

2009年土地估价师考试：成本逼近法土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_644831.htm

成本逼近法是土地估价方法之一。同前几章一样，对此方法的学习也主要是从原理、特点、基本公式、适用范围、限制条件和估价程序及方法等方面。成本逼近法就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。成本逼近法估价的基本公式是学习该方法的一个脉络。从该公式，我们不难理解成本逼近法估价的基本思路，就是把对土地的所有投资包括土地取得费和土地开发费作为基本成本，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上基本成本所对应的利润和利息，以及土地所有权所带来的收益，从而求得土地价格。对于土地价格的各构成要素的具体含义本教材也从理论上做了详细介绍，我们应该清晰认识各要素的含义。成本逼近法的特点和适用范围，应在理解的基础上加以掌握。成本逼近法是以成本累加为途径，而成本高并不一定表明效用和价值高，因此，其评估结果只是一种“算术价格”，对土地的效用、价值和市场需求方面的情况未加考虑，这是成本逼近法的限制。但成本逼近法仍可作为投资者衡量投资效益，进行土地开发可行性分析等的重要方法，同时也是估算土地成本价格的一种途径。本章详细介绍了估价的程序与方法。成本逼近法评估地价的程序大致分为以下几个步骤：计算土地取得费用、土地开发费用、税费、投资利息、利润，然后确定土地增值收益，最后确定土地的价格。对每一个计算步骤中的

具体指标的计算，我们必须明确其真正含义，以便确定其具体数值。在成本逼近法进行土地估价时，需要注意几个问题，以免产生方法运用上的错误。(1)土地取得费和土地开发费均应是评估基准日的重置费用，而不能按照企业实际取得和开发利用土地时的实际投入计算。(2)各项费用的取费标准应有足够的依据和充分的分析，要采用合理的方法对所选用的数据进行比较分析，做到数据的可靠和合理。(3)成本逼近法评估结果一般作为投入成本价格分析，用于作为市场交易价格应当慎重。如果企业是为了核定土地资产和进行账务处理，而不是为了土地买卖交易，则成本逼近法评估出的土地价格可以直接应用。只有在进行了充分的市场分析，校核和验证的评估结果才能作为市场交易的成交价格。特别推荐：为帮助参加考试的学员有效备考，环球职业教育在线组织权威师资特推出2009年土地估价师考试考前辅导班。【详情】相关推荐：2009年土地估价理论与方法内部试题汇总 2009年土地估价理论与方法精选试题汇总 更多土地估价师信息请关注：土地估价师站点 土地估价师论坛 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