

技巧心得：土地征用权与土地征地补偿评估土地估价师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/623/2021_2022__E6_8A_80_E5_B7_A7_E5_BF_83_E5_c51_623040.htm 土地征用的合理补偿

：土地价值与拆分损失按公平正义和权益保障的原则，国家对征地而受损失的人负有货币给付或其他方式补偿的义务。对征用土地进行科学的价格评估后给予财产所有者合理的补偿，是整个土地征用过程的关键环节。合理的补偿价格评估应考虑的内容：征用部分的土地价值，土地的价值一般以征用时最高最佳使用的土地市场价值为基础给足补偿；由于拆分导致剩余不动产造成的价值损失，即拆分损失(severance damage)，也就是征用后剩余部分的价值与这个剩余部分作为整体的一部分考虑时所发生的价值方面的损失。举个例子：一块土地作为一个整体估算时其价值为200000元，当征用这块地的二分之一时，把这一半视为整块土地的一部分，其价值当然为100000元。但是如果把这两半土地分开来看的话，可能由于地块大小的改变和经济上可行的最高最佳使用发生改变，每块地只值60000元。这时的拆分损失被认为是40000元。

市场价值的含义 房地产评估，大都是对目标房地产的市场价含义存有不同的理解。美国的法院出于诉讼的目地解释了市场价值的含义，典型的有两种定义：所谓市场价值，就是一宗财产放入公开的市场内，在一段合理的时间内能找到购买者进行出售，从中所能得到的以货币估量的最高价值，其中购买者是在知道该财产的所有可调整的使用用途和它能够实现的用途情况下购买该财产。这是在审判过程中被广泛引用和接受的一个关于市场价值的定义，是建立在美国一个

加州法院判例的基础上的。另一个法院的判例中是这样定义的：为了公用目的征用土地的市场价值，就是假想一个意愿的出售者向一个意愿的购买者出售这块土地时的交易价格，而不管这个交易行动是否是双方的一时冲动或者是经过深思熟虑的结果。实际在征用时，对于大多数财产的出售者而言，出售他们的财产并非他们的意愿。关于市场价值，中国目前尚未有统一的定义。在国家质量技术监督局和建设部于1999年联合发布的《房地产估价规范》中，有一个“公开市场价值”定义：“在公开市场上最可能形成的价格。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。”世界各国对市场价值的定义在1993年2月之前未能统一。此后，国际资产评估标准委员会在澳洲墨尔本开会，与会国通过了一条国际认可的市场价值的定义，文意是：“于估价日一物业在经适当市场推广后，由一自愿卖方售予一无关系的自愿买方所得的最佳金额，该笔交易是基于买卖双方均有知识，行事谨慎及没有被压迫的情况下进行。”此市场价值定义现已被世界上大部分国家和地区使用。由以上关于市场价值的定义可知，市场价值的形成需要相应的市场前提：买方和卖方均完全出于自愿；具有适当的期间完成交易，而不是急于出售或急于购买。在土地征用的过程中，由于被征用方一般为非自愿，而且征用受到一定期限的限制，这与一般意义上的交易存在本质上的不同，虽然征用方对被征用方给予补偿，但征用明显具有“强制”交易性。正因如此，在很多国家，法律给予被征地者的征用部分的土地补偿，往往要超过该征用部分的土地的市场价值，体现征用利益双方在法律上的平等的民事关系。拆分损失 拆分损失赔

偿是易被忽视的一项重要补偿，但我国现行的征地补偿标准中并未包括此项内容。事实上，拆分损失很常见：首先，土地征用导致土地分割，形成不经济的土地规模，最高最佳使用发生改变。比如，当一商业用地被从中征用一块土地用来修建一条高速铁路时，剩余的土地就被铁轨及其两旁的道路设施拆分开来，有可能不得不改变其最高最佳使用，甚至成为农业用地；其次，剩余的建筑物因征用被破坏，重新修复需要额外的支出；最后，剩余的建筑物可能会因征用而靠近道路，遭受道路方面的噪音和尘土的危害，当计算这种损失的时间段时，则应该采用剩余建筑物的经济寿命，而不应认为这是永久损失。土地拆分不仅影响征用后的残留地，通常还会由此而导致土地利用的外部负效应，对相邻土地利用的外部负效应，对相邻土地造成损害。残留地的损失较为直接，也容易界定。相邻土地的损害较为宽泛，因产权关系不易界定，损害赔偿的方法也较难达成一致。我国《民法通则》第八十三条规定：不动产的相邻各方要“正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。给相邻方造成妨碍或者损失的，应当停止侵害，排除妨碍，赔偿损失。”这一规定给相邻土地赔偿提供了法律依据，但是没有涉及产权关系界定、扣除范围及赔偿方法等方面。若对土地征用权行使导致的残留地或者相邻土地损害不予赔偿，势必导致被征地者和相邻土地所有者(使用者)的生活水准下降。拆分损失赔偿加上征用土地的市场价值，就是土地的合理补偿价格。下面用一些数字对计算步骤加以简单的说明(单位：元)：1、整个不动产的价值250000元 2、减去征用部分的价值50000元 3、剩余部分的价值(未受征用影响)200000元 4、考虑受征用影

响下剩余部分的价值175000元 5、拆分扣失25000元 6、总的合理补偿(第2项加第5项)75000元 事实上，即使充分考虑了上述内容，被征用者仍然会觉得不合理。人们对于失去的土地的评价往往要高于在市场上购买同等数量土地所愿意支付的价格。有学者将这种价值稀量的不对称现象归纳为三个方面(Kahneman,Knetsch and Thaler,1991)： 禀赋效果，即人们对失去的财产索取的价格往往要高于获得等量财产所愿意支付的价格； 现状偏见，即人们对当前拥有的财产有偏好，既不愿意出售也不愿购买； 厌恶失去，人们对于失去财产所牺牲的效用要大于取得等量财产所获得的效果。 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