起行政赔偿诉讼，人民法院经审查认为行政诉讼不符合起诉条件的，对一并提起的行政赔偿诉讼，裁定不予立案；已经立案的，裁定驳回起诉。

第二十条 在涉及行政许可、登记、征收、征用和行政机关对民事争议所作的裁决的行政案件中，原告提起行政赔偿诉讼的同时，有关当事人申请一并解决相关民事争议的，人民法院可以一并审理。

五、审理和判决

第二十一条 两个以上行政机关共同实施违法行政行为，或者行政机关及其工作人员与第三人恶意串通作出的违法行政行为，造成公民、法人或者其他组织人身权、财产权等合法权益实际损害的，应当承担连带赔偿责任。

一方承担连带赔偿责任后，对于超出其应当承担部分，可以向其他连带责任人追偿。

第二十二条 两个以上行政机关分别实施违法行政行为造成同一损害，每个行政机关的违法行为都足以造成全部损害的，各个行政机关承担连带赔偿责任。

两个以上行政机关分别实施违法行政行为造成同一损害的，人民法院应当根据其违法行政行为在损害发生和结果中的作用大小，确定各自承担相应的行政赔偿责任；难以确定责任大小的，平均承担责任。

第二十三条 由于第三人提供虚假材料，导致行政机关作出的行政行为违法，造成公民、法人或者其他组织损害的，人民法院应当根据违法行政行为在损害发生和结果中的作用大小，确定行政机关承担相应的行政赔偿责任；行政机关已经尽到审慎审查义务的，不承担行政赔偿责任。

第二十四条 由于第三人行为造成公民、法人或者其他组织损害的，应当由第三人依法承担侵权赔偿责任；第三人赔偿不足、无力承担赔偿责任或者下落不明，行政机关又未尽保护、监管、救助等法定义务的，人民法院应当根据行政机关未尽法定义务在损害发生和结果中的作用大小，确定其承担相应的行政赔偿责任。

第二十五条 由于不可抗力等客观原因造成公民、法人或者其他组织损害，行政机关不依法履行、拖延履行法定义务导致未能及时止损或者损害扩大的，人民法院应当根据行政机关不依法履行、拖延履行法定义务行为在损害发生和结果中的作用大小，确定其承担相应的行政赔偿责任。

第二十六条 有下列情形之一的，属于国家赔偿法第三十五条规定的“造成严重后果”:

（一）受害人被非法限制人身自由超过六个月;

（二）受害人经鉴定为轻伤以上或者残疾;

（三）受害人经诊断、鉴定为精神障碍或者精神残疾，且与违法行政行为存在关联;

（四）受害人名誉、荣誉、家庭、职业、教育等方面遭受严重损害，且与违法行政行为存在关联。

有下列情形之一的，可以认定为后果特别严重:

（一）受害人被限制人身自由十年以上;

（二）受害人死亡;

（三）受害人经鉴定为重伤或者残疾一至四级，且生活不能自理;

（四）受害人经诊断、鉴定为严重精神障碍或者精神残疾一至二级，生活不能自理，且与违法行政行为存在关联。

第二十七条 违法行政行为造成公民、法人或者其他组织财产损害，不能返还财产或者恢复原状的，按照损害发生时该财产的市场价格计算损失。市场价格无法确定，或者该价格不足以弥补公民、法人或者其他组织损失的，可以采用其他合理方式计算。

违法征收征用土地、房屋，人民法院判决给予被征收人的行政赔偿，不得少于被征收人依法应当获得的安置补偿权益。

第二十八条 下列损失属于国家赔偿法第三十六条第六项规定的“停产停业期间必要的经常性费用开支”:

（一）必要留守职工的工资;

（二）必须缴纳的税款、社会保险费;

（三）应当缴纳的水电费、保管费、仓储费、承包费;

（四）合理的房屋场地租金、设备租金、设备折旧费;

（五）维系停产停业期间运营所需的其他基本开支。

第二十九条 下列损失属于国家赔偿法第三十六条第八项规定的“直接损失”:

（一）存款利息、贷款利息、现金利息;

（二）机动车停运期间的营运损失;

（三）通过行政补偿程序依法应当获得的奖励、补贴等;

（四）对财产造成的其他实际损失。

第三十条 被告有国家赔偿法第三条规定情形之一，致人精神损害的，人民法院应当判决其在违法行政行为影响的范围内，为受害人消除影响、恢复名誉、赔礼道歉；消除影响、恢复名誉和赔礼道歉的履行方式，可以双方协商，协商不成的，人民法院应当责令被告以适当的方式履行。造成严重后果的，应当判决支付相应的精神损害抚慰金。

第三十一条 人民法院经过审理认为被告对公民、法人或者其他组织造成财产损害的，判决被告限期返还财产、恢复原状；无法返还财产、恢复原状的，判决被告限期支付赔偿金和相应的利息损失。

人民法院审理行政赔偿案件，可以对行政机关赔偿的方式、项目、标准等予以明确，赔偿内容确定的，应当作出具有赔偿金额等给付内容的判决；行政赔偿决定对赔偿数额的确定确有错误的，人民法院判决予以变更。

第三十二条 有下列情形之一的，人民法院判决驳回原告的行政赔偿请求:

（一）原告主张的损害没有事实根据的;

（二）原告主张的损害与违法行政行为没有因果关系的;

（三）原告的损失已经通过行政补偿等其他途径获得充分救济的;

（四）原告请求行政赔偿的理由不能成立的其他情形。

六、其他

第三十三条 本规定自 2022 年 5 月 1 日起施行。《最高人民法院关于审理行政赔偿案件若干问题的规定》（法发〔1997〕10 号）同时废止。

本规定实施前本院发布的司法解释与本规定不一致的，以本规定为准。

价格评估案例探讨

法院执行案件标的物价格评估

背景介绍:

本案件为法院强制执行案件，我公司接受法院的委托，对一批电子产品的清算价格进行了评估，出具了简易评估报告。

市区人民法院*****执****号案件
司法鉴定项目价格评估报告

评字[2*]***号

市*人民法院:

******资产价格评估有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规和价格评估执业规范、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估

程序，对**市***人民法院（2018）*****执****号案件涉及的一批电子物品在二〇**年四月二十七日的清算价值进行了评估。现将评估情况报告如下。

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方*****市***人民法院。

（二）产权持有者（略）。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者。

委托方以外的其他评估报告使用者包括申请人、产权持有者和委托方确定的拍卖公司等相关当事方。

二、评估目的

根据《**市***人民法院价格评估委托书》（20**）*****执****号，因执行**与**纠纷一案，经摇号确定，委托****资产价格评估有限公司对案件涉及的电子物品进行价值评估，为法院依法处理案件提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

评估对象：一批电子产品。

评估范围：**市***人民法院（20**）*****执****号案件涉及的电子物品。

依据委托方提供的《**市***人民法院价格评估委托书》（20**）*****执****号、《**市***人民法院刑一庭赃证物单》及现场勘验对标的的记录，评估标的物为执行拍卖的电子物品，法院收缴日期为 20**年 6 月 2 日，购买年现已无法考证，评估标的均有不同程度的磨损，个别佳能镜头铁皮外翻。

现场勘查日为 20**年 4 月 27 日，评估标的物放置于**市***人民法院；评估标的详见下表:

序号	物品名称	品牌	型号
1	照相机机身	佳能	5DMARKⅡ
2	照相机机身	佳能	5DMARKⅢ
3	镜头	佳能	50mm 1:1.2
4	镜头	佳能	16-35mm 1:2.8
5	镜头	佳能	35mm 1:1.4
6	镜头	佳能	85mmⅡ 1:1.2
7	镜头	佳能	Macro100mm 1:2.8
8	镜头	佳能	24-70mm 1:4(含保护套)
9	镜头（增倍镜）	佳能	EXTERDER 1.4XⅡ
10	镜头（增倍镜）	佳能	TELE-converterTL-30.5 1.9X
11	镜头	佳能	24-70mm 1:2.8
12	镜头（配套）	佳能	FUTIN DSLRpro 0.45×75mm
13	镜头（增倍镜）	佳能	SONY XO.7
14	镜头（增倍镜）	徕卡	Apo-Summicron 2-90mm(含保护套)
15	笔记本电脑	惠普	Zbook 17
16	话筒	佳能	RODE 单反话筒
17	三脚架	富赛尔	FT-6662A
18	摄影灯+伞罩架子	BAO JIA	BL-260fe
19	摄影包	lowepro	
20	计算机主机	SONY	AC 100-2400 50/60hz 6A
21	液晶电视	康佳	LED42M3500PDF

