**北京资产评估协会资产评估专业技术委员会执业问题解答**

**（2018年第一期）**

**特别提示【评估师资讯】**

针对近期执业人员在评估实务中提出的评估方法选择，评估程序实施，艺术品评估等具体技术操作处理上的问题，北京资产评估协会资产评估专业技术委员会组织业内专家做了相应解答，供大家在执业中参考。

本解答仅代表专家个人观点，不能替代相关法律法规、资产评估执业准则以及资产评估师个人的职业判断，资产评估师在执业中应结合项目实际情况、自身职业判断合理使用，不能直接照搬照抄。

**一、关于评估方法选择的有关问题**

问题1：法律法规和评估准则对评估方法选择有何要求？

答：《中华人民共和国资产评估法》第二十六条规定，评估专业人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应当选择两种以上评估方法，经综合分析，形成评估结论，编制评估报告。

根据《资产评估基本准则》第十六条的要求，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

由此可见，法律法规和评估准则均要求资产评估专业人员在符合一定条件的情况下选择两种以上评估方法进行资产评估（以下简称“两种以上方法评估”的要求）。

问题2：为什么要选择两种以上方法进行评估？

答：资产评估三种基本方法本身没有优劣之分，主要区别在于不同的方法是从不同的角度对资产的价值进行衡量。同时，三种方法都有自己的适用条件。资产评估专业人员对一项资产进行评估时，需要结合评估业务的特点和实施条件，对三种基本方法的适用性进行分析和判断。一方面要考虑哪种途径估算的资产价值更能满足经济行为的需要，另一方面还要考虑是否具备某种评估方法的使用条件。

在评估实践中，客观条件通常无法百分之百地满足某种方法的使用需要，资产评估专业人员一般也难以保证某种方法得到的评估结论绝对精确。《国际评估准则2017》指出，“为了得到一个指示性价值，尤其是缺少充分事实或可观察输入使得单一方法不能得出可信赖评估结论时，应该考虑并可以使用多种途径或方法”。因此，通过选择两种以上方法进行评估，可以在一定程度上起到相互验证的作用，从而更好地保证形成更加科学、合理、准确的评估结论。

问题3：是不是每一个项目都必须采用两种以上方法进行评估？

答：无论是资产评估法，还是资产评估准则，都没有直接要求所有项目一律采用两种以上方法进行评估。因为采用两种以上方法进行评估是必须具备一定的前提条件的。只有具备采用两种以上方法进行评估的客观条件时，才有可能采用两种以上方法进行评估。

关于采用两种以上方法评估应当具备的前提条件，资产评估法是按照排除法进行规定的，即“除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外”。资产评估准则提 到的评估方法选择原则，是“根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法”。**【评估师资讯】**

评估方法的选择需要资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行具体分析，是一种专业判断。正因如此，法律法规和资产评估准则都没有简单要求所有项目都必须采用两种以上方法进行评估，而是要按照评估准则规定的原则和方法进行方法适用性分析。

【例1】某公司拟收购一家计算机软件开发企业，委托资产评估机构对该企业的股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2017年3月31日。经分析，资产评估师拟采用收益法和市场法进行评估。资产评估报告披露的方法选择理由如下：“由于能够收集到分析被评估对象历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。由于可以搜集到适量的、与被评估对象可比的上市公司，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估能够采用市场法。由于被评估企业为轻资产企业，拥有大量的诸如客户资源、人力资源、商誉等无形资产，而资产基础法未能涵盖上述无形资产的价值，本次评估不适宜采用资产基础法。故根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择收益法和市场法进行评估。”

【例2】某公司拟收购一家游戏企业，资产评估机构受托对该游戏企业股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2016年9月30日。经分析，资产评估师拟采用收益法和市场法进行评估。资产评估报告披露的方法选择理由如下：“评估对象作为一家主营游戏的轻资产公司，人力资源、销售渠道、核心技术、竞争优势和品牌影响力等商誉类无形资产对企业价值影响较大，适合采用收益法评估。移动网络游戏业近两年并购市场较为活跃，2014 年初到 2016 年 9 月游戏收购案例较多，适合采用交易案例比较法评估。故本次评估选择收益法、市场法进行评估。”

以上两个项目都是在资产评估准则修订发布之前完成的。两份资产评估报告均选择了收益法和市场法进行评估，并分别结合被评估企业的行业特点和资产情况分析了适用收益法和市场法的原因。特别是第一份资产评估报告，不仅分析了采用收益法和市场法进行评估所具备的条件，也明确说明了不宜采用资产基础法进行评估的原因，同时强调方法的选择是资产评估专业人员根据评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件进行综合分析判断的结果，比较符合新的资产评估准则规范。

问题4：哪些项目可以只采用一种方法进行评估？

答：资产评估准则对评估方法的选择原则提出了明确规定，只有在分析了三种基本方法的适用性，并得出其他两种基本方法均不适用的情况下，才能采用一种方法进行评估。评估实践中，以下情形通常可以只用一种方法进行评估：

1. 在评估以出让为目的公路收费权项目中，对拟出让的公路收费权通常采用收益法一种方法进行评估。

2.在评估以净资产出资为目的的项目中，对用作出资的整体性资产和相关负债通常采用资产基础法一种方法进行评估。

3.在评估以减值测试为目的的项目中，当资产预计未来现金流量的现值高于公允价值减去处置费用的净额时，对资产可回收价值可采用收益法一种方法进行评估。

4. 在单独评估应收账款项目中，可通过核实账面值并扣除预估风险损失的方式进行评估（以可能收回的数额确定评估值）。

5. 其他可以只用一种方法进行评估的情形。

问题5：是不是单项资产也必须选择两种以上方法进行评估？

答：在资产评估法出台以前，资产评估准则关于“两种以上方法评估”的要求一般是针对持续经营的企业价值评估业务。2006年国务院国资委发布的《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》将该要求做了进一步扩展：涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估。2012版的企业价值评估准则指出，以持续经营为前提对企业价值进行评估时，资产基础法一般不应当作为惟一使用的评估方法。因此，有的资产评估专业人员误以为资产评估法出台以后仍然只有企业价值评估才适用“两种以上方法评估”的要求。其实不然，单项资产评估同样适用该要求。

