

不同的土地评估法及其在农地评估中的应用 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E4_B8_8D_E5_90_8C_E7_9A_84_E5_c51_85044.htm

一、引言 市场比较法、收益还原法和成本法是国际上公认的三种最基本的土地评估方法。在我国，常用的土地评估方法还有剩余法和基准地价系数修正法。市场比较法的应用基础是发达的土地市场及丰富的交易案例资料，仅适用于有大量交易案例的地区，并且交易案例与待估地块应有相关性和替代性，交易案例较少或无交易案例的地区则不适用。收益还原法是以求取待估土地纯收益为前题条件的估价方法，因此这种方法最适宜于为获取收益目的而使用土地的估价。成本法一般适用于新开发土地的估价，不适用于已开发土地估价，而且成本法以成本累加为途径，而成本高并不一定表明效用和价值高，因此其评估结果只是一种“积算价格”，对土地的效用、价值及市场需求方的情况未加考虑。剩余法主要适用于待开发土地或待拆迁改造的再开发房地产的评估。基准地价系数修正法仅适用于已完成土地定级估价并建立起基准地价及其修正体系的县域内评估。农地的概念从广义的角度来说通常是指耕地、园地、菜地、养殖业用地、牧草地等。在我国，城镇土地市场日益发育，而农地市场却十分滞后。在运用市场比较法时，往往缺少比较案例。许多农地的纯收益往往偏小，甚至出现负值，这也不能运用收益还原法评估。绝大多数农地不是刚开发的土地，即使是刚开发的土地，由于土地开发费用往往偏高，而成本法是没有考虑农地的效用、价值及市场需求方的情况，而导致农地价格超出其市场价格。待开发的农地

毕竟不多，因此剩余法也较难普遍应用。目前，我国农地定级估价试点工作刚完成，已建立农地基准地价及其修正体系的县域还很少，因此基准地价系数修正法在绝大多数县域仍无法适用。基于农地本身的特殊性以及常用土地评估方法在农地评估时受到了不同程度的限制。笔者在本文力求通过市场比较法概念的延伸，并引进发达国家的一些环境评价的思路，探讨新的农地评估方法，笔者称之为市场代替法和市场假想法。现就市场比较法和市场代替法、市场假想法作如下比较和分析。

二、市场比较法及其在农地评估中的应用

(一) 市场比较法的内涵 市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似或使用价值相同的土地买卖、租赁实例与待估宗地加以对照比较，就两者之间在影响该土地的交易情况，期日，区域及个别因素等的差别进行修正，求取待估宗地在评估时日地价的方法。

(二) 市场比较法的优缺点

(1) 市场比较法的优点。市场比较法具有明显现实性，说服力较强。市场比较法利用近期发生的与待估土地具有替代性的交易案例的价格，利用其与待估土地之间的替代关系，比较求算待估土地的价格。

(2) 市场比较法的缺点。市场比较法由价格求价格，欠理论基础，同时要求评估人员具有多方面的知识和丰富的经验，否则难以得到客观、准确的结果。另外，市场比较法最大的缺点就是它仅适用于有大量交易案例的地区，无交易案例或交易案例很少的地区都不能适用此法评估。

(三) 市场比较法的思路 在运用市场比较法评估农地时，首先要收集农地的交易资料，并选择超过3个以上的适当的比较案例，然后将待估农地与比较交易案例的差异进行修正，即经过交易情况、日期、区域因素、个别因素以及

使用年限等修正。最后对每个交易案例的比准价格进行分析，确定合理的试算价格。（四）案例分析 农地的市场比较法和城镇用地的评估程序大体上没有多大的差异，故不再举例分析。

三、市场替代法及其在农地评估中的应用

（一）市场替代法的内涵

当评估对象本身没有市场价格来直接衡量时，可以寻找替代物的市场价格来衡量。例如，清新的空气、美好的环境等并没有直接的市场价格来衡量，这时，就需要找到某种有市场价格的替代物来间接衡量其价值。市场替代法是发达国家常用的环境评价方法。笔者在此引进这方法，并根据农地评估的实际，认为农地评估中的市场替代法是指使用替代物的市场价格来评估没有市场价格的农地的方法。

（二）替代市场法的优缺点

（1）替代市场法的优点。

目前，我国农地市场很不发育，在已完成农地基准地价的成果看，农地基准地价的标准差距甚远。在社会经济和自然环境等因素也没有很大的差别，有的县域内的一级农地的基准地价高达每亩48000元，有的县域内的一级农地的基准地价每亩只有12000元。因此，在我国运用替代市场法评估农地有时也确实是一种可取的方法。

（2）替代市场法的缺点。

替代市场法是建立在没有农地市场但有替代物的条件下进行农地评估的一种方法，假如连替代物也找不到时，此法不能适用了。

（三）替代市场法的思路

首先对待估农地进行分析，再寻找某种有市场价格的替代物来间接衡量待估农地的价格。例如对现代农业园区的农地评估，就可以用旅行费用作为替代物来衡量。通常，具有旅游观赏功能或娱乐功能的农地，往往是免费的或门票很低，参观者从中得到的效益往往高于门票。为了估计参观者的支付意愿，可以使用旅行费用作为替代

物来评估现代农业园区的地价。旅行费用往往大大高于门票，成为总成本中的重要组成部分。

四、市场假想法及其在农地评估中的应用

(一) 市场假想法的内涵 市场假想法是指在连替代市场都不能找到的情况下，只能人为地创造假想的市场来评估农地价格的方法。市场假想法的主要代表是意愿调查法，即直接通过询问来得到人们对农地愿意购买的价格。

(二) 市场假想法的优缺点

(1) 市场假想法的优点。市场假想法是一种万能的农地评估方法，是农地评估的最后一道防线，任何不能通过其他方法进行评估的几乎都可以用市场假想法评估。

(2) 市场假想法的缺点。市场假想法是一种在无可奈何的情况下使用的评估方法。因此，它是一种很有争议的评估方法。

(三) 市场假想法的思路 与市场比较法和市场替代法不同，市场假想法不是基于可观察到的或预设的市场行为，而是基于调查对象的回答。其思路也很简单，为了使评估结果更合理，评估人员首先选择一定数量的相同或相关行业的并对评估对象较了解的人员作为询问对象，然后将询问结果加以分析和汇总，最后确定待估对象的价格。

(四) 举例分析 浙江永嘉县桥头镇壬田村有一耕地，面积2.8亩，笔者曾对此宗地作模拟评估。笔者在壬田村询问了100名村民，请他们在第二天回答如果他们要买下该耕地30年使用权时愿意支付多少价格。调查结果，大都在每亩7500元10000元之间，笔者剔除了一些异常数据，得出平均值为每亩8794元，这一评估结果和运用收益还原法评估的结果每亩8549元已很接近。

五、结束语

(一) 在土地评估时，一般要运用两种或两种以上的方法进行评估，这样可以抵消各种方法的局限性。由于我国农地市场极不完善，常用的评估方法在运用时

总受到不同程度的限制。市场替代法和市场假想法的运用，无疑在农地评估方法选择时可拓宽思路。（二）通过这三种市场法的比较，我们不难看出，在农地存在一定市场时，首先选择的评估方法应当是市场比较法。在确实不存在市场价格时，再选择市场替代法，如果连替代市场都不存在时，只能选择市场假想法。（三）农地评估在我国是一个新生事物，在评估方法选择时，可以首先选择常用的评估方法，但在特殊情况下，也可以运用特殊的评估方法，甚至可以参考、借鉴并引进其他学科（如环境学科、生态学科）的一些评价方法和思路。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