四、价值类型

本次评估的电子物品是法院将要依法处理的涉案物品，根据委托方的要求，本次评估采用清算价值。

是指以评估对象处于被迫出售、快速变现或其他非正常市场条件为依据判断的电子物品价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是二〇**年四月二十七日。评估中所选用的价格、参数均为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日是现场勘查日，可以使评估人员更好的掌握被评估物品的评估基准日状况，真实反映被评估物品评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》。

2、《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令第 46 号（2016 年）。

3、《最高人民法院关于人民法院委托鉴定、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号）。

4、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16 号）。

5、其他有关法律、法规、文件等。

（二）行为依据

1、《**市***人民法院价格评估委托书》（20**）*****执****号。

2、《**市***人民法院刑一庭赃证物单》复印件。

（三）取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》。

2、评估人员现场获得的勘验记录等资料。

3、电话询价和互联网收集的有关资料。

4、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料等。

七、评估方法

按照国家的有关法律、法规及相关评估准则和评估报告指南的要求，根据评估目的，针对委托评估资电子物品特征，结合评估人员收集掌握的资料确定本次评估采用成本法。

清算价值类型下的成本法是通过估测被评估电子物品的重置成本，然后估测被评估电子物品已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估电子物品价值后乘以快速变现率，得出被评估电子物品清算价值的方法。

成本法评估公式:

评估价值=物品价值×快速变现率

物品价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或：物品价值=重置成本×成新率

快速变现率=(某财产快速出售时的价格÷某财产正常出售时的价格)×100%

=1－折扣率

快速变现率的确定主要考虑如下因素:

①有限市场因素：指同类资产的市场需求程度。②处置时间因素：指处置时间与一般交易时间的差异。③处置方式因素：指批量处置相对于拆零处置的差异。④买方心理因素：指买方对处置物品的价格预期。⑤其他因素。

八、评估程序实施过程

评估工作分四个阶段进行:

（一）接受委托及前期准备阶段

****资产价格评估有限公司接受**市***人民法院的委托，确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，拟定了评估工作计划、安排了评估小组人员。根据委托评估物品的实际状况和特点，选择适当的评估方法。

（二）现场调查和收集评估资料阶段

在评估现场对委托评估的物品进行调查核实，查阅了相关资料，对委估的物品进行实地察看，核实委托评估物品的外观、结构、功能、性能等现状，向有关人员了解物品的使用、管理、权属状况并作详细的勘察记录。根据确定的评估方法收集有关的评估资料。

（三）收集市场信息和估算

进行市场调查，收集评估所需有关市场资料，取得计价依据及价格资料并进行分析，根据现场勘查了解情况、资料收集情况和资产特点，最终确定具体评估方法。根据评估物品的特点和使用情况、实际技术状

况等对委托评估物品进行评定估算。

（四）评估结果分析、撰写报告和内部审核

对评估结果进行分析修正，确定评估结论，撰写评估报告；经评估机构三级复核后向委托方提交正式报告。

评估过程自接受委托日开始，至评估报告日结束。

九、评估假设

（一）继续使用假设：评估标的（除报废项目外）在评估基准日可正常使用。

（二）有关各方提供的资料及对物品状况的描述真实、完整、有效。

（三）无其他不可抗因素及不可预见因素造成重大影响。

以上假设是构成本评估结论的重要条件，如上述假设发生改变，则本评估结论发生改变。

十、评估结论

在实施了上述物品评估程序和方法后，得出以下评估结论:

市*人民法院（20**）*****执****号案件涉及的电子产品，在评估基准日二〇**年四月二十七日的清算价值为人民币 78,560.00 万元（**人民币柒万捌仟伍佰陆拾元整**）。（详见物品评估明细表）

十一、特别事项说明

（一）委托方、物品占有方无法提供电子产品购置发票，且购买年限未知，评估标的品牌型号、数量及新旧程度以《**市***人民法院刑一庭赃证物单》、现场勘验纪录为准。

（二）评估值未考虑物品转让时可能发生的费用和相关税金。

以上有关事项提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得

被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估报告的使用有效期至二〇**年四月二十六日。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇**年五月八日。

价格鉴证师:　　（略）

价格鉴证师:　　（略）

价格评估专业人员:　　（略）

****资产价格评估有限公司

二〇**年五月八

附件

一、《**市***人民法院价格评估委托书》（20**）*****执****号复印件。（略）

二、《**市***人民法院刑一庭赃证物单》复印件。（略）

三、评估明细表。

四、物品现状照片。（略）

五、资产价格评估机构法人营业执照副本复印件。（略）

六、评估人员执业证书复印件。（略）

电子设备评估明细表

评估基准日：20**年 4 月 27 日　　单位：人民币元

序号	物品名称	品牌	型号	数量	单位	评估值				
						重置单价	成新率	快速变现率	评估净值	备注
1	照相机机身	佳能	5DMARKⅡ	1	台	9,599.00	50.00%	80.00%	3,840.00	
2	照相机机身	佳能	5DMARKⅢ	1	台	14,650.00	50.00%	80.00%	5,860.00	
3	照相机机身	佳能	5DMARKⅢ	1	台	14,650.00	50.00%	80.00%	5,860.00	
4	镜头	佳能	50mm 1:1.2	1	台	8,799.00	50.00%	80.00%	3,520.00	
5	镜头	佳能	16-35mm 1:2.8	1	台	11,599.00	50.00%	80.00%	4,640.00	
6	镜头	佳能	35mm 1:1.4	1	台	10,599.00	50.00%	80.00%	4,240.00	
7	镜头	佳能	85mmⅡ 1:1.2	1	台	11,399.00	50.00%	80.00%	4,560.00	
8	镜头	佳能	Macro100mm 1:2.8	1	台	4,999.00	50.00%	80.00%	2,000.00	
9	镜头	佳能	24-70mm 1:4(含保护套)	1	台	11,999.00	50.00%	80.00%	4,800.00	
10	镜头（增配镜）	佳能	EXTERDER 1.4XⅡ	1	台	2,699.00	50.00%	80.00%	1,080.00	
11	镜头（增配镜）	佳能	TELE-converterTL-30.5 1.9X	1	台	688.00	50.00%	80.00%	280.00	

12	镜头	佳能	24-70mm 1:2.8	1	台	10,588.00	50.00%	80.00%	4,240.00	
13	镜头（配套）	佳能	FUTIN DSLRpro 0.45×75mm	1	台	999.00	30.00%	80.00%	240.00	镜头前部铁皮外翻
14	镜头（增配镜）	佳能	SONY XO.7	1	台	799.00	30.00%	80.00%	190.00	镜头前部铁皮外翻
15	镜头（增配镜）	徕卡	Apo-Summicron 2-90mm（含保护套）	1	台	32,000.00	60.00%	80.00%	15,360.00	
16	笔记本电脑	惠普	Zbook 17	1	台	49,999.00	40.00%	80.00%	16,000.00	
17	话筒	佳能	RODE 单反话筒	1	个	645.00	50.00%	80.00%	260.00	
18	三脚架	富赛尔	FT-6662A	1	个	155.00	30.00%	80.00%	40.00	
19	摄影灯+伞罩架子	BAO JIA	BL-260fe	1	个	150.00	30.00%	80.00%	40.00	
20	摄影包	lowepro		1	个	1,179.00	60.00%	80.00%	570.00	
21	计算机主机	SONY	AC 100-2400 50/60hz 6A	1	台				20.00	已停产且超出使用年限
22	液晶电视	康佳	LED42M3500PDF	1	台	2,888.00	40.00%	80.00%	920.00	
合计				22		201,082.00			78,560.00	

点评：

本报告属司法评估业务中常见类型，评估类别单一，宜用简易评估报告模式。按规定应补充评估说明。

抵押贷款涉及的住宅房地产、农村土地承包经营权及地上建筑物价格评估报告

***价评[202*]0282号

价格评估项目名称：****生猪养殖有限公司贷款担保抵押物市场价格评估

价格评估委托人：****生猪养殖有限公司

价格评估机构：****资产价格评估房地产土地估价有限公司

价格评估报告出具日期：202*年5月17日

致委托方函

重 要 提 示

以下内容摘自价格评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读价格评估结果报告全文。

******生猪养殖有限公司：**

****资产价格评估房地产土地估价有限公司接受贵公司的委托，依据国家有关法律法规以及《价格鉴证评估执业规范》（中价协（2020）31号）、《不动产价格鉴证评估技术规范》（中价协（2020）39 号）、《农村产权价格鉴证评估技术规范》（中价协（2020）42 号）、《**市农村产权抵押价格评估暂行办法》（*价〔2014〕385 号）等，遵循独立、客观、公正的原则，按照价格评估执业规范规定的标准、程序和方法对贵公司

