

土地估价师考试辅导:土地估价分类 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\\_85056.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85056.htm)

## 一、土地估价分类

(一) 按土用途大类区分

- 1、农地：耕地、种植养殖用地的估价；
- 2、林地、牧草地、渔地、水源地、水利用地的估价

农业用地包括国有和集体所有两种情况，要分别按其权利性质、依据国家农用地定级估价的规范和相关专业规范进行评估。

- 3、建设用地：商业用地（商场、店铺、大卖场、供销合作社）、金融保险用地、旅馆酒店用地、娱乐用地、办公用地、居住用地（公寓、独栋住宅）、工业用地（普通工业、都市工业、）、文化、教育、体育、科技、卫生用地、交通用地（仓储用地）、综合用地估价
- 4、采矿业用地

(二) 建设用地按土地开发状况分类

- 1、生地估价 生地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土地。一般指不具备直接进行项目建设条件的土地,通常是成片土地，多为农地或者荒地。生地价格一般应不含土地基础设施配套和开发费用。

- 2、熟地估价 熟地指完成了土地开发等基础设施建设、具备建设条件的土地。一般指完成了房屋拆迁、土地平整的土地。熟地价格一般应包含土地基础设施开发和地上房屋的拆迁安置和土地平整费用。

- 3、毛地估价 毛地指已完成基础设施配套开发而未进行宗地内拆迁平整的土地。但基础设施配套的程度不一定相同。毛地要根据实际具备的土地开发程度估价，其价格一般不含地上房屋动拆迁补偿费用。

- 4、宗地估价 指具体某一宗土地的价格评

估。宗地估价要根据宗地具体的基础设施配套条件和土地开发程度确定价格内涵，根据合法用途和规划参数，选择适当的评估方法：成本法、假设开发法、市场比较法、收益还原法、基准地价系数修正法。建设用地按土地开发状况分类

### 5、成片开发土地估价

#### 5.1 成片开发土地的概念

成片开发是指：在取得国有土地使用权后，依照规划对土地进行综合性的开发建设，平整场地、建设供排水、供电、供热、道路交通、通信等公用设施，形成工业用地和其他建设用地条件，然后进行转让土地使用权、经营公用事业；或者进而建设通用工业厂房以及相配套的生产和生活服务设施等地面建筑物，并对这些地面建筑物从事转让或出租的经营活动。

#### 5.2 成片开发土地的价格内涵及估价方法特点

成片开发土地的价格要根据成片开发土地的状态确定。评估中要注意：

- （1）规划：包括总体规划和详细规划
- （2）净地率：包括规划道路、绿化和公建设施用地、可出让土地面积等
- （3）估价方法：根据规划和开发前景，采用成本法、假设开发法综合评估。有条件的可采用市场比较法，但要求成片开发的性质相似。

### （三）按权利性质分类

#### 1、土地使用权（集体所有土地使用权、国家所有土地使用权）估价

土地使用权价格是在一定期限内土地的使用、收益权利形成的价格。其中集体土地使用权是所有权属于农村集体经济组织的土地，其流转受到一定的限制。在土地使用权取得的过程中发生的费用可能也不尽相同，评估时要根据实际情况评估。国有土地使用权出让价格是指在政府土地使用权出让市场（一级市场）上形成的公开市场价格或者是土地使用权出让金。国有土地使用权出让的估价方法

- （1）一般应采用基准地价修正法进行评估。基准地价

修正法需要一个完整的修正体系，包括：期日修正（基准地价对应的时点与估价期日地价水平比较修正）、容积率修正、区域因素与个别因素修正，可能还需要用途修正（当宗地用途不在基准地价用途划分之列时）。(2) 可采用市场比较法。包括交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正。但要特别注意比较案例与估价对象在价格内涵上可能不一致，例如，有的成交价是熟地楼面价，有的是毛地价，有的只是出让金，在应用市场比较法之前，应该进行统一化处理。另要注意，一些地方土地出让的附带优惠政策和附加条件，在选取案例时要谨慎。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](http://www.100test.com)