单项资产评估可以区分为两种不同情形。一是单项资产评估业务中的单项资产评估，二是采用资产基础法评估企业价值时涉及到的单项资产评估。

问题6：单项资产评估在选择方法时都需要遵循哪些规则？

答：在单项资产评估业务中，单项资产即该类业务的评估对象。根据中国资产评估协会发布的各项具体执业准则，机器设备、不动产、无形资产、森林资源资产、珠宝首饰等单项资产评估，在选择评估方法时应当遵循以下规定：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 准则名称 | 条款 | 内容 |
| 资产评估执业准则——机器设备 | 第十九条 | 执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。 |
| 第二十条 | 了解对具有独立运营能力或者独立获利能力的机器设备组合进行评估时，成本法一般不应当作为唯一使用的评估方法。 |
| 资产评估执业准则——不动产 | 第十六条 | 执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。 |
| 资产评估执业准则——无形资产 | 第二十一条 | 确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。执行无形资产评估业务，资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，选择评估方法。 |
| 知识产权资产评估指南 | 第二十三条 | 确定知识产权资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。执行知识产权资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，选择评估方法。 |
| 文化企业无形资产评估指导意见 | 第三十一条 | 资产评估师执行文化企业无形资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估方法。 |
| 专利资产评估指导意见 | 第二十六条 | 确定专利资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。执行专利资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，选择评估方法。 |
| 著作权资产评估指导意见 | 第二十二条 | 确定著作权资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。执行著作权资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，选择评估方法。 |
| 商标资产评估指导意见 | 第二十三条 | 确定商标资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。执行商标资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法及其衍生方法的适用性，选择评估方法。 |
| 资产评估执业准则——森林资源资产 | 第十七条 | 执行森林资源资产评估业务，应当根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。 |
| 资产评估执业准则——珠宝首饰 | 第十八条 | 执行珠宝首饰评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、成本法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。 |
| 第二十一条 | 明确珠宝首饰较少采用收益法进行评估。收益法通常只适用于租赁、展览等持续经营活动中，具有独立获利能力或者获利能力可以量化的珠宝首饰的资产评估业务。 |

问题7：企业价值所涉及的单项资产评估中应考虑哪些因素？

答：在企业价值评估项目中，如果采用资产基础法进行评估，也涉及到对评估范围内的各项单项资产进行评估。但是，这里的单项资产评估有别于前述单项资产评估业务里的单项资产。由于评估方法是对评估对象价值进行评定估算的技术手段，所以，法律法规和评估准则关于“两种以上方法评估”的要求也应当理解是针对评估对象而言的。在企业价值评估业务里，评估对象是股东（全部或者部分）权益或企业整体价值，而不是各单项资产，所以相对于评估结论而言，两者的重要性水平是不同的。再加上单项资产评估业务里的单项资产和企业价值评估业务里的单项资产在价值影响因素、对评估对象贡献方式和贡献程度等诸多方面也存在差异，所以两者在评估方法的选择上也应有所区别。

《资产评估执业准则——企业价值》要求资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法，是针对该项评估业务对应的经济行为所指向的企业整体价值、股东全部权益价值和股东部分权益价值提出的。至于企业价值评估中涉及的单项资产，该准则明确指出，采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。准则并没有强调各项资产也必须用两种以上基本方法进行评估，而是强调了具体方法的适当性。这种区别对待的原则也同样体现在各类资产的评估准则中。如《资产评估执业准则——不动产》，专门用一章的篇幅介绍了企业价值评估中的不动产评估的相关要求，突出了单项资产评估业务中的不动产评估和企业价值评估中的不动产评估的差异。

因此，我们可以理解评估准则并没有明确规定企业价值评估业务中的各项资产评估也必须分析三种基本方法的适用性，并采用两种以上方法进行评估，而是应当根据各项资产的具体情况，选用适当的具体方法进行评估。评估实践中，在不考虑特定业务的特殊规定时，资产评估专业人员通常采用最适宜的一种方法对企业价值评估范围里的各项资产进行评估。

问题8：如何考虑单项资产评估方法选择中的特殊因素？

答：单项资产评估方法的选择，还需要考虑特定业务类型的不同要求，如以财务报告为目的的特殊需求、国有资产评估业务的特别规定等。在已发布的资产评估准则中，涉及到不同要求的有：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 准则名称 | 条款 | 内容 |
| 以财务报告为目的的评估指南 | 第二十一条 | 执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。 |
| 第二十三条 | 选择评估方法时应当与前期采用的评估方法保持一致。 |
| 如果前期采用评估方法所依据的市场数据因发生重大变化而不再适用，或者通过采用与前期不同的评估方法使得评估结论更具代表性、更能反映评估对象的公允价值或者特定价值，可以变更评估方法。 |
| 第三十一条 | 对于不存在相同或者相似资产活跃市场的，或者不能可靠地以收益法进行评估的资产，可以采用成本法进行评估。但资产评估专业人员应当获取企业的承诺，并在资产评估报告中披露，其评估结论仅在相关资产的价值可以通过资产未来运营得以全额回收的前提下成立。 |
| 投资性房地产评估指导意见 | 第十二条 | 执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。 |
|  | 第二十一条 | 采用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值时，可以采用符合会计准则的其他方法。如果仍不能合理得出投资性房地产公允价值，经委托人同意，还可以采用恰当的方式分析投资性房地产公允价值的区间值，得出价值分析结论，并提醒资产评估报告使用人关注公允价值资产评估结论和价值分析结论的区别。 |
| 企业国有资产评估报告指南 | 第十九条 | 资产评估报告应当说明所选用的评估方法及其理由。 |
| 未采用两种以上评估方法进行评估，资产评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或者所受的操作限制。 |
| 金融企业国有资产评估报告指南 | 第十九条 | 资产评估报告应当说明所选用的评估方法及其理由。 |
| 未采用两种以上评估方法进行评估，资产评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或者所受的操作限制。 |

问题9：两种方法是否包括衍生方法？

答：根据资产评估准则的相关规定，评估方法可以划分为基本方法及其衍生方法。其中，基本方法包括市场法、收益法和成本法（企业价值评估业务中又称“资产基础法”）三种。关于衍生方法，资产评估基本准则未列示其具体构成，在各项具体执业准则中，只有《资产评估执业准则——不动产》指出不动产的衍生方法包括假设开发法、基准地价修正法等。另外，部分执业准则还提到了各种具体方法。如《资产评估执业准则——企业价值》指出，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法，市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。《以财务报告为目的的评估指南》指出，采用收益法进行以财务报告为目的的评估，可以根据评估对象的特点及应用条件，采用现金流量折现法、增量收益折现法、节省许可费折现法、多期超额收益折现法等具体评估方法。

