

中国价格协会云南省代表处

中价云代(2020)第 02 号

关于印发《商品（财物）价格评估鉴证执业规范》的通知

云南省相关行业价格协会、各分支机构，各会员单位：

为保障价格评估鉴证结论客观、公正，规范价格评估鉴证技术行为，促进价格纠纷矛盾公正解决，统一商品（财物）价格评估鉴证技术标准，规范商品（财物）价格评估鉴证行为，提高商品（财物）价格评估鉴证结论的科学性、准确性，维护国家利益、公共利益和当事人合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国行政监察法》、《中国共产党纪律检查机关案件检查工作条例》，以及国家发改委有关价格评估、价格认定工作的管理规定，结合《中国价格协会章程》、《价格评估执业规范》等规范性文件，结合价格评估鉴证行业工作实际，制定制定本技术规范，现印发执行。

附：《商品（财物）价格评估鉴证执业规范》

中国价格协会云南省代表处

2020 年 2 月 1 日

商品（财物）价格评估鉴证执业规范

第一章 总则

第一条 为统一商品（财物）价格评估鉴证技术标准，规范商品（特定财物）价格评估鉴证行为，保障商品（财物）价格评估鉴证结论客观、公正，提高商品（财物）价格评估鉴证结论的科学性、准确性，维护国家利益、公共利益和当事人合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国行政监察法》、《中国共产党纪律检查机关案件检查工作条例》，以及国家发改委关于价格评估鉴证、价格认定工作的管理规定，结合《中国价格协会章程》、《价格评估执业规范》等规范性文件制定本技术规范。

第二条 本规范所称商品（财物）是指为交换而生产（或用于交换）的对他人或社会有用的劳动产品，泛指各种商品（财物），也指经济生活中涉及到的商品（财物），包括：生产资料、产成品、房地产、金银珠宝、文物、艺术品、家具、电器、交通工具、通信工具、有价证券等商品（财物）。商品（财物）价格内涵为：物质实体及其相关权益。公检法、纪检监察机关聘请价格评估鉴证机构和价格鉴证师执行涉案商品（财物）价格评估鉴证，适用本执业规范。

第三条 本规范所称商品（财物）价格评估鉴证，是指价格评估鉴证机构及其价格评估鉴证专业人员遵守法律、行政法规和价格评估鉴证技术规范，接受法人、自然人、企事业单位、社会团

体、公检法机关、纪检监察机关等具有法律主体资格单位委托或聘请,对社会经济活动、民事纠纷、查办案件等活动中价格不明、价格有争议的商品(财物),在价格评估鉴证基准日特定目的下的商品(财物)价值进行评定和估算,并出具价格评估鉴证报告的专业服务行为。

第四条 执行商品(财物)价格评估鉴证业务,应当遵守本执业规范。上述商品(财物)定义范围内制定有独立的价格评估鉴证执业规范的,从其专业技术执业规范。

商品(财物)价格评估鉴证属于政府定价的,按政府定价确定;属政府指导价,按规定的中准价为基础,参照市场价格水平计算或按政府规定的作价原则和作价办法计算;属于市场调节价的,比照市场中准价格,按此规范所示的办法进行计算。但法律、行政法规规定应当执行其他技术规范的,从其规定。

第五条.执行商品(财物)价格评估鉴证业务,应遵循依法、公正、科学、独立、保密的原则,按照规定的程序进行。

第六条.价格评估鉴证机构和价格评估鉴证专业人员应当遵守职业道德,履行价格评估鉴证专业人员保密义务,遵守国家保密法律、法规和纪律,不得泄露国家秘密、工作秘密,以及因工作掌握的商业秘密和个人隐私。

第七条.价格评估鉴证机构和价格评估鉴证专业人员,有下列情形之一的,应当自行回避,与受托项目当事人、案件有利害关系的公民、法人或者其他组织有权要求其回避。

- (一)与项目当事人是近亲属或是案件被调查人近亲属的；
- (二)受托的价格评估鉴证业务与本人有利害关系的；
- (三)与受托的价格评估鉴证事项有利害关系，可能影响价格评估鉴证工作公正进行的；

价格评估鉴证机构发现价格评估鉴证专业人员有应当回避的情形，应当直接决定该人员回避。

第八条 执行商品（财物）价格评估鉴证业务，应当具备商品（财物）价格评估鉴证的专业知识和实践经验，价格评估鉴证专业人员能够胜任所执行的商品（财物）价格评估鉴证业务。当执行某项特定业务缺乏特定的专业知识和经验时，应当采取弥补措施，包括利用专家工作及相关报告等。

第九条 价格评估鉴证专业人员应当关注商品（财物）的权属，收集相关的权属证明材料，对于没有权属证明材料的商品（财物）应当要求委托人或者其他相关当事人对其权属做出承诺或说明。

第十条 商品（财物）价格评估鉴证业务应当在价格评估鉴证对象、目的符合用途合法要求的情况下进行。对于商品（财物）使用的限制条件，应当以国家有关部门依法规定的质量标准、用途等技术指标为依据。

第十一条 当商品（财物）存在多种价格方式时，应当在合法的前提下，结合经济行为、案件性质、价格评估鉴证目的、价值类型等情况，选择和使用最符合标的物情况的价格方式进行价格评估鉴证。

第二章 操作要求

第十二条.价格评估鉴证机构受理商品（财物）价格评估鉴证业务，应以价格评估鉴证机构名义承接业务，价格评估鉴证专业人员不得以个人名义承接业务，应以收到聘请书或双方签订的委托书为承接业务时间基点，价格评估鉴证机构以聘请书或双方签订的委托书开始履行义务。

第十三条 执行商品（财物）价格评估鉴证业务，聘请书或委托书应载明委托人名称、事项和要求。商品（财物）的品名、牌号、型号、规格、产地、数量、质量状况和购买时间等有关情况，明确委托基准日，并提供商品（财物）以及合同、图纸、技术说明、质量鉴定结论等资料。

