

价格鉴证师执业资格考试指定教材

价格鉴证案例 与分析

JIA GE JIAN ZHENG

价格鉴证师执业资格考试指定教材编委会 编

中国物价出版社

价格鉴证师执业资格考试指定教材

价格鉴证案例分析

价格鉴证师执业资格考试指定教材编委会 编

中国物价出版社

图书在版编目(CIP)数据

价格鉴证师执业资格考试指定教材/价格鉴证师执业资格考试指定教材编委会编. -北京:中国物价出版社,2000.2

价格鉴证师执业资格考试指定教材

ISBN 7-80155-101-X

I.价… II.价… III.商品价格-鉴定-资格考试
-教材 IV.F714

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 03041 号

出版发行/中国物价出版社(电话:68020336 邮编:100837)

地址:北京市西城区月坛北小街2号院3号楼)

经销/新华书店

印刷/河北高碑店市印刷厂

开本/850×1168毫米 大32开 印张/9.75 字数/227千字

版本/2000年2月第1版 印次/2000年2月第1次印刷

印数/15000册

书号/ISBN 7-80155-101-X/F·77

定价/180.00元(全套6本)

价格鉴证师执业资格考试指定教材 编委会人员名单

名誉主任	王春正	汪 洋	成致平		
主 任	毕井泉				
副 主 任	聂清山	贾建华	张化中	杨世昌	
	陈 峻	韩永文	袁依山	侯 嘉	
委 员	李鸿庆	杨向群	张念瑜	赵振东	
	戴冠来	吴贵生	刘玉平	柴 强	
	李显东	姚泽金	朱 军	许光建	
	杨兴斌	王存学	刘隆亨		

本书编写人员名单

主 编	陈 峻	杨向群			
副 主 编	秦成华	朱 军	初 绽		
参编人员	甄艾芬	吴贵生	刘玉平	柴 强	
	唐铁军	朱桂香	郑立伟	张北宾	
	吴广良	王一民			

前 言

根据国务院有关建立专业技术人员执业资格制度的要求和价格鉴证工作实际需要,人事部、国家计委于1999年6月17日联合颁布了《价格鉴证师执业资格制度暂行规定》和《价格鉴证师执业资格考试实施办法》(人发[1999]66号),在全国范围建立了价格鉴证师执业资格制度。

为配合价格鉴证师执业资格考试,人事部、国家计委共同审定了《价格鉴证师执业资格考试大纲》,并组织有关人员编写了价格鉴证师执业资格考试指定教材。教材共有5册:《经济学与价格学基本理论》、《法学基础知识》、《价格政策法规》、《价格鉴证理论与实务》、《价格鉴证案例与分析》。

这套教材中,有关经济学、价格学、法学等的相关专业知识是在保持理论体系基本完整的前提下,根据价格鉴证工作的实际需要,按照有取有舍、突出重点的原则编写的,仅供价格鉴证从业人员和参加价格鉴证执业资

格考试人员使用。

由于编写时间仓促,书中难免有疏漏之处,敬请读者指正。

价格鉴证师执业资格考试
指定教材编委会
2000年2月4日

目 录

前 言	(1)
案例一 小煤窑价格鉴定	(1)
案例二 电力价格鉴定	(10)
案例三 果园价格鉴定	(16)
案例四 奶牛、犏牛、牛犊价格鉴定	(24)
案例五 猪鬃、马尾、马鬃价格鉴定	(28)
案例六 假冒种子质量造成直接经济损失价格鉴定	(35)
案例七 土地使用权价格鉴定	(42)
案例八 在建工程价格鉴定	(51)
案例九 商业房地产价格鉴定	(69)
案例十 居住房地产价格鉴定	(88)
案例十一 装修工程价格鉴定	(102)
案例十二 烧毁房屋价格鉴定	(110)
案例十三 构筑物价格鉴定	(118)
案例十四 减压装置生产线价格鉴定	(125)
案例十五 光盘生产线价格鉴定	(138)
案例十六 保龄球设备价格鉴定	(145)
案例十七 被盗汽车价格鉴定	(151)

