

矿业权评估指南

KUANGYEQUAN PINGGU ZHINAN

主编 仲伟志 曾绍金



中国大地出版社

F426.1
Z-869

矿业权评估指南

中国大地出版社

2001·北京

内 容 提 要

为了保证矿业权市场的健康发展,本书针对不同类型、不同条件的矿业权在评估过程中应该选取的评估方法、指标参数等,进行了探讨研究,提供了模型案例。

本书适合于矿业权评估师及关心矿产资源管理的各界人士阅读。

图书在版编目 (CIP) 数据

矿业权评估指南/仲伟志,曾绍金主编. —北京:中国大地出版社, 2001.4

ISBN 7-80097-434-0

I. 矿… II. ①仲…②曾… III. 矿业-许可证-评估-中国-指南 IV. F426.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字: (2001) 第 022186 号

责任编辑:王业龙

出版发行:中国大地出版社

社址邮编:北京海淀区大柳树路 19 号 100081

电 话:010—62183493

经 销:全国各地新华书店

印 刷:地质印刷厂

版 次:2001 年 4 月第 1 版

开 本:850×1168 1/32 字 数:240 千字

印 张:9.5 印 数:5000

书 号:ISBN 7—80097—434—0/F·42

定 价:30 元



(凡购买中国大地出版社版图书,如有缺页、倒页、脱页者,本社负责退换)

《矿业权评估指南》编写人员

主 编：仲伟志 曾绍金

编写人员：赖文生 周家寰 王四光
周永娴 张应红 刘忠珍
袁宗仪 张振凯 宋伯庆
杨 璐 夏木清 王 蓓

总纂稿人：王四光

序

1996年《中华人民共和国矿产资源法》修改后，删除了采矿权不允许转让的条款，增加了探矿权、采矿权（以下统称矿业权）有偿取得并可以依法转让的相关规定，嗣后国务院又连续发布了三个配套行政法规，具体细化了上述法律原则并作了一些操作性的原则和规定。从而，以法律法规形式肯定了矿业权的财产权属性和商品属性。不言而喻，也肯定了矿业权的使用价值和交换价值，从而，迈出了我国矿业权管理制度与市场经济体制相衔接、与国际通行做法接轨的重要一步，由此引起了国内外矿业界的积极反响。

建立新的矿业权制度的理论基础是物权理论，源于罗马法。按照罗马法的定义，财产所有权是“所有人对所有物行使的最完全的、最绝对的权利”。“最完全”即指对所有物的使用价值和交换价值全面完整的支配权；“最绝对”即指所有人行使所有权无需借助他人行为，权利人以外的不特定的义务主体所承担的只是不作为义务。这一法律原则沿袭至今，在现行意大利《民法典》第832条中表述为“所有权人对所有物享有完全的、排他的使用和处分的权利。所有权人不得从事旨在损害或者骚扰他人的活动。”与此相应，罗马法将所有权的权能定义为三个方面，即：使用权、收益权和处分权。同时，罗马法把“占有”概括为是对物实际控制的事实，是三项权能的前提条件和基础。很多人常常将其统称为所有权的四项权能。随着社会经济的发展，仅有所有

权的概念已不能满足社会发展需要：一方面，所有者不必要，也不可能时时处处直接支配其所有物；另一方面，所有者在支配其所有物的同时，往往也需要利用他人之物。社会实践推动物权理论的发展，当所有者将其所有物的使用价值交他人支配时，就产生了用益物权；当所有者将其所有物的交换价值交他人支配时，就产生了担保物权。在所有权、用益物权和担保物权概念的基础上罗马法抽象出物权概念，并形成了基于财产规范财产归属关系和保障财产归属秩序的物权法。物权法与其后形成的基于行为规范财产流转关系、保障财产流转秩序的债权法共同构成民法的主要部分。

尽管古罗马法距今已历史久远，但罗马法对后世立法的影响并没有因时间的推移而减弱，从现代各国民法的物权或财产权的形态特征看，都比较多地承继了罗马法的物权概念。实践证明，只要有商品经济存在，就有罗马法私法的适用余地。对此，恩格斯曾多次高度评价罗马法的历史贡献，誉之为“商品生产者社会的第一个世界性法律”，“一切后来的法律，都不能对它作任何实质性的修改”。郑玉波教授讲“各国民法所定之物权，虽参差不一，但皆大同小异，盖近世物权大多导源于罗马法故也”。杨振山教授说“对于任何一个要致力于建设公正高效的法律制度的国家而言，罗马法研究不止是比较意义上的，而且往往是一种追根溯源的有益手段”。

