

2006年CPV辅导资产评估学-房地产评估-二-讲义 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022_2006_E5_B9_B4CPV_c47_80255.htm

(一) 土地使用权评估的成本法

1、基本思路 成本法是依据开发或建造待估不动产或类似不动产所需要的各项必要正常费用，包括正常的利润、利息和税费，而评估待估对象价格的方法。利用成本法评估土地使用权的价格，就是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格。

2、适用范围 成本法一般适用新开土地的估价，特别适用于土地市场不发育，土地成交实例不多，无法利用市场比较法等方法进行土地的估价。同时，对于既无收益又很少有交易情况的学校、公园等公共建筑、公益设施等特殊性的土地估价也比较适用。

3、土地评估的成本法操作步骤

公式：土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益

(1) 计算土地取得费用 土地取得费是为取得土地而向原土地使用者支付的费用，分为两种情况： 国家征用集体土地而支付给农村集体经济组织的费用，包括土地补偿费、地上附着物和青苗补偿费及安置补助费等。关于征地费用各项标准，《中华人民共和国土地管理法》有明确规定：征用耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。征用耕地的土地补偿费，为该耕地被征用前3年平均产值的6 - 10倍；征用耕地的补助费，按照需要安置的农业人口数计算，需要安置的农业人口数，按照被征用的耕地数量除以征地前被征用单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补偿

费标准，为该耕地被征前3年平均年产值的4 - 6倍。但是，每公顷被征用耕地的安置补助费，最高不得超过被征用前3年平均年产值的15倍。征用其他土地的土地补偿费和安置补助费标准，由各省、自治区、直辖市参照征用耕地的土地补偿费和安置补助费的标准规定。被征用土地上的附着物和青苗的补偿标准，由省、自治区、直辖市规定。征用城市郊区的菜地，用地单位应当按照国家有关规定缴纳新菜地开发建设基金。按照以上规定支付土地补偿费和安置补助费，尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的，经省、自治区、直辖市人民政府批准，可以增加安置补助费。土地补偿费和安置补助费标准的总和不得超过土地被征用前3年平均年产值的30倍。

为取得已利用城市土地而向原土地使用者支付的拆迁费用。

(2) 计算土地开发费用 土地开发费用涉及到：基础设施配套费、公共事业建设配套费和小区开发配套费。“三通一平”指：通水、通路、通电、平整地面。“七通一平”指：通上水、通下水、通电、通讯、通气、通热、通路，平整地面。作为基础设施配套费用应以“七通一平”为标准计算。公共事业建设配套费用。小区开发配套费。

(3) 计算投资利息 在用成本法评估土地价格时，投资包括土地取得费和土地开发费两大部分。由于两部分资金的投入时间和占用时间不同，土地取得费在土地开发动工前即要全部付清，在开发完成销售后方能收回，计息应为整个开发期和销售期。土地开发费在开发过程中逐步投入，销售后收回，若土地开发费是均匀投入，则计息期为开发期的一半。

(4) 计算投资利润 利润率计算的基数可以是土地取得费和土地开发费，也可以是开发后土地的地价。

(5) 土地增值收益确

定土地增值收益主要是由于土地的用途改变或土地功能变化而引起的。增加的收益，应归土地所有者所有。根据计算公式，前四项之和为成本价格，成本价格乘以土地增值收益率即为土地所有权收益。土地增值收益率通常为10% - 25% 4、新建房地产评估的成本法操作步骤 公式：新建房地产价格=土地取得费用+开发成本+管理费用+投资利息+销售税费+正常利润（1）土地取得费用 土地取得费用包括：土地使用权出让金或地价款、征地和房屋拆迁安置和补偿费用以及土地取得的手续费及税金（2）开发成本 勘察设计和前期工程费。包括：临时用地、水、电、路、场地平整费，工程勘察测量及工程设计费，城市规划设计、咨询、可行性研究费，建设工程许可证执照费 基础设施建设费。包括：由开发商承担的红线内外的自来水、雨水、污水、煤气、热力、供电、电信、道路、绿化、环境、卫生、照明等建设费用。 房屋建筑安装工程费。包括：建筑安装工程费、招投标费、预算审查费，质量监督费，竣工图费，三材差价，定额调整系数、建材发展基金等 公共配套设施建设费。、 开发过程中的税费及其他间接费用。（3）开发利润：以土地取得费和开发费用之和作为利润计算的基数。利润率应根据开发类似房地产的平均利润率来确定。（4）管理费用：管理费用主要是指开办费和开发过程中管理人员的工资等。（5）投资利息：以土地取得费和开发成本之和作为计算利息的基数。

（6）销售税费：包括：销售费用、销售税金及附加、其他销售税费 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