

土地估价实务基础精讲班答疑精选（7）土地估价师考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/554/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_554185.htm 学员问题：某市有一块3平方公里的生地，拟进行“七通一平”成片开发后分块出让，据调查，附近地区已开发完成“七通一平”土地出让单价为1200元/平方米.可出让面积为全部土地的70%，其余为公共设施用地.土地开发费用为每平方公里3.5亿元，开发期为2年，开发成本在开发期均匀投入，第一年投入70%，第二年投入30%，贷款年利率为10%，专业费用为土地开发费用的3%.投资回报率为20%，转让费用为开发完成后转让价格的6.5%。试估算该成片生地总价和单位面积地价。公式与计算步骤

1、适用公式 生地价格=熟地价格土地开发费专业费用利息-转让税费-利润

2、计算步骤 (1)选择计算方法，适用剩余法 (2)计算开发总价值 (3)计算总开发费用

百考试题土地估价师站点，值得您收藏！ (4)计算专业费用 (5)计算总投资利息 (6)计算转让税费 (7)计算开发总利润 (8)计算生地总价和单位地价

老师回复：公式与计算步骤

1、适用公式 生地价格=熟地价格土地开发费专业费用利息-转让税费-利润

2、计算步骤 (1)选择计算方法，适用剩余法 (2)计算开发总价值 $1200 \times 3000000 \times 70\% = 252000$ (万元) (3)计算总开发费用 $350 \times 3000000 = 105000$ (万元) (4)计算专业费用 $105000 \times 3\% = 3150$ (万元) (5)计算总投资利息 生地总价 $\times [(1 + 10\%)^2 - 1]$ $(105000 + 3150) \times 70\% \times [(1 + 10\%)^{1.5} - 1]$ $(105000 + 3150) \times 30\% \times [(1 + 10\%)^{0.5} - 1] =$ 生地总价 $\times 0.21$ 13218.68 (6)计算转让税费 $252000 \times 6.5\% = 16380$ (万元) (7)计算开发总利润 (生地总价 105000

$3150) \times 20\% = \text{生地总价} \times 0.2$ 21630 (8) 计算生地总价和单位地价
生地总价 = (2) - (3) - (4) - (5) - (6) - (7) 单位地价 = 生地总价 / 土地面积
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