

土地估价师：土地估价的作用 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/243/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_243651.htm 土地估价具有什么样的作用？或者说，我们为什么要进行土地估价？一个土地估价师应该充分了解土地估价的社会责任及社会意义，这不仅有利于我们非常认真地对待每一项土地估价任务，还有助于我们在估价业务方面的开拓。从一般意义上说，土地估价具有土地价值信息披露和价值鉴证两大功能。第一个功能是满足社会对土地价值状况的了解，包括满足社会对土地个案价值的了解、对区域性土地市场价值水平的了解、对土地价值的潜在变化趋势的了解等等，是一种对土地估价的自由需求。作为一个行业，土地估价的作用之一就是协助公众，为公众提供有关财产价值问题方面的指导。很多人因为各种原因，需要了解土地的价值状况，但是自己没有能力、时间和知识对价值做出可靠的估算，因此就去找专业人员进行正式或非正式的评估，比如土地价值评定（交易、咨询）、土地经营管理中土地价值顾问。政府在为公众服务时，也有这方面的责任和需求，要为公众提供土地价值市场指导（如建立土地价值公共信息发布制度），建设土地市场竞争机制（主要是解决市场信息对称问题）。从历史上来说，无论消费者还是从业者，如果他们对某些事物缺乏买卖经验，那么他们会依靠专家的意见或者政府等权威机构的意见来对该事物的价值做出估算，在土地估价方面尤其如此。如果在没有近期市场经验的条件下，没有法律规定必须进行估价时，自己采取一些非正式的估价是可以的。但是直觉的价值判断有时也

是不可靠的，因为这种直觉不一定正确，建议也不一定正确。如果有很郑重的土地估价要求，为了获得公正客观的土地估价结果，在没有专家建议，又没有直接经验的情况下，必须选用更专业的估价方式，那就是正式的土地估价。正式评估能够非常专业地取得可靠的土地价值和估价所需要的各种信息。正式的土地估价服务一般通过委托得到。正式的估价由在土地估价方面受过专门训练的土地估价师或者专业人员进行，需要系统收集和分析相关的市场数据而对土地价值进行估算，并形成书面的土地估价报告。委托方可以通过正式估价出具的土地估价报告了解评估结论是如何得到的。但是那种非正式的土地评估则正好相反，因为在非正式的估价中，不会有详尽的信息或没有信息，估价结论是凭直觉、过去的经验或一般常识做出的。无论是正式的土地估价还是非正式的估价，都是社会及市场了解土地价值的不同需求，满足不同的估价要求和目的。土地估价的第二个功能就是满足在建立社会和经济秩序中对土地价值状况的鉴证，包括土地利益关系界定、土地经济责任确定、土地价值争议协调等等。在土地税收方面，也需要土地价值评定。土地估价的第二个功能是一种对土地估价的法定需求。在商业惯例或法律规定要求评估具有总体客观性的情况下，为社会提供一种公正、无私的价值估算。这种情况下的评估必须是正式的、经得起审查并且以书面形式形成。正如法庭书记官的记录或公正员的签字一样，由一位公正的评估师所做的正式评估也是一种重要的商业或法律文件。从某种意义上看，土地估价作为土地价值鉴证的方式，已经是一种社会制度建设的需要。在很多市场经济体制国家都已经成为一种法定要求，并建立了土

地估价制度。土地估价制度是社会经济信用机制的重要组成部分，其实质就是诚信机制。估价制度的产生，源于对资产价值认定中的不信任假定。在市场体制下，作为基本的权利，利益主体各方要求客观地了解资产的价值状况。但是，由于信息透明程度及专业知识，特别是对其他人的不信任，要真实客观地了解资产价值状况是非常困难的。作为第三方，估价的介入，以专业的角色将资产价值信息披露给需要者，便很好地解决了这个问题。在这里面，专业知识固然重要，但是更重要的是估价者是第三者，更具有可信任的条件。从这一点可以看到，估价者在此充当了公信者，所以，其诚信是多么重要。现实中我们可以看到，国家法律规定，对于上市公司的资产状况要由专业的评估机构进行披露，主要是为了解决上市公司管理层面与众多不定的股票持有者之间的信息不平衡与不信任问题，防止上市公司管理层侵害股票持有者的利益，维护社会公意。在我国还有很多方面由于缺乏评估制度造成社会不公的，比如一些地方政府为了利用土地招商引资或卖地聚财，完全不尊重估价结果，随意降低或抬高基准地价，给地方的社会经济协调发展造成了严重的不良后果，并实质上侵害了公众利益。又比如，我国的土地征收过程中，由于没有评估制度的介入，存在着严重的信息不对称。绝大多数被征地农民由于缺乏专业知识，根本不清楚自己的土地究竟值多少钱，在征地过程中处于一种及其被动的地位，对征地补偿价格的形成没有主动性和发言权，所以很容易受到利益侵害。在这种状态下，农民和政府是一对相对独立的利益各方，农民对政府肯定会缺乏信任。如果我们有一个较好的估价机制介入其中，也会逐步在农民和政府之间建

立起一个诚信机制来。估价师在接受一个土地估价案件时，要明确估价活动的性质。是一般的自由需求还是来源于法定需求。是满足一般市场交易的需求还是满足涉及公众利益的
土地交易需求，这对评估原则的确定和评估方法的选择都很重要。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