

厦门大学评估研究中心 编

资产评估研究 论文选集

SELECTED PAPERS ON ASSETS
VALUATION RESEARCH

C14012478

F20
114

厦门大学评估研究中心 编

资产评估研究 论文选集

SELECTED PAPERS ON ASSETS
VALUATION RESEARCH



中国经济出版社



北航

C1698875

F20/114

872S10210

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估研究论文选集/厦门大学评估研究中心编.

北京: 中国经济出版社, 2013. 11

ISBN 978 - 7 - 5136 - 2739 - 9

I. ①资… II. ①厦… III. ①资产评估—文集

IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 207942 号

责任编辑 焦晓云
责任审读 霍宏涛
责任印制 张江虹
封面设计 任燕飞装帧设计工作室

出版发行 中国经济出版社
印刷者 北京科信印刷有限公司
经销者 各地新华书店
开 本 710mm × 1000mm 1/16
印 张 21.75
字 数 300 千字
版 次 2013 年 11 月第 1 版
印 次 2013 年 11 月第 1 次
书 号 ISBN 978 - 7 - 5136 - 2739 - 9/F · 9862
定 价 68.00 元

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题, 请与本社发行中心联系调换 (联系电话: 010 - 68319116)

版权所有 盗版必究 (举报电话: 010 - 68359418 010 - 68319282)

国家版权局反盗版举报中心 (举报电话: 12390)

服务热线: 010 - 68344225 88386794

PERFACE 前言

2013 年是厦门大学在全国高校自主设立资产评估学科硕士点、博士点 10 周年,也是我国资产评估学术型研究生(硕、博,下同)教育培养实践的第 10 个年头。在我国设立资产评估学术型研究生培养 10 周年之际,无论是我国资产评估学术型研究生教育培养和实践经验进行总结,还是对其相关的科学研究成果进行梳理,增进分享和促进对资产评估学科的研究和探讨,都很有必要。在中国经济出版社的支持下,厦门大学评估研究中心组织编辑出版了这本《资产评估研究论文选集》。

本论文选集是从厦门大学资产评估学科带头人纪益成及其合作者已完成的百余篇关于资产评估研究的文章中选取的 33 篇,全书共四个篇目,分别为“第一篇 资产评估理论与方法”、“第二篇 企业价值、无形资产、金融资产和资源资产评估”、“第三篇 涉税评估”和“第四篇 评估教育与评估管理”,其中,第一篇的文章有 6 篇,第二篇的文章有 12 篇,第三篇的文章有 9 篇,第四篇的文章有 6 篇。

在本论文选集的 33 篇文章中,有些是发表在不同时期和不同期刊的同一研究课题的系列文章(如对税基评估问题的研究、无形资产评估问题的研究、收益途径方法的研究等),有些是虽已在国际检索(EI、ISSHP)的英文版发表而其中文及扩展版未公开和未正式出版,有些虽已在局部公开发表过(如国际、国内各种学术会议)但未正式出版,还有一些是未公开的文章,所以,本论文选集仍带有不少新意,希望它的出版能为资产评估学科的本科生、研究生、资产评估学科理论界和实务界,以及社会有关各界提供一些借鉴和参考。

需要特别说明的是,本论文选集中的有些文章发表较早,个别表述或专业术语的应用不够贴切,甚至用错,为了与时俱进,也考虑全书的整体性,我们在编辑加工过程中对其作了适当的处理。

CONTENTS 目录

第一篇 资产评估理论与方法

- 也谈资产评估计价标准与资产评估方法 纪益成(3)
- 中国资产评估准则制定的几点思考 纪益成 张文宪(12)
- 论评估中的“理论与实践相结合”和“洋为中用”理念 纪益成(20)
- 我国上市公司并购重组中资产评估结果的相关性研究
——基于资产评估报告的实证分析 纪益成 周港(27)
- 收益法及其在企业价值评估中的应用研究 纪益成(33)
- 收益评估途径中的折现率和资本化率有关问题研究 ... 纪益成 朱聪(45)

