

台湾土地估价与地价管理 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__E5_8F_B0_E6_B9_BE_E5_9C_9F_E5_c51_85112.htm 台湾土地估价的基本方法主要有:买卖实例比较法、收益资本化法、成本法和土地开发分析法等。由于台湾土地估价受日本影响很大,因此台湾在土地估价实务中主要是采用买卖实例比较法。近年来,随着日本地价泡沫的破灭,台湾和日本一样,也在反思对买卖实例比较法过于倚重的不当之处,开始重视收益资本化法等方法的应用。

买卖实例比较法。在实际应用中,台湾采用的是间接比较法,即在比较修正过程中要借助假定的标准宗地,首先把比较实例的各项条件进行标准化修正,修正到所在区域标准宗地的条件,再将该标准宗地进行区域修正,修正到待估宗地所在区域的标准宗地,然后进行个别因素修正,修正到待估宗地的各项条件。修正过程中需要考虑的修正因素主要是:土地使用管制、交通运输、自然条件、土地改良、公共建设、工商活动、房屋建筑现状、土地利用现状、未来发展趋势及其他影响因素。

收益资本化法。收益法的估价程序为:确定总收益及总费用,据而计算净收益,选择适当之收益资本化率后依公式计算收益价格。收益价格的计算公式有:

- 1.土地收益价格=土地纯收益 ÷ 土地收益资本化率
- 2.土地收益价格=(房地结合体纯收益-建筑改良物纯收益)÷ 土地收益资本化率
- 3.建筑改良物收益价格=建筑改良物折旧后之纯收益 ÷ 建筑改良物收益资本化率
- 4.建筑改良物收益价格=建筑改良物折旧前纯收益 ÷ (建筑改良物收益资本化率 建筑改良物现有价值未来每年的折旧率)
- 5.建筑改良物收益价格=(房地结合体折旧后纯收益-土地纯收益) ÷ 建

筑改良物收益资本化率 6.建筑改良物收益价格=(房地结合体折旧前纯收益-土地纯收益)÷(建筑改良物收益资本化率 建筑改良物现有价值未来每年的折旧率) 其中,有关资本化率,可选择最具一般性投资财产报酬率为基准,比较观察该投资财产与勘估标的个别特性的差异,并就个别流通性、风险性、增值性及管理上的难易程度等因素加以比较推算.也可选择与勘估标的相同或相似的几个净收益除以比较标的价格加以比较推算。

土地开发分析法。以前台湾并不把土地开发分析法作为一个基本的土地估价方法,认为它不是一个独立的估价方法,需要借助其他估价方法。但随着估价实践的深入,尤其是随着城市快速发展,市区土地交易减少,交易案例难以取得,特别是对于土地开发估价,开发分析法应用增多,且非常适用。因此,在2001年10月公布的台湾《不动产估价技术规则》中,把土地开发分析法作为基本土地估价方法之一单列出来。土地开发分析法价格计算公式为: $V=[S/(1 R)/(1 I)-(C M)]$,其中,V为土地开发分析价格,S为开发或建筑后预期总销售额,R为合理的利润率,C为开发或建筑的直接成本,M为开发或建筑的间接成本,I为开发或建筑所需总成本的资本综合利率。

成本法。台湾地区的成本法多用于建筑物估价,用于查估土地价格时,一般指未开发利用的土地成本,加上开发费用及合理利润求取开发后的土地价格。

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