

德国形成独特房地产价格评估体系 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E5_BE_B7_E5_9B_BD_E5_BD_A2_E6_c47_80668.htm 德国的实行私有制，但各级政府对土地的使用都有严格的规划，哪些土地只能用作住宅区，哪些土地只能用作商业区，甚至建筑与空地的面积比等，开发商都必须遵循政府的规划。政府并不规定房地产价格，市场上的房地产价格也不是由开发商说了算，而是取决于独立的房地产价格评估机构。德国的房地产评估独立于政府之外，评估员只对自己负责，并不考虑政府、委托人以及个人的经济利益。房地产评估主要分为两类：一类是独立的、私人评估专家。这些评估师或者评估员有不同的资历认证，有的是当地工商协会认定的，有的是银行认定的，也有的是英国皇家注册测量师学会会员，英国皇家注册测量师学会的会员可以对欧洲地区的房地产进行评估。他们拥有丰富的房地产知识和商业头脑，为顾客提供有价值的房地产评估报告。评估师对自己的评估结果负责30年，对评估中的错误负有法律责任。另一类则是公共评估机构，即遍布各地的房地产“公共评估委员会”。这些委员会负责某一地区，如柏林、慕尼黑、德累斯顿和汉堡等地区的房地产价格评估。每一个委员会有委员10人到20人不等。德国联邦建筑法对委员会的任务和职责有严格的规定，其中最重要的职责是，使地方房地产市场对公民、房地产专家和评估师保持透明度和公开性。根据法律，委员会的工作主要包括：每年公布房地产市场报告；为私人、公司或者法院撰写已经完工或尚未完工的房地产评估报告；每年1月1日负责制定“地价

图”的“标准价”或者“指导价”。德国联邦建筑法规定，每一块出售的土地都登记在册，且每块土地的买卖都必须由公证人报告国家。所有房地产交易情况都要集中起来，形成“销售价格总汇”。各地评估委员会则根据“销售价格总汇”每年制定“地价图”，提出各个区域的标准土地价格。评估委员会制定的最普遍的标准价格主要包括以下几个区域：农林区、农村和市区、工业和贸易区、交通区以及学校和医院等公共区。“地价图”还可能提供商用、住宅用以及楼房层数等方面的信息。总之，德国的房地产交易透明度非常高，这也为政府征税、城市等提供了很多便利。每年政府都利用“地价图”、各类评估师的评估报告提供的价格征收地产和税。同时政府为了照顾低收入家庭，也开发一些住宅楼，销售或出租给低收入家庭，其依据也是房地产评估师们的报告。当然，政府和其他用户一样，要付钱购买这些报告。尽管德国的房地产交易透明度很高，但一些房地产开发商、银行和公证人员共同勾结，坑害消费者的现象仍然存在。消费者在购买房产之后发现自己的房产价格缩水，只好花时间和精力诉诸法律。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