抵押贷款涉及的住宅房地产、农村土地承包经营权及地上建筑物的公开市场价格进行了价格评估。现将价格评估对象情况及价格评估结果摘要如下:

价格评估对象:

1、**位于**市**区**大道 2 号碧桂园天玺湾 3 幢 13-2 的住宅及分摊的土地使用权，建筑面积 148.14 平方米，分摊土地使用权面积未记载。

2、****生猪养殖有限公司位于**市**区珍溪镇卷洞村四社的农村承包土地经营权及地上建筑物，流转土地面积共计 16.17 亩，地上建有猪舍、配电房、消毒房、办公室等建筑物，建筑面积共计 4006 平方米。

价格评估目的: 为抵押贷款提供评估价格评估对象市场价格参考依据。

价格评估基准日: 202*年 3 月 1 日

价格定义: 公开市场价格

价格评估方法: 城镇住宅采用市场法，农村承包土地经营权采用收益法，地上建筑物采用成本法。

价格评估结果:本次价格评估对象于 202*年 3 月 1 日的市场价格为:

总价: 317.49 万元（大写: 人民币叁佰壹拾柒万肆仟玖佰元整）。具体评估结果详见附件《****生猪养殖有限公司委估房地产价格评估明细表》《****生猪养殖有限公司委估农村土地承包经营权及地上附着物价格评估明细表》。

重要提示:

1、价格评估对象 1 目前未办理权属证书，本次评估相关数据依据委托方提供的《**市商品房买卖合同》（合同编号: CQ-303-02823904）进行确定，提请报告使用者注意。

2、评估人员对流转土地面积进行了必要的抽查核实，核实结果与委托方提供的《农村土地流转经营权承包合同》复印件记载面积一致。故本次评估以《农村土地流转经营权承包合同》记载数据为准。若与管理

部门确认面积存在差异，评估值应做相应调整。

3、价格评估对象 2 地上建筑物面积由委托方提供，评估人员仅作一般性核实，与实际情况可能存在一定差异，最终面积应以相关部门颁布的产权证为准，若差异较大，评估值应做相应调整。

4、根据委托方提供的《农村土地流转经营权承包合同》复印件记载及委托方介绍，价格评估对象中前 5 年的土地租金已支付，后面年限的土地租金尚未支付，本次评估结果没有扣除未支付部分租金金额。

5、本报告仅用于上述经济目的，供委托人和法律、行政法规规定的价格评估报告使用人使用，评估结论自价格评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，评估结果可作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行评估。

6、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本报告。

7、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托方应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价格。

8、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制” 等对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托方及其他报告使用人应充分关注。

9、本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

****-资产价格评估房地产土地估价有限公司　　法定代表人:

二〇二*年五月十七日

****资产价格评估房地产土地估价有限公司

***价评〔202*〕0282号

****生猪养殖有限公司抵押贷款涉及的住宅房地产、农村土地承包经营权及地上建筑物

价格评估结果报告

一、委托方

名称：****生猪养殖有限公司

统一社会信用代码：91500102MA60MFTK7B

类型：有限责任公司

住所：**市**区珍溪镇卷洞村四组放马弯

法定代表人：***

注册资本：叁佰万元整

成立日期：2019年11月22日

营业期限：2019年11月22日至永久

经营范围：一般项目：养殖、销售：生猪（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

联系人：***

联系方式:（略）

二、价格评估方

名称：****资产价格评估房地产土地估价有限公司

类型：有限责任公司

住所：**市**区**东路*号 2301 号

法定代表人：（略）

注册资本：壹仟零柒万元整

成立日期：2012 年 11 月 26 日

营业期限：2012 年 11 月 26 日至永久

经营范围：资产评估（依法须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；价格评估（以上经营范围按价格评估机构资质登记证书核定的事项与期限从事经营）；房地产估价（依法须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。

联系人：***

联系电话：（略）

三、价格评估对象及范围

（一）本次价格评估对象和范围

1、**位于**市**区**大道 2 号碧桂园天玺湾 3 幢 13-2 的住宅及分摊的土地使用权，建筑面积 148.14 平方米，分摊土地使用权面积未记载。

2、****生猪养殖有限公司位于**市**区珍溪镇卷洞村四社的农村承包土地经营权及地上建筑物，流转土地面积共计 16.17 亩，地上建有猪舍、配电房、消毒房、办公室等建筑物，建筑面积共计 4006 平方米。

（二）委托价格评估对象和评估范围与经济行为涉及的价格评估对象和评估范围一致。

（三）价格评估对象的基本情况

1、价格评估对象 1

价格评估对象 1 位于**市**区**大道 2 号碧桂园天玺湾 3 幢 13-2，所在建筑物约建成于 2018 年，钢混结构，2 部电梯，地下 2 层，地上 20 层，共 22 层，每层 2 户。水、电、气、通讯等配套设施齐全。价格评估对象位于名义层第 13 层，用途为住宅，建筑面积 148.14 平方米，户型为 4 室 1 厅 1 厨 2 卫，层高约 3 米，入户门为防盗门，室内清水，目前空置中。

根据现场查勘，价格评估对象 1 所在宗地四至状况为：东临空地，西临**大道，南临其他小区，北临公路。

价格评估对象 1 位于**区**大道 2 号，小区名称为“碧桂园天玺湾”，所在小区临**大道，距离***公交车站近，有 101 路公交车线路经过此处，交通较便捷；所在小区设地下停车库，停车方便程度较好；周边有**广场、**市**区**街道**小学校、**市****计算机学校、*****超市等公共配套设施。

2、价格评估对象 2

价格评估对象 2 位于**市**区珍溪镇卷洞村四社，四周为农地、农房，距**县城约 35 公里，面积共 16.17 亩，流转地内通水、通电、通讯、通路，地块场地平整。流转土地上建有异位发酵床、猪舍、配电房、消毒房、宿舍、设备房、办公室；其中，异位发酵床为钢结构，彩钢棚屋顶，共 1 层，层高约 6 米，建筑面积约 675 平方米，维护保养状况较好。猪舍 1、2 均为砖-彩钢结构，共 1 层，层高约 3 米，建筑面积均约 1500 平方米，维护保养状况较好。配电房、消毒房、宿舍、设备房、办公室均为砖-彩钢结构，共 1 层，每层层高约 3 米，建筑面积合计约 331 平方米，维护保养状况较好。目前地上建筑物均由****生猪养殖有限公司使用中。

价格评估对象 2 所在区域地处农村，周边配套设施差。

（四）价格评估对象产权状况

1、价格评估对象 1 未办理相关权证，仅提供有《**市商品房买卖合同》（合同编号：CQ-303-02823904）及购置发票复印件，其权利状况见下表：

产权证明	购买人	坐落	土地使用权类型	土地用途	土地使用权面积（㎡）	土地使用权年限	房屋结构	房屋用途	所在楼层	建筑面积（㎡）
**市商品房买卖合同（合同编号：CQ-303-02823904）购置发票号：11179668	陈西	**市**区**大道 2 号碧桂园天玺湾 3 幢 13-2	出让	城镇住宅用地	——	2067-12-22	钢筋混凝土结构	成套住宅	13	148.14

2、价格评估对象 4

价格评估对象 2 为农村土地承包经营权及地上建筑物，委托方提供有《农村土地流转经营权承包合同》，其记载权属状况见下表：

产权证明	发包方/转让方	承包方	坐落	用途	承包期限	单位	数量
《农村土地流转经营权承包合同》	***、***等 7 户村民	****生猪养殖有限公司	**市**区珍溪镇卷洞村四社	生猪养殖、种植业	至 2039 年 11 月 21 日止	亩	10.71
《农村土地流转经营权承包合同》	***、***等 4 户村民	****生猪养殖有限公司	**市**区珍溪镇卷洞村四社	生猪养殖、种植业	至 2040 年 1 月 20 日止	亩	5.46