《国际评估准则2017》指出，三种基本的评估途径是市场途径、收益途径和成本途径，每种评估途径都包含不同的具体评估方法的应用。遵循国际评估准则也可能会需要评估师使用到国际评估准则未定义或提到的评估方法，如期权定价法、蒙特卡洛模拟法和预期收益概率权重法。

由此可见，目前评估行业内关于评估衍生方法还未形成明确的定义和相对完整的构成说明。不过这并不影响我们对“两种以上方法评估”要求的理解。因为资产评估基本准则明确指出，资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种基本方法的适用性，依法选择评估方法，所以两种方法是不包括衍生方法的。如果某评估项目同时采用上市公司比较法和交易案例比较法进行评估，因为这两种方法都属于企业价值评估中市场法的具体方法，所以只能算是采用了一种基本方法。

问题10：被评估单位评估基准日前持续亏损，在持续经营前提下，收益法评估结果低于资产基础法评估结果，采用收益法结果作为评估结论是否合理？

答：首先，被评估单位持续亏损，评估师需要关注企业持续经营能力，以及现有业务的竞争能力和可持续性。如果企业现有业务竞争力不足，持续亏损，收益法适用条件并不满足，应当对收益法进行必要的适用性分析，恰当选择其他评估方法进行评估；其次，如果企业经营的业务处于发展前期，属于暂时亏损，则可以在持续经营前提下，采用资产基础法和收益法对其价值进行评估。

在采用两种方法对企业价值进行评估时，如果出现收益法评估结果低于资产基础法评估结果的情况，如何合理选择最终评估结果？这种情况的出现说明在现有宏观经济因素和行业市场条件下，按照企业目前的经营能力，未来收益尚不足以弥补基准日的投入资本成本，不符合一般商业逻辑。这时可以选择的判断思路是：首先，核实资产基础法评估过程中，各项资产的评估值是否反映了其公允价值，资产是否存在功能性贬值和经济性贬值的情形，比如一个酒店，地处极优的位置，但是其土地利用未达最优，宾馆整体设计较为过时，收益不佳，这时候就可能存在功能性和经济性贬值的问题；其次，核实收益法评估过程中的假设条件是否合理，比如某酒店开业不久，尚未达到正常的经营水平，这时如果按照其实际的入住率、各项费用水平对未来收益进行预测，可能造成价值低估；第三、如果资产基础法、收益法应用合理，并且仍然出现收益法结果低于收益法结果的情况，从理性的选择角度出发，公司应当变卖各项资产、终止经营，也就是应当选择资产基础法结果作为最终评估结果。

问题11：《以财务报告为目的的评估指南》 第三十条 “采用成本法进行以财务报告为目的的评估，应当按照资产评估准则的规定，考虑评估对象的实体性贬值、功能性贬值及经济性贬值。”那么成本法能不能用于资产减值测试的评估？

答：按照相关企业会计准则的规定，当一项资产的可回收金额低于其账面值时，表明该项资产存在减值。资产的可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。从准则定义来看，对资产或者资产组进行减值测试时，通常应用的方法为市场法和收益法（现金流折现法）。

在评估实践中，当一项资产或者资产组，由于其专用性等特征，缺乏交易案例，无法采用市场法进行评估其变卖价值，同时由于外部环境因素导致其利用率、未来收益也无法合理确定（比如行业技术进步导致生产性停产），这时无法应用市场法和收益法对其可回收金额进行估算。评估人员唯一可以选择的就是从资产购建的角度，采用成本法对其重置成本进行评估，然后模拟市场交易，按照同类资产交易变现可能存在的变现/成本率，推算其卖出价格，扣除处置费用，最终取得其可回收金额。评估人员在采用成本法进行评估时，需要充分考虑该资产的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值。

问题12：对于房地产开发企业的股权评估，在采用资产基础法确定股权价值时，如果对企业持有的未开发土地采用市场法评估，该项存货是否需要考虑增值税扣除？

答：采用资产基础法对房地产企业的存货价值进行评估时，不同于对房地产单项资产价值进行评估，前者需要考虑作为存货资产对企业净利润的贡献，也就是说在对存货资产公允价值评估的基础上，模拟存货为所有者创造收益的过程，扣除应当缴纳的各项税费，最终形成的净收益才能作为其评估值。因此在对一项房地产开发企业中的存货评估时，应当模拟该项存货转让，同时模拟考虑相应的销售费用、流转税、土地增值税、企业所得税费用等，最终得出其评估值。

**二、艺术品评估中遇到的实务问题**

问题13：在艺术品评估中，不同评估目的与价值类型的关系如何确定？

答：艺术品种类繁多、材料多样，有多种混合的艺术表现形式，且艺术品本身的工艺复杂，特别是将时间因素纳入分类来考虑时，显得更加复杂，导致不同艺术品的价值表现复杂且多元，各有侧重。执行艺术品评估业务时，主要是评估其经济价值。而经济价值又在不同评估目的下表现出不同的价值类型。因此，执行艺术品评估业务时，应当充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素来确定价值类型。

1.以艺术品保险为评估目的，一般采用市场价值确定其理赔和投保价值为保险委托提供参考；

2.以司法鉴证为评估目的，一般采用市场价值来确定涉案标的物价值为司法审判提供参考；

3.以企业整体股权价值转让为评估目的，一般采用市场价值以确定其价值；

4.以财务报告为评估目的，一般采用可回收价值确定其公允价值；

5.以艺术品收藏、投资为评估目的，一般采用市场价值或投资价值为投资者参与投资提供参考价值；

6.以艺术品抵、质押为评估目的，可以采用市场价值、强制清算价值、重置价值等为确定贷款的金额提供参考；

7.以艺术品税收为评估目的，一般采用市场价值或重置价值为确定起征点提供参考；

8.以艺术品清算为评估目的，一般采用有序清算价值、强制清算价格或两者均有为快速变现提供价值参考。

除以上评估目的的需求外，遗嘱验证、遗产划分、确定拍卖品的拍卖底价、确定典当品的典当金额、确定捐赠物的计量价值、对收藏品提出购买建议等都有可能需要评估服务，评估师要理解不同市场需求下，对评估对象的价值影响。