司法行政机关案件中的扣押、追缴、没收等财物还应注明起获扣押、追缴、没收等商品（财物）的时间、地点及其被使用、损坏程度的记录，重要的扣押、追缴、没收等商品（财物）必须附图像或照片。

第十四条.商品（财物）价格评估鉴证业务的聘请或委托方，应向价格评估鉴证机构提供商品（财物）清单和价格评估鉴证所必需的材料。提供所必需的材料内容不完整的，应及时给予以补充。执行商品（财物）价格评估鉴证业务，应当要求委托人明确商品（财物）价格评估鉴证报告的用途、价格评估鉴证对象、范围和价格评估鉴证目的、价格评估鉴证基准日、价格定义和价格评估鉴证报告使用人。商品（财物）价格评估鉴证对象，可以是

商品（财物）对应的全部权益，也可以是商品（财物）对应的部分权益。

第十五条 在商品（财物）价格评估鉴证过程中，需要对商品（财物）先行作出技术、质量检测报告的，价格评估鉴证机构应当向聘请或委托方提出，由聘请或委托方委托有关检测机构进行技术、质量检测，价格评估鉴证机构应当积极予以协助配合。

第十六条 执行商品（财物）价格评估鉴证业务，应当整理收集以下价格评估鉴证资料：

- （1）确定价格评估鉴证标的的名称；
- （2）确定价格评估鉴证标的的规格、型号、尺寸、形态、颜色等信息；
- （3）确定价格评估鉴证标的的数量或者重量等；
- （4）确定价格评估鉴证标的的购买日期、使用日期、使用年限等；
- （5）确定价格评估鉴证标的在基准日时点的价格定义。

第十七条 执行商品（财物）价格评估鉴证业务，收集价格评估鉴证所需具体数据的方式和方法：

（1）价格评估鉴证专业人员进行现场勘验，完整填列现场勘验记录工作表，由价格评估鉴证专业人员、委托方及相关当事人在现场勘验记录工作表上签字；

（2）要求委托方提供签字和盖章的价格评估鉴证标的信息-《价格评估鉴证标的的具体信息明细表》；

(3)要求委托方提供价格评估鉴证标的购买发票、购买合同、产品说明书、产品名牌等权属证明材料。

第十八条 执行商品（特定财物）价格评估鉴证业务，一般情况下，应当由不少于二名价格评估鉴证专业人员对所价格评估鉴证的商品（财物）进行现场查勘，明确商品（财物）存在状态并关注其权属状况。特殊情况下，如需采用抽样等方法对商品（财物）进行现场调查，应当充分考虑抽样风险。对于商品（财物）处于隐蔽状况或者因客观原因无法进行实地查看的部分，应当采取适当措施加以判断并予以披露。如勘验结果与价格评估鉴证聘请书或委托书所载事项不符，应及时向聘请或委托方提出，由聘请或委托方重新出具价格评估鉴证聘请书或委托书。价格评估鉴证机构在勘验、调查等价格评估鉴证过程中，确需聘请或委托方配合的，聘请或委托方应当配合。

第十九条 对于司法行政机关在办案过程中涉及的过期无主物、留置物、罚没物、扣押物、纠纷财物等商品（财物），应当根据涉案商品（财物）的价值特性和资产特点，结合对商品（财物）的现场查勘情况，了解商品（财物）的型号、规格、结构、数量、质量属性、购买时间以及案由、权益等情况。

第二十条 执行司法案件商品（财物）价格评估鉴证业务，应当关注涉案罪名对涉案商品（财物）价格的影响。根据《刑法》、《刑事诉讼法》、《公安机关侦办规程》等法律、法规对于鉴定人的要求，执行司法案件商品（财物）价格评估鉴证业务至少应由

二名以上价格鉴证师进行承办，承办的价格鉴证师对出具的价格评估鉴证报告签字并承担相应法律责任，价格鉴证师不得在未承办的价格评估鉴证报告上签字。

第二十一条.价格评估鉴证机构一般不留存司法案件的商品（财物）。若价格评估鉴证工作确需留存，应当征得聘请或委托方同意并办理交接手续。价格评估鉴证机构对留存司法案件的商品（财物）应当妥善保管，不得调换、灭失和私自使用。价格评估鉴证机构工作结束后，应当将司法案件的商品（财物）退回聘请或委托方。

第二十二条 执行司法案件商品（财物）价格评估鉴证业务，司法行政机关由于案件审理需要鉴定人出庭作证的，出具正式《出庭通知书》，价格评估鉴证机构和价格鉴证师负有出庭的义务，非不可抗力因素外不得拒绝出庭，出庭费用由聘请人（委托人）与价格评估鉴证机构在聘请书（委托书）中约定，未约定的由双方协商解决。

第二十三条 商品（财物）价格评估鉴证业务的工作期限，由聘请或委托方与价格评估鉴证机构约定。价格评估鉴证项目需要补充或者重新提取价格评估鉴证材料等，可以由双方商定延长期限。

第二十四条 价格评估鉴证机构完成商品（财物）价格评估鉴证业务后，应当向聘请或委托方出具价格评估鉴证结论书或价格鉴证评估报告书。价格评估鉴证结论书或报告书应载明复议、复

核程序和受理机构。价格评估鉴证结论书或报告书的复议、复核执行中价协《价格评估结论异议处理规范》的规定。

第三章 价格评估鉴证方法

第二十五条 市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估鉴证对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估鉴证对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。采用市场法评估鉴证商品（财物）时，应当：

（一）明确活跃的市场是采用市场法评估鉴证商品（财物）的前提条件，应当考虑市场是否能够提供足够数量的可比商品（财物）的交易数据、以及数据的可靠性；

（二）明确参照物与评估鉴证对象具有相似性和可比性是采用市场法的基础，应当对参照物与评估对象的差异进行调整；

（三）了解不同交易市场的价格水平可能存在差异，应当根据评估鉴证目的和评估鉴证对象的具体情况，确定可以作为评估鉴证依据的合适的交易市场，或者对市场差异作出调整；

（四）成交日期与价格评估鉴证基准日相近，不宜超过一年，成交价格为正常价格或可修正为正常价格，修正中应考虑明确运输、安装、调试、拆除等因素对价格评估鉴证结论的影响。