流转地上建筑物未提供相关权属证明资料，委托方承诺地上建筑物修建于评估流转土地之上，由****生猪养殖有限公司修建及使用，权属为****生猪养殖有限公司所有，产权清晰、合法、有效。

（五）价格评估对象他项权利状况

根据委托方提供的资料及介绍，截止价格评估时点，价格评估对象均未设定抵押等他项权利限制。

四、价格评估目的

为抵押贷款提供价格评估对象市场价格参考依据。

五、价格评估基准日

本次价格评估基准日为 202*年 3 月 1 日，评估中所选用的价格、参数均为价格评估基准日有效的价格标准。

价格评估对象的价格会随着市场条件的变化而不断变化，在价格评估时，市场条件应固定在某一时点，这一时点就是价格评估基准日。

六、价格定义

本次价格评估采用价值类型为公开市场价格。

市场价格是在适当的市场条件下，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行公平交易的价值估计数额。

七、价格评估依据

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号);

2、《中华人民共和国价格法》(中华人民共和国主席令第九十二号);

3、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号);

4、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号);

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号);

6、《**市人民政府关于加快推进农村金融服务改革创新的意见》(**发〔2010〕115 号);

7、《**市人民政府关于加快推进农村产权抵押融资工作的意见》(**发〔2014〕4 号);

8、《城市房地产抵押管理办法》;

9、其他与本项评估有关的法律法规。

（二）评估准则、规范依据

1、《价格鉴证评估执业规范》(中价协[2020]31 号);

2、《不动产价格鉴证评估技术规范》(中价协（2020）39 号);

3、《农村产权价格鉴证评估技术规范》(中价协（2020）42 号);

4、**市物价局、**市金融办关于印发《**市农村产权抵押价格评估暂行办法》的通知（*价〔2014〕385 号）。

（三）行为依据

1、****生猪养殖有限公司与****资产价格评估房地产土地估价有限公司签订的《评估业务约定书》。

（四）权属依据

委托方提供的《**市商品房买卖合同》《农村土地流转经营权承包合同》《情况说明》及营业执照等。

（五）取价依据

1、价格评估人员收集的类似估价对象交易案例以及现场查勘记录有关资料。

八、价格评估方法

价格评估方法主要有比较法、收益法、成本法以及这些价格评估方法的综合运用。

根据本次价格评估目的、价格评估对象所处区域市场环境，以及相关市场信息的取得情况，并考虑价格评估对象自身特点，价格评估人员对城镇住宅采用市场法，农村承包土地经营权采用收益法，地上建筑物采用成本法进行评估。

（一）价格评估方法选择理由

1、对价格评估对象 1 采用市场法评估。

经调查：价格评估对象 1 为城镇住宅用房，所在区域近期类似房地产交易案例较多，买卖情况易于调查，符合市场法估价条件，故采用市场法进行评估。

2、对价格评估对象 2 中流转土地承包经营权采用收益法、地上建筑物采用成本法进行评估。

经调查：价格评估对象 2 范围内的农村土地承包经营权，由于存在实际收益和未来预期获利能力，且预期获利能力及承担的风险能够预测，

符合收益法的评估条件，故采用收益法进行评估。地上建筑物，由于其建安造价等资料较易收集，各种损耗可以量化，符合成本法评估条件，故采用成本法进行评估。

（二）价格评估方法基本公式

1、市场法，是指将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：评估对象价格=比较案例房地产价格×评估对象交易情况修正系数×评估对象市场状况修正系数×评估对象区位状况修正系数×评估对象实物状况修正系数×评估对象权益状况修正系数

2、收益法—农村土地承包经营权，是根据被评估土地过去的实际收益状况和未来预期获利能力，测算流转期间的净收益，运用适当的折现率，计算出评估土地承包经营权的净现值，以此确定农村土地承包经营权抵押价格的办法。

基本公式：V=(A/(r-g))×[1-((1+g)/(1+r))^n]

式中：V-农村土地承包经营权抵押评估价格

A-第一年纯收益额

r-折现率

g-年收益增长比例

n-收益年期

3、成本法，是指在评估基准日重新购买或建造一个全新状态的被评估资产对象所需的全部成本，减去被评估资产发生的贬值所得的差额，作为被评估资产评估值。

基本公式：评估值=重置全价×成新率

九、价格评估过程

我公司接受委托后，成立了价格评估小组，对评估事项进行了前期调查了解，根据评估对象实际情况制定了作业方案。于202*年3月1日向

委托方收集了评估所需资料，同时和委托方一起对价格评估对象进行了现场勘查、清点、照相、记录。经过对当地市场调查分析、分析估算、内部审核等程序，确定了评估结果，最后出具价格评估报告。

十、价格评估结论

本次价格评估对象于 202*年 3 月 1 日的市场价格为:

总价：317.49 万元（大写：人民币叁佰壹拾柒万肆仟玖佰元整）。具体评估结果详见附件《****生猪养殖有限公司委估房地产价格评估明细表》《****生猪养殖有限公司委估农村土地承包经营权及地上附着物价格评估明细表》。

十一、价格评估假设、使用限制条件、特别事项说明

（一）价格评估假设

1、一般假设

1.1 交易假设: 是指待评估资产已经处于交易过程中，评估人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

1.2 本报告评估结论所依据由委托方及产权持有者所提供的信息资料为可信的和准确的。

1.3 评估环境假设

1.3.1 评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动。

1.3.2 评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动。

1.3.3 与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

1.4 公开交易条件假设

1.4.1 有自愿交易意向的买卖双方，对评估对象及市场以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

1.4.2 评估对象按照公平的原则实行公开交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

1.4.3 与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托方、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

1.5 持续经营假设

1.5.1 价格评估对象按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

2、针对性假设

2.1 假设评估范围内资产属产权持有方所有，不存在权属纠纷。

2.2 假设委托方提供的产权证明文件真实、有效。

2.3 鉴于价格评估人员的专业范围限制，我们未对抵押物所在地块的水文地质状况进行研究，我们假设地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。

2.4 鉴于价格评估人员的专业范围限制，我们未观察到抵押物存在有害物质，我们假设委估房地产、土地不存在任何可能影响地产价格的有害物质。

2.5 我们假设抵押物的建筑结构及质量完全符合国家有关法律、法规的规定。

2.6 价格评估对象 2 范围内的地上建筑物属产权持有单位有效管理，不存在权属纠纷。

2.7 根据农村土地承包经营权及地上建筑物正处于经营状态的事实，假设价格评估对象这些资产还将继续使用下去。

（二）价格评估报告使用限制条件

1、本价格评估报告包括致委托价格评估方函、价格评估结果报告、附件共三部分，必须完整使用方为有效。对仅使用报告中部分内容所导致的可能损失，本公司不承担责任。

2、本价格评估报告及结果仅适用于本次特定价格评估目的。价格评

估结果在上述全部假设条件和限制条件成立的情况下有效。这些假设、限制条件由价格评估人员根据价格评估原则、国家标准和规定、价格评估目的和价格评估对象实际情况提出的。

3、本价格评估报告依据法律法规的有关规定发生法律效力。

4、本价格评估报告自价格评估基准日起，一年内有效。有效期内，若价格评估对象发生毁损及其权益的重大变化，或者价格评估对象相关的市场价格发生较大变化，本价格评估报告及结果无效，应重新委托价格评估机构进行价格评估。

5、本价格评估报告仅供价格评估委托方及相关当事方为本次价格评估目的使用。因报告使用不当产生的后果与价格评估机构无关。

6、未征得我公司同意，委托人及其他报告使用人不得将价格评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（三）价格评估报告的特别事项说明

1、价格评估对象 1 目前未办理权属证书，本次评估相关数据依据委托方提供的《**市商品房买卖合同》（合同编号：CQ-303-02823904）进行确定，提请报告使用者注意。

2、评估人员对流转土地面积进行了必要的抽查核实，核实结果与委托方提供的《农村土地流转经营权承包合同》复印件记载面积一致。故本次评估以《农村土地流转经营权承包合同》记载数据为准。若与管理部门确认面积存在差异，评估值应做相应调整。

3、价格评估对象 2 地上建筑物面积由委托方提供，评估人员仅作一般性核实，与实际情况可能存在一定差异，最终面积应以相关部门颁布的产权证为准，若差异较大，评估值应做相应调整。

