

109年5月11日金管會修正發布「保險業財務報告編製準則」針對投資性不動產後續衡量採公允價值模式之適用疑義問答集(Q&A)(修正對照版)

109.9.24

說明一：有關項次二之擬答建議乙節，參採保險局109年7月1日與不動產估價師公會全國聯合會研商結論，有關財務報告編製準則規定應採用成本法之投資性不動產，其估價報告得列示以土地開發分析法所評估之正常價格供為參考，惟其入帳金額不得高於依重置成本法估價之金額。

項次	依保險局109年7月1日與不動產估價師公會全國聯合會之會議結論修正後內容			本會109年6月5日壽會貴字第1090603667號函報內容		
	問題	建議作法	說明	問題	建議作法	說明
一	投資性不動產後續衡量採公允價值模式之公司者，如採本次修正「保險業財務報告編製準則」(下稱本準則)規定之收益法評價為負增值時，倘估價報告內採其他方法之正常價格仍為正增值者，是否得以投資性不動產無增值利益之方式認列？基於保守衡量原則，得否於不超過收益法評價之前提下，依估價報告	1、依本次修正本準則第9條第3項第12款第2目之規定，除109年5月11日修正發布前，原帳列投資性不動產之後續衡量應依正常價格作為公允價值評估之依據外，有關公允價值之評價應採收益法或成本法，故收益法評價結果為負增值時，仍應認列減值損失。 2、若正常價格較採收益法之評估價值低時，	配合本次修正不動產估價依據，說明公允價值依正常價格認列之原則性作法。	投資性不動產後續衡量採公允價值模式之公司者，如採本次修正「保險業財務報告編製準則」(下稱本準則)規定之收益法評價為負增值時，倘估價報告內採其他方法之正常價格仍為正增值者，是否得以投資性不動產無增值利益之方式認列？基於保守衡量原則，得否於不超過收益法評價之前提下，依估	1、依本次修正本準則第9條第3項第12款第2目之規定，除109年5月11日修正發布前，原帳列投資性不動產之後續衡量應依正常價格作為公允價值評估之依據外，有關公允價值之評價應採收益法或成本法，故收益法評價結果為負增值時，仍應認列減值損失。 2、若正常價格較採收益法之評估價值低時，	配合本次修正不動產估價依據，說明公允價值依正常價格認列之原則性作法。

項次	依保險局 109 年 7 月 1 日與不動產估價師公會全國聯合會之會議結論修正後內容			本會 109 年 6 月 5 日壽會貴字第 1090603667 號函報內容		
	問題	建議作法	說明	問題	建議作法	說明
	之正常價格認列其公允價值？	宜 以正常價格作為公允價值之認列依據，惟仍應依本準則相關規定由估價師出具採收益法之估價報告。		價報告之正常價格認列其公允價值？	得以正常價格作為公允價值之認列依據，惟仍應依本準則相關規定由估價師出具採收益法之估價報告。	
二	本準則所稱之「收益法」或「成本法」其應用為何？	本準則所稱之「收益法」或「成本法」係指依不動產估價技術規則及各項估價技術公報所訂之估價方法及報告書內容項目辦理評價，並應依下列規定辦理： 1、「收益法」之估價計算參數應依本準則之規定辦理。 2、「成本法」之估價，不得 逕依 採用土地開發分析法 之金額入帳，當不動產估價師依不動產估價技術規則等規定採用土地開發分	1.說明本準則規範之評價方法其應用原則。 2.有關「成本法」之估價，參考不動產估價師公會全國聯合會建議，因估價實務需考量估價師之專業，且估價方法宜回歸不動產估價技術規則等規	本準則所稱之「收益法」或「成本法」其應用為何？	本準則所稱之「收益法」或「成本法」係指依不動產估價技術規則及各項估價技術公報所訂之估價方法及報告書內容項目辦理評價，並應依下列規定辦理： 1、「收益法」之估價計算參數應依本準則之規定辦理。 2、「成本法」之估價，不得採用土地開發分析法；但如投資性不動產未訂定超過一年以上租賃契約或契約終止、解除、失效等已超	說明本準則規範之評價方法其應用原則。

項次	依保險局 109 年 7 月 1 日與不動產估價師公會全國聯合會之會議結論修正後內容			本會 109 年 6 月 5 日壽會貴字第 1090603667 號函報內容		
	問題	建議作法	說明	問題	建議作法	說明
		<p><u>析法等方式就勘估標的之正常價格予以評估，其正常價格低於採用成本法之估價金額或帳面價值（如經評估屬適當）時，始得採用正常價格入帳</u>；但如投資性不動產未訂定超過一年以上租賃契約或契約終止、解除、失效等已超過一年以上，若於成本法有前述標的評價金額對公允價值之評價不具重大影響者，得由公司及會計師依重要性原則判斷。</p>	<p>定得採多種方式進行估價，惟保險業財務報告對投資性不動產之衡量，「成本法」仍以重置成本為原則，當採其他估價方法所評估之正常價格低於<u>採用成本法之估價金額或帳面價值時</u>，始得以正常價格入帳。</p>		<p>過一年以上，若於成本法有前述標的評價金額對公允價值之評價不具重大影響者，得由公司及會計師依重要性原則判斷。</p>	