

土地估价实务基础考试前讲义第六讲 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/265/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_265901.htm

土地估价实务精讲班第6讲讲义例题3例题3(1)估价对象不动产简介 例中不动产为一栋五层的钢筋混凝土建筑。用途为综合楼。占地面积及各层建筑面积如下：土地面积：8400。建筑物部份：1楼

：3800；2~5楼：2800；合计：15000其他条件：建筑物总造价为4800万元，其中主体所占比例为65%，设备所占比例为35%，建筑物的耐用年限主体为50年，设备平均为10年。

残值率为0；不动产每年空置一个月，押金运用年收益率为7%；不动产租税为54.65万元；保险费为0.48万元；管理费为建筑物造价的2%。

(2)估价目的：作为购买土地及地上建筑物50年使用权的参考值，综合还原率取8%。(3)估价期日

：2005年9月30日。(4)估价日期：2005年9月1日至10月30日

。(5)估价方法：采用收益还原法等方法估价。(6)估价过程：

计算总收益：租金总额： $82.8 \times 12 = 993.60$ (万元)押金运用收益： 21.8×0.07 (利率)=1.53(万元)空房等损失额：以1个月的租金计，计为82.8(万元)则年总收益合计为：912

.33(万元)。 计算总费用：折旧费：建筑物的耐用年限主体为50年，设备平均为10年。残值率为0。主体： 4800×0.65

$\times 1 / 50 = 62.40$ (万元)设备： $4800 \times 0.35 \times 1 / 10 = 168$ (万

元)小计：230.40(万元)维持管理费：按建筑物造价的2%计

： $4800 \times 0.02 = 96.00$ (万元)租税：54.65(万元)保险费：0

.48(万元)总费用合计为381.53(万元) 计算纯收益：纯收

益 = 总收益 - 总费用 = $912.33 - 381.53 = 530.8$ (万元) 计

算收益价格：不动产收益价格 = 不动产纯收益 ÷ 综合还原率
× [1 - 1 / (1 + 综合还原率)⁵⁰] = 530.8 / 8% × [1 - 1 / (1 + 8%)⁵⁰]
= 6493.53(万元)(7)估价结果：确定不动产总收益价格为6493.53(万元)。
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