4、根据委托方提供的《农村土地流转经营权承包合同》复印件记载及委托方介绍，价格评估对象中前 5 年的土地租金已支付，后面年限的土地租金尚未支付，本次评估结果没有扣除未支付部分租金金额。

十二、价格评估对象变现能力分析提示及风险提示

1、变现能力是指假定价格评估对象在价格评估时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押对象转换为现金的可能性。

2、价格评估对象变现能力分析

2.1 价格评估对象1

通用性：价格评估对象为住宅，通用性较好;

独立使用性：价格评估对象独立使用性不受限制;

可分割转让性：价格评估对象不宜分割转让;

区位：价格评估对象地处**区内，交通较便捷，公共配套设施较齐全，区位条件较好;

开发程度：价格评估对象均为现房;

价值大小：价格评估对象总价值量适中;

权利状况：价格评估对象未办理产权证，权利状况存在瑕疵;

市场状况：价格评估对象市场较活跃;

综上所述，价格评估对象变现能力一般。

2.2 价格评估对象2

价格评估对象2为农村土地承包经营权和地上建筑物，其转让受现行土地管理法律的限制，变现能力差。

十三、价格评估声明

1、我们在本价格评估报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、本价格评估报告的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本价格评估报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本价格评估报告中的价格评估对象没有利害关系,也与有关当事人没有个人利害关系和偏见。

4、我们遵循价格评估有关法律法规的规定，依照《价格鉴证评估执业规范》《不动产价格鉴证评估技术规范》《农村产权价格鉴证评估技术规范》《**市农村产权抵押价格评估暂行办法》及**市相关政策规定，对

价格评估对象进行分析，形成意见和结论后，撰写了本价格评估报告。

5、我们接受价格评估委托后，价格评估人员于 202*年 3 月 1 日对价格评估对象进行了实地查勘，以此作为本价格评估报告的重要依据。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对价格评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。

6、在本次价格评估报告撰写过程中，没有人对本价格评估报告提供重要专业帮助。

7、我们和我们所在的价格评估机构将承担出具虚假报告和报告结果严重失实的法律责任。

8、我们不承担委托方提供虚假资料、证明文件以及隐瞒事实导致的法律责任。

9、由于未来事实与价格评估假设条件或限制条件不符时，导致的价格评估结果与实际价格不符，价格评估人员不承担法律责任。

10、我们将为价格评估委托方保守商业秘密。

十四、价格评估作业日期

202*年 3 月 1 日至 202*年 5 月 17 日

十五、价格评估报告有效期

202*年 3 月 1 日至 202*年 2 月 28 日。

十六、价格评估人员

价格评估人员:

价格评估人员:

****资产价格评估房地产土地估价有限公司　　法定代表人:

二〇二*年五月十七日

附件

1、《****生猪养殖有限公司抵押物价格评估明细表》；

2、《****生猪养殖有限公司委估农村土地承包经营权及地上附着物价格评估明细表》；

3、价格评估对象照片及位置图;

4、委托方营业执照复印件;

5、价格评估对象《**市商品房买卖合同》《农村土地流转经营权承包合同》《情况说明》等复印件;

6、价格评估机构营业执照复印件;

7、价格评估机构资格证书复印件;

8、抵押贷款涉及的住宅房地产、农村土地承包经营权及地上建筑物价格评估技术报告（略）。

****生猪养殖有限公司委估房地产价格评估明细表

序号	产权证明	购买人	坐落	土地使用权类型	土地用途	土地使用权面积（㎡）	土地使用权年限	房屋结构	房屋用途	所在楼层	建筑面积（㎡）	单价（元/㎡）	总价（万元）
1	**市商品房买卖合同（合同编号：CQ-303-02823904）购置发票号：11179668	陈西	**市**区东滨大道 2 号碧桂园天玺湾 3 幢 13-2	出让	城镇住宅用地	——	2067-12-22	钢筋混凝土结构	成套住宅	13	148.14	6800	100.74
合计											148.14	-	100.74

****生猪养殖有限公司委估农村土地承包经营权及地上附着物价格评估明细表

类别	序号	使用人	坐落	名称	结构	楼层	建造年代	计量单位	数量	单价（元/平方米）	总价（万元）
地上建筑物	1	****生猪养殖有限公司	**市**区珍溪镇卷洞村四社	异位发酵床	钢结构	1	2021 年	平方米	675	170	11.48
	2	****生猪养殖有限公司	**市**区珍溪镇卷洞村四社	猪舍 1	砖-彩钢	1	2020 年	平方米	1500	610	91.50
	3	****生猪养殖有限公司	**市**区珍溪镇卷洞村四社	猪舍 2	砖-彩钢	1	2020 年	平方米	1500	610	91.50
	4	****生猪养殖有限公司	**市**区珍溪镇卷洞村四社	配电房	砖-彩钢	1	2020 年	平方米	15	580	0.87
	5	****生猪养殖有限公司	**市**区珍溪镇卷洞村四社	消毒房 1-3	砖-彩钢	1	2020 年	平方米	36	580	2.09
	6	****生猪养殖有限公司	**市**区珍溪镇卷洞村四社	宿舍	砖-彩钢	1	2020 年	平方米	120	580	6.96
	7	****生猪养殖有限公司	**市**区珍溪镇卷洞村四社	设备房	砖-彩钢	1	2020 年	平方米	100	580	5.80
	8	****生猪养殖有限公司	**市**区珍溪镇卷洞村四社	办公室	砖-彩钢	1	2020 年	平方米	60	580	3.48
建筑物小计									**4006**	-	**213.68**

类别	序号	产权证明	承包方	坐落	用途	承包期限	单位	数量	单价（元/亩）	总价（万元）
农村土地承包经营权	1	农村土地流转经营权承包合同	****生猪养殖有限公司	**市**区珍溪镇卷洞村四社	生猪养殖、种植业	至 2039 年 11 月 21 日止	亩	10.71	1900	2.03
	2	农村土地流转经营权承包合同	****生猪养殖有限公司	**市**区珍溪镇卷洞村四社	生猪养殖、种植业	至 2040 年 1 月 20 日止	亩	5.46	1900	1.04
流转土地小计								**16.17**	——	**3.07**
合　　计									**216.75**	

价格评估业务探讨

浅谈关于火灾直接损失的价格评估

——山东新业资产价格评估有限公司　艾传新、艾祺

在火灾损失委托价格鉴证评估实务中，评估人员经常遇到一种令人头疼情况，这就是：某商店（或某仓库，下同）发生了火灾，商店里的商品在火灾中全损（全部或大部分，下同）或烧损严重，现场根本无法清点、核实出全损或严重烧损商品的品牌、规格型号及数量等。同时也无法获得反映全损或严重烧损商品的资料，比如进货发票、进货单、付款凭证、账本、记载商品进销存的电脑资料等（这些资料有的是在火灾中被烧掉，有的是店主保存不完整等）。当遇到这种情况时，对价格鉴证评估机构是一个极大的考验，那么，评估人员应该如何评估此类火灾造成的财产损失，用什么评估方法来评估此类火灾造成的财产损失？值得探讨。

下面介绍一下我公司对此类受托业务的做法，与同行分享和探讨。

一、案例

1. 2019 年 x 月 x 日，申请人（受损方，下同）位于胶州市 xx 路的建材店发生火灾。

2. 2020 年 10 月 x 日，我公司接受青岛市 x 法院（以下简称委托人）委托，对胶州市 xx 路建材店因火灾造成的商品损失进行价格评估。

二、申请人向委托人提供的资料及现场查看情况

1. 法院委托时转给的送检材料（申请人提供）有：营业执照复印件、房屋租赁合同复印件、火灾事故认定书复印件、火灾直接财产损失申报

统计表、火灾现场录像资料、询问笔录复印件、部分后补的进货单据等。

2. 根据提供的营业执照：申请人经营场所位于胶州市 xx 路 xx 号，经营范围为：批发零售：五金建材、建筑材料、建筑设备，个体工商户……。

3. 查看情况：火灾现场尚未清理，现场一片狼藉，火灾事故严重，损失较大；店内的商品基本烧毁，其中：多数商品为塑料制品，火灾中有的商品化为灰烬，有的商品黏连在一块；还有部分商品被压在残骸物或灰烬下面，面目模糊；评估人员现场根本无法对烧毁商品的具体品牌、规格型号、数量进行清点、核实；另外，火灾还造成该店房屋四面内墙壁脱落至墙体空心砖，房屋顶面发黑、烧损，房屋门窗烧毁，房屋内货架、楼梯被烧变形；申请人叙说：平时记载商品进销存等资料的电脑也在火灾中烧毁。