第二十六条 采用市场法评估鉴证商品（财物）时，应执行下列步骤：

（一）搜集交易实例；

（二）选取可比实例；

- (三) 建立价格可比基础;
- (四) 进行交易情况修正;
- (五) 进行交易日期修正;
- (六) 进行其它因素修正;
- (七) 求出价格评估鉴证结论;

基本公式:

商品(财物)评估鉴证价格=可比实例市场价格×A×B×C

A—交易情况修正系数; 进行交易情况修正,应排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差,将可比实例的成交价格调整为正常价格。

B—交易日期修正系数; 进行交易日期修正,应将可比实例在其成交日期时的价格调整为价格评估鉴证基准日时点的价格。交易日期修正宜采用评估鉴证标的的专项价格指数或类似价格指数进行调整。在无专项价格指数的情况下,可根据商品(财物)当地市场价格的变动情况和趋势作出专业判断,采用科学方法给予调整。

C—其它因素修正系数;

选取可比实例后,应对可比实例的交易价格进行换算处理,建立价格可比基础,统一其表达方式和内涵。换算处理应包括以下内容:

- (1) 统一付款方式(应统一在成交日期时一次总付清);
- (2) 统一采用单价;

(3) 统一计价单位（不同币种之间的换算，应按成交日期时中国人民银行公布的市场汇率中间价计算）；

第二十七条 采用市场法评估鉴证商品（财物）时，对交易情况、交易日期和其它因素修正，视商品（财物）具体情况可采用百分率法、差额法或回归分析法，在对可比实例成交价格修正调整时，遵循单项修正调整不得大于 20%，综合修正调整不得大于 30%的谨慎性原则。

第二十八条 采用市场法评估鉴证商品（财物），市场法包括多种具体评估鉴证方法，分述如下：

（一）现行市价法：当评估鉴证对象本身具有现行市场价格或与评估鉴证对象基本相同的参照物具有现行市场价格的时候，可以直接利用评估鉴证对象或参照物在评估鉴证基准日的现行市场价格作为评估鉴证对象的评估鉴证价格。

计算公式：

商品（财物）评估鉴证价格=评估鉴证对象或参照物现行市场价格×数量

（二）市价折扣法：是以参照物成交价格为基础，考虑到评估鉴证对象在销售条件、销售时限或销售数量等方面的差异，按照评估鉴证人员的经验或有关部门的规定，设定一个价格折扣率来估算评估对象价格的方法。该方法一般只适用于评估鉴证对象与参照物之间仅存在交易条件差异的情形。

计算公式：

商品（财物）评估鉴证价格=参照物成交价格×（1-折扣率）

（三）功能价值类比法（类比估价法）：是以参照物成交价格为基础，考虑参照物与评估鉴证对象之间的功能差异进行调整来估算评估对象价格的方法。包括（生产功能比例法：商品（财物）价格与其功能呈线性关系的情形）和（规模经济效益指数法：商品（财物）价格与其功能呈指数关系的情形）。

计算公式：

$$\text{商品（财物）评估鉴证价格} = \text{参照物成交价格} \times \frac{\text{评估对象生产能力}}{\text{参照物生产能力}}$$

（四）价格指数法（物价指数法）：是基于参照物的成交时间与评估鉴证对象的评估鉴证基准日之间的时间间隔引起的价格变动对商品（财物）价格的影响，以参照物成交价格为基础，利用物价变动指数（价格指数）调整参照物成交价格从而得到评估鉴证对象价格的方法。

计算公式：

$$\begin{aligned} \text{商品（财物）评估鉴证价格} &= \text{参照物成交价格} \times (1 + \text{价格变动指数}) \\ \text{或商品（财物）评估鉴证价格} &= \text{参照物商品财物交易价格} \times \text{参照物交易日至评估鉴证基准日各期} (1 + \text{环比价格变动指数}) \text{乘积} \end{aligned}$$

（五）成新率价格调整法：是以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估鉴证对象新旧程度上的差异，通过成新率调整估算出评估鉴证对象的价格。一般仅运用于评估鉴证对象与参照物之间仅有成新程度差异的情形。

计算公式：

$$\text{商品（财物）评估鉴证价格} = \text{参照物成交价格} \times \frac{\text{评估对象成新率}}{\text{参照物成新率}}$$

$$\text{商品（财物）的成新率} = \frac{\text{商品（财物）的尚可使用年限}}{\text{商品（财物）的已使用年限} + \text{商品财物的尚可使用年限}} \times 100\%$$

（六）市场售价类比法：是基于参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估鉴证对象在功能、市场条件和销售时间等方面的差异，通过对比分析和量化分析，调整估算出评估鉴证对象价格的计算方法。

计算公式：

商品（财物）评估鉴证价格=参照物售价+功能差异值+时间差异值+……+交易情况差异值

或商品（财物）评估鉴证价格=参照物售价×功能差异修正系数×时间差异修正系数×……×交易情况差异修正系数

（七）价值比率法：利用参照物的市场交易价格，与其某一经济参数或经济指标相比较形成的价值比率为乘数或倍数，乘以评估鉴证对象的同一经济参数或经济指标，从而计算得到评估鉴证对象价格的一种具体评估鉴证方法。价值比率法通常被用作评估鉴证企业价值。包括**成本市价法**（以评估鉴证对象的现行合理成本为基础，利用参照物的成本市价比率来估算评估鉴证对象价格的方法）和**市盈率倍数法**（是以参照物企业的市盈率作为乘数-倍数，以此乘数与被评估鉴证企业相同口径的收益额相乘计算被评估鉴证企业价值的方法）。