问题14：不同年代的艺术品，应如何恰当选择评估方法？

答：由于艺术品本身的特殊性或特殊用途，一般采用市场法进行评估。

1.对于现代艺术作品且创作者仍健在的，可采取直接向创作者本人或经纪人询价的方式，获取价格信息。

2.对于古代或近、现代已故艺术家的作品，可以借鉴拍卖市场比较常见的类似作品，采用市场比较法进行评估，选取知名的大型拍卖会近期成交的，与该艺术家或艺术品类似相近的拍品，作为比准案例，并分析影响该艺术品价值因素，对案例进行修正，最后确定价值。

3.对于古代或现代艺术品中艺术家的代表作品，且艺术价值、文化价值、历史价值等造诣很高，市场很少有交易的精品或孤品，可采用聘请知名专家认定的方式，综合专家意见，确定价值。

4.对于可批量化生产的现代艺术品或工艺品，可以类似产成品或库存商品的评估方法，确定价值。

问题15：艺术品评估时应选择哪种报告类型?怎样规避风险?

答：目前所颁布的评估准则与相关规范，均未对于艺术品评估方式和约束条件做出成文的规定。因此，需要评估人员在遵照《资产评估准则--基本准则》、《资产评估职业道德》的基础上，结合《资产评估准则-评估报告》准则为参照，摸索和探讨一个相对合理可行的报告形式及内容，建议艺术品评估一般采用评估咨询报告的形式，对评估结论予以披露，以规避一定的风险。

  由于在估价中，鉴定因素起到至关重要的作用，评估师对于外聘专家出具的鉴定结论依赖程度较高，这和其他资产评估业务有较大区别，因此建议除保留评估报告中的一些基本要素、评估假设、免责条款外，增加必要的法律责任条款等内容，对评估人员予以保护。

问题16：对书画作品，应如何进行价值评估？

答：影响书画价格的因素：1.书画本身的艺术价值；2.书画时代；3.书画是否珍稀；4.书画的大小和品相及好坏；5.书画是否有名人上款和题跋；6.书画家能否得到收藏者共鸣和认可；7.书画所处的社会状态、竞技状态。

书画评估应注意的问题：书画作品评估是很专业、很复杂、很严肃的事情；关注书画作品“含权量”问题，即历史价值；书画的区域性；书画作品价格会受市场环境跌宕起伏的影响。

书画作品的评估程序：首先需咨询专家，确定真伪、作者名气及主要作品种类，是否属于该作者的精品；其次向专家询价；再次进行市场调查，了解该作者的作品单价行情；第四进行差价调整。差价包括地区、破损差价、无痕差价等；第五对评估估对象进行评定估算。

需要强调的是，书画作品评估的关键是真伪。而古书画作品则有可能是文物，因此，应注意相关的法律规定。书画作品评估必须有专家配合。

**三、其他执业问题【评估师资讯】**

问题17：一个企业的股权价值评估，被评估单位发行了一只永续债并在财务报表所有者权益项下列示，在对该公司所有者权益价值进行评估时，评估结果是否需要将永续债从评估值中扣除？

答：所谓永续债券（perpetual bond），是指没有明确的到期日，或者说期限非常长的债券。投资者不能在一个确定的时间点回收本金，但可以定期获取利息。不过，在永续债的每个付息日，发行人是可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息，推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。绝大部分的永续债券附加了赎回条款，首次赎回期一般在发行5年之后。永续债属于混合型证券，是一种兼具债权和股权属性的融资工具。

根据《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会[2014]13号），企业发行各种金融工具，应当按照该金融工具的合同条款及所反映的经济实质而非仅以法律形式，运用金融负债和权益工具区分的原则，正确地确定该金融工具或其组成部分的会计分类，不得依据监管规定或工具名称进行会计处理。其中分类为权益工具的金融工具，在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的利息，下同）的，作为利润分配处理

当评估对象为所有普通股的股权价值时，应当在所有者权益价值评估结果的基础上，扣除优先股、永续债等金融工具的公允价值，最终得出普通股股权价值的评估值。

问题18：运用收益法对企业价值评估时，收益法折现率模型中的资本结构（D/E)是利用目标资本结构测算还是企业自身资本结构测算？

答：应具体问题具体分析，当企业经营稳定，或有明确的投融资计划，或评估涉及业绩承诺时，可以利用企业自身的资本结构；当企业经营不稳定，资本结构属于激烈波动时期，同时也没有明确的投融资计划，建议采用目标资本测算；如果企业当前的资本结构与目标资本结构差异过大，可以有一个逐渐过渡的时期，使预测期末企业的资本结构逐渐趋向于目标资本结构。目标资本结构可以选择同行业内经营相对稳定的上司公司的平均资本结构作为目标资本结构。

问题19：在同一时点为满足两个或以上的经济行为的需要，对同一评估对象进行评估，且可以采用相同的价值类型时，是否允许同一个报告出现两个或以上的评估目的？

答：根据《资产评估执业准则-资产评估报告》第十六条“资产评估报告载明的评估目的应当唯一”的规定，不允许同一个报告出现两个或以上的评估目的。

问题20：被评估单位用于出租的投资性房地产，其账面成本不含占用土地的价值，评估中应如何处理？

答：根据评估《资产评估执业准则——不动产》第二十三条第二款，采用成本法评估不动产，估算重置成本时，应当了解：（2）不动产重置成本采取土地使用权与建筑物分别估算、然后加总的评估方式时，重置成本的相关成本构成应当在两者之间合理划分或者分摊，避免重复计算或者漏算；

考虑到该评估对象历史成本核算中存在房地分离的情况，容易出现重复评估的可能。评估人员针对上述情况，考虑到该项资产主要用于出租，以获取租金收益为目的的资产，市场租金通常为包含了与该项资产相关的房屋建筑物和占有土地资产的整体收益，而企业账面成本构成不包含土地，故针对该项投资性房地产评估，有三个处理方式：

（1）该处评估值仅对应为房屋建筑物的评估价值。对应根据租金测算得到的房地一体的市场价值，应扣减对应土地的市场价值，从而得出与账面成本匹配的投资性房屋建筑物的市场价值；

