

1998年土地估价师-土地估价实务题5 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022_1998_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_84945.htm

(二) 成本逼近法 成本逼近法是指以土地取得和开发过程中发生的客观正常费用为基础，加上适当的投资利息、利润及土地增值，从而确定土地价格的方法。该方法基本公式如下：地价 = 土地取得费用 + 土地开发费用 + 投资利息 + 投资利润

(1) 土地取得费用：根据征用该地实际发生费用计算。

a. 耕地占用税：6.0元/平方米。

b. 菜地建设基金：45.0元/平方米。

c. 粮油差价补偿费：3.7元/平方米。

d. 土地补偿费：11.5元/平方米。

e. 青苗补偿费：2.0元/平方米。

f. 土地平整费：15元/平方米。

g. 劳动力安置费：60.0元/平方米。

h. 养老费：49.5元/平方米。

i. 征地管理费：按(b c d e f g h) × 2%计，即3.7元/平方米。

j. 不可预见费：(d e f g h) × 2% = 2.8元 / 平方米。

上述各项费合计，得到土地取得费用为199.2元 / 平方米。

(2) 土地开发费用：取110元 / 平方米。

(3) 投资利息：假定土地取得后即进行开发，开发期限为一年，则：利息 = 199.2 × 10.08% × 1 + 110 × 10.08% × 1 = 31.2元 / 平方米

(4) 投资利润：土地开发投资利润率取12%，则：投资利润 = (土地取得费用 + 土地开发费用) × 12% = (199.2 + 110) × 12% = 37.1元 / 平方米

上述各项之和，即为成本逼近法所得待估土地价格：V = (1) + (2) + (3) + (4) = 199.2 + 110 + 31.2 + 37.1 = 377.5元 / 平方米

(三) 评估结果的确定 上述两种方法评估结果分别为563.7元 / 平方米和377.5元 / 平方米。由于近年来 × × 新区工业用地市场相对较发达，故以市场比较法的评估结果作为待估土地最终评估结果

比较合理，则待估土地单位面积地价为563.7元/平方米。
由于待估土地总面积为72034平方米，则评估总价格为40,605,565.8元。1998年土地估价师-土地估价实务题6 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