计算公式：

成本市价法：评估鉴证价格=评估鉴证对象现行合理成本 × $\frac{\text{参照物成交价格}}{\text{参照物现行合理成本}}$

市盈率倍数法：评估鉴证价格=被评估鉴证企业相同口径收益额×参照物（企业）市盈率

（八）间接比较法：利用商品（财物）的国家标准、行业标准或者市场标准（标准可以是综合标准、也可以是分项标准）作业基准，分别将评估鉴证对象和参照物整体或分项与其对比打分从而得到评估鉴证对象和参照物各自的分值。再利用参照物的市场交易价格以及评估鉴证对象的分值与参照物的分值的比值（系数）求得评估鉴证对象价格的一种评估鉴证方法。

计算公式：

$$\text{商品（财物）评估鉴证价格} = \text{参照物市场交易价格} \times \frac{\text{评估对象的分值}}{\text{参照物的分值}}$$

第二十九条 成本法是指按照重建或者重置被评估鉴证对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估鉴证对象价格的基础，扣除相关贬值，以此确定评估鉴证对象价格的评估鉴证方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法等。采用成本法评估鉴证商品（财物）时，应当：

（一）明确商品（财物）的重置成本包括购置或者购建商品（财物）所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等，确定重置成本的构成要素；

（二）明确重置成本可以划分为更新重置成本与复原重置成本；更新重置成本通常适用于使用当前条件所重置的资产可以提供与评估对象相似或者相同的功能，并且更新重置成本低于其复原重置成本。复原重置成本适用于评估对象的效用只能通过按原条件重新复制评估对象的方式提供。

(三) 了解商品(财物)的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,以及可能引起商品(财物)贬值的各种因素,采用科学的方法,估算各种贬值;

(四)了解对具有独立运营能力或者独立获利能力的商品(财物)组合进行评估鉴证时,成本法一般不应当作为唯一使用的评估鉴证方法。

(五)明确商品(财物)评估鉴证对象处于持续使用状态或被假定处于持续使用状态,形成商品(财物)价格的耗费是必须发生的,应当具有较充足的、可利用的成本资料,且这些成本耗费应体现社会或行业平均水平。

第三十条 运用成本法评估鉴证商品(财物)应按下列步骤进行:

- (1) 搜集有关成本、税费、利润等资料;
- (2) 测算重置成本;
- (3) 测算各种贬值;
- (4) 求出价格评估鉴证结论;

基本公式:

评估鉴证价格=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或 评估鉴证价格=重置成本×综合成新率

综合成新率应在全面考虑实体性贬值、功能性贬值及经济性贬值的基础上,通过综合的技术经济分析、调整得到合理的成新率。采用成本法计算出的价格不应低于该商品(财物)预计清理

变现的净收益。对于基本能够正常使用的商品（财物），其综合成新率一般不低于 15%。

第三十一条 重置成本的测算，应根据类似评估鉴证标的通行的资料选用重置核算法、价格指数法、功能价值法、规模经济效益指数法、统计分析法等进行计量、计算。

第三十二条 实体性贬值，是指由于使用和自然力的作用导致商品（财物）的物理性能损耗或者下降引起的商品（财物）价值损失。实体性贬值即有形损耗引起的贬值，测算遵循的原则应以评估鉴证标的有关事实和环境条件为依据，特别是标的的使用状况、有形损耗的程度最终取决于评估鉴证标的实体状态条件与同样的全新商品（财物）状态条件之间的差别。具体方法可选用观测法（成新率）、使用年限法、修复费用法等，常用方法分述如下：

（一）使用年限法（直线折旧法）

实体性贬值 = (重置成本-预计残值) /总使用年限 × 实际已使用年限

（二）修复费用法

实体性贬值率=可修复部分实体贬值或不可修复部份实体贬值/复原重置成本

第三十三条 功能性贬值是指由于技术进步引起的评估鉴证标的功能相对落后造成的价值损失。包括由于技术进步，使评估鉴证标的原来的建造成本超过现行（基准日）建造成本的超支额，

以及评估鉴定标的超过目前类似技术进步设备的运营成本的超支额。

第三十四条 经济性贬值是指由于外部经济环境变化而引起的商品（财物）闲置、收益下降等而造成的价值损失。包括由于外部因素的影响，使评估鉴证标的的生产能力下降或生产成本上升，以及使生产能力闲置等造成的价值损失额。

第三十五条 收益法是指通过将评估鉴证对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价格的各种评估鉴证方法的总称。收益法包括多种具体方法。采用收益法评估商品（财物）时，应当：

（一）明确收益法一般适用于具有独立获利能力或者获利能力可以量化的商品（财物）；

（二）合理确定收益期限、合理量化商品（财物）的未来收益，并用货币计量；

（三）合理确定折现率，预期收益所对应的风险能够度量。

（四）统一预期收益类型与口径。

（五）收益预测应当根据商品（财物）的性质、可以获取的信息和所要求的价格定义等作出。价格评估鉴证专业人员应当对收益预测所利用的财务信息以及其他相关信息、假设及其对评估鉴证目的的恰当性进行分析评价。

第三十六条 运用收益法进行商品（财物）评估鉴证应按下列步骤进行：

（1）搜集有关收入和费用的资料；

- (2) 确定年客观收益额；
- (3) 选用适当的折现率；
- (4) 选用适宜的计算公式求出收益价格；

基本公式：

评估鉴证价格（收益价格）=未来受益期内各期收益折现值之和

第三十七条 收益额，指价格评估鉴证标的使用带来的未来或潜在净收益的期望值，应采用正常客观的数据。若利用价格评估鉴证对象本身的资料直接测算出的收益额与类似商品（财物）在正常客观情况下的收益额不符，应进行适当的调整修正，使其成为正常客观的收益额。商品（财物）预期收益额经常使用的三种类型：净利润、净现金流量和利润总额，具体选用要根据评估鉴证标的类型和评估鉴证目的确定，与所选用的折现率保持一致。

