



---

附注：

为便于理解，我们将评估实务界对两种观点的理由列示如下： 第一种观点认为可以扣除，理由是：根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》，“投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产”。根据《资产评估执业准则——不动产》，在企业价值评估中，应当关注企业经营方式及不动产实际使用方式对不动产价值的影响。

在企业价值评估中，一般将投资性房地产归类为溢余或非经营性资产。持该观点的认为，企业价值评估的经营性房地产，为生产商品、提供劳务或经营管理而持有，价值具体表现其生产经营中的贡献，其价值的实现通过企业生产经营收益得到补偿。投资性房地产，根据其持有的意图（目的）不同其价值是通过变现或收取租金获得补偿，为持有增值变现时，采用市场法进行评估，评估价值为评估基准日销售收入减去因销售房产发生的支出的净收益。出租赚取租金时，采用收益法的评估价值为其净现金流量的折现现值。

第二种观点认为不可以扣除，理由是：如果接受上面的观点，那就不仅是针对市场法的评估结果，而是针对采用其他适用的方法所确定的评估结果进行扣除。

---

来源：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（2021年）

[点击文末“阅读原文”了解详细信息](#)

- End -