

土地估价实务基础考试前讲义第五讲 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/293/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c67_293266.htm 土地估价实务精讲

班第5讲讲义利用收益还原法评估土地价格利用收益还原法评估土地价格基本思路：首先求得建筑物的价格；然后从待估不动产(房地产)的纯收益中减掉属于建筑物的纯收益，得到土地的纯收益；再以土地还原率还原，即可得到土地的价格。

计算公式： $L = \frac{a - B(r_2 - d)}{r_1}$ 式中： L 土地价格； a 建筑物及其相应范围的土地所产生的纯收益(a 如为折旧后收益则去掉 d)； B 建筑物的价格(依其他方法求得)

； r_1 土地还原率； r_2 建筑物还原率； d 建筑物折旧率； a_1 土地的纯收益

例题1某公司于2000年7月1日经政府出让取得一块商业用地，土地面积5000平方米，土地出让年限为2000年7月1日至2040年6月30日，共40年。该公司在该地块上建成一栋钢筋混凝土结构商业楼，总建筑面积为15000平方米，于2001年7月1日竣工投入使用，该建筑物当时重置价值为1300元/平方米。现该物业由业主自行经营，经营状况正常，年经营收入6000万元，年销售成本及经营成本共4000万元，管理费、财务费用为年经营收入的6%，商品销售税金及附加为销售收入的8.5%，经营利润为年经营收入的10%，若2005年7月1日同类型建筑物重置价值为1500元/平方米，房屋还原利率为8%，土地还原利率为6%，不考虑递增及物价因素，求该地块于2005年7月1日价值。注意：1. 该物业为自营物业，总费用中需扣除经营者利润；2. 总费用中扣除房屋年折旧的计算，由于土地终止日期2040年6月30日短于房屋经济寿命到期日(钢

筋混凝土非生产用房经济寿命为60年，本例房屋经济寿命到2061年6月30日止)，故折旧年限到土地终止日2040年6月30日止，共39年。解：1．年经营收入 = 6000万元2．年须扣除总费用：(1)销售成本及经营成本=4000万元(2)管理费、财务费用=6000 × 6%=360万元(3)商品销售税金及附加=6000 × 8.5% = 510万元(4)房屋年折旧折旧年限从2001年7月1日至2040年6月30日共39年，房屋重置价 = 1500 × 15000 = 2250万元年折旧额 = 2250 / 39 = 57.69万元已折旧年限从2001年7月1日至2005年6月30日共4年。(5)经营利润 = 6000 × 10% = 600万元年须扣除总费用 = (1) (2) (3) (4) (5) = 5527.69万元3．房地产年纯收益 = 6000 - 5527.69 = 472.31万元4．房屋年纯收益 = 房屋现值 × 房屋还原利率 = (2250 - 57.69 × 4) × 8% = 161.54万元5．土地年纯收益 = 472.31 - 161.54 = 310.77万元6．求该地块于2005年7月1日价值土地使用权终止日期为2040年6月30日，剩余收益年限35年土地使用权价格 = $a/r_{地} \times [1 - 1/(1+r_{地})^n]$ = 310.77/6% × [1 - 1/(1+6%)³⁵] = 4505.62万元土地单价 = 9011元 / 平方米 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