

如何判别土地使用权评估中的经济性贬值 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E5_A6_82_E4_BD_95_E5_88_A4_E5_c47_80154.htm 众所周知，经济性贬值是采用成本法进行资产评估时需要考虑的重要因素之一。所谓经济性贬值，是指由于外部条件的变化引起资产闲置、收益下降等造成的资产价值损失。如何判别委估对象是否存在经济性贬值并确定其对评估值的影响程度，需综合考虑评估项目的背景、委估对象的历史状况和现状、买卖双方主体、特殊政策影响的区域等综合因素。通过以下本所近期所做的整体资产评估案例，我们谈一下土地使用权评估中对经济性贬值的理解。项目背景：位于某省（以下简称a省）某市（以下简称b市）工业开发区内的某中外合资企业（以下简称c企业），中外合资前是一家生产家用电器的集体企业，中外合资时厂址区域未划定工业开发区，b市也未出台有关征地优惠政策。因经营需要，c企业的中方股东出让部分股权给本企业的外方股东，特委托本会计师事务所对c企业的整体资产（净资产）进行评估。经中外双方要求并与本所约定，本次评估采用成本法。在对c企业进行各单项资产及负债评估时，涉及到c企业厂区内的土地使用权（以下简称该土地或土地）评估。经核实，该土地产权清晰，土地性质属出让土地，土地现状为五通一平，为c企业所有，权证齐全。我们在对该土地的重置成本进行调查时，得知该区域五通一平土地于评估基准日的重置成本为76元/平方米（依据相应的征地补偿文件及取得土地、开发土地成本资料计算得到，使用年限为50年）。但是，b市工业开发区以管委会的名义出台征地优惠政策：凡

在该工业开发区内新办的企业，均可以以每平方米27元的价格向该开发区管委会购买五通一平的土地（注：土地使用年限为50年，对新办企业性质及经营期限无明确要求）。其操作过程是：该工业开发区管委会通过b市政府划拨形式取得土地（征地补偿费用由政府另行解决），经土地开发形成五通一平后卖给本开发区内新设立的企业使用。如果考虑有偿取得土地，开发区管委会取得土地并将其开发成五通一平的成本也约为76元/平方米。也就是说，b市政府出于加快当地经济发展、增加财政税收收入等考虑，通过补贴工业开发区土地开发成本的形式来招商引资，正所谓“堤内损失堤外补”。

另经调查，该开发区管委会经b市人民政府授权（有文件依据），完全有权处置本开发区内的土地。那么，c企业的土地使用权评估值应以76元/平方米为计价依据还是应以27元/平方米为计价依据？本案例中，买方（指c企业的外方股东）认为，只要在该工业开发区内开办企业（因评估目的为股权转让，c企业的股东可理解为在开发区内设立企业），都可以以27元/平方米买到五通一平的土地，因此土地评估值应以27元/平方米为计价依据；土地价值由76元/平方米降为27元/平方米，是由于政府政策因素的影响使土地产生了经济性贬值。从卖方（指c企业的中方股东）角度看，由于卖方主体是企业而不是政府，如果将其取得及开发成本为76元/平方米的土地以27元/平方米的价格卖出去，这等于c企业中方股东替b市政府履行了“招商引资”的义务而得不到政府的补偿，显然不公平。我们认为，本案例中买方认为的经济性贬值并不是真正的经济性贬值。首先，政府特殊政策因素对土地价格影响的区域较小，仅限于为b市工业开发区（我国目前的评估理论对外

部条件引起经济性贬值的区域界定无专门论述)。其次,土地的市价直接影响土地重置成本。要以27元/平方米的价格取得土地,卖方主体必须是政府(开发区管委会),而买方主体必须是开发区内的新办企业;因此,27元/平方米的土地价格不是公开的市场价格,而是限定了买卖双方主体特殊交易市价。再次,从重置成本的构成要素看,土地的重置成本应包含土地取得费、土地开发费、税费、资金成本、开发商合理利润等,27元/平方米的土地单价只是部分重置成本(至少不含税费、资金成本、开发商合理利润),而不是完整重置成本。综上所述,我们认为c企业土地的重置成本应以公开的市场价76元/平方米为基础依据。因此c企业的土地不存在经济性贬值。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