（2）从房地一体租金出发，结合当地土地租赁的租金情况，直接扣减土地相关的收益，然后折现计算房屋建筑对应的价值。

（3）对投资性房地产科目评估时，按照房地一体评估，同时，在土地评估中，针对投资性房地产占用的宗地，利用投资性房地产出租的建筑面积与总建筑面积，结合土地总面积和容积率等情况，合理确定投资性房地产对应的土地面积，然后在对该宗地土地的评估中，应该扣减在投资性房地产占用的土地面积后，确定拆分后的土地价值。

**北京资产评估协会资产评估专业技术委员会执业问题解答**

**（2018年第二期）**

**资产评估实务中增值税处理问题**

**特别提示**

2016年3月18日，国务院常务会议决定自2016年5月1日起，中国将全面推开“营改增”试点，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业全部纳入营改增试点。2017年10月30日，国务院常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定（草案）》，标志着实施60多年的营业税正式退出历史舞台。资产评估业务操作中如何考虑“增值税”，是广大资产评估专业人员面临的实际问题。北京资产评估协会资产评估专业技术委员会组织业内专家对此进行了初步研究，对有关问题做了相应解答，供大家在执业中参考。

本解答仅代表起草专家个人观点，不能替代相关法律法规、资产评估执业准则，也不能替代资产评估专业人员个人的职业判断，在执业中资产评估专业人员应结合项目实际情况、自身职业判断合理使用，不能直接照搬照抄。

问题1：资产评估业务中，对增值税的基本考虑

答：资产评估操作中，针对一般纳税人和小规模纳税人分别考虑增值税处理方式：

（1）一般纳税人是指年应征增值税销售额（包括一个公历年度内的全部应税销售额）超过财政部规定的小规模纳税人标准的企业和企业性单位，具体标准可参见《增值税一般纳税人登记管理办法》（国家税务总局令2017年43号公告）。一般纳税人的特点是增值税进项税额可以抵扣销项税额，即一般纳税人应纳增值税税额=销项税额-进项税额。**当被评估企业为一般纳税人时，应按上述增值税的征税逻辑考虑对价值的影响，就评估结果来看，单项资产（不含股权投资类资产）应该是不含税价；股权投资类资产（不含上市公司股票）不属于增值税的调整范围，其评估结果不能用含税或者不含税来表达。**上市公司的股票，在营改增后作为“金融资产”作为增值税征税对象，征收方式为“销售额乘以适用税率（6%）”，销售额“按照卖出价扣除买入价后的余额”来确定，金融商品的买入价，可以选择按照加权平均法或者移动加权平均法进行核算，选择后36个月内不得变更。”这里的销售额可以理解为不含税价。

（2）小规模纳税人标准为年应征增值税销售额500万元及以下（《财政部、税务总局关于统一增值税小规模纳税人标准的通知》（财税[2018]33号））。对小规模纳税人采用简易征收办法征收增值税，按照销售额和征收率计算应纳税额的简易办法，并不得抵扣进项税额，应纳税额=销售额×征收率。小规模纳税人在销售货物或应税劳务时，一般只能开具普通发票，取得的销售收入均为含税销售额，含税销售额与销售额的关系为：销售额=含税销售额/(1+征收率)。**当被评估企业是小规模纳税人时，处理方式比较简单，无论是单项资产还是产权转让或者是财务报告为目的的评估，评估结果均为含税价，且构成价值的各项资产均应该采取含税价。**

问题2：评估基准日为2018年4月30日及此前时点，如何选择增值税税率？

答：资产评估业务中适用增值税税率应选择评估基准日的有效税率，2018年财政部、国家税务总局下发《关于调整增值税税率的有关通知》（财税[2018]32号），纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%，通知自2018年5月1日起执行。

如果评估基准日为2018年4月30日，企业价值评估中资产基础法和市场法评估中选择的税率为评估基准日的有效税率，建议不考虑上述文件；收益法评估中对于未来预测，即2018年5月1日起的预测建议采用上述文件调整后税率。

如果评估基准日为2018年4月30日前的某个时点，企业价值评估中资产基础法和市场法评估中选择的税率为评估基准日的有效税率，建议不考虑上述文件的影响，收益法评估中未来预测可以考虑分段测算，即2018年4月30日之前的预测采用上述文件调整前的税率，**2018年4月30日以后的预测建议采用上述文件调整后税率。**

问题3：产权转让经济行为，不动产评估如何考虑增值税？

答：产权转让经济行为，不动产评估采用的增值税税率为：全面实行营改增之后，纳税人销售建筑、不动产，转让土地使用权，提供不动产租赁服务等，不再缴纳营业税，一般纳税人适用的增值税税率为10%。小规模纳税人缴纳的增值税税率为5%。

产权转让经济行为，不动产评估中不同的评估方法增值税的处理方式如下：

（1）市场法。首先应当统一可比交易实例的交易价格内涵，对可比交易实例的交易价格统一税费负担调整。关注卖方应纳增值税、所得税是否存在向买方转嫁的问题，在税费计算中，应当区分是否为房地产开发企业销售自行开发的房地产项目；区分一般纳税人、小规模纳税人，区分一般计税方法、简易计税方法，区分不动产为取得还是自建，区分取得（自建）不动产日期等，合理计算可比交易实例的交易价格中所涉增值税的金额，将交易实例的交易价格调整为统一税费负担的价格或者不含税价格。如果可比交易实例的交易价格为含税价格，则评估值为含税价格，反之，评估结果为不含税价格。在实际应用中，如果各可比交易实例的交易税费不同，可以先统一调整为不含税价格，然后计算出评估对象的不含税评估值，再根据评估经济行为中交易主体适用的增值税税率，计算所应当缴纳的增值税额。

**（2）收益法（租金还原法）。按照市场租金的不含税价格计算租金毛收入，然后扣除维修费、管理费、保险费和税金等，计算租金净收益。在此基础上，采用恰当的折现率，折现计算收益期内的租金现值，最终得出不动产的评估值。该不动产评估值不含增值税。**

**上述，租金收入和各项费用均为不含税价格，税金为房产出租过程中应当缴纳的房产税、增值税及附加等，计征房产税的租金收入为不含增值税口径。**

（3）成本法。不动产重置成本通常包括：土地取得费用、开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、开发利润等。其中土地取得成本、开发成本、管理费用区分含税金额和对应的进项税额；投资利息、开发利润以投入的成本和费用的含税金额为基础计算；销售税费为不动产销售环节发生的费用和税金，销售费用为销售价格的一定比例，销售税金为应当缴纳的增值税额和相应的教育费附加等。通过列等式计算得出不动产的评估值为不含增值税的不动产价值。开发利润率根据开发、建造类似房地产相应的平均利润率水平来求取，平均利润率为缴纳增值税情况下的利润率。

