

应用成本逼近法的例题解析 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__E5_BA_94_E7_94_A8_E6_88_90_E6_c51_84946.htm 一、1998年试卷中采用成本逼近法估价的题目解析 题目：（出自1998年土地估价理论与方法试卷计算题的第3小题） 假设某工业区的征地、拆迁、青苗补偿费及安置补助费为3万元/亩，土地开发费为2亿元/平方公里，征地中发生的其他费用为2万元/亩，贷款利率为12%，假设土地开发周期为2年，均匀投入，第一年投入占1/4，投资回报率为25%，土地增值收益率为5%，试计算该区域50年期的工业用地地价。（一）审题 明确题目要求和已知条件，以确定解题方法。（二）方法选择与解题思路 从题目所给条件，很容易判断出适用成本逼近法。基本思路：第一步，根据条件计算土地取得费和土地开发费；第二步，计算利息、利润和土地增值收益；第三步，将以上各项相加得到积算价格；第四步，通过年期修正后得到所求土地价格。

（三）公式与计算步骤 1、基本公式 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）×年期修正系数 2、计算步骤 （1）计算方法选择：适用于成本逼近法 （2）计算土地取得费（注意换算为统一的单位） 土地取得费=32=5（万元/亩）=75（元/平方米） （3）计算土地开发费，2（亿元/平方公里）=200（元/平方米） （4）计算利息 利息=75×[(1+12%)²-1] 200×25%×[(1+12%)^{1.5}-1] 200×75%×[(1+12%)^{0.5}-1]=37.09（元/平方米） （5）计算利润，利润=（75+200）×25%=68.75（元/平方米） （6）计算成本地价 成本地价=（2）（3）（4）（5）=75+200+37.09+68.75=380.84（元/平

平方米) (7) 土地积算价格 积算价格=成本地价×(15%
)=399.88(元/平方米) (8) 计算50年期地价 50年期地价=
土地积算价格× $[1-1/(1+r)^{50}]$ =399.88× $[1-1/(1+12\%)^{50}]$ =
398.50(元/平方米) (四) 难点与常见问题分析 利息、利润
计算基数及计息期的确定, 年期修正(以利息率替代土地还
原率)。一、2002年试卷中采用成本逼近法估价的题目解析
题目:(出自2002年土地估价实务试卷计算题的第1小题) 某
企业于2000年12月31日以出让方式取得一宗土地使用年限为50
年的国有工业用地, 总面积3000平方米, 缴纳的土地出让金
为30元/平方米, 该宗土地开发程度已达到“五通一平”。
2001年12月31日, 该企业因改制需要进行土地价格评估, 经
调查, 该地区土地取得费(含税费)平均为10万元/亩, “五
通一平”土地开发费为8万元/亩, 在土地开发期内均匀投入
, 土地开发周期为1年, 银行贷款年利率为5.5%, 投资利润率为
10%, 土地还原率为6%, 50年期出让金水平仍保持不变,
请测算该宗地于2001年12月31日的单位地价和总地价。

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