

划拨土地的价格评估 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_88_92_E6_8B_A8_E5_9C_9F_E5_c51_84501.htm 土地价格一般是指出让土地使用权的价格，但随着划拨土地使用权的入市，特别是企业改制过程中，经常涉及划拨土地使用权处置问题，是否存在划拨土地使用权价格，如何开展评估工作，是不容回避的实际问题。新的《城镇土地估价规程》明确提出了“划拨土地使用权价格”的概念，但对如何开展评估没有进行阐述，现就开展划拨土地使用权价格评估谈一下粗浅看法。划拨土地使用权可依法进行抵押、出租，但与出让土地使用权相比，国家对划拨土地使用权进入二三级市场有较严格的限制，而且禁止利用划拨土地使用权进行经营活动。究其根源，主要是因为划拨土地使用权为无偿取得的，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。在此理论基础之上，可采用以下几种方法计算划拨土地使用权价格：1、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。2、收益还原法。收益还原法是在估算土地未来每年预期收益的基础上，以一定的还原利率，折算为评估期日收益总和的一种方法。目前《城镇土地估价规程》对如何计算土地纯收益的计算方法尚无明确规定。因此，可以通过

调查与待估宗地属于同一区域的国有企业租赁和租金水平来间接计算。国有土地租赁水平由土地出让金水平来规定，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，可以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。

3、市场比较法。可以预见，随着企业对划拨土地权益的日益增强，划拨土地使用权抵押、转让等行为的日益增多，划拨土地交易案例也会逐年增加。我们可以通过划拨土地交易案例进行交易情况、日期、区域及个别因素修正得出待估划拨土地使用权价格。

4、用出让土地使用权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，出让金比较固定。由公式 $\text{出让土地使用权价格} = \text{划拨土地使用权价格} + \text{土地使用权出让金}$ ，可以得出： $\text{划拨土地使用权价格} = \text{出让土地使用权价格} \times (1 - \text{出让金比例})$

5、综合法。也就是从多个方面综合考虑划拨土地使用权价格的影响因素，如当地的土地取得成本、本地收益情况、土地市场的健全和完善程度、政府确定土地出让金的收取比例等。通过采取上述的四种评估方法进行测算，综合分析后，剔除不适宜的测算方式，对合理测算结果进行算术平均或加权平均，求得划拨土地使用权价格。

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