

土地估价实务基础答疑精选2 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_451741.htm 1、13843280997：问题：

第二十四讲中的，第（2）求楼价时讲义有误，应为：
商业部分： $60000 \times 4500 / (1 + 15\%)^3$ 住宅部分为

$10000 \times 2500 \times 30\% / (1 + 15\%)^3$ 加上 $10000 \times 2500 \times 50\% / (1 + 15\%)^3.5$ 加上 $10000 \times 2500 \times 320\% / (1 + 15\%)^4$ 请老师给予解答，多谢！
老师：您好！我看了一下讲义，讲义是正确的，一个是建筑面积和售价要相对应，你看一下：你列的式子正好相反。然后，是折现，马上卖出的30%指数为零，半年后售出的50%指数为0.5，一年后售出的20%指数为1。而且都是住宅楼的出售。

2、xiaoraorao：问题：20讲例题中，土地取得费用= $(4.5 \times 10^8) \div (5 \times 10^8) = 120$ 元/平方米中的“ 5×10^8 ”应该为“ 5×10^6 ”这个大家已经达成共识。但是，土地开发费= $(2.0 \times 10^8) \div (1 \times 10^6)$ 中的“ 1×10^6 ”却没有明确指出，题中给出工业用地的宗地面积应为“ $10000 = 1 \times 10^4$ M²”。如用此数据算：1. 土地取得费为： 120 (元/) 2. 土地开发费为： $200000000 \div (10000) = 20000$ (元/) 3. 投资利息位： $25.2 \times 1229.52 \times 585.71 = 1840.43$ (元/) 仅从此步就可见计算数据与结果不可能相等！若用土地开发费= $(2.0 \times 10^8) \div (5 \times 10^6) = 40$ (元/)，则 3. 投资利息位： $25.2 \times 2.459 \times 1.171 = 28.83$ (元/) 4. 投资利润为： $(120 + 40) \times 20\% = 32$ (元/) 5. 土地增值收益为： $(120 + 40 + 28.83 + 32) \times 20\% = 44.166$ (元/) 6. 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 = $120 + 40 + 28.83 + 32 + 44.166 = 264.996$ (元)

/) 7.修正后的土地价格=264.996/70%=378.566(元 /) 此数据再经过年期修正也无法与讲义中的答案相一致! 请将此题正确的详细解算过程告诉各学员.谢谢! 请速答复. 老师:您好! 我看了你的问题.关键是计算土地开发费:题目中主要是涉及到了2亿元/KM²换算为元/M² 2亿元=10的9次方 1KM²=1X10的六次方平方米.你看到这个解释,清楚吗? 有问题再联系,我们会尽快回答的.

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:
 $(4.5 + 1.5) \times 108 \div (5 \times 108) = 120(\text{元} /)$
2. 计算土地开发费 土地开发费为:
 $(2.0 \times 108) \div (1 \times 106) = 200(\text{元} /)$
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:
 $120 \times [(1 + 0.1)^2 - 1] + 200 \times 40\% [(1 + 0.1)^{1.5} - 1] + 200 \times 60\% \times [(1 + 0.1)^{0.5} - 1]$
 $= 25.20 + 12.30 + 5.86 = 43.36(\text{元} /)$
4. 计算投资利润 投资利润为:
 $(120 + 200) \times 20\% = 64(\text{元} /)$
5. 计算土地增值收益 土

地增值收益为： $(120\ 200\ 43\ .\ 36\ 64) \times 20\% = 85\ .\ 47(\text{元} /)\ 6$.

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 = $120\ 200\ 43\ .\ 36\ 64\ 85.47 = 512\ .\ 83(\text{元} /)\ 7$.

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 = $512\ .\ 83 / 70\% = 732\ .\ 61(\text{元} /)\ 8$.

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： $732\ .\ 61 \times [11 / (10\ .\ 07)^{50}] = 707.74(\text{元} /)\ 9$.

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 $707\ .\ 74\text{元} / \text{m}^2$ ，总价格为 7077400 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