第二篇 企业价值、无形资产、金融资产和资源资产评估

- 境外投资国有资产评估有关问题探析 纪益成 张静静(55)
- 智力资本与市场价值相关性的经验检验:
分位数回归方法 纪益成 傅传锐(66)
- 无形资产价值管理相关问题新探 纪益成 刘运华(77)
- 最大树聚类法在专利权评估中的应用探讨 纪益成 邹珍(86)
- 战略性新兴产业无形资产的评估问题探讨 纪益成 孙琳琳(99)
- 商誉评估的若干问题探索 纪益成(120)
- 品牌评估相关问题研究 纪益成(127)
- 金融资产管理公司不良资产处置
评估有关问题探析 纪益成 叶敏琦(135)
- 抵押、质押情况下的评估标准与方法 纪益成(147)
- 抵押评估价值类型新探
——基于抵押品流动性水平的分析 纪益成 郭珂(152)
- AVM 在抵押不动产评估中的应用 纪益成 陈淑贤(165)
- 旅游资源资产评估若干问题探析 纪益成(177)

第三篇 涉税评估

税基评估有关问题研究	纪益成 (185)
中国大陆审核评税制度的有关问题探讨	纪益成 (193)
再论税基评估有关问题	纪益成 (205)
三论税基评估有关问题	纪益成 (212)
批量评估:从价税的税基评估方法体系发展新动态 ...	纪益成 傅传锐 (225)
当前国外自动评估模型技术在批量评估中的应用研究	
——兼析自动评估模型在财产类税基	
批量评估中的应用	纪益成 王诚军 傅传锐 (238)
论大陆房地产保有环节税制及其税基评估的相关问题	纪益成 (252)
GIS 在房地产税基批量评估系统中的应用:	
境外经验与借鉴	纪益成 朱聪 (261)
企业重组的涉税评估及其业务类型研究	纪益成 (268)

第四篇 评估教育与评估管理

当前我国资产评估高等教育人才培养若干问题思考	纪益成 陈志军 (281)
借鉴国际经验,完善我国资产评估师职业教育	纪益成 陈志军 (291)
建立中国注册资产评估师职业能力框架的若干思考	纪益成 (299)
合伙制:资产评估行业诚信建设的一种制度安排 ...	纪益成 陈志军 (305)
美国职业评估师的职业道德规范分析	纪益成 迟雪莹 (313)
狠抓评估人才队伍建设,全面促进中国评估事业发展	纪益成 (326)
参考文献	(334)
学术术语索引	(337)



ICHAN PING GU
YAN JIU LUN WEN XUAN J

第一篇
资产评估理论与方法

原书缺页

也谈资产评估计价标准与资产评估方法

纪益成

在资产评估过程中,如何科学地选择资产评估计价标准和运用资产评估方法的问题既是资产评估亟待进一步研究的理论问题,也是资产评估实际操作过程急需解决的实际问题。对此,已有不少中外专家学者对其进行有益的探讨,本文就此有关问题谈谈个人的一些看法。

一、资产评估计价标准与资产评估标准(准则)探析

什么是资产评估计价标准呢?《资产评估原理、实务、管理》的作者对其表述是:“资产估价标准是关于资产计价所运用的价格类型的法则,它要求根据资产业务的价值属性,确定具有一致性的价格类型进行资产估价。”《资产评估学》的作者对其表述是:“资产评估的估价标准是资产估价所适用的价格标准的准则,它要求估价类别与资产业务相匹配。”《资产评估指南》的作者对其表述是:“资产评估的计价标准是资产评估的价值尺度……它必须严格与评估的特定目的相匹配。”尽管上述三种对资产评估计价标准的表述不完全相同,但它们对资产评估计价标准是资产评估所适用的价格标准和资产评估计价标准要与资产业务匹配的认识是一致的。