罗马法对后世立法影响最为深刻的是物权法，它涵盖了现代民法的物权、债权两个领域。将这种法学理论及其法律制度引入矿业管理，用来规范矿业权不仅是可能的，实际上也为世界各国所普遍采用并已成了国际惯例。温故知新，我们重温这段历史，目的就在于希望沿着物权法的形成脉络和渊源，准确理解、认识和运用现实生活中的物权制度。

我国宪法规定，矿产资源属于国家所有，勘查、开采矿产资源必须获得矿业权，按物权理论，矿业权属于矿业权人拥有的他

物权。

我国建立矿业权有偿取得和依法转让制度（从以占有为前提考虑，也可以称为出让、转让），是矿业权管理制度的一次重大变革，是我国矿业经济适应社会主义市场经济体制改革的重要举措。它标志着我国财产管理和商品流通领域又增加了新的内容，标志着我们将共同营造并面对一个新兴的矿业权市场。矿业权出让、转让工作，无论对于行政机关还是企业、个人来说，既是比较重要的，也是比较生疏的一件新事。由此，决定了我们必须持既积极又稳妥的态度，努力促进矿业权市场的建立和不断发育完善。

矿业权评估是矿业权转让活动中的有机组成部分，按照现行法律法规的规定，国家出资形成的矿业权转让，必须依法经过评估并对其评估结果进行确认；非国家出资形成的矿业权转让是否需要评估，由当事人自主决定；矿业权转让必须经过有关管理机关批准办理变更登记。上述规定体现了三层涵义：一是为避免国有资产流失，对“国家”作为矿业权出资人这种特殊的民事主体权益的维护，采取了特别的法律规定；二是对于非国家出资的一般的民事主体的矿业权转让，体现了平等协商的契约原则；三是对矿业权这一不动产的转让（包括继承）必须经过变更登记，体现了财产交易活动的一般法律原则，即动产交易以给付为要件，不动产交易以登记为要件的原则。

鉴于我国矿业权交易活动刚刚起步，矿业权市场尚处于建立启动之初，真正实现矿业权交易活动程序化、规范化、科学化，实现在国家宏观调控下发挥市场机制对资源配置的基础作用的改革目标，特别是我国矿业权评估活动能够获得国际认同，并树立良好的形象、信誉，还有大量艰苦细致的工作要做，还有漫长的改革开放路程要走。

为了保证矿业权市场能够健康发展，1998年原地矿部委托矿产资源经济研究院组织有关专家编撰了《探矿权采矿权评估方

法指南》。它针对不同类型、不同条件的矿业权在评估过程中应该选取的评估方法、指标参数等，进行了探讨研究，提供了模型案例，成为两年多来矿业权评估业内重要的参考手册。2000年国土资源部商人事部同意，决定建立矿业权评估师制度。矿业权评估师培训、考试工作的需要和《探矿权采矿权评估方法指南》自身经过两年多实践积累的可能，奠定了其作为矿业权评估师培训、考试教材的基础。为此，《矿业权评估指南》编写组在总结两年来矿业权评估师实践的基础上，对原指南作了进一步修改，并将其作为培训、考试的教材进行试用，以期继续接受实践的检验。

受水平所限，加之时间、信息渠道等主客观原因，疏漏错误之处在所难免，真诚欢迎同行批评斧正。

仲伟志

2001年3月

目 录

第一章 矿业权评估概论	(1)
第一节 矿业权	(1)
一、矿业权概念.....	(1)
二、矿业权法律特征.....	(1)
三、矿业权与矿产资源所有权.....	(2)
第二节 矿业权价值	(4)
一、矿业权价值概念.....	(4)
二、矿业权市场.....	(4)
第三节 矿业权评估	(5)
一、矿业权评估的概念.....	(5)
二、矿业权评估的依据.....	(6)
三、矿业权评估目的.....	(8)
四、矿业权评估的作用	(10)
第四节 矿业权评估的原则与途径	(10)
一、矿业权评估的原则	(10)
二、矿业权评估途径	(12)
第二章 矿业权评估方法 (一)	(16)
第一节 贴现现金流量法	(16)
一、贴现现金流量法原理	(16)
二、贴现现金流量法应用形式与计算	(18)
三、贴现现金流量法的使用	(22)

