

土地估价报告规范格式 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_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85031.htm 附录D (标准的附录) 名词解释

1、土地价格：是指土地的购买价格则土地未来年期纯收益（地租）的资本化。土地使用权价格是指在正常市场条件下一定年期的土地使用权未来纯收益的现值总和。其权利特征是出让土地使用权。2、熟地价格：是指完成了土地开发等基础设施建设，具备建设条件的正常市场条件下一定年期的土地使用权价格。3、生地价格：是指已完成土地使用批准手续而未进行或部分进行基础设施配套开发和土地平整的正常市场条件下一定年期的土地使用权价格。4、毛地价格：是指已完成基础设施配套开发而未进行宗地内拆迁平整的正常市场条件下一定年期的土地使用权价格。5、估价期日：指估价结果对应的日期。6、基准地价：是指在城镇规划区范围内,对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地,按照商业、居住、工业等用途，分别评估确定的某一估价期日上法定最高年期土地使用权区域平均价格。7、标定地价：标定地价是政府根据管理需要，评估的某一宗地在正常土地市场条件下于某一估价期日的土地使用权价格。它是该类土地在该区域的标准指导价格。8、基准地价更新：基准地价的更新是在土地定级或划分均质区域的基础上，用土地收益、市场交易的样本地价及地价指数等来重新确定某类用途土地在现状利用条件下于某一估价期日的土地使用权平均价格。9、收益还原法：是将待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估土地价

格的方法。 10、市场比较法：是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。 11、成本逼近法：是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据再加上一定的利润、利息、就缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。 12、剩余法：又称假设开发法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。 13、基准地价系数修正法：是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。 14、均质地域：指土地利用条件及土地用途基本一致的土地区域。 15、同一供需圈：指能与待估宗地能形成替代关系，市场的供给与需求状况本基本相同，并对待估宗地价格产生显著影响的区域。 16、相邻地区：指待估宗地所处的同类用途的均质地域或紧邻所在地域的其他均质地域。 17、类似地区：指与待估宗地所处地域相类似的、属同一供需圈的其他均质地域。 18、地价指数：指运用一定的统计方法将特定区域内某一用途于某一时期的地价水平换算成相对于某一基准日期地价水平的百分比指数。 19、综合还原利率：是将土地及其地上建筑物共同产生的未来纯收益转化为价格的比率。 20、土地还原利率：是将土地产生的未来纯收益转化为价格的比率。 21、建筑物还原利率；是将建筑物产生的未来纯收

益价格的比率。 22、征地费用：指国家征用集体土地而支付给农村集体经济组织的费用，包括土地补偿费、地上附着物和青苗补偿费，以及安置补助费等。 23、城镇拆迁安置费用：指用地单位为取得城镇国有土地使用权而与原土地使用权人发生的拆迁补偿的各项客观费用。主要包括拆除房屋及构筑物的补偿费及拆迁安置补助费。 24、土地取得费：指单位为取得土地使用权而支付的各项客观费用。 25、土地开发费：是为使用土地达到一定的开始建设条件而投入的各项客观费用。主要包括宗地区一体化内外的土地开发费用。 26、土地增值是待估土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。 27、标准宗地：是在城镇的一定区域内设定的，其深度、宽度、形状、用途等特征在该区域内具有代表性，使用状况相对稳定又起示范及比较标准作用的宗地。 28、标准深度：标准深度的连线为里地线。里地线与道路之间的区域称为临街地或表地，里地线以外的区域称为里地。 附录E（标准的附录）估价报告规范格式《土地估价报告规范格式（一般格式）》的基本内容目录“土地估价报告（文字式）”的基本内容 [一]封面 [二]正文“土地估价技术报告（文字式）”的基本内容 [一]封面 [二]正文“土地估价报告（表格式）”基本内容 [一]封面 [二]正文“土地估价报告”与“土地估价技术报告”的制作与文字要求“土地估价报告（文字式）”基本内容 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