关于上述资产评估计价标准的表述笔者并无异议,这里想谈的是与其有关的两个问题:一是资产评估计价标准与资产评估标准(准则)的区别与联系;二是资产评估计价标准与资产评估基本方法的关系。目前,由于尚未对资产评估标准进行科学的定义,造成了一方面把资产评估计价标准等同于资产评估标准(准则)看待,由此引发了对资产评估计价标准和资产评估方法的使用是否存在“唯一性”这个问题的争论。另一方面也会使我们无法正确理解国外常用的“Valuation Standards”的含义,这会影响我们对国外比较成熟的评估理论和方法的吸收和借鉴,还会影响我国资产评估事业与国际接轨。那么,什么是资产评估标准(准则)呢?它与资产评估计价标准又

有哪些区别和联系呢?笔者认为,资产评估标准(准则)是具有科学理论依据和系统严谨结构的资产评估工作规范,是处理资产评估业务一系列活动的准绳,它也可以称为资产评估准则。它与资产评估计价标准的主要区别是,前者是资产评估整体工作规范,涉及资产评估一系列环节和步骤活动,包括对资产产权界定、估价、报告的技术规范和对职业行为、评估人员道德、责任行为的规范,而资产评估计价标准是局部工作规范,它仅仅是对评估过程选择计价范围类型的工作法则。当然,两者之间也存在联系,即它们都是与资产评估有关的规范,在一定意义上,资产评估计价标准是构成资产评估标准(准则)的一部分。

明确了资产评估标准(准则)与资产评估计价标准的关系之后,关于资产评估计价标准与资产评估基本方法的运用是否存在“唯一性”的有关问题就容易得到答案了。资产评估标准(准则)不仅是资产评估工作全面的规范,而且也作为各种资产评估业务提供全面指导,这种全面规范和全面指导决定了它对资产评估的计价标准和评估基本方法的有关规定只能是原则性和框架性的,即规定的内容只能在一定的幅度和范围内,不必也不可能规定资产评估计价标准和评估方法的运用要有“唯一性”。这可以从国际资产评估标准(准则)和起着代表我国资产评估标准(准则)作用的国资办[1996]23号文件上找到支持的论据。如国际资产评估标准1的1.3指出,市场价值评估最普遍的方法是市场比较法、收益法和成本法。又如国资办[1996]23号文件规定的资产评估基本方法有现行市价法(市价法)、收益现值法(收益法)、重置成本法(成本法)和清算价格法。

资产评估计价标准是与具体资产业务相匹配的,即资产评估计价标准取决于资产评估的特定目的,所以它要与具体评估目的单值对应,即存在“唯一性”,否则,资产评估计价标准就失去了正确反映和提供价值尺度的功能。按照资产评估业务的特定目的来划分,资产评估计价标准可分为现行市价标准、重置成本标准、收益现值标准、清算价格标准、历史成本标准和税基估价标准等。以这些计价标准作为资产评估依据,形成相应的评估方法,分别被称为现行市价法、重置成本法、收益现值法、清算价格法、历史成本法和税基估价法等。一般说来,这些基本方法也分别适用于不同的资产评估业务,这在一定程度上体现了资产评估方法和资产评估计价标准与资产评估业务的一致性。当然,资产评估计价标准与资产评估方法之间也会存在

一些差别,因为前者主要是用来说明资产评估价格的内涵,它对资产评估对象具有质的规定性,而后者主要是用来估算和确定资产评估对象价值数量的大小,是具有量的规定性,所以前者对资产评估业务的“唯一性”是比较绝对的,而后者对资产评估业务的“唯一性”只能是相对的,因此,在特定条件下,对同一个评估目的的计价标准是唯一的,而对同一评估目的运用的评估方法不一定是唯一的,它的替代可能性是存在的。不过,即使资产评估方法可以替代,也不是随便就能替代的,至少要同时满足下面两个条件:其一,本应采用的资产评估方法所需条件不能满足或较难满足;其二,替代的资产评估方法与原评估方法的计价标准相近或者存在共同的基础。否则,随意使用替代的评估方法得出的资产评估结果必定缺乏科学性和公平合理性。一般说来,现行市价法(市价法)只与收益现值法(收益法)和重置成本法(成本法)有替代的可能性,而与其他方法没有替代的可能性。如用现行市价法来评估破产清算的资产或用清算价格法来评估公开交易的资产的结果都必然会造成被评估资产价格的扭曲。