案例十八 走私汽车价格鉴定	(157)
案例十九 交通事故车损价格鉴定	(165)
案例二十 高速客轮价格鉴定	(171)
案例二十一 计算机等物品价格鉴定	(178)
案例二十二 毁坏电器经济损失价格鉴定	(184)
案例二十三 家庭财产价格鉴定	(190)
案例二十四 珍珠核价格鉴定	(196)
案例二十五 首饰价格鉴定	(201)
案例二十六 书画价格鉴定	(206)
案例二十七 麻袋价格鉴定	(211)
案例二十八 软件价格鉴定	(216)
案例二十九 出租车营运证使用权价格鉴定	(224)
案例三十 专有技术价格鉴定	(231)
案例三十一 版权价格鉴定	(242)
案例三十二 整体资产价格鉴定	(251)
后 记	(303)

案例一 小煤窑价格鉴定

案例提示

××小煤窑是××县一部门负责人挪用公款购买的。法院在办理案件时,要求其提供价格依据。该案例采用公开市场价格标准,运用成本法和收益法,分别对××小煤窑的采矿设备和设施、井下构筑物、采矿许可权进行了价格鉴证。

××市价格事务所文件 ×价事鉴(1999)××号

关于××小煤窑的价格鉴定结论书

××县人民法院:

根据你院××号价格鉴定委托书的委托,遵循独立、客观、公正的原则,按照规定的标准、程序和方法,依法对地处××矿区××小煤窑价格进行了鉴定。现将价格鉴定情况综述如下:

一、价格鉴定标的

××矿区××小煤窑的设备、设施和产矿权。

二、价格鉴定目的

为法院办理案件提供鉴定标的价格依据。

三、价格鉴定基准日

1999年12月6日。

四、价格定义

价格鉴定结论所指价格是：鉴定标的在鉴定基准日，采用公开市场价值标准确定的市场价格。

五、价格鉴定依据

(一)法律法规。

- 1.《中华人民共和国价格法》；
- 2.《中华人民共和国矿产资源法》；
3. 国家计委、最高人民法院、最高人民检察院、公安部印发的《扣押、追缴、没收物品估价管理办法》；
- 4.《××市涉案财产价格鉴定管理办法》。

(二)委托方提供的有关资料。

1. ××县人民法院××号价格鉴定委托书；
2. ××小煤窑储量勘探报告；
3. ××小煤窑采矿可行性研究报告；
4. ××小煤窑采矿许可证(×民采证：××××号)；
5. ××小煤窑设备、设施明细表。

(三)鉴定方收集的有关资料。

1. 现场勘察资料；
2. 市场调查资料；
- 3.《中国产品信息年鉴》；
- 4.《中国统计年鉴》；
- 5.《中国物价年鉴》。

六、价格鉴定方法

成本法、收益法。

七、价格鉴定过程

接受委托后,价格鉴定人员于1999年12月6日至1999年12月18日进行了现场勘验,并到有关管理部门进行调查咨询。分别采用成本法、收益法进行计算。

八、价格鉴定结论

鉴定标的价格为:人民币叁佰壹拾贰万柒仟叁佰叁拾元整(¥3127330元)。

九、价格鉴定限定条件

- (一)委托方提供资料客观真实;
- (二)价格鉴定标的能够持续经营;
- (三)鉴定标的贮量依据委托方提供的勘探报告;
- (四)收益年限根据委托方提供的可行性研究报告中的开采计划确定;
- (五)鉴定结论价格中不包括按规定应向煤炭管理部门缴纳转让、变更登记手续费(1%,计¥3127330元)。

十、声明

- (一)价格鉴定结论受结论书中已说明的限定条件限制。
- (二)委托方提供资料的真实性由委托方负责。
- (三)价格鉴定结论仅对本次委托有效,不做它用。未经我所同意,不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供。结论书的全部或部分内容,不得发表于任何公开媒体上。
- (四)鉴定机构和鉴定人员与价格鉴定标的没有利害关系,也与有关当事人没有利害关系。

(五)如对结论有异议,可于结论书送达之日起15日内向鉴定机构提出重新鉴定、补充鉴定或委托省级以上(含省级)政府价格主管部门设立的价格鉴定机构复核裁定。

十一、价格鉴定作业日期

1999年12月5日至1999年12月28日。

十二、价格鉴定机构

机构名称：××市价格事务所

机构资质证书证号：××××××

法人代表签字：(略)