火灾现场情况见下图：




2020/10/26 14:02


2020/10/26 14:02



三、案例初步分析与判断

根据委托人提供的送检资料，结合我公司现场查看情况，评估人员进行初步分析和判断:

1. 本委托事项的难点在于：火灾造成烧毁的商品品牌、规格型号、数量等无法清点、核实。

2. 申请人报消防部门的火灾直接财产损失申报统计表所列商品及金额，尽管非常清晰，但是否真实的，无法断定，虽有部分后补的进货单据等，但也说明不了问题（因此，被申请人才不认可）。

3. 现场虽然无法清点、核实出全损或严重烧损商品的品牌、规格型号及数量等，但客观的讲，本次火灾确实烧毁了申请人的经营商品，给委托人造成了一定的损失；即：申请人的损失是真实存在的，但造成的损失究竟多大，需要评估人员评估确定。

4. 评估人员认为：完成本委托的关键是选择确定评估方法。

四、确定评估方法，进行评估测算

基于上述情况，为了维护申请人的利益和完成本次评估委托，根据公安部 GA185-2014《火灾直接财产损失统计办法》(公共安全行业标准)，结合送检资料和现场查看情况，经评估人员综合分析确定：本次评估采用市场法和财务分析中常用的反映营运能力的存货周转率法。

1. 根据市场法的要求，评估人员结合申请人经营商品的类别、品种、销售特点等因素，在胶州市 xx 路上选取了 5 家与申请人经营商品相同或相近的商店，分别收集他们 2018 年度、2019 年度的全年销售额、平均毛利率、存货平均周转次数、正常情况下日常存货额及其店面面积等资料。

2. 按照财务分析中常用的反映营运能力的存货周转率的计算方法，测算出选取的各商店 2018、2019 年度销售成本额及正常情况下的平均存货额，并对其进行算术平均，之后再结合申请人商店情况，通过修正、调整，测算评估出本次火灾给申请人造成的商品损失。

计算相关存货周转率的基本公式：

（1）年销售成本总额=年销售收入总额 ×（1-毛利率)。

（2）年平均存货额=年销售成本/年存货周转次数。

3. 评估测算情况及结果（见下明细表，相关数据略)。

被调查五家商店	调查项目						测算	
	年度	营业房面积约（㎡）	全年销售额（万元）	平均毛利率(%)	存货平均周转次数（次）	商店自报一般情况下日常存货额（万元）	根据毛利率测算全年销售成本（万元）	根据全年销售成本和存货平均周转次数测算正常情况下平均存货额(万元)
	2018							
	2019							
	两年平均							
被评估的x建材店	评估测算							
	初步测算	租赁合同营业房面积（㎡）	申请人自报全年销售额（万元）	申请人自报平均毛利率（%）	存货平均周转次数（次）采用被调查商店平均数据	根据毛利率测算全年销售成本（万元）	根据测算的全年销售成本和采用的存货平均周转次数测算年平均存货额（万元）	
	确定评估项目及数据，评估商品损失	租赁合同营业房面积（㎡）	全年销售额（万元）	平均毛利率(%)	存货平均周转次数(次)（可用被调查数据）采	根据毛利率测算全年销售成本（万元）	根据测算的全年销售成本和存货平均周转次数测算正常情况下平均存货额（万元）	结合实际情况，通过因素修正、调整，确定火灾日存货额（万元）

五、经内部审核程序，出具正式价格评估报告书。

六、要点小结及说明

1. 受托评估此类业务，要求评估人员熟悉财务管理知识，掌握并能够运用财务分析的基本方法。

2. 采用的评估方法是市场法和财务分析中常用的反映营运能力的存货周转率法相结合的方法，符合公安部 GA185-2014《火灾直接财产损失统计办法》（公共安全行业标准）“6 损失物识别　6.4 同类比对……”确定受损物总量的要求。

3. 上述评估方法仅适用于商品流通领域的物品（含商业库存）火灾损失，包括零售百货、装修材料、原材料等，前提是因火灾造成烧损（全损或严重烧损）物品无法清点、核实其品牌、规格型号及数量的情况。

4. 测算评估出的平均存货额是受损方在正常情况下的全部商品平均存货额，遇下列情况时，应对测算评估出的平均存货额需要考虑进行修正、调整。

（1）发生火灾的时点，正值销售（或生产）旺季（比如火灾发生在中秋节、春节前夕，此时，商铺因备货，商品库存量会高于日常）。

（2）测算评估的平均存货额系受损方为满足其企业正常经营运转情况

下的全部存货数额，如果商品有商铺存放和仓库存放情况时，仓库存放部分的商品额（通过盘点等程序计算），应从测算评估的存货额中减出。

5. 最后确定的商品损失不含销售利润和销项税。

产权登记和资产处理

一、产权登记程序

产权登记是国有资产管理部门代表国家对国有资产进行登记，依法确认国家对国有资产的所有权以及企业单位占有使用国有资产的法律行为。产权登记程序，是指办理产权登记的各个具体步骤及由管理关系所决定的工作顺序。按一定的程序办理国有资产产权登记，有利于加强对产权登记全过程的管理与监督；有利于保护各个环节工作相互衔接，提高工作效率；有利于确保产权登记的真实、准确。产权登记的一般程序由申请受理、填报审查、审核认定、核发证书 4 个阶段组成。

（一）申请受理

申请受理是指依照《国有资产产权登记管理试行办法》及《实施细则》的有关规定，由需要进行国有资产产权登记的企业单位，向国有资产管理部门提出申请，经确认决定是否进行受理的过程。这一阶段是整个国有资产产权登记工作的开始阶段，在具体操作中分为申请、受理、解释说明 3 个步骤进行。

1. 申请

（1）占有、使用国有资产，并已取得企业法人资格和申请取得企业法人资格的企业单位，必须按照《试行办法》和《实施细则》的有关规定，向国有资产管理部门申请产权登记。

（2）企业单位有下列情况之一的，应在向工商行政管理机关申办有关工商登记事宜前，申请办理产权登记。

a. 新开办企业单位;

b. 经济性质、主管单位发生变更;

c. 国有资产总额增减变动超过上次产权登记数额 20%的;

d. 因严重侵蚀国有资产权益，或按国家有关规定须进行关、并、转

的;

e. 吸收其他企业单位投资设立联营企业，联营各方原法人资格终止，组成新的经济实体，具备法人条件的;

f. 改组设立股份制企业;

g. 产权登记年度检查。

企业单位的名称、地址、法定代表人发生变更或因违法经营等原因，工商行政管理机关决定注销登记的，应在正商行政管理机关核准登记后，申请办理相应的产权登记。

（3）企业单位申请产权登记时，应提交《企业法人营业执照》副本、有关部门批准企业单位成立、变更、注销等的批准文件、年度（或月度）会计决算报表、国有资产总额及来源证明等各种必需的文件；申请登记情况比较复杂的企业单位，如由多方出资组建的企业单位申请开办登记，撤销、被合并、被兼并等需要终止经营的企业单位申办注销登记等，还要提交书面申请报告，简要说明登记的原因，以便于国有资产管理部门全面了解情况。

2. 受理

（1）国有资产管理部门在企业单位申请登记后，应及时对企业单位所提交的文件资料及申请报告进行确认，决定是否受理。

（2）受理的基本条件是:

①申请登记的基本单位，必须是占有、使用国有资产并且具有企业法人资格或申请取得企业法人资格的企业单位;

②申请登记的企业单位按财务隶属关系应由本级国有资产管理部门办理;

③申请登记的对象是依照《试行办法》及《实施细则》的规定必须进行登记的;

④企业单位提供的登记资料齐全。

（3）同时具备上述 4 个条件者，国有资产管理部门就予以受理。对

于由全民所有制企业单位和行政、事业单位用国有资产在其他经济性质企业单位的投资，按谁投资谁登记，投多少登多少的原则进行登记，一般不单独受理。

3. 解释说明

国有资产管理部门在受理企业单位登记后，要做好产权登记及登记表的有关解释说明工作，如要向企业单位讲清所填写的相应登记表的作用、结构与内容、编制方法、有关指标的计算口径等等，以帮助企业单位填报产权登记表。