至于上面谈到的对国外常用到的“Valuation Standards”的翻译理解问题,笔者认为,把它翻译成资产评估标准或准则更为科学和合理,而不应翻译为资产计价标准。其理由有:其一,国外目前尚未有资产计价标准的范畴。由于理论基础和市场发育程度的不同,造成了中外在资产评估的理论与方法上存在一些差异,我国的资产评估理论与方法强调估价标准和要求与各种评估方法的衔接与协调,而国外的评估理论与方法是强调以市场价值和市场以外价值为评估的基本途径,并不注重资产评估的计价标准和具体技术方法,所以没有抽象出资产计价标准这一重要范畴。其二,从国外的有关资料看,“Valuation Standards”的表达内容主要是指资产评估标准或准则。不论是从“International Valuation Standards”,还是从“Manual of Valuation Standards”的内容看,也都是对资产评估一系列环节和步骤活动的规范的介绍,而不是只对资产评估计价标准的介绍。明确“Valuation Standards”为资产评估标准(准则),将有利于吸收国外较成熟的资产评估理论和方法,也将有利于我国制定的资产评估标准或准则与国际接轨。当然,为了避免与资产评估计价标准的混淆,将“Valuation Standards”翻译为“资产评估准则”也显得更为通俗易懂。

二、资产评估计价标准有关价格类型分析

资产评估计价标准有关价格类型主要有现行市场价格、变现净值价格、清算价格、重置成本价格、收益现值价格、历史成本价格和税基价格等。

(1) 现行市场价格 (Open Market Price), 是指资产在评估基准日时的交换价格。使用这种交换价格进行的交换是在一个适当的市场上的公开交易, 交易双方都是自愿的, 而且都是在精明、谨慎条件下进行的交易。以现行市场价格作为资产评估计价标准的, 称为现行市价标准。

关于现行市场价格, 也有的观点从在资产市场上实现的价值角度认为, 资产变现价格也是现行市场价格。当然, 这里所说的变现价格也是指要求资产在公平市场上的交易价格。笔者认为, 用资产变现价格来表示现行市场价格容易引起误会。一般认为, 变现的意思是注重价值的实现, 而不注重价值实现的具体条件, 只要价值能够实现, 其交易是否公平、交易时间是长是短、交易有关费用是多还是少、交易方法如何都不是主要的, 所以, 这不仅容易与受变现时间约束和受交易对象约束的清算价格混淆, 而且也容易与需要考虑变现过程发生的有关费用的变现净值价格混淆。

(2) 变现净值价格 (Price Based on Net Realizable Value), 是指在公开市场上实现的交易价格扣除变现费用之后的价格。笔者认为, 这种价格是现行市场价格的一种特例。这与清算价格是不一样的, 它是不会受到交易时间和交易对象的限制的。它与现行市场价格也不一样, 它需要扣除变现过程的有关费用, 所以, 它的价格比现行市场价格低。实际上, 这种价格是现行市场价格的派生。

(3) 清算价格 (Price Based on Liquidation Value), 是指资产停止或准备停止经营, 以受时间限制的变现方式来处理资产用于清偿债务或分配剩余权益状况下的资产价格。以清算价格作为资产评估计价标准的, 称为清算价格标准。根据清算目的的不同和资产能否继续经营使用, 清算价格可分为两组四种清算价格, 即一组为强制清算价格和有序清算价格, 另一组为非续用清算价格和续用清算价格。在强制清算价格和有序清算价格中, 因前者的变现受交易时间和交易对象的限制比后者严格, 所以前者的价格比后者低。在非续用清算价格和续用清算价格中, 因前者只剩下资产的残值, 而后者仍能继续发挥资产效益, 所以前者的价格远远低于后者。这里还需要指