十三、价格鉴定人员

姓名	执业资格名称	资格证号	签字
×××	××××××	××××××	(略)
×××	××××××	××××××	(略)

十四、附件

- (一)××小煤窑价格鉴定技术报告；
- (二)××小煤窑勘探报告复印件(略)；
- (三)××小煤窑可行性研究报告复印件(略)；
- (四)××小煤窑采矿许可证复印件(略)；
- (五)××县人民法院××号价格鉴定委托书复印件(略)；
- (六)价格鉴定机构资质证书复印件(略)；
- (七)价格鉴定人员资格证书复印件(略)。

××市价格事务所
1999年12月28日

附件(一)

× × 小煤窑价格鉴定技术报告

一、鉴定标的概况

× × 小煤窑是 × × 挪用公款购买的。该窑交通条件较好,离国道约 800 米,地处山脚,水源、气候均适合开采。能源充足,人力资源丰富,经济政策较宽松。煤层埋藏深度为 30 米,开采方式为窿采。

二、价格鉴定过程

× × 市价格事务所接受委托后,聘请了矿山开采专家,到现场进行实地勘验。首先对井口设备及井下开采设施进行核对、检验,并了解了相邻两个小煤矿的投资、生产情况。接着,向煤矿的行政管理部门核实采矿许可证等有关手续和小煤矿贮存量、开采规模,以及小煤矿转让行情。

经调研,该小煤矿由有形资产和无形资产两部分组成。其有形资产包括:采矿设备、房地产和井下构筑物;无形资产为采矿许可权,其价值含量与煤矿的贮藏量、开采规模有直接的联系。下面分别加以测算鉴定各部分价值。

(一) 有形资产。

1. 采矿设备及设施价格鉴定。

表一

采矿设备价格鉴定表

序号	名称	规格、型号	重置价格	数量	成新率%	鉴定值	备注
1	变压器	100kW/6kV KSj-4	19600	1台	80	15680	
2	裸铝线	φ35mm ²	2.5	600m	80	1200	
3	电杆	8米	425	2根	80	680	
4	头灯光电器	KTJB-24	3333	1套	75	2500	
5	安全灯	KJ-12	26	20个	75	400	
6	铰煤车	JT-80提升	4286	1台	70	30000	
7	铰煤车	JD-80调度	17142	1台	70	12000	
8	多极泵	17.5kW 200米扬程	7142	1台	70	5000	
9	局风机	JBT-11kW	4285	2台	70	6000	
10	煤电钻	MZ1.2kW	7142	2台	70	10000	
11	风钻	7655	8571	1台	70	6000	
12	小水泵	生活用	500	2台	70	700	
13	矿车	1T	2307	6台	65	9000	
14	防水电缆	井下	900	200m	80	720	
15	双轮车	400kg	400	2辆	75	600	
16	水鞋	工矿	25	20双	60	300	
17	铁铤		7	3把	70	15	
18	镐		8	3把	70	18	
19	电铃		14	2个	75	20	
20	闸刀开关	75-100A	50	3个	80	120	
21	电表	100A三相	120	1个	75	90	
22	动力电缆	16×3+1×10	36	6m	75	27	
23	磁力启动器	QC83-120A	2825	1个	80	2260	
24	磁力启动器	QC83-80A	2100	1个	80	1680	
25	管炸药坑		187	2个	80	300	
	合计		82931			105310	

2. 房地产和井下构筑物。

表二 采矿井口房屋及井下构筑物

序号	名称	结构形式	面积、长度	原价	成新率%	鉴定值(元)	备注
1	绞煤机房	砖木带机座	16m ²	375元/m ²	80%	4800	
2	坑口库房	砖木平房	43.5m ²	250元/m ²	80%	8700	
3	主巷道	毛石支附 220×180	140m	1875元/m	75%	210000	
4	支巷道	毛石支附 180×180	50m	1067元/m	75%	40000	
5	运输轨道	15kg	280m	65元/m	70%	12600	
6	运输轨道	12kg	120m	50元/m	70%	4320	
7	卸煤场	单轨	80m ²	25元/m ²	80%	1600	
8	窑柱	φ160-180	1000根	16元/根	62%	10000	
	合计					292020	

