

土地征用权与征地补偿评估 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E5_BE_81_E7_c51_84482.htm 在运用收益还原法评估物业时，土地要不要折旧？这是一个有争议的问题。我国一些评估著作中都没有把土地折旧列为房地产收益中扣除项目，这里所说的土地折旧指的是土地使用权取得费和土地开发费的摊提。中国房地产估价学会编的“房地产估价理论与方法”在说明纯收益时，有这么一段文字“以收益为目的而出租的房地产，其纯收益是由其租赁收入（房租）扣除折旧费、维修费、管理费、税金、保险费、租赁中介费等后的余额。”令人不解的是建筑物提折旧，而土地却不提折旧。从资产成本的角度来看，建筑物和土地同属成本，要提折旧，两者都应提取折旧，否则都不提折旧。引起分歧的根本原因在于土地使用有没有期限。在土地私有制下，当产权人拥有土地的所有权时，土地的收益可以无限期持续下去，但是建筑物有一个耐用年限，如果建筑物到了耐用年限无法使用，房地产的收益就会减少。因此，为了保证房地产收益的持续获得，产权人必须在建筑物达到耐用年限时能够建造具有同等效用的建筑物来替代旧建筑物。这样就必须通过提取折旧的办法来实现。欧美国家在运用收益还原法评估房地产时从房地产的总收益中扣除建筑物的折旧，在理论上是正确的。但是在我国有限期使用土地的制度下，土地使用权有一个最高限期，就不能简单地套用估价方法。在我国以前土地划拨使用的制度下，土地可以无期限使用，只提建筑物折旧，是可以的，但是实行土地有偿有期限使用后，情况就不同了。因

为当土地使用权到期以后，建筑物的所有权也随土地一并归国家所有，这样就不能机械地把建筑物作为固定资产，而将土地使用权划为无形资产。事实上，在土地有偿有期限使用的情况下，建筑物所有权归国家，这与土地使用权已无太大的差别。因此，土地成本，包括土地使用权取得费及土地开发费，应与建筑费提取折旧费，而不能将土地使用权作为无形资产摊入管理费用。这样，在土地使用到期时，产权人才能够重新购置同等效用的房地产进行再生产。在目前，由于土地使用制度改革不久，土地使用年期差异不大，对房地产评估结果影响不大、不明显。但是随着时间的推移，房地产剩余使用年限的差异将越来越大，所以现在就应该予以重视。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