四、应用程序	(23)
第二节 贴现现金流量法的参数及选取	(24)
一、矿产资源储量	(24)
二、生产能力与生产年限	(24)
三、固定资产投资	(28)
四、流动资金	(30)
五、销售收入	(32)
六、总成本费用	(35)
七、贴现率	(35)
八、社会平均收益(利润)率	(36)
九、国家出资勘查形成的矿业权评估必须遵守的 规定	(36)
第三节 收益法及简易收益法	(37)
一、收益法	(37)
二、简易收益法	(39)
第四节 可比销售法	(41)
一、可比销售法基本原理	(42)
二、可比销售法应用的前提条件	(42)
三、可比销售法的应用	(43)
四、应用中需注意的问题	(48)
五、应用可比销售法评估矿业权的程序	(50)
第三章 矿业权评估方法(二)	(51)
第一节 重置成本法	(51)
一、重置成本法的基本原理	(51)
二、重置成本法的计算方法	(52)
三、重置成本法应用举例	(54)
四、重置成本法的使用	(57)
第二节 地质要素评序法	(57)
一、地质要素评序法的基本原理	(58)

二、地质要素评序法的计算方法	(58)
三、价值指数的评判赋值及调整系数的确定	(61)
四、地质要素评序法的使用	(62)
第三节 其他评估方法	(63)
一、约当投资—贴现现金流量法	(63)
二、粗估法	(67)
第四章 矿业权评估报告	(69)
第一节 矿业权评估报告概述	(69)
一、矿业权评估报告的基本概念	(69)
二、矿业权评估报告的特点	(70)
第二节 矿业权评估报告书格式和内容	(71)
一、矿业权评估报告的基本格式	(71)
二、矿业权评估报告书正文内容	(75)
第五章 矿业权评估管理	(80)
第一节 矿业权评估机构及其管理	(80)
一、矿业权评估资格	(80)
二、年度审查	(81)
第二节 矿业权评估师及其管理	(81)
一、矿业权评估师执业资格制度	(81)
第三节 矿业权评估工作及其管理	(84)
一、委托评估阶段	(84)
二、评估阶段	(85)
三、评估结果确认阶段	(87)
第四节 评估资料的管理	(89)
一、资料收集规则	(89)
二、资料分析、归纳、整理与核查	(89)
三、矿业权评估的资料管理	(90)
第六章 评估案例	(91)
第一节 贴现现金流量法评估案例 (一)	(91)

第二节 收益法评估案例	(107)
一、资源概况	(108)
二、评估方法	(112)
三、主要技术经济参数选取	(112)
四、评估结果	(122)
第三节 贴现现金流量法评估案例 (二)	(125)
一、矿产资源概况	(125)
二、矿区地质概况	(126)
三、矿区建设、生产现状	(130)
四、评估方法	(131)
五、评估利用的指标与参数	(131)
六、评估结果	(138)
第四节 贴现现金流量法 (油气采矿权) 评估案例	(139)
一、B 油田概况	(139)
二、C 气田资源概况	(148)
三、评估方法	(154)
四、有关参数的选取	(154)
五、评估结果	(158)
第五节 可比销售法评估案例	(160)
一、交通位置与自然地理概况	(160)
二、地质工作概况	(161)
三、A 水泥用石灰岩矿资源概况	(161)
四、A 水泥用石灰岩矿山生产概况	(163)
五、评估方法	(163)
六、参照的矿业权概况	(163)
七、参数选择与计算	(170)
八、评估结果	(175)
第六节 重置成本法评估案例	(175)

一、评估目的及评估对象	(175)
二、自然地理及经济概况	(176)
三、某某地区矿产资源概述	(176)
四、化探异常	(178)
五、金矿成矿远景	(178)
六、评估方法	(178)
七、评估参数选取及计算	(179)
八、评估结果	(183)
第七节 地质要素评序法评估案例	(184)
一、评估目的及评估对象	(184)
二、自然地理及经济概况	(185)
三、以往地质工作简述	(185)
四、XX铜多金属IV级成矿带地质概况	(186)
五、E、F探矿权普查工作及成果	(187)
六、评估方法	(188)
七、评估参数选取及计算	(189)
八、评估结果	(197)
第八节 约当投资—贴现现金流量法评估案例	(197)
一、交通位置及自然地理	(198)
二、矿区勘探情况	(198)
三、矿区地质	(198)
四、矿体特征	(199)
五、矿床开采技术条件	(199)
六、评估方法	(199)
七、评估参数选取	(200)
八、评估结果	(204)
附录	(213)
一、矿产资源储量	(213)
二、矿山企业生产规模分类一览表	(229)

三、工业企业固定资产分类折旧年限表	(235)
四、矿山维简费提取标准表	(237)
五、全国部分矿种采、选参数一览表	(239)
六、总成本费用估算表 (制造成本法)	(240)
七、可比销售法差异调整系数差异要素评判标准	(242)
八、探矿权地质要素价值指数评判表	(251)

