

投资性房地产评估方法有变化 PDF转换可能丢失图片或格式
，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022__E6_8A_95_E8_B5_84_E6_80_A7_E6_c47_646677.htm 近日，中国资产评估协会（以下简称“中评协”）制定了《投资性房地产评估指导意见（试行）》（以下简称《指导意见》）和《资产评估准则珠宝首饰》（以下简称《准则》），以此规范注册资产评估师在相关投资性房地产及珠宝首饰等新兴评估业务领域的执业行为。从2010年7月1日起，投资性房地产和珠宝首饰的价值评估将依照新规定进行。据悉，《指导意见》充分考虑了我国的实际情况，同时力求与国际接轨，以利于促进评估行业的国际化。《准则》是国际上首个专门的珠宝首饰评估准则，是在《珠宝首饰评估指导意见》的基础上修订而成的。与原指导意见相比，《准则》更加突出了珠宝首饰评估的专业特点。中评协有关负责人表示，《指导意见》和《准则》的发布，标志着我国已建立了包括2项基本准则、8项具体准则、2项资产评估指南和6项资产评估指导意见在内的覆盖资产评估主要执业领域的比较完整的评估准则体系。新规定对投资性房产评估影响较大 所谓投资性房地产，是指企业为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产的评估对象分成3类，包括已出租的土地使用权，即企业通过出让或转让方式取得的、以经营租赁方式租出的土地使用权；持有并准备增值后转让的土地使用权，即企业取得的、准备增值后转让的土地使用权，以及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；已出租的建筑物，即企业拥有产权的、以经营租赁方

式租出的建筑物，包括自行建造或开发活动结束后用于出租的建筑物。www.Examda.CoM考试就到百考试题 投资性房地产评估业务是随着会计采用公允价值计量模式而在国际范围内逐步发展起来的新兴资产评估业务。2006年，我国新会计准则发布后，投资性房地产评估开始成为我国资产评估行业的业务之一。目前我国投资性房地产评估业务虽然还不普遍，但随着更多的上市公司对投资性房地产采用公允价值计量模式，以及社会公众对会计信息相关性要求的提高，此类评估业务有很大的发展空间。《指导意见》明确指出，对投资性房地产进行评估主要采用市场法和收益法。业内人士分析认为，评估方法的变化，将对上市房地产企业在内的企业投资性房地产资产估值产生较大影响。《指导意见》规定，运用市场法评估时，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。运用收益法评估时，注册资产评估师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。此外，资产评估方法的改变，将使上市房地产公司的资产估值发生较大改变。因为土地价值的变化将直接影响上市房地产企业的资产，而房企在财务报告中反映的土地价值往往是购进价格，并没有随着土地价格的变化而变化。中评协表示，出台《指导意见》，就是为了适应会计公允价值计量模式的新动向，也更加注重投资性房产评估与会计、审计的衔接。注册资产评估师在运用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值时，也可以采用符合会计准则的其他方法。珠宝首饰评估准则为国际首创 珠宝首饰评估是我国资产评估的重要组成部分，也是评估准则的重要

规范领域。《准则》是在《珠宝首饰评估指导意见》的基础上修订而成的。与原指导意见相比，《准则》更加突出了珠宝首饰评估的专业特点。例如，珠宝首饰评估业务需要以珠宝首饰的鉴定分级为基础，需要评估师具有珠宝鉴定分级相关知识和经验。因此，《准则》规定，签署珠宝首饰评估报告的人员应当具有中国注册资产评估师（珠宝）证书。在评估方法的应用上，《准则》明确，注册资产评估师（珠宝）执行珠宝首饰评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料搜集情况等相关条件，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，并恰当选择评估方法。使用市场法时，应当明确是否存在公开、活跃的交易市场，是否能够获取足够数量的可比销售数据，以及数据的可靠性；搜集评估对象以往的交易信息、相同或者类似珠宝首饰交易的市场信息；确定若干相同或者类似的珠宝首饰作为参照物，充分考虑其价值因素的可比性；根据评估对象的具体情况，确定可以作为评估依据的合适的交易市场；根据评估对象与参照物之间的区别，以及市场级别、市场交易条件等因素的差异，对相同或者类似珠宝首饰交易信息及相关资料进行分析调整。使用成本法时，应当分析被评估的珠宝首饰是否可以复制、可以再生产等因素，考虑成本法的适用性；合理确定重置成本的构成要素，明确珠宝首饰的重置成本，包括材料成本、制作成本、相关税费、合理利润及其他费用；恰当选择重置成本的类型，即复原重置成本和更新重置成本；合理确定实体性贬值、经济性贬值和功能性贬值。使用收益法时，应当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评估业务；合理确定收益期限，合理预测未来收益；合理确定折现率；分析租约等法律文件内容对被评估对象价值可能具有的影响。此外，在对同一珠宝首饰采用多种评估方法时，应当对所获得的各种初步评估结论进行分析，形成合理的评估结论。《准则》还要求，注册资产评估师（珠宝）执行珠宝首饰评估业务，应当在履行必要的评估程序后，根据《资产评估准则评估报告》编制评估报告，在评估报告中充分披露必要信息，使评估报告使用者能够合理理解评估结论。中评协表示，我国的珠宝首饰评估准则是国际上首个专门的珠宝首饰评估准则，是我国评估行业认真服务市场、服务经济的重要体现，在规范我国珠宝首饰评估业务的同时，必将对国际层面珠宝首饰评估业务的发展和准则制定工作产生积极的影响。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

www.100test.com