

企业改制中土地权属的处置与评估 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\\_\\_E4\\_BC\\_81\\_E4\\_B8\\_9A\\_E6\\_94\\_B9\\_E5\\_c51\\_84541.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E4_BC_81_E4_B8_9A_E6_94_B9_E5_c51_84541.htm) 土地使用权属于无形资产范畴，但它又是无形资产中的对物产权，有其自身的特殊性，其价值的高低主要取决于它的载体，即土地的特性和条件。因此对土地使用权的评估应根据土地的地理位置、用途、周围环境等因素进行。土地资产可以作为单独的对象进行评估，也可以与地上建筑物一起作为评估对象进行评估，还可以作为整体企业资产的构成要素随整体企业一并评估。本文对改制或资产重组中土地权属的处置与评估谈谈自己的体会。

改制或资产重组中土地权属的处置方式 目前处置方式主权有以下3种：出让。根据持股单位的不同，出让方式有如下两种形式：由改组前的原企业向国家交纳土地使用权出让金，签订出让合同，取得一定年限的国有土地使用权。由该企业向股份公司的土地使用权投资入股，股份作为国有法人股，由改组后保留下来的企业持有并行使股权，也可以由股份公司向原企业租用土地。由股份公司改组后直接向国家交纳土地使用权出让金，取得一定年限的土地使用权。土地使用权作为股份公司无形资产使用，股份公司使用的土地不体现为股东权益。直接投资入股。由国家将土地使用权出让金折合为股权投入设立的股份公司，土地资产股份作为国家股，由国家授权的部门或机构持有，也可授权由特有其他国家股的机构持有并行使股权。租赁。股份公司直接向国家租用土地，定期向国家交纳租金，股份公司使用的土地不作为股份进入股份公司。

改制或资产重组中土地使用权的评估原则

与方法 评估原则着重注意以下4条：合法原则。指产权的合法性，胜任的合法性以及处分的合法性。最高最佳使用原则。指在法律上允许，技术上可能，经济上可行的前提下可实现的。替代原则。这是保证房地产估价能够运用市场资料进行和完成的重要理论前提。估价时点原则。这主要是考虑到房地产市场价格的波动性。评估方法：市场比较法 基准地价修正法 假设开发法（必须考虑资产的时间价值）。

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](http://www.100test.com)