出的是,上述各种清算价格一般不应再扣除变现过程的财产管理、变卖和分配所需的费用,否则就会出现两次扣除的情况,使本就不高的清算价格更低。

(4)重置成本价格(Price Based on Replacement Cost),是指在现时条件下,以按功能重置资产并使资产处于在用状态所耗费的成本作为资产重置价格。以重置成本价格作为资产评估计价标准的,称为重置成本标准。按重置条件不同,重置成本价格可分为复原重置成本价格和更新重置成本价格。复原重置成本价格是指以与原资产相同的材料、建造标准和技术条件,按现行价格参数和费用标准,重置资产在全新状态下的成本价格。更新重置成本价格是指以现行技术条件,按新材料、新工艺、新消耗和新的费用标准重置与原资产功能相同的资产在全新状态下的成本价格。一般情况下,更新重置成本价格会比复原重置成本价格多考虑社会技术进步和劳动生产率提高对价格影响的因素。重置成本价格要素的取得,有些可以直接取自公开市场,但也有些只能间接取自公开市场。

(5)收益现值价格(Price Based on Present Value of Income),是指根据资产在未来的预期获利能力,按适当的折现率或本金化率折成现值的资产价格。以收益现值价格作为资产评估计价标准的,称为收益现值标准。在国外,计算未来的预期获利能力通常采用净现金流量折现,所以,收益现值标准也被称为净现金流量折现标准。由于收益现值价格是通过以利求本的途径获得的价格,求取收益现值价格的有关要素也不直接取自公开市场。

(6)历史成本价格(Price Based on Historical Cost),是指以资产购置时的交易价格或资产建造、制造时所付出的金额。当这个金额被记录入账时,就表现为账面价格。虽然,历史成本价格也有大部分是直接来自公开市场,但因时点不同,所以,历史成本价格并不等于现行市价。以历史成本价格作为资产评估计价标准的,称为历史成本标准。

(7)税基价格(Price Based on Tax),是指以征税基础进行作价的价格。在国外,有许多资产业务是直接为了征税或税收抵免的需要而产生的。如在美国,确定财产计税价格是资产评估业务的一个重要方面。因此,以税收基础的价格就成为一种独特的价格类型。在我国,随着税收征管制度的完善,为征税或抵免业务需要而进行的资产评估也将逐步增加,所以,税基价格也将成为资产评估计价标准的一种价格类型。以税基价格作为资产计价标准的,称为税基价格标准。税基价格要素一般是以资产的账面价格或市

场价格为基础,然后依据税法有关规定的回收时间和有关价格因素的相应调整形成税基价格。

三、资产评估基本方法及其应用分析

在资产评估过程中,选择上述六种计价标准进行评估就形成了现行市价法、重置成本法、收益现值法、清算价格法、历史成本法和税基估价法六种不同的评估基本方法,各种评估基本方法及具体应用分析如下:

(1) 现行市价法(Market Data Approach),是指以现行市场标准,通过收集一个或几个与被评估对象相同或类似的资产为比较对象,分析其成交价格、交易条件,并进行对比调整,从而确定被评估资产价格的一种资产评估基本方法。在市场发育完善的情况下,这种评估方法是被推崇的首选方法。这种方法一般适用于单项资产交易、产权变动、抵押、质押权或担保权设立等目的的资产评估业务。

现行市价法在实际评估应用中有两种具体的估算方法,一种是市价折余法(Depreciated Market Prices Approach),另一种是市价比较法(Comparative Market Prices Approach),两种计算方法分别适用于现行市价前提下的两种不同的具体情况。

a. 市价折余法:这种计算方法适用于在公开市场上能够找到与被评估对象同样的资产的公允市场的情况,以同样资产在全新情况下的公允市价为基础,乘以该资产的新旧程度,据以确定被评估资产价格。其计算公式为:

