

改制企业土地资产评估中的注意事项 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__E6_94_B9_E5_88_B6_E4_BC_81_E4_c51_84547.htm

在企业改制中，由于部分土地资产进入企业净资产，因此在使用每一种评估方法进行土地资产评估时都有一些应注意的事项。

一、市场比较法

市场比较法是改制企业土地资产最常用的方法之一，在进行比较修正时应注意以下几个要点：

- 1、比较案例与评估对象在客观条件上一致，但价格内涵不同，仍然要进行修正。如评估对象的客观开发程度为“七通一平”与比较案例条件一致，但由于资产界定过程中，部分开发费用已计入到其他资产中，因此评估价格内涵为“三通一平”，此时就要对比较案例进行修正。只有这样才能保证市场比较法评估的价格内涵与成本逼近法评估的价格内涵的一致性。
- 2、对宗地面积大小要引起足够的重视。由于企业改制中土地用地规模不一样，对宗地价格产生了很大的影响。对此，对宗地面积的大小修正必须引起注意，具体可采用开发区内宗地估价的方法，将选择的小宗地实例价格修正到与改制企业用地面积相同的宗地价格。
- 3、充分考虑土地利用现状与规划要求之间的差别，对土地利用的规划条件，进行适当的修正。比较案例土地价格一般是根据最佳利用原则确定的，有时待估对象与比较案例的规划条件一致，但待估地块现状没有达到规划条件，并且企业仍然按原来现状利用，此时就应该对比较案例进行规划条件的修正，使与待估地块条件一致，也就是说企业改制的土地资产评估必须考虑用地现状。

二、成本逼近法

成本逼近法也是企业改制中土地资产评估最常用的方法之一

，采用该方法评估时应注意以下几点：1、必须重置征地费。进行企业改制的许多土地是早期取得的，征地费用的原值与评估时的差别很大。因此，在评估时必须按评估对象所在的位置重新估算征地费（或土地取得费）的情况，而不能用征地原值，即估算估价期日的征地费（或土地取得费）。2、仔细分析征地费（或土地取得费用）的情况。在企业改制工作中发现征地费用的构成以及征地标准差别很大，即使在同一地方由于征地单位或项目不同有很大差别，一般都超过了国家规定的标准，但在应用成本逼近法时，应采用客观费用，而不是实际费用。3、确定合理开发费用。在确定开发费时，不应以实际的开发费用为依据，而是以界定后的土地资产的内涵为依据。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