

土地使用权抵押评估方法 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/224/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BD_BF_E7_c51_224410.htm 划拨土地使用权抵押评估在城镇土地评估中比较常见。划拨土地由于没有使用年限，且土地使用证登记面积一般较大，部分土地由于城市开发和建设，规划用途和实际用途都发生了变化，加上划拨土地进行抵押时存在着诸多限制条件，使该类型用地的评估比较复杂，测算难度也较大。那么，划拨土地使用权抵押评估时应注意哪些问题呢？

遵守土地估价的一般原则 土地使用权抵押属于二级市场行为，但划拨土地没有经过一级土地市场，因而，当它直接进入二级市场后，评估时就要充分考虑其特殊性，但必须遵守土地估价的一般原则。在进行评估时，可以先将划拨土地假设成可以在公开市场上自由转让的土地，并由此确定价格。只有在此假设前提之下，评估时才能符合替代原则、预期收入原则、最有效使用原则及供给与需求原则等。

充分考虑评估中的风险 划拨土地使用权抵押是一种具有中国特色的土地市场行为。由于划拨土地属于国有资产，因此进行抵押前必须经过有关部门的批准。抵押人、抵押权人还需要与土地管理部门签定有关核定土地出让金的协议，其评估价格并不等同于土地的预期价格，而是比它低。在评估过程中，要充分考虑抵押期间的风险性，以保守性评估为指导原则，在测算出预期土地价格之后，应进行一定幅度的风险系数修正，但修正幅度不宜超过20%。

划拨土地使用权抵押评估的目的是为抵押人，或抵押权人进行抵押贷款提供价格依据，所以，评估时既要为抵押人测算出土地的有

效价值，又要替抵押权人充分考虑放贷的安全性。由于在抵押人无法偿还时需对抵押物进行强制性的清偿处理，所以评估测算时还应考虑强制处置和有关费用。评估结果应该是扣除了处置费用后的价格，即评估价格等于市场预期价格减去强制处置费用。

认真界定委托评估土地用途 拥有划拨用地的单位大部分是城镇国有企事业单位，而且获得划拨土地的时间基本上在我国土地使用制度改革之前。随着城市规划的调整和城市建设的逐步铺开，许多原来的划拨土地用途发生了变化，有的因为道路建设带来商机而转变成商业用地，有的因为住宅开发建设而转变为住宅用地。目前这类土地大部分未到土地管理部门办理土地用途变更手续，造成实际用途、规划用途和土地使用证登记的土地用途的不一致，因此，评估时要参照规划资料，根据土地估价的有效使用原则，认真界定委托评估土地的用途，并要求委托方先测量确定各类用途土地面积，然后按照不同用途分类测算土地价格，做到既遵循保守估价的原则，又避免评估结果失实。

对土地使用年限不作修正 由于划拨土地没有土地使用年限的限制，评估时难以确定土地使用权价格在使用年限方面的价格内涵。此时将地价界定为无限年期很不妥当。根据经济学原理，价格源于市场，价格本身属于一种市场行为，所以划拨土地使用权价格的年限可以定义为，规划土地用途下以估价时点为起始日期的法定使用年限，在评估时不宜进行土地使用年限方面的修正。

评估结果应包含土地出让金 对于划拨土地使用权价格，有人认为不包含土地出让金的地价，其实不能一概而论。划拨土地使用权的抵押评估结果应该是包含了土地出让金的地价。因为在进行抵押前，抵押人、抵押权人需与土地管

理部门签定有关核定土地出让金的协议，在进行清偿处置时，法律规定必须先抵偿土地出让金后，抵押权人方可优先受偿。如果在计算中仍然扣减土地出让金，就意味着双重扣减，会导致估价结果偏低，相对于抵押人来说，则未能充分体现出评估的公平性原则。综上所述，划拨土地使用权抵押评估可以用一句话概括：在假设划拨用地可以自由转让的前提下，遵循评估的一般原则，围绕抵押的评估目的，充分考虑抵押的借贷风险，以保守性评估为指导思想测算得出的规划土地用途下，以估价时点为起始日期的法定使用年限的土地使用权价格。具体公式为：土地价格等于规划用途土地在评估期日法定年限的市场预期价格×抵押风险修正系数减去清偿处置费用。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