

土地估价实务课件和作业9 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85223.htm 辅导内容：应用成本逼近法的例题解析

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）

$$\text{土地取得费} = 3 \times 2 = 6 \text{ (万元/亩)}$$
$$= 75 \text{ (元/平方米)}$$

（3）计算土地开发费，2（亿元/平方公里）

$$= 200 \text{ (元/平方米)}$$

（4）计算利息

$$\text{利息} = 75 \times [(1 + 12\%)^2 - 1] + 200 \times 25\% \times [(1 + 12\%)^{1.5} - 1] + 200 \times 75\% \times [(1 + 12\%)^{0.5} - 1] = 37.09 \text{ (元/平方米)}$$

（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。

（一）审题 明确题目要求和已知条件，以确定解题方法。同时考虑资料取舍，找出隐含条件（主要就是要确定土地出让金）。

（二）方法选择与解题思路 题目主要提供了有关土地取得与开发费用资料及相关参数，可采用成本逼近法。基本思路：题目给出的条件比较见解，需要进行年期修正。首先根据条件分步计算土地取得费、土地开发费、利息和利润；然后将以上各项相加得到无限年期土地成本价格；再将无限年期土地成本价格和50年期土地出让金分别进行年期修正，将修正后价格加总得到所求土地价格。

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