第一章 矿业权评估概论

评估是对一个事物或者一项经济活动作出评价和估量，不但有量的评估，同时也包含质的评估。评估的领域很广，它包括资产评估、投资评估、可行性评估、效益评估、环境评估、灾害评估等等，矿业权评估是其中之一。矿业权评估是市场经济发展的产物，是特指对矿产资源使用权—矿业权的价值的评价和估算。由于在矿业权评估中涉及到矿业权的诸多问题，需要全面认识矿业权，因此本章将主要阐述矿产资源所有权、矿业权、矿业权评估的概念、性质及相关法律特征。

第一节 矿业权

一、矿业权概念

矿业权是指自然人、法人和其他社会组织依法享有的，在一定的区域和期限内，进行矿产资源勘查或开采等一系列经济活动的权利。

矿业权包括探矿权、采矿权。探矿权是指探矿权人在依法取得的勘查许可证规定的范围和期限内，勘查矿产资源的权利。采矿权是指采矿权人在依法取得的采矿许可证规定的范围和期限内，开采矿产资源的权利。

二、矿业权法律特征

(一) 矿业权是矿产资源所有权派生出来的一种物权。

根据物权理论，矿业权属于物权^①。矿业权是从矿产资源所有权派生出来的，是矿产资源所有权中的使用权能。也就是说，矿产资源所有权人将矿产资源使用权能让与他人，允许他人使用，从而形成的矿业权，属于他物权。矿业权人对矿产资源没有完全支配力，只具有使用和收益的权利。因此，它是一种限制物权，即只能在一定范围内对矿产资源进行使用、收益。也就是说矿业权是以矿产资源的利用并获收益为目的的用益物权。

(二) 矿业权具有排他性和主体唯一性，任何单位或个人都不得妨碍矿业权人行使自己的矿业权。

(三) 矿业权的权能内容仅指对矿产资源的使用、收益，而不包括对矿产资源的处分权。

(四) 矿业权的取得和转移须履行严格的法律、行政程序。

三、矿业权与矿产资源所有权

(一) 矿产资源所有权概念

1. 矿产资源所有权是指作为所有者的国家依法对矿产资源享有占有、使用、收益和处分的权利。

2. 矿产资源的国家主权性质。国家对其所有领土范围和管辖海域范围内的矿产资源都享有主权权利，矿产资源是国家主权的客体之一。国家主权高于民事权，除了国家，任何主体均不得对矿产资源享有主权权利。中央政府代表国家所有者，由国务院行使国家对矿产资源的所有权，不存在地方政府、区社、集体、个人、企业、部门所有。

3. 矿产资源所有权的法律特征。国家是矿产资源所有权的唯一主体；客体矿产资源为禁止流通物。

^① 物权是直接支配特定物并享受其利益的一种财产权。物权可分为自物权（所有权）和他物权。所有权具有物权的一切权能，是最完全的物权。他物权是在他人所有物之下设定的权利，并以所有权的一定权能为内容的限制所有权。因此，他物权又称限制物权。矿业权属于他物权。

4. 矿产资源所有权的内容。对矿产资源所有权的占有、使用、收益和处分等各项权能构成矿产资源所有权的内容。矿产资源所有者的代表是国务院，即国务院代表国家行使占有、使用、收益和处分的权利。占有——是指国家的矿产资源神圣不可侵犯，任何法人、自然人使用矿产资源须经国务院许可。使用——是指国家可以依法设立矿业权，通过资源规划合理开发。收益——是指国家作为所有者在经济利益上的回报，如收取矿产资源补偿费（权利金）。处分——是指对矿产资源的规划分配和矿业权的出让、拍卖或作价投资等。一般，国家通过矿业权的设定、许可和管理，可以基本实现所有权的各项权能。矿产资源所有权和矿业权共同构成矿产资源财产权的内容。

（二）矿业权与矿产资源所有权的联系

1. 它们同为物权，矿产资源所有权属于自物权，矿业权是他物权；

2. 矿业权是在矿产资源所有权之下所设定的物权，它派生于矿产资源所有权；

3. 它们的权利客体同为矿产资源。

（三）矿业权与矿产资源所有权的区别

1. 权利主体不同。矿业权的主体是自然人、法人和其他社会组织；矿产资源所有权的主体是国家；

2. 权利的可流转性不同。矿业权依法可以流转，为限制流通物；而法律规定矿产资源所有权不允许流通，为禁止流通物；

3. 权利取得的方式不同。矿业权是以申请、审批登记和其他经批准的有偿方式获得的，而矿产资源所有权由宪法规定；

4. 权利灭失原因不同。矿业权因行为和事实，如民事法律行为、行政行为和权利期限届满而灭失。而矿产资源所有权只因事实，包括自然灭失和人工利用而灭失。