（二）填报审查

1. 填报审查是指企业单位在国有资产管理部门按受办理产权登记后，填写《国有资产产权登记表》，并报主管单位审查签署意见的过程

2. 企业单位在填写《国有资产产权登记表》前，应核对有关财务会计资料，努力做到帐实相符、帐帐相符、帐表相符

在此基础上，应按照国有资产所有权界定暂行规定和国有资产管理部门对国有资产、国有资本金等各项具体指标规定的口径，对企业资产进行所有权界定，并明确各类资金的性质。全国清产核资试点企业单位，在清理界定的基础上，还应按照清产核资的有关规定，对部分固定资产进行价值重估，并以核定后的国有资本金作为登记的依据。

3. 主管单位对企业单位填报产权登记表进行审查并签署意见

审查的主要内容是:

（1）按照登记的有关计算口径，审查企业单位填报的资产总额、国有资产总额和国有资本金总额是否准确，并将审查结果填列在表中“主管单位审查”栏。对于在计算方法中虽然没有明确规定，或不能包括，但本行业本部门又有规定的应属国有的有关资产科目还应在“主管单位审查意见尸栏作必要的解释说明，供国有资产管理部门审定时掌握情况。

（2）主管单位对企业单位填报的内容及出具的有关文件、证件、资

料中与其有关的部分，进行审查核实，并将审查结果在“主管单位审查意见”栏反映，加盖公章。主管单位应对审查工作的质量负责。

（三）审核认定

审核认定是指国有资产管理部门对申请登记的企业单位提交的各种文件、证件、资料及经主管单位审查后的声权登记表进行审核，对经审核合格后的产权登记表签署意见，并加盖产权登记专用章，最终取得国有资产所有权凭证和确认企业单位占有、使用国有资产的合法权利的过程。这一阶段是产权登记工作的关键阶段，对于保证整个产权登记工作的质量，起着重要的作用。

1. 审核

国有资产管理部门对申请登记单位提交的各种文件、证件、资料及经主管单位审查后的产权登记表进行审核，核实申请企业单位的申报是否属实，主管单位的审查是否正确，在此基础上做出决定，核准或不核准申请单位进行登记。

（1）产权登记审核的原则

产权登记审核所遵循的原则是：真实性、有效性、完整性。

真实性：审核人要严格审查、核验申报登记单位提交有效的各种文件、资料及产权登记表中的填报内容，包括数字、指标是否真实可靠，是否有隐瞒事实、错报漏报或弄虚作假的现象。

有效性：审核人要审核申请登记单位提交的各种文件、证件必须符合国家法律规定，应具备各项必要的手续，需经有关部门批准同意和认可。

完整性：审核人要严格审查、核验申请登记单位是否提交了办理产权登记所必需的全部材料，所填写的产权登记表的各个项目、指标是否完整、全面地反映、记录了登记单位的基本情况、国有资产占有和增减变动情况，以及国有资产的经营、使用情况。

（2）审核人应遵循的业务准则

审核人要认真贯彻国家的方针、政策，遵守国家关于登记的规定，按业务工作规程办事，熟练掌握产权登记业务，工作态度认真，对本人审核工作的质量负责，对玩忽职守给工作造成的损失和影响要承担直接责任。

审核人员承办，均以单位名义统一受理，任何人不得私自承办产权登记管理范围内的业务。

审核人员不得参与隐瞒事实、伪造材料、营私舞弊等违法行为，不得泄露应当保密的事项，不得向申请登记单位收取报酬或以权谋私。对违反者，予以批评教育，情节严重的要由单位给予纪律处分，触犯刑律、构成犯罪的，交由司法机关依法惩处。

（3）审核的内容

审核内容大致包括以下几个主要方面:

对新开办的企业单位，审核其批准开业部门的批件和国有资产总额及来源证明;

对变更登记的单位，要审核有关证件、批件和产权变动当期的会计报表;

对注销登记的单位，要审核其财产清理报告书、资产评估结果确认通知书和资产结果报告;

（4）产权登记审核结果的处理

对于经审查和检验，发现申请登记单位有如下问题之一的，应暂缓登记。

登记表中填列内容与提交文件严重不符;

帐簿金额与会计报表金额不符;

未按规定提交必要的文件。

对暂缓登记的单位，国有资产管理部门应责成其予以更正并补足所需的材料，在规定时间内达到登记要求后再予以登记。

2. 认定

对于经审核符合产权登记规定要求的产权登记表，国有资产管理部门的有关负责人要在产权登记表的“国有资产管理部门审定意见”栏签署意见，并盖上产权登记专用章，认定产权登记的成立。

（四）核发证书

核发证书是指国有资产管理部门对审查合格的企业单位，办理有关核发《国有资产授权占用证书》事宜的过程：这一阶段是产权登记的最后阶段。

（五）产权登记证的凭证作用

国家国有资产管理局发出通知，要充分发挥产权登记证在资产评估立项、国有企业股份制改组和产权转让工作中的法律凭证的作用。对没有产权登记证的企业，将不予办理相关手续。

目前全国企业国有资产占有产权登记工作已基本完成，各级国有资产管理部门对符合条件的占有、使用国有资产的企业颁发《中华人民共和国国有资产产权登记证（境内企业）》。产权登记证是国家对企业占用国有资产享有所有权和依法确认企业产权归属关系的法律凭证。因此，从 1997 年 7 月 1 日起，占有使用国有资产的企业在办理资产评估立项、国有股权管理审批、国有企业股份制改组、国有产权或股权转让审批时，必须提交本企业的产权登记证。

凡未经国有资产管理部门依法确认国有资产产权归属并颁发产权登记证的企业，必须到国有资产管理部门办理国有资产产权登记并领取产权登记证。对没有产权登记证的企业，国有资产管理部门不予办理资产评估立项、国有股权管理、国有企业股份制改组审批和国有产权、股权转让审批手续。

国家国有资产管理局还要求各级国有资产管理部门严格按有关规定执行，对不按规定执行的单位，国家国有资产管理局将追究其责任。

二、重组企业的会计处理

企业资产重组的会计处理分为：资产清查、资产评估和企业终止的

财会处理。

企业重组的会计处理，首先要涉及到对资产清查结果的会计处理。国有企业中，资产的帐面价值与实际价值相背离的现象较严重，故资产的清查及财务处理，是资产评估的前提。

在企业兼并的会计处理中，对资产评估结果的财务处理是关键的环节。其作用在于为全面、准确地了解企业提供了参考资料，是直接关系到兼并双方进行谈判，成交的基础。这项工作涉及企业的固定资产、流动资产和无形资产，等等。对于企业兼并的资产评估结果的财务，应按照经确认的评估价值与原帐面净差额，进行增减固定资产和资本公积的会计处理。

对存货低值易耗品等流动资产评估的财务处理：当评估的价值等于帐面价值时，不做处理；当评估价值与帐面价值不等时，对其差额部分作会计处理。高于原价值的部分，借“原材料”、“自制半成品”、“产成品”等有关科目，贷“资本公积”。低于原帐面价值的，作相反记录。

企业的无形资产，多数是在企业长年经营中逐渐形成的（如商誉、专利权、非专利技术、企业特殊公共关系等）。一般未转变成本金化的形式，无法在帐面上反映出来。在企业被兼并时须对这部分进行评估，确认价值，然后进行本金化帐面处理。

在进行单项资产及其财务处理的基础上，还应对企业资产的总体状况进行财务分析。通过财务分析了解企业整体资产的预期收益能力、剩余经济寿命等经营能力。财务分析的主要依据是企业的财务报表：资产负债表、损益表、财务状况变动表、利润分配表。通常可作垂直分析，即对企业一个时期的财务报表进行不同项目之间的对比分析，得出企业经营状况的相关分析指标。

由于企业被兼并，导致企业丧失了法人资格。在这种情况下，必须结束该企业的旧帐，冻结一切资金，在整体资产评估的基础上，进行全

面的债权、债务处理，而后办理财产划转、过户手续。

重组中，被重组企业的资产分为两类，即有形资产和无形资产，两类资产各有其特点，需要分别处置。但在处置过程中，有一些需遵循的共同准则。

三、企业重组的资产处置准则

（一）总的原则

1. 可用性准则

所谓可用性准则，就是被兼并资产中有符合已调整的生产经营目标要求，并有一定价值和使用价值，才是可被接受的可使用的资产。这个准则实际上指出，被兼并资产中一些虽有价值与使用价值，但由于其不符合已调整的生产经营目标要求，即在生产重组过程中不适用而应加以剔除，决不是多多益善。问题是什么才算符合已调整的生产经营目标要求呢?抽象一点说，就是能为生产经营目标中所确定的经营方向、产品生产、技术开发、市场营销、管理方式、辅助工作等提供服务，有助于目标达成。具体一点说，就是在资产一体化营运及生产经营全过程中派得上用处的特定的设备、厂房、原材料、技术决窍、专利权等等资产。很明显，根据这个准则，便将被兼并资产分为两大块，即可用的和不可用的。

