

关于土地估价中年限修正的思考土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/579/2021_2022__E5_85_B3_E4_BA_8E_E5_9C_9F_E5_c51_579007.htm

现有土地使用年期公式只适用于在法定出让年限内土地使用权到期不续期的情况。对于土地出让年限届满，土地使用权到期续期的情况下，利用“国标”所公布的土地年期修正公式将使评估结果偏低。本文提出了改进意见。由于我国实行有限年期的土地使用权有偿使用制度，因此在土地估价中常常需要进行土地年期修正。但在估价实务中现在采用的土地使用年期修正存在一定局限，值得商榷。

一、当前土地年期修正公式存在土地使用年限越短，估价越不准，价值偏低的情况

根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）土地年期修正公式（以下简称“国标”公式）为： $V_t = V_o \times K$

V_t ：年期修正后宗地价格； V_o ：年期修正前宗地价格； K ：年期修正系数。 $K = [1 - 1 \div (1 + r)^m] \div [1 - 1 \div (1 + r)^n]$ 式中： r ：土地还原率； m ：待估宗地的使用年限； n ：比较实例的使用年限。

“国标”公式是以土地全部预期价值进行修正的，在法定出让年限内，土地到期不续期条件下无疑是正确的。在法定出让年限期满，土地到期续期条件下则存在明显的偏差。这是由于构成地价重要组成部分的土地取得费用、开发费用等已在土地法定年限内摊销完，只要交纳土地出让金就可以续期，因此续期有效年限内的土地价值就是出让金。在这种情况下，“国标”公式显然是不正确的。其主要原因有三：1. “国标”公式只考虑了土地使用权年期到期后，国家无偿收回土地使用权不续期这一特殊情况，没考虑土地

使用权年期到期后续期情况。2. 现实中存在大量证载土地使用权年限少于法定出让年限的土地出让方式。这种情况包括：(1) 土地受让方为减轻一次性交纳土地出让金的资金压力，与土地管理部门协商后，缩短土地使用权出让年限，到期再交纳续期土地出让金。(2) 地方政府为均衡土地出让金收入，缩短土地使用权出让年限，到期再收取续期土地出让金。3. 土地使用权租赁方式的存在。根据《规范国有土地租赁若干意见》[国土资发(1999)222号]，国有土地租赁可根据实际情况实行短期租赁和长期租赁，短期租赁年限一般不超过5年，长期租赁最长租赁期限不得超过法律规定的同类用途土地出让最高年限。承租土地使用权期满，承租人可申请续期。上述土地使用权到期后都存在续期情况，根据我们对若干土地估价案例分析得知，在以上情况下按“国标”公式进行土地使用权年期修正后，其估价值均偏低。下面我们以一个实例加以说明。2001年10月15日某公司欲出售一宗商业用地，土地面积150平方米，土地剩余出让年限1年，需对之进行出售日的价值评估。另外据调查相邻地块出让年限40年，同期出让价为10000元/平方米。假定相邻地块出让价为10000元/平方米比较公允，土地还原率为8%，除出让年限外其他条件均相同，则2001年10月15日该公司商业用地评估值应为

$$V_t = V_o \times [1 - 1 \div (1 + r)^m] \div [1 - 1 \div (1 + r)^n] = 150 \times 10000 \times [1 - 1 \div (1 + 8\%)^1] \div [1 - 1 \div (1 + 8\%)^{40}] = 116472.45 \text{元}$$

由于某种原因，该公司并未出售该宗地，2002年10月15日土地使用权到期后申请续期，该公司在交纳了40年土地使用权出让金40万元后，该公司再次获得了该宗地40年商业用地使用权。2002年10月15日对该宗地重新进行评估，则此时该宗

商业用地评估值为： $V_t = V_o \times [1 - 1 \div (1 + r)^m] \div [1 - 1 \div (1 + r)^n]$
 $= 150 \times 10000 \times [1 - 1 \div (1 + 18\%)^{40}] \div [1 - 1 \div (1 + 18\%)^{40}]$
 $= 1500000$ 元 扣除土地出让金40万元后，净
增 $1100000 - 116472.45 = 983527.55$ 元。这证明了土地使用权到期
后存在续期情况时，按“国标”公式进行土地使用权年期修
正后，其估价值偏低（注：此案例为严重偏低。实践分析证
明，续期使用年限越长，偏低值越严重）。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