

土地如何评估入帐？PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E5_A6_82_E4_c51_451136.htm 客户的一块土地有土地证，但没有其他什么价款的凭证（包出让费用），已做三通一平（价款凭证也很混乱），欲企业账上没有反映这块地，想以评估价入账，现在请教前辈：1、这样的评估能做吗？怎么做？2、企业能以评估价入账吗？答：所提出的问题，有相当的普遍性。从楼主谈到的情况，表明该土地已归于企业账内，因为已经有一些三通一平的很零乱的费用凭证，只是讲混乱，并没有讲其他的，说明该宗地已归属于企业并进行了一些有效的整理与开发，同时没有土地出让合同等凭证，表明该宗地可能仅是一个划拨土地，更是企业的一种持续经营资产。该种情况所谈到的评估（相当于评估增值行为）情况是不能入账的。按照《企业会计准则》的规定，各项财产物资应当按取得时的实际成本计价。按照历史成本记账的会计原则，企业在持续经营的情况下，一般不能对企业资产进行评估调账，否则，由于计量基础的不一致，不同会计期间产生的利润将没有可比性，容易误导投资者、债权人及其他报表使用者，从而影响他们的决策；按照《商品流通企业会计制度》的规定，除根据国家规定对固定资产价值重新估价外，一般不能按评估确认的价值调整资产的账面价值。虽然随着市场经济的发展，交易行为的增多，资产评估事项也越来越多，企业在进行公司制改制、购买股权、企业兼并、资产置换、以非现金资产抵债、以非现金资产投资、债转股、企业清算、增资扩股、将资产抵押、质押或担保、公司

制企业变更、法人股拍卖等往往都需要进行资产评估，但国家规定的可以调整账面价值的事项仅限于下列三种情况：一是国有企业按照《公司法》规定改制为股份有限公司，按照规定，应对企业的资产进行评估，并按资产评估确认的价值调整企业相应资产的原账面价值；二是企业兼并，也就是购买其他企业的全部股权时，如果被购买企业保留法人资格，则被购买企业应当按照评估确认的价值调整有关资产的账面价值，如果被购买企业丧失法人资格，购买企业应当按照被购买企业各项资产评估后的价值入账。三是按照《公司法》规定新设企业的投资入股资产可以评估并以评估后的价值入账。这几种类型有一个共同的特点，即是讲：只有涉及到资产产权变动时或国家规定可以调账的情形才可以对其进行评估并以此为入账依据。这两种情况之所以可以调账是因为改组后的企业和被兼并但保留法人资格的企业均发生了实质性的变化，相当于一个新企业的开始；而整体兼并不再保留法人资格的企业相当于兼并企业买进了被兼并企业的净资产，应当按被兼并企业各项资产的公允价值入账。对照规定，很显然该公司不属于上述三种情况，但不属于上述任意一种可以调账情况，我们还可以换一个角度思考，如果办公用房评估一次，你调一次账，那同理你公司其他资产也可以评估，也可以调账，其他企业也可以不断地对自己的资产评估，调账，再评估，再调账，这样，会不断膨化公司的资产和权益，带来的后果将是非常严重的。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