

高速公路收费经营权价值评估机构

产品名称	高速公路收费经营权价值评估机构
公司名称	北京国曦英泰资产评估有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	北京市丰台区富丰路2号星火科技大厦15层
联系电话	010-63785115 18601081877

产品详情

[高速公路收费权](#)、公路经营权、权益价值评估、公路压覆赔偿评估、无形资产评估

众所周知，在采用收益法评估过程中，确定估价对象报酬率的常见方法有三种，即累加法、市场提取法与及投资报酬率排序插入法。但在[经营性公路收费权](#)价值采用收益法评估时，如果采用上述三种方法来确定经营性公路收费权的[报酬率](#)似乎显得有些勉为其难。那么在对经营性公路收费权价值采用收益法进行评估时，我们当如何合理地确定报酬率呢？一、经营性公路的概念按照《收费公路管理条例》（[中华人民共和国国务院](#)令417号）的规定，所谓经营性公路是指国内外经济组织投资建设或者依照公路法的规定受让政府还贷公路收费权的公路。二、评估经营性公路权益价值关注点1、要正确理解收费公路与经营性公路的区别：收费公路是指符合公路法和《收费公路管理条例》规定，经批准依法收取车辆通行费的公路（含桥梁和隧道）。收费公路包括政府还贷公路和经营性公路，因此二者是一种包含与被包含的关系。2、经营性公路的经营者取得经营性公路的方式有三种：一是合法取得经营性公路投资建设权，二是通过[二级市场](#)以**方式取得经营性公路，三是通过受让政府还贷公路收费权的公路。因此政府还贷公路和经营性公路的ZUI大区别就在于经营者，政府还贷公路的经营者是县级以上地方人民政府交通主管部门，经营性公路的经营者是国内外经济组织。3、按照《收费公路管理条例》规定，收费公路权益包括收费权、广告经营权、服务设施经营权，因此经营性公路权益亦包括收费权、广告经营权、服务设施经营权。所以在评估过程中评估人员应与委托方充分沟通，必须明确估价范围。4、经营性公路**时，收费权、广告经营权、服务设施经营权可以合并**，也可以单独**。但不允许私自**，应当向社会公布，采用招标投标的方式，公平、公正、公开地选择经营管理者。5、有下列情形之一的，经营性公路权益中的收费权不得**：（

1) 长度小于1000米的二车道独立桥梁和隧道；(2) 二级公路；(3) 收费时间已超过批准收费期限2/3。6、经营性公路的收费期限，按照收回投资并有合理回报的原则确定，ZUI长不得超过25年。国家确定的中西部省、自治区、直辖市的经营性公路收费期限，ZUI长不得超过30年。7、**经营性公路收费权，不得延长收费期限。8、**经营性公路权益进行收费权价值评估应当委托符合条件的资产评估机构，评估方法应当

采用收益现值

法，所涉及的收益期限由**

方与资产评估机构在批准的收费期限内约定。9、**经营性公路权益**

期限未满，因社会公共利益需要等原因国家提前收回的经营性公路权益的，接收经营性公路权益的交通运输主管部门依法给予受让方补偿。ZUI高补偿额按照原**价格和提前收回的期限占原批准**期限的比例计算确定。10、由国内外经济组织依照本法规定投资建成并经营的收费公路，约定的经营期限届满，该公路由国家无偿收回，由有关交通主管部门管理。11、经营性公路权益中收费权可以设置质押。根据《国务院关于收费公路项目贷款担保问题的批复》（国函[1999]28号）规定：“公路建设项目法人可以用收费公路的收费权质押方式向国内银行申请抵押贷款，以省级人民政府批准的收费文件作为公路收费权的权利证书，地市级以上交通主管部门作为公路收费权质押的登记部门。质权人可以依法律和行政法规许可的方式取得公路收费权，并实现质押权。”，但在设置质押权时，应注意回避上述第五条收费权不能**的情形，否则这种质押权有名无实，一旦出现贷款不良将无法实现质押权。在此需特别指出，经营性公路设置质押，jx于其中的收费权，因此居于此种评估目的之下的估价对象则仅为经营性公路权益中的收费权。

三、评估机构的选择根据《中华人民共和国公路法》（中华人民共和国主席令[2004]第19号）、《收费公路权益**办法》（中华人民共和国交通运输部、**国家发展和改革委员会**

