

附件

# 投资性房地产评估指导意见

## 第一章 总则

**第一条** 为规范投资性房地产评估行为，保护资产评估当事人合法权益和公共利益，根据《以财务报告为目的的评估指南》制定本指导意见。

**第二条** 本指导意见所称投资性房地产，是指《企业会计准则第3号——投资性房地产》及其应用指南所称的投资性房地产，即企业为赚取租金或者资本增值，或者两者兼有而持有的房地产。

**第三条** 本指导意见所称投资性房地产评估，是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托对以财务报告为目的所涉及的符合会计准则规定条件的投资性房地产在评估基准日的公允价值进行评定和估算，并出具资产评估报告的专业服务行为。

**第四条** 执行投资性房地产评估业务，应当遵守本指导意见。

## 第二章 基本遵循

**第五条** 执行投资性房地产评估业务，应当具备投资性房地产评估的专业知识和实践经验，能够胜任所执行的投资性房地产评估业务。

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。

**第六条** 执行投资性房地产评估业务，应当充分理解相关会计准则的要求、评估对象在企业财务报告中的核算和披露要求，并提请企业管理层按其经营意图以及会计准则的规定对投资性房地产进行恰当分类。

**第七条** 执行投资性房地产评估业务，应当与企业 and 执行审计业务的注册会计师进行必要的沟通，了解其因遵循相关会计准则的具体要求而提出的具体意见和建议，并分析这些意见和建议对评估业务的影响。

**第八条** 资产评估专业人员应当提醒委托人根据会计准则的相关要求确定评估基准日。评估基准日可以是资产负债表日、投资性房地产转换日等。

**第九条** 执行投资性房地产评估业务，应当对投资性房地产进行现场调查，明确投资性房地产的实物状况、权益状况和区位状况，收集相关权属证明、租赁合同等文件；没有权属证明文件的，应当要求委托人或者其他相关当事人对投资性房地产的权属做出承诺或者说明。

### 第三章 评估对象

**第十条** 资产评估专业人员应当知晓会计准则中投资性房地产的分类，并提请委托人参照以下会计准则的要求，明确评估对象：

（一）已出租的土地使用权，是指企业通过出让或者转让方式取得的、以经营租赁方式租出的土地使用权。

（二）持有并准备增值后转让的土地使用权，是指企业取得的、准备增值后转让的土地使用权。按照国家有关规定认定的闲置土地，不属于持有并准备增值后转让的土地使用权。

（三）已出租的建筑物，是指企业拥有产权、以经营租赁方式租出的建筑物，包括自行建造或者开发活动完成后用于出租的建筑物。

**第十一条** 执行投资性房地产评估业务，应当明确评估对象对应的是个别建筑物单元，还是多个建筑物单元及其附属设施共同构成的整体。

当出租建筑物的附属设备和设施是租金收入所对应出租资产的组成部分时，应当考虑该设备和设施对投资性房地产价值的影响。

## 第四章 评估方法

**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。

**第十三条** 采用市场法评估投资性房地产时，应当收集足够的同类或者类似房地产的交易案例，并对所收集的信息

及其来源进行分析。在选用交易案例时应当关注案例的可比性，重点分析投资性房地产的实物状况、权益状况、区位状况、交易情况及租约条件。

**第十四条** 采用市场法评估投资性房地产时，应当建立价值可比基础，细化相关比较因素，包括交易情况、交易日期、容积率、使用年期、面积、具体位置、经营业态和所带租约等，明确相关指标参数内涵。

**第十五条** 采用收益法评估投资性房地产时，应当对企业来自于投资性房地产的租金收益，以及当期产生的相应费用进行分析，判断租金收益与相应费用的匹配性，确定净收益。

投资性房地产的净收益是指租金中直接归属于评估对象所对应的房地产权益部分，不包括物业管理费、代垫水电费等其他项目，并应当考虑免租期和租金收取方式的影响。

**第十六条** 采用收益法评估投资性房地产时，应当关注投资性房地产现有租约条款对公允价值的影响，包括租金及其构成、租期、免租期、续租条件和提前终止租约的条件。

评估中应当关注租约的合法、有效性，了解实际履行状况。对合法、有效并实际履行的租约，预测未来净收益所使用的租约期内的租金应当采用租约所确定的租金，租约期外的租金应当采用正常客观的租金。当约定租金与市场租金水平存在较大差异时，应当分析其原因，并进行披露。

**第十七条** 采用收益法评估投资性房地产时，应当根据建筑物的剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数，以及法律、行政法规的规定确定收益期限。

**第十八条** 采用收益法评估投资性房地产时，应当合理确定折现率。折现率应当反映评估基准日类似地区同类投资性房地产平均回报水平和评估对象的特定风险。折现率的口径应当与收益口径保持一致，并考虑租约、租期、租金等因素对折现率选取的影响。

**第十九条** 采用市场法和收益法评估投资性房地产时，评估结论通常包括土地使用权价值。

执行投资性房地产评估业务应当关注已出租的建筑物的会计核算中是否包含建筑物所对应的土地使用权。如果会计核算不包含土地使用权，应当提请企业管理层重新分类，或者在评估结论中扣除土地使用权的价值，并在资产评估报告中进行披露。

**第二十条** 采用市场法和收益法评估投资性房地产时，应当排除特殊交易情况的影响，包括非常规的融资、售后租回、特殊对价或者折让等。

**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。

## 第五章 披露要求

**第二十二条** 执行投资性房地产评估业务，应当根据《资产评估执业准则——资产评估报告》和《以财务报告为目的的评估指南》编制并由资产评估机构出具资产评估报告，进行恰当披露。

**第二十三条** 编制投资性房地产评估报告应当披露必要的信息，使资产评估报告使用人，包括企业管理层和执行审计业务的注册会计师等，了解资产评估过程、正确理解和使用评估结论。

**第二十四条** 投资性房地产评估报告中应当重点披露以下内容：

（一）评估对象的具体描述，包括总体情况和主要特点等；

（二）评估对象的权属状况、使用状况及租约信息；

（三）价值类型的定义及其与会计准则的对应关系；

（四）评估方法的选择过程和依据，评估方法的具体运用；

（五）评估假设，主要包括：已签租约是否合法、有效；已签租约是否实际履行，是否会改变和无故终止；已出租建筑物的经营业态是否会发生重大改变；

(六) 关键性评估参数的来源、依据和测算过程等;

(七) 是否存在缺失产权文件等方面的瑕疵或者重大限制。

**第二十五条** 当评估对象存在产权瑕疵且该瑕疵事项可能对投资性房地产的公允价值产生重大影响时,应当对该瑕疵事项及其影响进行披露并提请资产评估报告使用人予以关注。

## 第六章 附则

**第二十六条** 本指导意见自 2017 年 10 月 1 日起施行。中国资产评估协会于 2009 年 12 月 18 日发布的《关于印发〈投资性房地产评估指导意见(试行)〉和〈资产评估准则——珠宝首饰〉的通知》(中评协〔2009〕211 号)中的《投资性房地产评估指导意见(试行)》同时废止。