(二)无形资产。

采矿权属于对物产权，是矿产资源价值鉴定的主要对象，这些无形资产必须依托矿产资源实体，才能成为价格鉴定标的。

采矿权还包括特许权，即：采矿许可证行为产权。采矿许可只要使受许可主体享有某种相应的权利，就可以为其带来收益。

据实地调查和查阅矿产资源勘探图，核对该矿的采矿许可证，综合分析以下几点：

1. 该煤窑因未干扰国矿的开采，没有列入关停、毁井的范围，原有采矿许可证不是假冒。证号为：×民采证：××××号。

2. 该煤窑属边角富矿，贮量较大，方圆 0.5 平方公里煤层最厚处达 40 多米，最薄处 0.8m，共有 4 层之多，现只采 2 层。贮量约为 50 万吨。

3. 按贮量及开采规模，10000 吨/年可开采 20 年以上。

根据上述综合分析，采用收益法可鉴定采矿权转让的价值，计算公式为：

$$W_p = \sum_{i=1}^n [(W_{ai} - W_{bi}) \frac{1}{(1+r)^n}]$$

式中:

W_p ——采矿权转让鉴定价值

W_{ai} ——年剩余利润额 ($W_{ai} = E_{pi} - S_{ji} - Y_{bi} - Y_{si} - Y_{qi}$)

E_p ——年销售收入(按市场调查 70 元/吨)

S_j ——年经营成本(据统计占销售收入 33.6%)

Y_b ——年资源补偿费(按规定缴纳 4 万元/年)

Y_s ——资源税金(按规定缴纳 1.5 万元/年)

Y_q ——其他税金(按税法规定缴纳 6 万元/年)

W_{bi} ——社会平均收益额 ($W_{bi} = E_{pi} \cdot \delta$)

δ ——社会销售收入平均利润率

(从统计年鉴查出: 16%)

r ——折现率(按中国人民银行规定 6% 计)

n ——计算年限(按煤矿贮量和生产规模计 20 年)

$$W_{ai} = 70 - 23.5 - 4 - 1.5 - 6 = 35(\text{万元})$$

$$W_{bi} = 70 \times 16\% = 11.2(\text{万元})$$

$$W_p = \sum_{i=1}^n [(W_{ai} - W_{bi}) \frac{1}{(1+r)^n}]$$

$$= (W_{ai} - W_{bi}) \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

$$= (35 - 11.2) \times \frac{(1+6\%)^{20} - 1}{6\%(1+6\%)^{20}}$$

$$= 23.8 \times 11.47$$

$$= 273(\text{万元})$$

小煤窑转让价值 = 设备鉴定值 + 房地产、井下构筑物 + 采矿许可证权益

$$\begin{aligned} &= 105310 + 292020 + 2730000 \\ &= 3127330(\text{元}) \end{aligned}$$

案例分析

一、本案例是对一座小型煤矿转让价格的鉴定,鉴定报告说明整体结构规范、完整,鉴定思路清楚,所用的鉴定方法适宜;报告对该项目划为有形资产和无形资产,两部分分别加以测算,对有形资产的价格鉴定采用了成本法,将开采设备的实体损耗扣除,客观地反映被鉴定资产的价格;运用收益法测算出采矿权转让的价值,实际上将煤矿开采取得的利润与一般社会平均的利润差作为年超额增值部分,将其收益折成现值,方法适宜。

二、存在的问题。

1. 价格鉴定技术报告中对房屋、机器设备价格鉴定时原值、原价的概念不准确,应为重置价格;同时,房屋、机器设备价格鉴定过程过于简单。

2. 在进行采矿权价格鉴定时,折现率的确定没有介绍方法,只是提了一下按银行的规定,理由不充分。因为矿产资源价值的实现,需要勘查、采选等行业,在它们中间由于矿种的不同,又存在冶金、有色、建材、化工、石油及加工等不同部门和企业,其收益率千差万别,所以,不管企业与行业的收益率如何,折现率一般都以不低于国家债券和银行存款利率为标准,选取社会平均利率加风险报酬率或国家规定的折现率为计算依据。

3. 本案例在计算过程中对鉴定值做了取整,应加以说明。