

考试大整理：土地估价师德国土地评估 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/262/2021_2022__E8_80_83_E8_AF_95_E5_A4_A7_E6_c51_262261.htm

在市场经济体制下，土地价格决定于供给和需求。这就是说，与人口稀少的地区相比，人口密集和高需求地区的土地价格一般都较高。除地区特征外，特定的地点、法律环境，以及实际特点和一般条件等，都会影响土地的价格。土地的利用形式(农用地以及居住、工业或商业用地)和建设用地的使用强度(总楼层数、总占地面积等)是影响土地价格的尤为重要的因素。为使每一个公民都能清楚了解土地市场的情况，德国各地的城市地区和行政区域都建立了独立的政府土地评估委员会，以便提供关于地方土地市场的详细情况。根据建筑法，这些土地评估委员会有责任收集和分析所有土地和公寓楼的购买合同。除收集和分析土地价格外，这些委员会的主要任务还包括：针对投资申请编写独立评估报告，公布标准土地价格，获取评估所需的专门数据，出版房地产市场情况报告。德国还有许多持许可证的私人土地评估师，他们的业务是编写土地价值评估报告。这些报告常常也是以政府土地评估委员会公布的信息和出版物为依据的。由于社会对独立住房用地的需求扩大，一些居民从一地迁往另一地，或从农村迁往都市地区，城市政府就需要为修建住房和工商业设施提供土地。德国的城市发展可以分为以下三个阶段：规划、土地管理(包括土地调整)、修建公共基础设施。只有在城市政府完成了这三个阶段的发展工作后，私人土地所有者才能在他们的土地上建筑房屋。德国城市发展的法律依据是建筑法。城市政府有权进行

全面规划。受法律约束的“土地利用计划”(或称“详细地区计划”、“地方计划”)是规划和控制建设或其他目的用地的主要手段。这些计划就建筑和土地利用的种类和等级制定了受法律约束的指标。城市发展作为城市政府的一项综合性任务，一般都要耗费大量公共预算内资金。这些资金被用于规划、土地管理和公共基础设施建设。随着城市的发展，许多农业用地转变成了建设用地，从而提高了价格。土地增值带来的资金收入又可以用来支付城市发展的部分资金。随着公共预算的减少，城市发展耗资多少的问题变得日益重要。因此，需要对城市发展的成本和收入进行准确可靠的计算。土地评估的另一个重要意义是，使土地所有者看到赚钱的机会，从而积极参与城市发展活动。土地所有权的现状往往与规划的土地分布格局相矛盾。因此，需要按照规划的目标对原有土地布局进行调整。在德国，为把规划变成现实，政府采取了不同的措施和战略，从而全面和成功地实现了城市发展。提供建设用地的措施可以分为以下几种：中间购买、私人投资、自愿或官方的土地调整。中间购买的先决条件是全体土地所有者都愿意出售其土地，城市政府也有足够的财力购买项目区内的全部土地。如果城市政府有能力在规划工作开始前就购买土地，土地价格可能比较低，但中间性筹款的时间可能会拖得很长。在公共基础设施(街道、排污系统等)建成后，城市政府可以把这些已开发的建设用地再卖给私人土地购买者，并用与私人土地开发商签订合同的手段来约束开发行为，控制房屋建设的布局。购买和销售土地之间的差价可以用来支付土地开发所需的部分资金。私人公司或私人投资者也可以采用这种自愿原则的土地中期购买模式。私人投

资者可以通过以下两种途径参与城市开发：政府通过签订“城市开发合同”吸收第三方参与开发；私人投资者主动开发某些地区，这类开发活动可以被纳入城市开发项目和基础设施建设计划(作为政府开发工作的一部分，同时也要签订“城市开发合同”)。政府可以通过上述两种途径把制定和实施规划的权力，其中包括土地调整、土地修复和制定城市规划，授予第三方。城市政府与私人开发者之间还有可能就城市开发和拟议的开发项目的费用承担问题达成协议。允许私人投资者参与开发活动的优点是，政府可以减轻工作负担，尤其是费用负担。通常，私人开发者必须是项目区内全部土地的所有者，至少是对项目区内全部土地拥有使用权。私人投资者一般有能力支付政府开发项目三个阶段(规划、土地管理和公共基础设施建设)的全部资金。但投资者只有在有足够利润可赚的前提下才会为项目提供资金。项目的利润一般是：土地购买和销售价之差减去项目成本所得的余额。德国有许多不同的推动城市发展和提供建设用地的措施。但没有种能够确保成功的措施。政府需要根据背景情况、前提条件和预期成果，选择合法和有效的措施。应考虑的情况包括：地点、土地所有者的人数以及他们是否愿意参与项目、政府的财政状况、计划的期限和项目成本。弄清土地价格和进行土地评估，是成功实施所有城市发展战略至关重要的环节。这项工作作为城市发展找到了部分资金来源，还可以鼓励土地所有者参与城市发展的积极性。土地调整是推动城市发展和城市再发展的一项非常适宜和经济的措施。该措施能够使城市规划的优点和缺点互为补偿，使城市发展获得更多的资金。土地再整理是德国长期以来所采取的传统方法，通过采用这种方法

，德国完成了大量项目，新开发了数千公顷建设用地。

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