（4）假设开发法。在计算未来投入的成本、费用、利息、销售税费和开发利润，以及计算开发完成后的房地产价值时，在计算成本和费用时应区分一般纳税人和小规模纳税人，同时假设一般纳税人取得了成本和费用中的主要项目能够取得增值税专用发票进行抵扣，应为不含税价，小规模纳税人的成本和费用均为含税价。销售税费原指的是营业税、城建税和教育费附加等，营改增之后，销售税费中可以不考虑增值税。但是根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》的要求，如果该不动产是2016年4月30日之前取得，可以选择简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额，如果资产隶属的法人主体选择了简易计税方法，在假设开发法评估不动产时，销售税费应按5%计算增值税及其附加。其他各项成本、费用以及相关的税费计算方式参照成本法的应用。

问题4：产权转让经济行为，土地使用权评估如何考虑增值税？

答：政府通过协议、招拍挂、租赁、作价出资、授权经营等方式向市场配置土地资源的“土地一级市场”，由于政府部门并非纳税义务人，出让时无法向受让方开具增值税专用发票，受让方（一般纳税人）无法据此抵扣相应的增值税。市场主体相互之间的土地使用权转让、出资、出租、抵押等“土地二级市场”，一般理解，转让方应向受让方开具增值税专用发票，受让方（一般纳税人）可以用于之后经营过程中的增值税抵扣。按照替代性原则，对于同一宗土地，与从政府出让取得比较，受让方（一般纳税人）从二级市场上取得土地，愿意支付的最高价格为政府出让价格加上相应的增值税税额。据此，也可以近似理解为政府出让的土地价格为不含税口径。

产权转让经济行为，土地使用权评估中不同的评估方法增值税的处理方式如下：

（1）市场比较法。对可比交易案例的交易情况进行分析和修正时，除了考虑交易情况外，还需要考虑交易价格是否包括增值税、契税以及转让方转嫁的所得税等，进而将交易价格调整到正常交易条件下的价格。如果交易案例的价格为包含增值税价格（含税价格），那么评估值也为含税价格口径，反之，评估值为不含税价格口径。

（2）收益法。需要关注土地的收益以及相关的费用是否包含增值税，如果不包含增值税，那么得出的评估结果也为不含税价格口径；反之，则为含税价格口径。另外，在计算过程中还需要关注各项税费的计算基数一般为不含税价口径，比如房产税等。

（3）剩余法。对于开发完成的不动产价格、后续投入的开发成本等如果采用不含税价格口径，那么得出的评估结果也为不含税价格口径。反之，得出的评估结果为含税价格口径。在具体估算过程中，也需要考虑各项税费的计算基数是否含税。

（4）成本逼近法。对于土地取得和开发环节的各费用项目，如果为增值税应税项目，统一采用不含税口径的，那么得出的结果也为不含税价格口径；反之，得出的结果为含税价格口径。

（5）公示地价系数修正法。需要关注所在地政府公布的基准地价、路线价、以及标定地价的价格口径，如果为不含税价格口径，那么得出的评估结果也为不含税口径；反之，得出的评估结果为含税价格口径。

问题5：重置成本法评估机器设备，如何考虑增值税？

答： 在2009年1月1日我国增值税全面转型改革之前，除国家指定的试点地区之外，企业所拥有的设备从购置到达到预计使用状态发生的增值税进项税，包含在历史成本中在其固定资产等科目核算，资产评估时也将设备重置所涉及的增值税进项税作为其重置全价的组成部分，最终体现在评估值中。2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进设备形成的增值税进项税额被允许从销项税额中进行抵扣，新购置的设备账面价值中就不再包括其准予抵扣的增值税进项税额，在企业价值资产评估实务中，对增值税一般纳税人拥有的设备进行评估时，重置全价通常采用不含税价值口径。从2013年8月1日开始，原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇的进项税额也准予从销项税额中抵扣，对这些设备评估时，一般也将重置过程涉及的进项税额从重置全价中扣除。

机器设备重置全价各构成项目，涉及增值税进项税处理方式如下：

（1）购置费用

国内购置设备的进项税额一般以其不含税购置价为基础，按适用税率计算。

进口设备一般按其组成计税价格（通常包括关税完税价格、关税和消费税）为基础，按适用税率计算。根据《中华人民共和国海关审定进出口货物完税价格办法》，“进口货物的完税价格，由海关以该货物的成交价格为基础审查确定，并且应当包括货物运抵中华人民共和国境内输入地点起卸前的运输及相关费用、保险费”。

从2018年5月1日起，适用的增值税率由17%调至16%。

（2）运杂费

我国2009年增值税转型后，增值税一般纳税人购进货物支付的运输费用，可以按照运输费用结算单据上注明的运输费用乘以7%的扣除率，计算进项税额进行抵扣。

2013年8月1日我国从交通运输业和部分现代服务业开始在全国进行营业税改征增值税试点，从2014年1月1日起铁路运输业也纳入全国“营改增”试点范围。

交通运输业实行“营改增”改革后，税法允许企业将购进货物时从承运部门取得的增值税专用发票上注明的增值税进项税额进行抵扣。

机器设备评估实务中，一般需要对单独计取的从销售方发货地点至安装使用地点需要发生的设备运输费用，依据适用的税率计算增值税进项税额。从2018年5月1日起，一般纳税人从事运输服务适用的增值税率已由11%调减至10%。

在实际操作中，机器设备的运输费用可以结合被评估设备的类型、运输方式、运距等，依据相关运费计费标准估算，也可以参照有关参数手册或统计资料，以评估基准日被评估设备本体购置价的一定比率估算。在使用相关价格标准或参考资料时，建议资产评估专业人员关注有关参数的涉税口径。

对于按照价税合计口径估算的运输费用，其增值税进项税计税基数通常可以按照下式估算：

（3）安装费和基础费

对已安装在用的设备，如果安装费用需要在设备本体购置价之外单独计取，评估时一般要估算安装费用。对需要单独设置设备基础的被评估设备，一般还要计取其基础费用（已在纳入资产评估范围的厂房等建筑物中统一考虑的除外）。

