

划拨土地价格评估方法土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/566/2021_2022__E5_88_92_E6_8B_A8_E5_9C_9F_E5_c51_566277.htm

土地价格是为购买获取土地预期收益的权利而支付的代价，即地租的资本化。土地价格的高低取决于可以获取的预期土地收益高低。因此在进行划拨土地使用权价格评估时，应先弄清楚划拨土地相应的权利，充分考虑出让土地使用权与划拨土地使用权之间的权利差别对地价的影响。划拨土地使用权可依法进行抵押、转让、出租，但与出让土地使用权相比，国家对划拨土地进入二、三级市场有较严格的限制，而且禁止利用划拨土地进行经营活动。究其根源，主要是因为划拨土地使用权为无偿取得，国家权益未能显现出来。若将划拨土地使用权价格加上出让金，则应等于出让土地使用权价格。在此理论基础上，可采用以下几种方法计算划拨土地使用权价格：成本法。在用成本法计算出让土地价格时，土地价格为土地成本价格与土地增值收益之和。其中，土地增值收益源于“增值地租”，应归土地所有者即国家所有，相当于出让金部分。土地成本价格为土地使用者在取得土地使用权时支付的平均成本。因此，划拨土地使用权价格应为土地成本价格，包括土地取得费、土地开发费、有关税费、利息和利润。收益还原法。收益还原法是在估算土地未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，折算为评估期日收益总和的一种方法。目前《土地估价规程》对如何计算土地纯收益及出让地价已作了明确规定，但对划拨土地纯收益的计算方法尚无明确规定，因此，可通过调查与待估宗地属于同一区域的国有企业土

地租赁的租金水平来间接计算。国有土地租赁的租金水平由土地出让金水平决定，是国家权益在土地收益上的体现，所以用土地纯收益减去国有土地租赁的租金，可得到划拨土地的纯收益。再经过区域因素、个别因素的比较修正，求得待估划拨土地的纯收益。最终划拨土地使用权价格等于划拨土地的纯收益除以土地还原利率。

市场比较法。可以预见，随着企业对划拨土地权益认识的日益增强，划拨土地抵押、转让等行为的日益增多，划拨土地交易实例也会逐年增加。我们可通过对划拨土地交易案例进行交易情况、期日、区域以及个别因素的修正得出待估划拨土地使用权价格。用出让土地使用权价格扣减出让金间接计算。目前，很多地方通常以评估地价的一定比例收取土地出让金，出让金比例较为固定。由公式：出让土地使用权价格=划拨土地使用权价格-土地出让金，可以得出划拨土地使用权价格=出让土地使用权价格×（1-出让金比例）。

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