第三十八条 折现率，指将未来有限期的预期收益折算成现值的比率，经常使用的三种类型：无风险利率、风险报酬率和通货膨胀率。收益法评估鉴证所采用的折现率不仅要反映资金的时间价值，还应当体现与收益类型和评估鉴证对象未来经营相关的风险，与所选择的收益类型与口径相匹配。以评估鉴证标的行业的收益水平为基础，结合其社会收益水平以及评估鉴证标的的收益水平及其未来变化情况综合确定，通过以下方法计算确定：

(1) 市场比较法：应搜集市场上三例以上类似商品（财物）的价格、净收益等资料，选用相应的收益法计算公式，求出折现率；

(2) 无风险利率加风险调整值法：无风险利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率；风险调整值应根据评估鉴证标的所在地区的经济现状、未来预测及评估鉴证标的用途、新旧程度等确定。除特殊情况或有可靠凭据说明确实具有高收益或高风险外，折现率的选用不大于15%；

第三十九条 收益期限，指商品（财物）具有获利能力并产生净收益的持续时间。通常以年为单位。收益期分为有限年期和无限年期（永续）。价格评估鉴证专业人员在确定收益期时应当考虑评估鉴证对象的预期寿命、法律法规和相关合同等限制，详细预测期的选择应当考虑使评估鉴证对象达到稳定收益的期限、周期性等因素。

第四十条 采用收益法评估鉴证商品（财物），应根据未来净收益流量的类型，选用对应的收益法计算公式，常用的具体收益法分述如下：

(一) 净收益不变

(1) 收益年期永续，各因素不变

计算公式：

$$\text{公式： } P = \frac{A}{r}$$

其中：

P--商品（财物）评估鉴证价格

A--年金（净收益）

r—折现率或资本化率

成立条件：净收益每年不变；折现率固定且大于零；收益年期无限；

（2）收益年期有限，折现率大于零

计算公式：

$$\begin{aligned} \text{公式：} \quad P &= \frac{A}{r} \cdot \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \\ &= A \cdot (P/A, r, n) \end{aligned}$$

其中：

P--商品（财物）评估鉴证价格

A--年金（净收益）

r—折现率或资本化率

n—收益年期

成立条件：净收益每年不变；折现率固定且大于零；收益年期有限为 n；

（3）收益年期有限，折现率等于零

计算公式：

$$P = A \cdot n$$

其中：

P--商品（财物）评估鉴证价格

A--年金（净收益）

n—收益年期

成立条件：净收益每年不变；折现率等于零；收益年期有限为 n；

（二）净收益在若干年后保持不变

（1）收益年期永续（分段法）

计算公式：

$$\text{公式： } P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r} \cdot \frac{1}{(1+r)^n}$$

其中：

P--商品（财物）评估鉴证价格

A--年金（净收益）

r—折现率（资本化率）

n—收益年期

i—年序号

R_i—未来第 i 年的预期收益

成立条件：净收益在 n 年（含第 n 年）以前有变化；净收益在 n 年（不含第 n 年）以后保持不变；折现率 r 大于零；收益年期无限；

（2）收益年期有限

计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r(1+r)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-i}} \right]$$

其中：

P--商品（财物）评估鉴证价格

A—未来第 t 年以后的预期固定收益

r—折现率（资本化率）

n—收益年期

i—年序号

R_i—未来第 i 年的预期收益

成立条件：净收益在 t 年（含第 t 年）以前有变化；净收益在 t 年（不含第 t 年）以后保持不变；折现率 r 大于零；收益年期有限为 n；

（三）净收益按等比级数变化

（1）净收益按等比级数递增，收益年期永续

计算公式：

$$\text{公式： } P = \frac{A}{r - s} \quad (n \rightarrow \infty)$$

其中：

P--商品（财物）评估鉴证价格

A--年金（净收益）

r—折现率（资本化率）

s—等比级数递增比率（ $r > s > 0$ ）

成立条件：净收益按等比级数递增；净收益逐年递增比率为 s；折现率 r 大于零；收益年期无限；

（2）净收益按等比级数递增，收益年期有限

计算公式：

$$\text{公式： } P = \frac{A}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right] \quad (n \text{有限})$$

其中：

P--商品（财物）评估鉴证价格

A--年金（净收益）

r—折现率（资本化率）

n—收益年期

s—等比级数递增比率（ $r > s > 0$ ）

成立条件：净收益按等比级数递增；净收益逐年递增比率为s；折现率r大于零；收益年期有限为n；

（3）净收益按等比级数递减，收益年期永续

计算公式：

$$\text{公式： } P = \frac{A}{r+s} \quad (n \rightarrow \infty)$$

其中：

P--商品（财物）评估鉴证价格

A--年金（净收益）

r—折现率（资本化率）

s—等比级数递减比率（ $r > s > 0$ ）

成立条件：净收益按等比级数递减；净收益逐年递减比率为s；折现率r大于零；收益年期无限；

（4）净收益按等比级数递减，收益年期有限

计算公式：

$$\text{公式： } P = \frac{A}{r + s} \left[1 - \left(\frac{1 - s}{1 + r} \right)^n \right]$$

其中：

P--商品（财物）评估鉴证价格

A--年金（净收益）

r—折现率（资本化率）

n—收益年期

s—等比级数递减比率（ $s > 0 \leq 1$ ）

成立条件：净收益按等比级数递减；净收益逐年递减比率为s；折现率r大于零；收益年期有限为n；

（四）收益年期n年净收益保持不变，已知收益年期n年后商品（财物）的价格

计算公式：

$$\begin{aligned} \text{公式： } P &= \frac{A}{r} \cdot \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] + \frac{P_n}{(1+r)^n} \\ &= A \cdot (P/A, r, n) + P_n (P/F, r, n) \end{aligned}$$

