

土地估价实务基础考试前讲义第二十讲 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_271161.htm

土地估价实务基础精讲班第20讲讲义土地增值收益土地增值收益土地增值按该区域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额计算。土地增值收益率一般为1030%。土地增值的计算方法：土地增值收益 = (土地取得费 土地开发费 税费 利息 利润) × 土地增值收益率注：在实际操作中，如土地增值收益采用当地出让金标准，由于政府公布的出让金标准多为宗地最高出让年限的出让金，与评估宗地的剩余使用年限不一致，须进行使用年限修正，公式为：
待估宗地价格 = (土地取得费及税费 + 土地开发费 利息 利润) × [1 - 1 / (1 - 土地还原率)^{待估宗地剩余使用年限}] 出让金 × [1 - 1 / (1 - 土地还原率)^{待估宗地剩余使用年限}] / [1 - 1 / (1 - 土地还原率)^{法定最高使用年限}] 由于土地取得费、税费、开发费、利息、利润一般结合土地面积表述，在出让金以楼面地价表示的地区(如广州)运用以上公式时，应特别注意将楼面地价转换为地面地价。

九、土地价格修正与确定

1. 根据待估宗地在区域内的位置和宗地条件，进行个别因素修正。
2. 成本逼近法求取有限年期的土地使用权价格时，应进行土地使用权年期修正。其年期修正公式为： $K = 1 - 1 / (1 - r)^n$ 式中：K年期修正系数；r土地还原率；n土地使用权年期。是否进行年期修正要具体分析：
(1) 当土地增值收益是以有限年期的市场价格与成本价格的差额确定时，年期修正已在增值收益中体现，不再另行修正；
(2) 当土地增值收益是以无限年期的市场价格

与成本价格的差额确定时，土地增值收益与成本价格一道进行年期修正。(3)当待估宗地为出让土地时，应进行剩余使用权年期修正。

3. 如果采用成本逼近法测算的是某一小区(或开发区)的平均土地价格，还应考虑小区的土地利用率或可出让土地的比率，进行公共设施的占地面积和公用面积的分摊，因为这些公共设施的占地面积(如道路、公共绿地等)是不能卖出去的，其土地价格和有关土地开发的投资成本应分摊到可出让的土地中。计算公式如下：可出让土地的平均单价 = 土地总平均单价 × 总土地面积 / 可出让土地面积

4. 宗地成熟度修正。由于土地开发程度通常设定为宗地红线外的开发程度，而对宗地红线内的开发状况没有考虑，因此对于宗地内的开发和建设状况也应进行适当修正。

应用举例应用举例例1.某开发区征用土地总面积5k，现已完成了“七通一平”，开发区内道路、绿地、水面及其他公共和基础设施占地1.5k。该开发区拟出让一宗工业用地，出让年限为50年，土地面积为10000。根据测算，该开发区土地征地、安置、拆迁及青苗补偿费用为4.5亿元，征地中发生的其他费用为1.5亿元，征地后，土地“七通一平”的费用为2亿元/k，开发周期为两年，且第一年的投资总额占总开发投资的40%，总投资回报率为20%，土地增值收益率取20%，当年银行年贷款利息率为10%，土地还原率确定为7%。试估算出该宗工业用地的单位面积价格和总价格。根据题意，采用成本法进行评估，步骤如下：

1. 计算土地取得费土地取得费为： $(4.5 + 1.5) \times 10^8 \div (5 \times 10^8) = 120(\text{元} / \text{m}^2)$
2. 计算土地开发费土地开发费为： $(2.0 \times 10^8) \div (1 \times 10^6) = 200(\text{元} / \text{m}^2)$
3. 计算投资利息在本例中，投资包括土地取得费和土地开发费，土地取得费利息

的计息期为2年，土地开发费又分为两部分，其中40%为第一年投入，计算期为1.5年；另外60%在第二年投入，计息期为0.5年，因此投资利息为： $120 \times [(1+0.1)^2-1] 200 \times 40\% [(1+0.1)^{1.5}-1] 200 \times 60\% \times [(1+0.1)^{0.5}-1] = 25.20 12.30 5.86 = 43.36(\text{元}/\text{m}^2)$ 4. 计算投资利润投资利润为： $(120 200) \times 20\% = 64(\text{元}/\text{m}^2)$ 5. 计算土地增值收益土地增值收益为： $(120 200 43.36 64) \times 20\% = 85.47(\text{元}/\text{m}^2)$ 6. 计算土地价格土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益 = $120 200 43.36 64 85.47 = 512.83(\text{元}/\text{m}^2)$ 7. 进行可出让土地比率修正由于开发区内道路、绿地、水面及其他公共和基础设施占地是无法出让的，因此这些土地的价格要分摊到可出让土地的价格中去，计算方法如下：开发区可出让土地比率 = $(\text{开发区总面积} - \text{不可出让土地面积}) / \text{开发区土地总面积} \times 100\% = (51.5) / 5 \times 100\% = 70\%$ 则可出让土地的平均单价 = $512.83 / 70\% = 732.61(\text{元}/\text{m}^2)$ 8. 进行土地使用权年期修正以上求取的是土地无限年期的使用权价格，则50年的土地使用价格为： $732.61 \times [11 / (1+0.07)^{50}] = 707.74(\text{元}/\text{m}^2)$ 9. 计算土地总价格土地总价格 $707.74 \times 10000 = 7077400(\text{元})$ 因此，采用成本法估算出的该宗工业用地的单位面积价格为707.74元/m²，总价格为7077400元。本章小结：以土地开发所耗费的成本构成来推算土地价格的方法，是我国目前土地估价的思路之一。这也是成本逼近法评估的理论依据。该方法是一种常见的土地估价方法，需要重点掌握。

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