从2016年5月1日我国全面推开“营改增”试点后，增值税一般纳税人为所购设备的安装支付的工程费用，准予按照从提供建筑安装服务单位取得的增值税专用发票上注明的增值税进项税额进行抵扣。一般纳税人从事建筑服务适用的增值税率，自2018年5月1日起已由11%调减至10%。

在资产评估实务中，资产评估专业人员通常会根据被评估设备的特点和资料的取得情况，参考与被评估设备安装有关的合同、相关行业概算（估算指标）、参数手册等估算其安装费和基础费。对于能够取得安装、基础工程设计、预（决）算等资料的大型或重要设备，也可能通过调整预（决）算等方式估算其安装费和基础费。

对采用调整预（决）算等方式估算设备安装费、基础费的，可以依据相关工程造价计算程序表中估算的增值税销项税额，确定可抵扣的进行税额。

对按照价税合计口径估算的设备安装费和基础费，其增值税进项税的计税基数可以参照下式估算：

（4）前期和其他费用

前期和其他费用，是针对原地持续使用前提的（生产线、车间、工程等）整体性机器设备评估，考虑的被评估设备的产权持有单位在形成相关整体性机器设备过程中需要支付的（勘察设计、招投标、工程监理等）服务费用、行政事业性收费，以及从事建设项目管理、设备联合试运转等活动需要发生的费用。

对于我国实行“营改增”改革后，属于增值税应税行为的销售服务项目，在评估操作中通常需要根据相关服务项目、收费标准等估算允许抵扣的增值税进项税额。其中，销售勘察设计、鉴证咨询、专业技术等服务的适用税率为6%。

从以上重置全价构成项目中估算出来的、被评估设备所涉及的相关增值税进项税额，在评估其不含税口径的重置全价时应当从含税重置全价中予以扣除，从而得到有关设备不含税的评估结果。

问题6：采用市场比较法评估土地使用权、矿业权，若可比交易案例的价格是国土资源管理部门招拍挂的出让金或者价款金额，如何考虑增值税？

答：该方法选取的是市场价格，整体来说，市场价格都是含税价格，被评估企业为一般纳税人时，应该把含税价格调整为不含税价进行比较，被评估企业为小规模纳税人，可以直接采用市场数据进行比较确定评估值。

房地产开发企业价值评估，其取得的土地使用权费用，在销售实现的时候，允许作为销售额的扣减项，即销项税额=销售收入\*10%-土地使用权费用/(1+10%)\*10%。矿业权价款只能通过摊销方式进入资产的成本中，通过资产销售产生销项税额。

（1）土地使用权市场法评估

根据《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》，拍卖、招标和协议方式均是法定的国有土地批租方式，各有其适宜的范围。一般而言，划拨土地使用权转让、国有企业改革中处置划拨土地使用权以及工业等特殊用地，可以采用协议方式出让；对于土地使用者和土地用途无特殊限制，以获取最高土地出让金为目标的经营性用地，应采用拍卖或招标、挂牌出让方式；对于除获取较高出让金外，还具有其他综合目标或特定的社会、公益建设条件，土地用途受严格限制，仅少数人可能有受让意向的经营性用地，应采用招标方式出让。在评估中应根据评估对象的土地性质，选择相对应的土地处置方式下的价格，如，协议转让获取的土地使用权，拟采取协议转让方式下的可比案例，拍卖获取的土地使用权，宜采用拍卖方式下的可比案例。

这三种方式虽然不同，相同的是三种方式形成的价格都是土地一级市场的批租价格。在房地产开发企业里，根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号）的第四条的规定“房地产开发企业中的一般纳税人（以下简称一般纳税人）销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式为：销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+11%）”（该11%的税率在2018年5月1日开始调整为10%）。从该条款来看，土地价款应该是含税价。市场法采信招拍挂的价格经过调整后的价格仍为含税价。

（2）矿业权资产市场法评估

按照现行国家有关规定，矿业权出让有招标、拍卖、挂牌和协议（申请）等四种方式。

A 通过招标、拍卖、挂牌等竞争方式出让取得，且按照“出让金额”形式缴纳的“矿业权出让收益”，由于政府部门并非纳税义务人，只能开具财政票据，一般纳税人企业无法按照增值税一般抵扣方法进行进项税的抵扣。目前，没有见到涉及政府部门出让矿业权增值税抵扣的相关规定。因此，建议在评估实务中，在没有明确的政策文件情况下，谨慎使用矿业权出让案例作为市场比较法的交易实例。如果使用矿业权出让案例作为交易实例，考虑在评估报告中做出详细披露。

B 通过协议方式出让取得，且按照“出让金额”形式缴纳的“矿业权出让收益”，由于“矿业权出让收益”是根据评估价值与市场基准价熟高原则确定的，情况较为复杂。目前，部分地方矿产资源主管部门制定发布了市场基准价，市场基准价是否含税并不清楚，制定者也基本没有考虑到增值税的因素，但从数据来源分析来看，多数是含增值税的。因此，建议在评估实务中，如果使用矿业权出让案例作为市场比较法的交易实例，而且该出让案例出让价是根据市场基准价确定的，可以视同为该交易实例含税，在评估中做出相应处理与披露；如果该出让案例出让价是根据评估价值确定的，可以视同为该交易实例不含税，在评估中做出相应处理与披露。

C 按照“出让收益率”形式缴纳的“矿业权出让收益”，分析初步认为是含增值税的。建议在评估实务中，可以视同为该交易实例含税，在评估中做出相应处理与披露。

通常在市场法评估矿业权资产中，采取的是二级市场价格，即矿业权的转让价格，这里的价格均为含税价格。

问题7：采用收益法评估不动产、机器设备、无形资产（除土地使用权、矿业权），收入或者收益所适用的增值税税率有何不同？

答：采用收益法对不动产进行评估，通常采取净租金折现的思路进行评估；采用收益法对机器设备进行评估，可以采用净租金折现或者净收益折现的思路进行；对无形资产采用收益法评估，通常将使用无形资产带来的额外收益折现的思路进行，额外收益可以通过增量收益、节省许可费、收益分成或者超额收益等方式估算。在应用收益法评估过程中，各项收入、成本费用均采用不含税金额。

全面实行营改增之后，不同类别资产租赁收入、许可使用收入适用的增值税率不同，在计算时应当正确选用。

根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的有关通知》（财税[2018]32号），对于一般纳税人，如果采用一般计税方法，设备等有形动产租赁收入适用的增值税率为16%，不动产租赁收入适用的增值税率为10%，让渡无形资产使用权（或者无形资产许可），所获得的许可使用费收入适用6%的增值税税率。

