

# 甘肃企业改制 国有企业改制评估 千百万资产评估

产品名称	甘肃企业改制 国有企业改制评估 千百万资产评估
公司名称	千百万资产评估（北京）有限责任公司
价格	面议
规格参数	
公司地址	北京市海淀区中关村创业园区上地信息路15号金融科技大厦510室
联系电话	13381268887

## 产品详情

假设开发法在实践中运用不多，例如我所律师在贵州云岩区遇到的案例，开发商反过来作为被拆迁人与政府交流，必然运用到假设开发法来进行实际评估，开发商需要土地利用实际开发，土地开发后目的可能作为商业、住宅也有可能是厂房，需要运用土地开发满足开发的主体要件。

所以要预估出土地开发后的价值，扣除相应的税费、土地利用后相应的损耗等，所体现出的市场价值。假设开发法很多中小型企业都希望适用这种方式方法，特别针对一些未利用的土地，也就是开发商购买后没有实际利用，还在进行申请审批规划等相关文件的时候，占用土地的行为就应该运用假设开发法来进行评估。例如，唐山某钢铁企业，企业进行外迁，剩余土地与政府进行协商如何评估剩余土地的价值，必须运用假设开发法来进行评估土地使用权的价值，实践当中运用相对较少。

在590号令当中是有相关的要求，如果用于生产经营的对于其生产经营的评估要运用收益法，其实也就是预估一下未来预期收益，选取适当的资本化率来体现，把资本投入到不动产所带来的收益率。资本化率的概念在实践当中不常运用，意思是把不动产房屋、土地投入到相关的收益当中所产生的利润率。收益法主要评估一些在实践当中进行实际生产经营的商业性质的主体，一些劳动附加值比较大、劳动性密集的行业、专利技术性行业可带来的劳动收益成几何倍增长的行业，原则上对其行业企业应按照收益法进行实际评估。收益法在实践的过程中运用不是很多，在实践过程中与评估公司进行交涉的同时评估公司未涉及收益法部分，评估公司运用较多的是成本法和市场比较法两种。今天讲一下企业拆迁谈判中“四不”和“四看”，我在《企业拆迁维权攻略》中谈到过“四不”，分别是不搬家、不签字、不报价、不抵抗。这就是企业如遇拆迁应该采取的四种态度。一、不搬家 大家都很清楚，一旦遇到拆迁，国有企业改制评估，拆迁方就会非常急促的希望企业停止经营。企业即使不签字先搬出来也可以，目的何在？目的主要是先把企业的经营断掉。如果企业搬走空出土地并且在其他地方恢复生产后，在补偿谈判中企业就处于弱势地位。企业给拆迁方制造出来的不配合态度已经不复存在了，对拆迁方进行下一步的谈判是非常有利的。二、不签字 有企业主问到：“哪些文件该签字，哪些不该签字？”实践中又没有维权律师在现场指导的时候，企业改制资产评估报告，我希望要慎重去签字，甚至是不要去签字。拆迁方送来一份评估报告，你签了字，上面可能写着一句话“签字即为对评估报告结果认可”。比如有些企业主在签订补偿协议的时候都不知道签的是补偿协议。企业主说：“上面明明写着草签两个字，我以为是草签了

个协议而已，后面还要实际谈呢，没想到是正规的拆迁补偿协议。”由于被拆迁人不能区分哪些文件该签，哪些不该签，所以我们在实践维权会指导被拆迁人不签字，不要乱签字。三、不报价企业拆迁的补偿价格都具有一定的弹性的，可以进行协商。可能一开始你要求的价格并不是很高，那么拆迁方就想快速套取你的心理底线，询问到底想要多少钱。而现在很多企业主都是脱口而出要高价，其实这是对被拆迁人不利的。作为拆迁律师我历来主张在企业拆迁补偿谈判中报价要有事实、有根据的去报价，一旦报出价格就不能轻易变化，甘肃企业改制，随便的降低或者跳高都不成。你一旦报了高额补偿，又没有事实根据，拆迁方的工作人员在向上级汇报的时候，往往就会把你作为钉子户，甚至是把你作为了主要攻克的对象。因为你的“狮子大张口”，有些压力本身不想施加也施加给你了。四、不抵抗有很多企业主感觉自己在当地有实力，有一定的社会背景，就经常进行一些无畏的抵抗行为。这种抵抗行为往往给对方落下口舌，落下把柄。抓住这些口舌和把柄，有可能就会对被拆迁人产生致命一击。本身是一个财产的纠纷问题，很有可能转化为人身安全的问题。“四看”分别是看法律、看补偿、看形势、看手段。

一、看法律 看企业的来源是否取得了土地证和房产证，租赁企业是否有合法的租赁期限和租赁主体，是否从事租赁期中排除的经营行为或违反法律规定的一些经营行为。对方进行征收拆迁或者wei章建筑拆迁时是不是走了正规的法律程序？是否有征收决定的公告？是否进行了社会稳定的风险评估？是否进行了拆迁补偿资金的落实？是否进行了规划和国土等相应的法律要求？还要看法律程序，如果进行拆wei章，应该给予被拆迁人陈述申辩的权利。是否提起了复议或su讼的相关的法律程序？复议和su讼期间是否遵循了《行政强制法》所要求的复议和su讼期间不允许强制执行的法律规定？拆迁方应该遵守这些法律规定。第二，看补偿在“四不”中讲到了补偿会有一个递进的浮动，拆迁补偿要有一定的科学依据、事实根据或者法律的支撑。比如土地补偿叫土地区位价补偿，要参考了周边的市场成交价值，同种类、同性质的土地。明明是商业土地就不能给予工业土地的补偿，两种土地性质补偿价格相差好几十倍。再比如停产停业损失，集体企业改制

资产评估，对于一个纳税额度很高的企业或高精尖企业，不能按照普通的企业去补偿。三、看形势 我们要看整个的拆迁片区，已经签协议的有多少户？当中采取强制措施的多不多，被强拆的房屋多不多？拆迁方都运用了哪些手段在做事情？被拆迁人当中运用法律手段在维权的、起诉的多不多，要看整个形势宏观的变化。在拆迁双方之间进行博弈的过程中，拆迁方在运用哪些手段在做，会对你产生哪些制约？而你又有那些短板，需要在哪些方面排除风险？四、看手段 拆迁方在整个过程中运用了哪些手段？这些手段是否是法律允许的。水、电、路是不是断了？企业经营是不是受到了影响？拆迁方是不是利用消防、环保、wei章建筑等来给被拆迁人施加压力？要看这些手段的综合运用。甘肃企业改制-国有企业改制评估-千百万资产评估(优质商家)由千百万资产评估(北京)有限责任公司提供。行路致远，砥砺前行。千百万资产评估(北京)有限责任公司(www.125ba.cn)致力成为与您共赢、共生、共同前行的战略伙伴，更矢志成为中介服务较具影响力的企业，与您一起飞跃，共同成功!同时本公司(www.pgbgcpa.cn)还是从事评估公司哪家好，评估公司报告，专业资产评估公司的厂家，欢迎来电咨询。