

土地估价实务课件和作业8 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_85224.htm

辅导内容：成本逼近法复习一、成本逼近法概述

- 1、成本逼近法的定义 即以土地开发所耗费的成本构成来推测土地价格的方法，是在我国目前应用很普遍的一种方法。要区别成本逼近法与一般房地产估价的成本法，后者是假设地价为已知。
- 2、成本逼近法的基本原理与计算公式 基本思路：将土地取得费用和基础设施开发费用作为两大“基本成本”，加上“基本成本”所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，再加上所有权受益，求得土地价格。基本公式： $\text{土地价格} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}$ 成本逼近法在计算思路上是剩余法的变形，两者计算公式形式类似。
- 3、成本逼近法与土地价格构成 土地价格的本质：现实地租包含了真正的地租和土地投资的折旧及利息两部分，土地价格相应就由地租的资本化和土地投资的折旧及利息两部分构成。因此分析土地价值时，要把土地区分为土地物质和土地资本两个范畴。注意4个公式的变换 启示：首先，讨论土地价格构成必须针对具体的土地条件进行探讨；其次，要从地租的形成和变化过程中去考察分析土地价格。开发后土地价格的主要组成部分：
 - (1) 土地取得费，分国家征收、征用集体土地和取得已利用城市土地两种情况。
 - (2) 土地开发费（包括相应的开发利润和利息）
 - (3) 土地增值收益及土地开发投资现值
- 4、成本逼近法的特点和适用范围 一般适用于新开发土地、工业用地、特殊性土地估价，特别适用于土地市场

不发育，缺乏交易实例，无法采用其他方法进行估价的土地。

二、成本逼近法估价的程序与方法

成本逼近法估价的程序程序实际上就是按照基本公式一步步算

$$\text{土地价格} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}$$

- 1、计算土地取得费用：征地补偿费、拆迁安置补助费标准
- 2、计算土地开发费用
开发费用由三种：基础设施配套费、公共事业建设配套费、小区开发配套费
首先必须准确确定土地开发程度，注意，准确区分宗地内外开发程度、红线内外开发程度不一致现象。然后根据土地开发程度状况和当地有关土地开发费用标准，合理确定土地开发费，注意，土地开发费用的分摊问题。
分摊的基本原理： $\text{应分摊费用} = \text{受益程度} \times \text{设施总费用}$
- 3、税费的计算
税费有时跟土地取得费合在一起计算，题目给什么就算什么，不给不算。
- 4、计算投资利息
跟剩余法中利息计算差不多，注意计息基数（前三项）、计息方式和计息期。
- 5、计算投资利润（计算基数也是前三项）
 $\text{投资利润} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费}) \times \text{投资回报率}$
- 6、确定土地增值收益：
计算基数（前四项，四项之和为成本价格），收益率
 $\text{土地增值收益} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润}) \times \text{土地增值收益率}$
- 7、计算、修正和确定估价结果
最重要的是个别修正、年期修正、分配率修正、宗地成熟度修正
成本逼近法计算出价格后，还需通过市场资料进行比较修正。

三、成本逼近法的应用

- 1、应用成本逼近法应注意的问题
(1) 土地取得费和土地开发费均应是评估期日的重置费用；
(2) 各项费用的取费标准应有足够的依据和充分的分析；
(3) 评估结果一般作为投入成本价格分析，慎用于市场交易价格。
- 2、成本比较法例题
估价步骤：
(1) 计算土地取得费

(2) 计算土地开发费 (3) 计算投资利息 (4) 计算开发利润 (5) 计算土地增值收益 (6) 计算土地价格 (注意一般算出的为无限年期土地使用权价格) (7) 进行出让比率、年期等各项修正 (8) 计算土地单价和总价格

3、常见难点与问题

(1) 新增建设用地有偿使用费计算问题 该费为中央或省级政府向市、县级政府受取的平均土地纯收益，实际上属于土地收益在各级政府间分配的一种方式，在成本逼近法中不能算入土地取得费中，虽然地方政府可能还是将成本转嫁给企业，但计算时还是需要按照规定来。

(2) 利息计算错误，特别注意开发费以基础设施配套费标准计算

(3) 年期修正错误

(4) 注意单位的转换以及总价和单价的计算 单位的转换方法：万元/亩转化为元/平方米（直接乘15），万元/平方公里转化为元/平方米（直接乘100），1公顷=15亩=10000平方米 平方米换算市亩：根据平方米与市亩换算公式1平方米=0.0015亩，其口诀为：加半左移三。举例：128平方米等于多少亩？根据上述口诀先加半，即 $128 \div 2 + 128 = 192$ ，再把小数点左移三位，即为0.192亩。市亩换算平方米：根据1亩=666.67平方米，用口诀“乘以三分之二右移三”。例如：24.6亩等于多少平方米？ $24.6 \times \frac{2}{3} = 16.4$ ，然后将小数点向右移三位，即16400平方米（近似值）。

一、简答题: 1、请思考，听完第十讲后完成该题并参照答案。

某开发区土地总面积5000亩，已完成“七通一平”建设，公共设施和基础设施占地1000亩。完成土地开发后需要评估出让土地的底价，出让土地使用年限为50年。据测算，该开发区所在地征地费为15万元/亩；土地开发费为10万元/亩，土地开发周期为2年，第一年投资额占40%，各年内均匀投入，贷款季利率为2%；要求土地开

发投资回报率和土地增值收益率均为20%，土地还原率确定为8%。请评估该开发区出让土地的底价。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