

土地估价师考试：收益还原法概念土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/536/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_536741.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/536/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_536741.htm) 收益还原法概念 (一) 收益还原法的定义 收益还原法是土地估价中最常用的方法之一，它也是对土地、房屋、不动产或其他具备收益性质资产进行估价的基本方法。收益还原法是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和的一种方法。(二) 收益还原法的原理 由于土地具有固定性、不增性、个别性、永续性等特性，使用者在占有某块土地时，土地不仅能提供现时的纯收益，而且还能期待在未来年间源源不断地继续取得。当将此项随时间延续而能不断取得的纯收益，以适当的还原利率折算为现在价值的总额(称为收益价值或资本价值)时，它即表现为该土地的实质价值。也是适当的客观交换价值，这就是收益还原法的原理。具体表述为：假设有一宗土地，每平方米每年可产生1000元的纯收益，土地所有人对此宗土地的纯收益只要能以5%的资本年利率还原即能满足，那么该所有者的土地纯收益价格应该是每平方米20000元，即地价 = 土地年纯收益 ÷ 土地还原率。现假设此人另以20000元货币以年利率5%存入银行，此人每年得到的利息(货币纯收益)与上述的一平方米土地的收益是等额的。因此，对该土地所有者来讲，一平方米土地与20000元货币，其资本价值相等。(以上是在土地收益、土地还原率每年不变，且在土地使用年期为无限年情况下的表述。) 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](http://www.100test.com)