2. 成本收益准则

这一准则是指资产的使用与营运要考虑所付出的成本与获得收益的大小，一般来说，只有收益超过成本，该项资产的使用才是合理的。遵循这一准则，就是说，在有价值与使用价值的可用的被兼并资产中，并非都能增进企业的收益，并非都可以拿来使用。有些虽然目前仍有价值与使用价值的资产，或因为功能效率低，或因为使用寿命不长，或因为已有更好的替代品，或因为需要高要求的使用条件等，而在投入使用中需要投入大量成本，以致在其寿命期内收不回总投资。显然，这是处置被兼并资产时需要考虑的重要准则。通过这个准则，实际上将上面可用

类资产进一步分解为两类：一类是收益大于成本，一类是收益小于成本，遵循这一准则的关键，是怎么测算该资产成本支出与收益回报。成本支出较易算出，公式为：

总投资（总成本）=该资产购买价（兼并进价）+该资产年营运费

总收益则主要是根据使用寿命、生产效率或功能效益大小等估计而得。

3. 协调准则

即该资产在投入一体化生产经营过程时，必须与其他相关资产相协调、相配合。当不协调现象在试运行中难以消除时，则应认为该资产不符合协调准则。根据这个准则，即便那些能够使投资回报大于成本的可用资产。在资产的实际营运中也未必与原有相关资产相协调，但由于生产经营是一个连续性的过程，有很高的协调性要求，因此，这种不协调的资产投入使用的话，会破坏整个生产经营过程的有序与和谐，故仍应加以剔除。这个准则是要将可用的合理的资产投入运行，才能显示其鉴别作用，故其关键在于资产运行时的判断。根据这一准则，实际又将投资回报大于成本支出的可用资产分成两类：一是符合协调要求的资产；二是不符合协调要求的资产。后者一般也要予以剔除。

4. 即时出售准则

所谓即时出售准则，是针对那些在兼并时虽已购买但实际派不上用处的被兼并方资产而言的，即这些派不上用处的资产（主要是有形资产或无形资产中的知识产权），在作了一番考虑之后，该卖的应即时出售，以便收回部分资金，投入到企业生产经营中去。这些资产目前没有使用价值，即便将来有使用价值，从长远利益看还是目前转卖掉比较合算，卖后所得资金可投入再使用，从而获得收益。而无用的资产的闲置，并不会增值，反而会产生进一步的自然磨损和无形磨损，使其价值不断降低。当然，有一些情况是例外的，如在通货膨胀条件下，一些本企业虽无用但属社会上紧缺的物品，则有可能随时间推移而价格上升。

又如房地产等不动产，一般都是价格看涨，故也可能随时间的推移而价格上升。对这些资产，则可不受此准则约束，可以保留着以便看准机会出售。

（二）有形资产处理

有形资产主要包括四大类，即固定资产、流动资产、专项资产和债权（应收帐款与证券投资）。这四类资产，因其特点不同在处置时有各自的要求和特点。

1. 因定资产处置的要求

固定资产的重要特征，是在企业生产经营中可以长期使用，其价值逐步转移。对被兼并方的固定资产进行处置，主要在于：明确固定资产的现有功能效率、性能、技术特性、范围；明确固定资产的各自现有使用寿命，现有价值量，以及在未来技术进步条件下被淘汰的可能性；按照固定资产的 7 项分类，将被兼并资产中的固定资产分类归档，编制目录备考；根据已调整的生产经营目标，对适用与不适用的固定资产进行鉴别。

2. 流动资产处置的要点

流动资产包括现金、存货、在制品，应收帐款等项。对其处置比对固定资产的处置要复杂一些。具体来说，如果被兼并后被兼并方的生产经营方向已经彻底改变，则其原有存货、在制品，可能在新的产品生产中无甚用处，此时，应该考虑将其转售，而如果仍有用处，则应清点、盘存、入库，在制品甚至可以让其继续完成后道加工。对存货的处置，主要应按照兼并方存货管理的要求进行或采用经济采购批量，或采用零存货管理等。对不再需要的存货，或市场滞销的货品，甚至应折价出售以回笼货币。对应收帐款的处置，一般应先予以书面催款（到期的），然后电话催款，人员上门催款，甚至上法庭追。至于原兼并方企业拥有的短期证券，则应视情况而定，该卖的卖，该保存的保存。

3. 专项资产处置要点

在我国企业中，专项资产由 7 种基金构成：更新改造基金、大修理

基金、生产发展基金、新产品试制费、职工福利基金、职工奖励基金和后备基金。对专项资产的处置的要点是：一是核实清点重新登记造册，并考察被兼并方企业原使用资产的情况。二是根据兼并后是将资产彻底一体化营运，还是保留被兼并方形体为二级法人，分别进行不同处置。前者应将各专项基金归于兼并方相应的基金中进行合并，以便统一使用；后者则应将各专项基金仍归兼并方形体，但使用需按兼并方的指令或接受其指导。三是对正在进行的新产品试制、更新改造及大修理，必须根据企业已调整的目标考虑其成本收益，从而决定是继续上马或下马。

4. 债权处置的要点

债权主要指企业投资加债券和股票等方面的权益，在购买被兼并方资产时通常将它们也一起购买下来。由于债券、股票等变现容易，主要看兼并后企业对资金的需求，来决定折现或转让或继续持有。但当继续持有时，要根据规定办理债权变更手续，以免造成不必要的损失。

（三）无形资产的处置

无形资产主要包括专利权、专有技术、商标权、专营权等可确指的无形资产以及商誉等不可确指的无形资产。无形资产虽然没有实体形式，但对企业来说，仍有相当的价值与使用价值。对被兼并企业资产的处置，必须重视对无形资产的处置。

1. 对专利权处置的要点

专利权是政府部门按照法律规定批准给予发明者的专门特殊权利，专利持有人在一定时间内享有对此发明的独占权，任何需要使用该项发明的方面必须征得其同意并偿付专利转让费和使用费，所以，专利权在其有效期内是有价值的。如果被兼并方资产中含有专利权，则对其的处置主要为：第一，确定该专利剩余的有限时间，以便决定其真实价值。第二，该专利在未来时期内前途如何，即对企业自身的生产经营活动是否有好处。如果有，则应保留；如果没有，则可视情况将其转让。

2. 专有技术处置要点

专有技术是不申请专利的本企业的先进的或特有的工艺技术、设计方案、主要技术参数等。对专有技术的处置，主要看其对已调整的企业生产经营目标是否仍有贡献，有贡献的，则应将其保留或发展；并视情况决定是否将其处于企业机密状态；如果对本企业没有什么大的作用，则可将其拿到技术市场上去出售。

3. 商标权的处置

被兼并企业所拥有产品名称、字样、符号、图形等商标，经登记后便成为其独享的了。但其商标权价值的大小，则与被兼并企业的历史、形象、产品质量等在消费者中的印象的大小有关。印象不好的，不仅应该放弃这一权利，而且应使用新的商标来替代，以示兼并后的区别。如果是已注册的商标（指被兼并的商标），尽管名气不怎么好，但若不需再付费的话，不妨留着。因为是独占的，其他人不能使用。

4. 对专营权的处置

专营权是相当重要的一种权利，它可以使企业凭此获得超额利润。但是，收受专营权并将其保留，主要看其与企业今后生产经营方向是否一致，以及在不一致条件下保有成本与将获得的收益的大小。专营权是不是可以再转让，要视原授权者决定，有时它宁肯收回也不允许再转让。

5. 对商誉的处置

当被兼并企业的商誉好时，对其的利用，拟将被兼并方企业形态保留为兼并的二级法人为好。一旦将其资产完全并入兼并方后，虽然也可享受其诸如协作关系，信用、地理位置优越等条件，但终究要受影响，因为被兼并企业在实体上也消亡了。当被兼并企业商誉不怎么好时，关键是重建商誉或放弃商誉。这一点尤为重要。

注：摘自资产评估手册