、财政部令2008年第11号），**经营性公路收费权评估应该由资产评估机构进行评估，对于**政府还贷公路权益和有财政性资金投入以及使用国有资本金投资的经营性公路权益进行收费权价值评估的，应当委托符合下列条件的资产评估机构：（一）具有法律、行政法规规定的资产评估**；（二）评估机构的人员具备与公路收费权价值评估相适应的ZY知识和经验（三）评估机构和人员近三年未发生违规行为，未有违规不良记录。而其它目的经营性公路权益评估及经营性公路权益中广告经营权、服务设施经营权评估并没有特殊性和强制性规

定。而且，收费公路权益中的收费权本身是一种**特许经营权**

，是附着于公路这种不动产身上的一种权益价值。

四、如何合理确定报酬率在经营性公路收费权价值评估过程中，由于目前经营性公路收费权成交案例还相对比较匮乏，因此难以采用**市场法**

进行评估。目前行业上通行采用的评估方法就是收益法或称收益现值法。而在采用收益法对经营性公路的收费权进行评估时，确定一个合理的报酬率一直是估价行业面临的难题。收费公路的收费期限，由省、自治区、直辖市人民政府按照下列标准审查批准：（一）政府还贷公路的收费期限，按照用收费偿还贷款、偿还有偿集资款的原则确定，ZUI长不得超过15年。国家确定的中西部省、自治区、直辖市的政府还贷公路收费期限，ZUI长不得超过20年。（二）经营性公路的收费期限，按照收回投资并有合理回报的原则确定，ZUI长不得超过25年。国家确定的中西部省、自治区、直辖市的经营性公路收费期限，ZUI长不得超过30年。车辆通行费的收费标准，应当根据公路的技术等级、投资总额、当地物价指数、偿还贷款或者有偿集资款的期限和收回投资的期限以及交通量等因素计算确定。**政府还贷公路权益的收入，必须缴入国库，除用于偿还贷款和有偿集资款外，必须用于公路建设。从罗列出的《收费公路管理条例》部分条例中可以看出：（1）政府还贷公路的收费期限与经营性公路收费期限相差十年；（2）政府还贷公路属于非赢利项目；（3）收费公路的收费标准与经营主体无关。依据以上几点，结合目前收费公路的实际审批情况，我们可以这样认为（1）在收费公路中不论是政府还贷公路，还是经营性公路，其收费标准是相同的，在经营管理过程中，理论上讲管理成本费用也应该相当，因此政府还贷公路、经营性公路在管理过程中每年的净收益应该是相当的。（2）政府还贷公路既然是非赢利项目，那么就可以认

为十五年收费期限实质上就是投资回收期。（3）经营性公路的收费期限为25年，可以理解成为经营性公路在经营管理过程中，15年是回收投资成本，后十年才是投资者的回报，即为利润。假定收费公路在合法的收费期限内其年净收益稳定为A，每年的报酬率也保持不变为Y，销售利润率为R，则有： $V=A/Y \times [1-1/(1+Y)^{25}]$ $Q=A/[Y \times (1+Y)^{15}] \times [1-1/(1+Y)^{10}]$ 则有 $R=Q/V= \{ A/[Y \times (1+Y)^{15}] \times [1-1/(1+Y)^{10}] \} / \{ A/Y \times [1-1/(1+Y)^{25}] \} = [(1+Y)^{10}-1]/[(1+Y)^{25}-1]$ 我们知道，收费公路建设是一种基础设施建设，应该其销售利润率会略低于工业项目的销售利润率，而工业项目的销售利润率一般在10%-15%，因此我们确定收费公路的销售利润率比工业项目平均销售利润率（取中值）低1%，即按11.5%来计算，则有 $Y=13.25\%$ 。当然，在实际估价过程中，我们应该考虑净收益按一定比例递增，因为随着经济发展，收费公路的通行量会逐渐增加，但同时也要考虑道路的通行能力即不能超过饱和量，本文中为了简单计算起见，因此假定每年的净收益不变。

随着估价行业的发展，在未来估价实践中将面临越来越多的比较特殊的评估，就如同上述所说的收费公路的收费权价值评估，诸如此类评估，还值得我们ZY的评估人员进行深入地探讨，积极找寻更为有效、科学的评估方法和思路对其价值进行评估，以达到客观、公正、公平地揭示出其内在价值。