其中：

P--商品（财物）评估鉴证价格

A--年金（净收益）

r—折现率（资本化率） $r > 0$

Pn— 未来第n年的预计变现价格

n—收益年期

成立条件：净收益在第n年（含第n年）以前保持不变；预

知第 n 年的商品（财物）价格为 P_n 折现率 r 大于零；

第四十一条 专家咨询法进行价格评估鉴证,应当选择评估鉴证商品（财物）行业具有代表性的专家，将其设定为市场潜在购买者，根据其所提专业意见，经分析调查后求出商品（财物）价格的过程。专家咨询法适用于对稀有、异常的商品（财物）价格进行评估鉴证，如书画、古董、珠宝制品等，这些商品（财物）的共同特点是市场上没有或极少有交易，不具有独立、连续获利能力，价格的高低不主要取决于成本，在艺术价值、科学价值、历史价值等方面差异悬殊。

第四十二条 运用专家咨询法一般应选择 3 名以上专家，专家应是在与价格评估鉴证标的密切相关的行业或专业内，精通业务、有一定代表性和名望的专业技术人员或市场销售人员。

第四十三条 专家应分别独立对价格评估鉴证标的的价格提出意见或建议，价格评估鉴证专业人员应运用统计分析方法对专家意见进行分析处理，形成价格评估鉴证专业人员自己的意见，并对其利用专家意见形成的结论承担责任。

第四章 评估方法的选择

第四十四条 执行商品（财物）价格评估鉴证业务，价格评估鉴证专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估鉴证方法。在选择评估鉴证方法时，应当充分考虑影响评估鉴证方法选择的因素。应当根据价格评估鉴证事项、价格内涵、价格评估鉴证对象、价格评估鉴证目的以及取得的相关资料分析市场法、成本法和收益

法三种价格评估鉴证基本方法的适用性，选择一种适宜的价格评估鉴证方法进行价格评估鉴证；也可以一种评估鉴证方法为主、其他评估鉴证方法为辅进行价格评估鉴证。对采用上述三种评估鉴证方法均无法进行价格评估鉴证的情况下，可以采用专家咨询法进行价格评估鉴证。

第四十五条 选择评估鉴证方法所考虑的因素包括：

- （一）评估鉴证目的和价值类型；
- （二）评估鉴证对象；
- （三）评估鉴证方法的适用条件；
- （四）评估鉴证方法应用所依据数据的质量和数量；
- （五）影响评估鉴证方法选择的其他因素。

第四十六条 当满足采用不同评估鉴证方法的条件时，价格评估鉴证专业人员应当选择两种或者两种以上评估鉴证方法，通过综合分析形成合理评估鉴证结论。

第四十七条 当存在下列情形时，价格评估鉴证专业人员可以采用一种评估鉴证方法：

- （一）基于相关法律、行政法规和价格主管部门规章的规定可以采用一种评估鉴证方法；
- （二）由于评估鉴证对象仅满足一种评估鉴证方法的适用条件而采用一种评估鉴证方法；
- （三）因操作条件限制而采用一种评估鉴证方法。操作条件限制应当是评估鉴证行业通常的执业方式普遍无法排除的，而不

得以个别价格评估鉴证机构或者个别价格评估鉴证专业人员的操作能力和条件作为判断标准。

第四十八条 商品（财物）评估鉴证报告应当对评估鉴证方法的选择及其理由进行披露。因适用性受限而选择一种评估鉴证方法的，应当在商品（财物）评估鉴证报告中披露其他基本评估鉴证方法不适用的原因；因操作条件受限而选择一种评估鉴证方法的，应当对所受的操作条件限制进行分析、说明和披露。

第五章 披露要求

第四十九条 无论单独出具商品（财物）评估鉴证报告，还是将商品（财物）的评估鉴证作为价格评估鉴证报告的组成部分，都应当在价格评估鉴证报告中披露必要信息，使价格评估鉴证报告使用人能够正确理解评估鉴证结论。

第五十条 编制商品（财物）评估鉴证报告应当反映商品（财物）的下述相关特点：

（一）对商品（财物）的描述一般包括物理特征、技术特征和经济特征，应当根据具体情况确定需要描述的内容；

（二）除了商品（财物）评估鉴证明细表，在商品（财物）评估鉴证报告中应当对评估鉴证对象的概况进行描述；

（三）对商品（财物）评估鉴证程序实施过程的描述，应当反映对商品（财物）的现场查勘及市场调查、评定估算过程；说明商品（财物）的使用情况、维护保养情况、贬值情况等；

（四）在评估鉴证假设中明确商品（财物）是否改变用途、

改变使用地点、是否在用等；

（五）商品（财物）抵（质）押及其他限制情况披露。

第六章 特殊商品（财物）的评估鉴证原则

第五十一条 商品（财物）尚未生产完毕或完工的，根据其在生产过程中实际所处的阶段，按完工程度比照成品价格进行折算。

第五十二条 因破产、抵债、清算、拍卖或者其他原因，需要在一定期限内变现的涉案商品（财物），应当在计算出市场客观价格后，考虑其变现能力、市场情况、变现时间等因素，按照评估鉴证目的的需求，选择适当的折扣率确定其变现底价。

第五十三条 商品（财物）属于事故损坏的，按成本法--修复费用计算。修复费用高于其重置价格 50%的，按损坏前商品（财物）的实际在用状况采用适当的方法进行计算。

第五十四条 因自然或人为因素导致物理形态不复存在的商品（财物），价格评估鉴证机构应当要求委托人提供对确认商品（财物）物理形态有证明作用的失主、证人的陈述、证言，有效凭证和检测鉴定结论等，在确认其物理形态之后，采用相适用的评估鉴证方法计算。

第五十五条 商品（财物）的使用含附加费用，且附加费用随商品（财物）转移的，重置价格应当包括附加费，并与商品（财物）一并考虑成新率（折旧）。

第五十六条 涉案商品（财物）为假冒其他企业品牌的，按照涉案财物（商品）的案由，采用被假冒品牌企业商品（财物）所

处流通环节的市场中准价格进行计算。

第五十七条 涉案商品（财物）为劣质产品，但有一定使用价值的，按照其实际使用价值，参考生产成本进行计算；不具有使用价值但可以回收利用的，按照物资回收部门的收购价格计算；不能回收利用的，其价值按零计算。