资产评估价值 = 资产全新市场价格 × 成新率

该方法与重置成本价格要素取自市场的重置成本法有类似之处,不同的是,市价折余法的全新市价不包括运输、安装、调试等费用。

b. 市价比较法:这种计算方法适用于在公开市场上只能找到与被评估对象相类似资产的公开价格的情况,通过比较几个(一般要三个以上)可参照的交易案例价格,并对影响价格的有关因素(如时间、区域、供求等)进行比较修正后得出被评估资产的价值。其计算公式为:

资产评估价值 = 参照实例的交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

此外,对要求以变现净值价格评估的资产业务的评估(如在海关监管期

内的免税货物交易或存放在外地的货物的交易的评估),原则上也可以先以上述两种计算方法得出的估价结果为基础,再扣除变现所需的有关税费,即可得出变现净值的评估价值。

(2)重置成本法(Replacement Cost Approach),是指按重置成本标准,以评估资产现时重置成本扣减其各项损耗(有形和无形)的价值来确定被评估资产价格的一种资产评估基本方法。重置成本法一般适用于资产保全、补偿的资产评估业务。当然,在现实的资产评估业务中也把重置成本法用于单项资产交易、产权变动、抵押权或担保权的设立等本应优先用现行市价法的资产评估业务,但这是在无法采用现行市价法的情况下采用的替代的“次优”方法。重置成本法在相关产业看涨的情况下得出的评估结果会比现行市价低,相反,在相关产业见低的时候,其评估结果就会比现行市价高,因而不能真正反映这些资产业务的实际价格。重置成本法在实际评估应用中有两种具体估算方法:一种是以复原重置成本价格估算的方法,称为复原重置成本法;另一种是以更新重置成本价格估算的方法,称为更新重置成本法。其计算公式分别为:

复原重置成本法评估价格 = 复原重置成本完全价 - 实物性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

更新重置成本法评估价格 = 更新重置成本完全价 - 实物性贬值 - 经济性贬值

两个计算公式的差别在于是否扣减功能性贬值,因复原重置成本保留了原功能,其全价中包括了功能性(技术性)的价值量,而更新重置成本已考虑到技术进步的因素,所以其全价中已不包括功能性(技术性)的价值量,如果在计算中再考虑其功能性贬值扣除,就可能会出现重复扣除的问题。

(3)收益现值法(The Income Approach),是以收益现值标准,通过估算被评估资产的未来预期获利能力,并折算成现值,借以确定被评估资产价格的一种资产评估基本方法。收益现值法一般适用于有经常收益或潜在收益的资产。当然,收益现值法也用于市场上交易量很少,不能用现行市价法进行评估的资产评估业务。收益现值法在实际应用中,根据收益期限是有限期或无限期、收益额是均等或不等、收益额是递增或递减等具体情况,可以派生出一系列的具体计算方法,在评估中应加以区别,限于篇幅,这里不作展开。

(4)清算价格法(Liquidation Price Approach),是指以清算价格标准,对

被评估资产价格进行评估的一种资产评估基本方法。清算价格法一般适用于企业破产清算、企业经营期满清算、企业非破产的停业以及抵押、质押期满需对抵押、质押物处分等目的的资产评估业务。