如果一般纳税人在经营租赁收入中，对于2016年4月30前取得的不动产，选择了简易计税方法，或者企业为小规模纳税人，应当采用相应的计税方式计算应缴增值税额，同时应当注意此时的租金为含税租金。

问题8：企业价值评估，不同的评估方法如何考虑增值税？

答：

（1）资产基础法。对各项资产分别采取相应的评估方法评估，累加得出资产价值，再减去负债得出企业价值。**在这个过程中，对于各项资产负债，如果是一般纳税人，应该采用的是不含税价，如果是小规模纳税人，采用应该是含税价。**主要单项资产评估如何考虑增值税，参见上述相关问题。

（2）收益法。收益模型不同，增值税的考虑有所差异。A.采用现金流量折现模型时，如果是一般纳税人，假设其外购的货物和服务均能够取得增值税专用发票，预测的收入、成本、费用等均为不含税数据；资本性支出项目也应该采用不含税价。同时，税金及附加科目应当充分考虑到增值税的影响，即先计算应缴纳的增值税，再城建税及教育费附加。另外，还应注意投资收益科目中是否有金融商品的转让收益。自2016年5月全面施行“营改增”后，按照《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），金融产品也纳入到增值税的征税范围。金融商品包括外汇、证券、期货等。在金融商品转让活动中，将买卖差价作为销售额，在一个会计期间内，将盈亏进行正负抵销，然后将余额作为增值税征收额。应纳增值税额=销售额×征收率（6%）。在现金流折现模型评估中应关注投资收益科目，如果存在股票、债券等金融商品买卖产生的收入应该计算增值税；在实务中通常按照投资收益率来预测投资收益科目，投资收益率的计算亦是参考了企业历史经营期内获取的投资收益的情况或者同类金融商品的市场收益率状况，这时也应该计算增值税，并将计算出来的增值税额直接加到收入、成本、费用等项目计算出来的应纳增值税税额上，并以加总的结果作为计算税金及附加的基础。B采用股利折现模型时，股利目前未纳入增值税调整范围，因此采用股利折现模型计算的评估结果均未考虑增值税影响。

（3）市场法。由于股权投资类资产（不含上市公司股票）不属于增值税的调整范围，因此采用交易案例比较法时，取得的可比价格应该均未包括增值税。采用交易案例比较法，选择交易案例，被评估企业为一般纳税人时，尽可能选择一般纳税人作为可比交易案例，被评估企业为小规模纳税人，尽可能选择小规模纳税人作为可比交易案例。如果被评估企业为一般纳税人，选择了小规模纳税人作为可比交易案例，进行可比指标比较过程中，应把可比交易案例的收入等含税的财务指标折算为不含税指标后再进行比较，确保比较口径的一致性。采用上市公司比较法，取得的股价应该是不含税价，股票属于金融商品，出售金融商品适用的税率为6%，金融商品转让的增值税税基是“金融商品出现的正负差，按盈亏相抵后的余额为销售额”，征税方式与其他应税资产和服务不同。在评估中，可以忽略这个影响，不考虑股价可能引起的增值税税负。其他处理与交易案例比较法一致。

问题9：企业价值评估中，外购软件、专利资产、专有技术、商标资产、著作权资产等无形资产评估，如何考虑增值税？

答：如果被评估企业为一般纳税人，则无形资产的评估结果应该为不含税价格；如果被评估企业为小规模纳税人，则评估结果应为含税价格。

不同评估方法增值税处理方式如下：

（1）市场法。通过询价得出的结果通常为含税价。通常情况下，我们可以假设无形资产出售方为一般纳税人，能够开具增值税专用发票，把询价结果调整为不含税价。但应特别注意，目前，销售软件、专利资产等的企业多为小规模纳税人，小规模纳税人可以到税务机关申请代开增值税专用发票，但是对于购买方来说，能够抵扣的税额并不是16%，而是3%。如果评估过程中对于无形资产出售方的情况非常了解，可以在含税价调整为不含税过程中使用不同的税率。

（2）收益法。未来收益测算的过程一般纳税人为不含税价，小规模纳税人为含税价。

（3）成本法。其增值税的处理方式和收益法一致。

问题10：企业价值评估，采用资产基础法时如何选择增值税税率？

答：

（1）在资产评估通常遵循“所选取的价格标准应该在评估基准日有效”的原则，资产涉及的税率应该是评估基准日的税率，而不是历史税率。

（2）固定资产。根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税[2016]36号）附件2：“营业税改征增值税试点有关事项的规定”，对提供建筑服务、销售不动产、不动产经营租赁服务的企业，区别销售服务行为以及销售标的物的取得时间等，可以选择简易计税方法；一般纳税人销售自己使用过的、纳入营改增试点之日前取得的固定资产，按照现行旧货相关增值税政策执行。

旧货相关增值税政策财税：〔2009〕9号、国税函〔2009〕90号和财税〔2014〕57号文规定：纳税人销售旧货，按照简易办法依照3%征收率减按2%征收增值税，应开具普通发票，不得自行开具或者由税务机关代开增值税专用发票。

（3）房屋建筑物、投资性房地产及存货。对于非房地产开发企业：根据《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》（国家税务总局公告2016年第15号），增值税一般纳税人2016年5月1日后取得并在会计制度上按固定资产核算的不动产，以及2016年5月1日后发生的不动产在建工程，其进项税额应按照本办法有关规定分2年从销项税额中抵扣，第一年抵扣比例为60%，第二年抵扣比例为40%。取得的不动产，包括以直接购买、接受捐赠、接受投资入股以及抵债等各种形式取得的不动产。纳税人新建、改建、扩建、修缮、装饰不动产，属于不动产在建工程。非房地产开发企业应区分评估基准日房地产项目的取得时间和取得方式，符合15号公告条件的不动产，可以按照不含税价作为评估值；不符合15号公告条件的不动产，也就是在2016年之前取得的不动产，本着与账面值匹配的原则，宜采用含税价作为评估结果。对于房地产开发企业：应先区分项目时间和计税方法，开工日期在2016年4月30日前的老项目，可以选择适用简易计税方法征收率为5%，一经选择，36个月内不得变更。在这种情况下，评估结果应为含税价。开工日期在2016年4月30日之后的项目，目前适用税率为10%。