第五十八条 商品（财物）超过经济寿命年限的，按其残值计算，残值一般取重置价格的 3-5%。法律法规另有规定的,从其规定。

第五十九条 部分商品（财物）的价格评估鉴证原则如下：

（一）**药品、保健品、食品烟酒价格评估鉴证**，对有质量问题的应要求委托单位送法定质量检测部门进行质量鉴定；价格评估鉴证专业人员根据国家及本地区物价部门执行的药品定价目录确定其评估鉴证价格；执行政府定价的按政府定价确定评估鉴证价格；执行市场调节价的按市场中准价格确定评估鉴证价格；食品、烟酒再无质量问题的前提下，按市场的中等价格计算；已过保质期的药品、保健品、食品、烟酒评估鉴证价格为零；对国家明令禁止销售的药品、保健品、食品、烟酒不予评估鉴证价格。

（二）**金、银、珠宝玉石制作的工艺品评估鉴证**，一般中、低档珠宝玉石采用市场比较法评估。市场无销售的高档、贵重珠宝玉石采用专家咨询法评估。珠宝玉石在评估鉴证前需进行真伪鉴别和品质鉴定，应以具备国家认可资质的珠宝鉴定师出具的质检报告为依据。质检报告由委托方提供。黄金、铂金以评估鉴证基

准日当地市场价格的中准价格计算，对市场没有交易的也可以使用专家咨询法计算。

黄金、铂金按黄金含量分为纯金、千足金、足金、18K 金、14K 金等。在评估鉴证黄金饰品时都要将其换算为千足金为计算标准。

项目	含金百分比	金的 K 值	千分金含量	印记
纯金	99.99%	24K	999.9	
千足金	99.90%	24K	999	24KG
足金	99.00%	24K	990	24KG
18K 金	75%	18K	750	18KG
14K 金	58.30%	14K	583	14KG
9K 金	37.50%	9K	375	9KG

公式：评估鉴证价格=每克千足金的市场价格×重量×含金百分比

铂金按纯铂含量分为 PT990、PT950、PT900.其中以 PT990 含纯铂金最高。

公式：每克铂金重置价格×重量

黄金原料（金胚）按基准日黄金交易所的平均价格计算。

金条（小黄鱼）按国家指定的有黄金收购资格的部门的收购价格计算。

（三）自行车、山地车、三轮车、电动自行车评估鉴证，价格评估鉴证专业人员根据实际勘验情况，确定其综合成新率后，以非机动车价格评估鉴证基准日当地市场的中准价格，确定其重置价格。名

牌产品总使用参考年限为 8-10 年，非名牌产品总使用参考年限为 4-6 年，助力车、客货运三轮车、人力车总使用参考年限为 6-8 年。评估鉴证价格不包括非机动车辆取得牌证所发生的费用。

公式：评估鉴证价格=重置价格×（1-综合折旧率）

或=重置价格×综合成新率

（四）手机价格评估鉴证，是指对手机本身价值的评估鉴证，不包括对其内安装的 SIM 卡，预存话费或欠费以及标准操作系统以外的其它软件、文件、图片等的价格评估鉴证。如待估手机在标配内存卡外，安装扩展内存卡，需委托方明确指出，并将其品牌，规格，原购时间等信息填写于委托书上。

手机价格评估鉴证常用方法

（1）市场法：价格评估鉴证人员采用“市场法”进行价格评估时，应通过市场调查选择 3 个或 3 个以上与涉案手机品牌、规格型号相同，交易时间相近，成新率相当的手机作为参照物，并应考虑价格评估事项中手机交易情况、交易时间、使用状况、新旧程度、版本种类、内存容量、外置配件情况、机身颜色、保修情况等因素分析比较涉案手机与参照手机之间的差异并进行相应调整，采用算术平均，加权平均，选取中数，选取众数等方法，确定涉案手机的价格。同时可在专业二手手机回收店或网站，咨询回收价格，验证评估鉴证结论。

（2）成本法：采用成本法进行价格评估鉴证时，首选综合成新率法。综合成新率可结合手机使用时间、外观保养状况、维

修情况、手机功能等情况综合分析确定其综合成新率。重置成本所包含的手机配件应当与价格评估事项中手机配件一致。手机折旧年限按 3--6 年考虑。一般情况下，成新率选取范围在 30%--95% 之间，超出此范围需做特殊说明。

（3）含有贵金属或宝石的旧手机，评估鉴证价格不低于手机所含贵金属或宝石的回收价格。相应贵金属或宝石的质量技术鉴定报告由价格评估鉴证委托方提供。

（4）特殊情况下手机价格评估鉴证是指“走私手机”、“侵权手机”、“伪劣手机”、“合约机”等涉案手机的价格评估鉴证。

“走私手机”、“侵权手机”、“伪劣手机”、“合约机”的确认及相关情况由委托方书面明确后方可进行价格评估鉴证。相同或类似合格手机是指产品质量符合《中华人民共和国产品质量法》规定且与价格评估鉴证标的功能、用途、主要原料、销售渠道等方面相同或类似的手机。

（5）走私的手机是指违反《中华人民共和国海关法》及有关法律、法规，逃避海关监管，偷逃应纳税款，流入到大陆市场上非法流通的手机。对走私手机进行价格评估鉴证时，应根据委托方明确的价格内涵进行价格评估鉴证。按照同类型现行市场实际交易价格进行评估鉴证。

（6）侵权的手机是指未经知识产权（商标权、专利权等）所有人许可制造、储存、运输、销售的手机。侵犯知识产权案件中侵权手机已查明有标价或有实际销售价格的，原则上不进行价

格评估鉴证。需价格评估鉴证的，由委托方提供相应资料，无法查明标价或实际销售价格的侵权手机，一般按被侵权手机的市场中间价格进行价格评估鉴证。侵权手机在产品，按在产品已投入成本占总成本的比例，乘以被侵权手机的市场中间价格进行价格评估鉴证。盗窃、抢劫、抢夺、贪污、贿赂等其他刑事案件，纪检监察案件，行政工作中涉及的侵权手机应按其实际价值进行价格评估鉴证。

