

咨询方法与实务笔记(四) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/92/2021_2022__E5_92_A8_E8_AF_A2_E6_96_B9_E6_c60_92960.htm 第四章 投资估算方法
投资估算是在项目建设规模、技术方案、设备方案、工程方案及项目实施进度的基础上，估算总资金。分类：简单估算法（生产能力指数法、比例估算法、系数估算法）投资机会研究和预可行性研究阶段、投资估算指标法、投资分类估算法可行性研究阶段 第一节 建设投资简单估算法 一、生产能力指数法：根据已建成的、性质类似的建设项目的投资额和生产能力与拟建项目的生产能力估算拟建项目的投资额 $Y_2 = Y_1 * (X_2 / X_1)^n * \text{调整系数CF}$ X生产能力 重要条件：合理的生产能力指数n，若规模相差不大， $X_2 / X_1 = 0.52$ ， $n \approx 1$ ；若生产规模二、比例估算法：以拟建项目的全部设备 / 最主要设备费为基数估算 $C = E (1 f_1 P_1 f_2 P_2 \dots)$ 其他费用I E设备费总和，P建、安等占设备费% 三、系数估算法 1、朗格系数法 总建设费用=主要设备费（1 管线、仪表、建筑等费用估算系数）间接费总估算系数Kc 2、设备及厂房系数法 总建设费用=设备费 * 设备系数合计 土建费用 * 系数合计 适预可行性阶段 四、投资估算指标法：分建设项目综合指标（以项目综合生产能力单位投资表示）、单项工程指标（以单项工程生产能力单位投资表示）、单位工程指标 反映其扩大的技术经济指标，具有较强综合性和概括性 第二节 建设投资分类估算法 建设投资由。。。。七部分构成。 一、建筑工程费估算：单位建筑工程投资估算法、单位实物工程量投资估算法、概算指标投资估算法(建筑工程费占投资比例大项目采用；建筑安装概

算指标应占有详细资料和指标，投入时间和工作量大) 二、设备及工器具购置费估算：设备购置费 工器具购置费 现场自制非标设备费 生产家具 运杂费 非标设备原价计算方法：成本计算法、系列设备插入估价法、分部组合估价法、定额估价法 增值税17%、外贸手续费1.5%、银行财务费0.40.5%、海关监管手续费0.3% 国内运杂费 = 运费和装卸费 包装费 供销部分手续费 采购和仓库保管费 三、安装工程费估算：按安装费率、每吨设备安装费、单位实物工程量估算 四、工程建设其他费用估算 1、与土地使用有关的费用：土地征用及迁移补偿费、土地使用权出让金 2、与工程建设有关的其他费用：建设单位管理费=(建安 设备)*费率、勘察设计费、研究实验费、建设单位临时设施费(新建1%、改扩建0.6%)、工程建设监理费、引进技术和进口设备其他费用 某企业为了某一工程建设项目，需要征用耕地100亩，被征用前第一年平均每亩产值1200元，征用前第二年平均每亩产值1100元，征用前第三年平均每亩产值1000元，该单位人均耕地2.5亩，地上附着物共有树木3000棵，按照20元/棵补偿，青苗补偿按照100元/亩计取，现试对该土地费用进行估价。[根据国家有关规定，取被征用前三年平均产值的8倍计算土地补偿费，取该耕地被征用前三年平均产值的5倍计算安置补助费] 根据国家有关规定，取被征用前三年平均产值的8倍计算土地补偿费，则有：

1、土地补偿费： $(1200 + 1100 + 1000) \times 100 \times 8 / 3 = 88$ (万元)

2、取该耕地被征用前三年平均产值的5倍计算安置补助费，则：

需要安置的农业人口数： $100 / 2.5 = 40$ (人)

人均安置补助费： $(1200 + 1100 + 1000) \times 2.5 \times 5 / 3 = 1.38$ (万元)

安置补助费= 1.38 万 $\times 40$ 人= 55.2 (万元)

3、地上附着物补偿费= $3000 \times 20 = 6$ (万元)

4、青苗补偿费： $100 \times 100 = 1$ (万元) 则该土地费用估价为：88
55.2 6 1=150.2(万元) 3、与未来企业生产经营有关的其他费用
：联合试运转费(设备%)、生产准备费、办公及生活家具购置
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