

土地估价实务基础考试前讲义第十七讲 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/271/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_271160.htm 土地估价实务精讲

班第17讲讲义概念、适用范围成本逼近法(一)(考纲要求)了解

：成本逼近法的应用限制。熟悉：成本逼近法的应用特点、适用范围及要求。掌握：成本逼近法的概念、公式、估价步骤及各项成本测算。(复习难点)成本逼近法中相关费用的取舍及计算。[内容详解]概念成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。适用范围由于土地的价格大部分取决于效用，而非取决于其成本，故采用成本逼近法有时可能会与市场产生偏差。故采用成本逼近法估价有一定的限制，一般成本逼近法适用于：1. 新开发土地，不适用建成区域已开发土地估价；2. 土地市场欠发育，交易实例少的地区，无法用市场比较法估价时采用；3. 工业用地估价，城区或市区工业用地除外；4. 既无收益又无交易情况的学校、公园及公共建筑、公益设施、园地等特殊性土地的估价。成本逼近法的基本公式 $V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3 + \dots$ 式中：V土地价格 E_a 土地取得费 E_d 土地开发费 T税费 R_1 利息 R_2 利润 R_3 土地增值 V_E 土地成本价格

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