在实际评估的应用中,在市场发育较为完善的条件下,清算价格法也有两个具体计算方法,分别适用于两种不同的情况:一种是市价折扣法(Discounting Market Price Approach),另一种是市价比较折扣法(Comparative Market Price Approach)。

a. 市价折扣法:先根据现行公开市场上同类资产的交易价格,再根据快速变现原则确定一个变现折扣率,据以计算确定评估资产的清算评估价格。其计算公式为:

$$\text{资产评估价值} = \frac{\text{同类资产市场}}{\text{全新价格}} \times \text{成新率} \times (1 - \text{快速变现折扣率})$$

b. 市价比较折扣法:通过现行公开市场类似资产的交易价格比较修正后,再根据快速变现原则确定一个变现折扣率,据以计算确定评估对象的清算评估价格。其计算公式为:

$$\text{资产评估价值} = \frac{\text{类似资产比较修正后的}}{\text{交易价格}} \times (1 - \text{快速变现折扣率})$$

此外,在无法取得现行市价标准的情况下,清算价格法的具体估算还可以先通过收益现值法或重置成本法得出的评估结果,再根据快速变现原则确定变现折扣率,并据以估算出清算评估价的方法来替代。其计算公式分别为:

$$\text{资产评估价值} = \text{按收益现值法计算结果} \times (1 - \text{快速变现折扣率})$$

$$\text{资产评估价值} = \text{按重置成本法计算结果} \times (1 - \text{快速变现折扣率})$$

当然,这种替代应该在确实无法取得公开市场价格的条件下才使用。

在按清算价格法进行评估时,对其快速变现折扣率的确定还需注意区别强制清算和有序清算、非续用清算和续用清算的不同情况,因强制清算的清偿时间比有序清算的清偿时间短,所以,其快速变现折扣率应比有序清算的快速变现折扣率大,非续用清算的资产不能继续经营使用,续用清算的资产能够继续发挥效用,所以非续用清算的快速变现折扣率也应远远高于续用清算的快速变现折扣率。

(5) 历史成本法(Historical Cost Approach),是按历史成本标准,以经核实的资产购建时实际发生的成本作为资产评估价值的一种资产评估基本方

法。历史成本法一般适用于货币币值变动幅度和物价波动幅度小的情况下的资产保全和对外投资等为目的的资产评估业务,也适用于需要确定净资产价值的资产评估业务中对流动资产和负债的评估。由于采用历史成本法的评估结果往往会与资产的账面价值相等,加上历史成本原则又是会计核算的一般原则,所以,这种方法的评估容易被看成是一种财务审计活动。事实上,用历史成本法的评估与财务审计在职责上是有区别的,财务审计主要职责是评定委托单位经济核算的真实性、可验性和合法性,而资产评估的主要职责是评定委托单位资产价值数量的大小。不仅职责上有区别,而且具体操作程序也不同,在采用历史成本法进行评估时,评估人员必须要对货币币值和物价波动情况进行分析,有时还得借助账龄分析和个案分析,并对账面价值作相应调整。

(6)税基估价法(Tax - Based Appraisal Approach),是指以税基价格标准,依据税法有关规定对纳税人的资产进行相应调整来确定资产评估价格的一种资产评估基本方法。该方法一般适用于课征税收或税收抵扣为目的的资产评估业务。在实际应用中,税基估价法也有两种估算方法,一种是以现行市价为税基价格基础进行调整的估算方法,另一种是以历史成本价格为税基价格基础进行调整的估算方法。前者适用于非所得税类课征或抵扣为目的的资产评估业务,后者适用于历史成本的所得税课征或抵扣为目的的资产评估业务。其计算公式分别是:

非所得税类课征或抵扣需要的评估价值 = 按现行市价计算的税基 ± 依税法规定应调整数额

所得税类课征或抵扣需要的评估价值 = 按历史成本价格计算的税基 ± 依税法规定应调整数额

除了上述六种资产评估基本方法外,在房地产评估过程中,还有假设开发法(The Hypothetical Development Approach)、购买年限法(Years Purchase Approach)和路线价格法(The Unit Foot Appraisal Approach)等具体评估方法。这些方法大多是在上述基本方法的基础上派生出来的,限于篇幅,本文不对其进行一一分析。

(收录于《'97 中国资产评估标准国际研讨会论文集》,经济科学出版社,1997年11月,P174-186)