（7）伪劣手机是指以次充好或者以不合格产品冒充合格产品的手机。生产、销售伪劣手机犯罪案件中的伪劣手机已查明有标价或有实际销售价格的，原则上不进行价格评估。无法查明标价或实际销售价格的伪劣手机，一般按其同类合格手机的市场中间价格进行价格评估鉴证。伪劣手机在产品，按在产品已投入成本占总成本的比例，乘以同类合格手机的市场中间价格进行价格评估。伪劣手机在处置过程中按其实际价值进行价格评估鉴证。盗窃、抢劫、抢夺、贪污、贿赂等其他刑事案件，纪检监察案件涉及的伪劣手机价格应按其实际价值进行价格评估鉴证。

（8）合约机是指通讯运营商与手机生产商联合定制的手机类型，用户使用该手机必须和指定运营商签约，而且要一次性付清租机款。合约类型包括“买手机送话费”和“充话费送手机”等。合约机一般按同品牌、同规格或类似规格非合约机在价格评估基准日的市场中间价格进行价格评估鉴证。

(9)部分毁坏手机的损失价格,可通过修正修复费用法确定。
部分毁坏的手机,测算的损失价格超过毁坏前价格扣减毁坏后的残值的,按完全毁坏确定损失价格。

计算公式: 损失价格=修复费用±修正值-残值

或: 损失价格=修复费用×修正系数-残值

修复费用=更换主材价格+辅料价格+工时费+维修测试费

修正系数可参照综合成新率确定。

(10)完全毁坏手机的损失价格,可按照手机毁坏前的价格扣减毁坏后的残值计算。残值较低的,可忽略不计。

计算公式: 损失价格=重置价格×综合成新率-残值

(11)手机价格评估中的常用知识:手机IMEI码,一般在手机包装盒上印有;也可用被评估鉴证手机输入“*#06#”来查询;手机的内存,型号,可在手机设置中查询;实物勘验时遇到手机屏幕,外观有磨损时,评估鉴证人员要认真勘验,确定是否仅为手机膜或手机壳磨损;有实物的手机评估鉴证,成新率应先以购买时间,参照使用年限确定成新率,再根据手机实物状况进行调整;上下浮动不宜超过10%,超过15%,需在测算记录中特别说明;苹果手机的版本,可依据手机型号后两位或一位来确定;CH是国行,ZP是港版,LL是美版,TA是台湾,ZA新加坡,B是英国,KH是韩国,C是加拿大版,J是日本,X是澳洲版,F是法国版;手机的配件,可参考重置价格按比例确定,高端品牌8-10%,中端品牌6-8%,低端品牌4%-6%;全新手机价格一般可于京东,

苏宁，国美或实体店采集，如无相关信息，可从闲鱼，赶集等二手商品交易网采集二手价格，淘宝网上的信息谨慎使用；手机使用年限，一般选取 3 年，成新率选取整数为宜；手机价格评估鉴证中，除非委托方在委托书中特别说明，否则不考虑手机膜，手机壳，手机配饰；询价过程中，要注意全网通，移动定制，联通定制，电信定制，颜色带来的价格差异；

（五）不属于馆藏三级以上的文物，按国家规定的可售文物的市场零售价计算。没有出售的，根据国家文物主管部门鉴定，采用成本法或者专家咨询法计算；

（六）外币，按照价格评估鉴证基准日国家外汇管理局颁布的外汇卖出价计算；

（七）不记名、不挂失的有价支付凭证、有价证券、有价票证，不论能否随即兑现，均按票面数额和价格评估鉴证基准日应得的利息、奖金或者奖品等一并计算；

（八）记名的有价支付凭证、有价证券、有价票证，如果是票面价值已定并能随即兑现的，如活期存折、已到期的定期存折和已填上金额的支票，以及不需证明手续即可兑现的提货单等，按票面数额（有利息的应包括价格评估鉴证基准日应得的利息）或者可兑现的价值计算。如果是票面价值未定，但能随即兑现的，则以实际兑现的财物价值计算。不能随即兑现的记名有价支付凭证、有价证券、有价票证已被销毁或丢弃，但仍然可以通过挂失、补领、补办手续等方式避免实际损失的，按票面数额计算；

(九) 邮票、纪念币等收藏品按市场交易价格计算；

(十) 上市股票按价格评估鉴证基准日该股票的收盘价格计算；

(十一) 盗接他人电信线路、网络、IP、复制他人电信号码的电信设备、设施进行使用的，盗窃数额按合法用户为其支付的电信资费计算。盗窃数额无法直接确认的，应以合法用户的电信设备、设施被盗接、复制的月缴费额减去被复制前6个月的平均电话费推算；合法用户使用电信设备、设施不足6个月的，按实际使用的月平均电话费推算；

(十二) 盗窃损坏通信、电信、电力线路及设施的专属财物，被盗窃损坏财物有市场价格的按市场价格计算；没有市场价格的，按生产成本加直接损失计算；

(十三) 攻击、破坏互联网网站致其不能正常运转的，分两种情况：网站能恢复的，按恢复该网站所需合理投入的成本、工时等费用计算；网站不能恢复的，按建立与该网站相同功能、性能等指标相一致所需合理投入的成本、工时等费用计算；

(十四) 果树按照不同生长期及不同品种分别计算：

1. 幼树期，按照合理投入成本和工时费用计算，或者按照当地同龄幼树市场中准价格计算；

2. 挂果期，在幼树期计算基础上，加上前三年果实收购价格计算的年平均产值计算。

(十五) 粮食、蔬菜、药材等农作物，按照当地同类地块的同期社会平均收益和所处的生长阶段折算。

（十六）商品（财物）的最终评估鉴证价格一般取整至个位，四舍五入。

第七章 附则

第六十条 本评估鉴证执业规范自下发之日起执施行。与中国价格协会于 2017 年 3 月 24 日发布的中价协事字【2017】12 号《价格评估执业规范（试行）》等同时使用。