

基准地价评估土地使用权实例 PDF转换可能丢失图片或格式
， 建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9F_BA_E5_87_86_E5_9C_B0_E4_c51_84506.htm 一、评估目的目的是为该地块抵押贷款提供依据。二、评估原则（略）按照真实、科学、独立、客观、公正的原则进行评估。三、评估基准日一九九九年三月三十日。四、评估依据（略）五、评估方法基准地价法为主，土地成本逼近法为辅，获取评估价值。六、评估说明1、实例中仅评估XX公司《XX山庄》的土地使用权，不包含地上建筑物和在建工程。2、实例为技术报告。（二）土地使用权评估 1、基准地价修正法（1）、数据取值评估地块面积：按委托方提供《国有土地使用证》共八本（见附件）：《国有土地使用证》编号 地块面积 备注 郊国用（95）字第0049号 29292.4 老证 XX国用（1999）字第4010026号 373.7 XX国用（1999）字第4010025号 298.6 XX国用（1998）字第4010100号 19223.6 XX国用（1998）字第4010027号 299.5 XX国用（1999）字第4010030号 277.0 XX国用（1999）字第4010031号 493.3 XX国用（1999）字第4010032号 246.5 XX国用（1999）字第4010033号 253.8 合计：21466平方米 区段：根据《XX市人民政府关于公布XX市城市规划区基准地价的通告》中XX市出让价金等级表（1998年）该地块在：XX北路 - XXXX路 - 二环西路 - XXXX边 - XXXX北路范围内，属12级区片。参照基准地价均值为：453元/平方米。土地使用年限：按委托方与XX市国土局签订的XX土合字（94148）号《国有土地使用权出让合同》，该地块土地使用年限为70年，自1994年12月2日起。截止评估期日止

，地块已使用4年，尚存土地使用年限66年。容积率：按上述合同附件《土地使用条件》，主体建筑物的性质规定为住宅，附属建筑物为停车场，建筑容积率为0.786，建筑密度为25%，绿化比率为51%。容积率与建筑密度联合修正系数为0。评估期日：按委托方要求，评估期日为1999年3月30日。期日修正为1。区域及个别条件：按

《XXXX市规划区住宅用地宗地地价修正系数表(%)修正如下：因素修正系数% 距服务中心级距 1.20 交通便捷度 1.87 水电气综合保证率 1.34 公用服务设施完备度 0.67 环境质量状况 1.34 规划用途 0.80 宗地形状与面积 0.67 建筑朝向与采光 1.60 自然灾害危害程度 0.67 合计：10.16 (2)、计算程序 评估宗地地价依具体用途结合土地使用年限、容积率、期日、区域及个别条件修正确定。评估宗地地价：

$21466 \times 453 \times 66 \times (1 + 10.16\%) / 70 = 10099948.28 \text{ 元} = 1010.00 \text{ 万元}$ 评估宗地地价为1010.00万元。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