

土地估价师：土地抵押贷款评估探讨土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/525/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_525087.htm

随着我国社会主义市场经济的逐步确立，各类专业银行正向商业银行转变，信用贷款也逐步被抵押贷款所取代。根据《城市房地产管理法》、《担保法》和《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的规定，土地使用权可以设定抵押权，同时规定，抵押的土地使用权要进行评估。现将土地使用权抵押贷款抵押权设定时评估中要注意的一些问题作如下探讨。

一、评估目的问题 土地使用权抵押的目的，是为债务人如期履行债务提供物质担保。其特点是抵押人不转移土地使用权。就抵押人而言，设定抵押权的根本目的，是提供债务履行担保而不是取得或变卖土地使用权。土地使用权抵押贷款抵押权设定时，评估的目的，是为抵押行为双方提供被抵押土地使用权的抵押担保价格，而不是土地使用权本身的价格。被抵押土地使用权的这种抵押价格就抵押方而言，表示他所能够取得的贷款数据，以及因抵押而承担的额外风险。而对于抵押权人而言，则意味着他所取得的债务履行担保的程度，而不是取得土地使用权的市场价格或清算价格。

二、评估对象问题 土地资产的抵押是土地使用权的抵押，而不是土地所有权的抵押。这一点，《城市房地产管理法》和《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中都有了明确的规定。另外，抵押权设定和抵押权实现时，评估的对象是有区别的。根据《国资企函发（1994）36号》文件的规定，抵押实现时，必须进行评估，以确定底价。这就从制度上保证了抵押权设定时和抵

押权实现时应分别进行评估。在抵押权实现时，由于土地使用权必须采用某种方式短期内强制转让或出售，由抵押权人优先受偿。此时的评估对象是土地使用权的清算价格，amp.试大\$完全应该采用清算价格标准评估土地使用权的清算价格。但是，在抵押权设定时，抵押人向抵押人转移的，不是土地使用权，而是土地使用权的抵押权，同时，由于此时抵押是否用于强制清偿尚未确定，由此可知，在土地使用权抵押贷款评估行为中评估的，应该不是抵押物的市场价格或清算价格，而是抵押人向抵押人转移的抵押物的那一部分权利的价格，即土地使用权的抵押权价格。

三、土地产权问题

在明确评估对象以后，评估人员必须对土地资产的产权，进行仔细和严格的界定。

第一，评估人员在验证抵押人土地使用证时，必须亲眼验证证书原件，并在复印件上签定注明“原件已审阅”字样，以示负责。

第二，抵押人的名称必须与土地使用证上所注明的使用权人的名称一致。如有差异，必究其原因，弄清来龙去脉，并予以说明。

第三，核实国有土地还是集体土地，并核实是否存在他项权力，如是否已经抵押贷款过等，以避免抵押人将土地使用权重复抵押贷款而造成金融机构损失的情况发生。

第四，土地面积和四至必须明确，在实地踏勘时，必须认真核实。

四、土地资产再抵押评估问题

在一般情况下，当债务人还清银行贷款后，抵押人与银行的抵押贷款关系就告结束，抵押权这一土地他项权力不再存在。此时，已撤销抵押的地产与未曾抵押的地产一样，可以进行抵押贷款。另外，如果抵押人已经抵押的地产是整个地产的一部分，则未曾抵押的其余部分仍再抵押。如果抵押地产评估价格为1000万元，按银行抵押代款率70%计，可以贷

款700万元，而抵押人第一次贷款300万元，那么，在这种情况下，抵押人还可以第二次向银行申请不超过400万元的贷款。因为这种再抵押贷款情况，银行仍有收回贷款的保证。但是，如果在评估报告有效期内，第一次抵押和第二次抵押的时间相隔较长，而且，地价已明显上涨或下跌，必须重新评估。如果两次抵押相隔超过评估报告的有效期，在这种情况下，地产一般要重新评估或至少要有土地评估机构出具注明证实在此期间地价无明显变动。

五、评估原则问题

地产抵押贷款评估是各类不同目的的地产评估的一种，遵循独立性、客观性和科学性的工作原则之外，还要遵循地产持续经营原则、替代性原则和综合分析原则等操作性原则。除此之外，根据地产抵押评估业务自身的特点，还应遵循以下原则：

（一）真实性原则由于抵押期间被抵押土地产权的未来不确定性，所以在评估时，务必核实抵押人产权的真实性。包括土地使用者、面积和四至的真实性，排除任何不真实的因素，以确保抵押人的合法权益。amp.试大\$对于产权不清晰或不完整的情况，应予以详细调查，并在评估报告中说明。

（二）保守性原则由于抵押贷款自身特性，评估人员对抵押地产的未来收益或市场状况，不应予以太乐观的估计。尽管统计数据或经验表明地产价格有可能上升，但在评估时，仍以当时的市场价格为评估值，对未来的升值不予考虑。然而，对未来可能的减值，则应给予充分的重视。

六、评估方法问题

由于抵押贷款抵押设定时，评估是为抵押人决定将多少款额贷给抵押人提供依据，因此，在评估时，一方面要严格遵循评估保守性原则，尽可能避免银行的风险；另一方面，也不应该随意压低地产价格，评估人员应尽量做到评估公平合理。

地产抵押贷款抵押权设定时，评估的对象是土地使用权的抵押贷款价格，由此可见，地产抵押权设定评估与一般的以市场价格为基础的其他地产评估方法基本相同，即可以用市场比较法、收益还原法、成本法和基准地价系数修正法来进行评估。一般说来，在地产市场较发育的区域里，可选用市场比较法评估；商业用地用收益还原法比较合理；工业用地选用成本法较合理；在已完成基准地价及其修正体系的区域，也可考虑选用基准地价系数修正法。当然，在具体地产评估中，往往几种方法同时运用。值得再次强调的是，地产抵押贷款抵押权设定时评估和其他目的评估不同的是，运用各种评估方法时，都要充分重视保守性原则。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