

土地估价师考试：房地出租中总费用的计算土地估价师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/541/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_541425.htm 房地出租中总费用的计算 依据房地出租中租金的构成因素分析，计算土地纯收益时的总费用包括以下几项：(1)管理费。指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。分为两部分：一是出租经营过程中消耗品价值的货币支出；另一是管理人工工资的支出。管理费的计算有两种方法：一是依管理面积平均计算；二是依租金的一定比例计算，通常以年租金的2%—5%计。(2)维修费。指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费。它的计算方法比较复杂，一般有造价比例法、定期轮修法、经验估计法等，为计算方便，通常可按建筑物重置价的1.5%~2%计算。(3)保险费。指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。一般可按房屋重置价或现值乘以保险费率计算。我国房屋的保险费率是1.5‰2‰。注意：保险费的单位是千分之1.5‰2‰。这一点有时考试中也是给出具体数值，但是还是因为时间紧，有时候有考生会记错单位，按照百分数进行计算，结果出现计算错误。(4)税金。指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和营业税等。关于税收标准，国家及各城市均有规定。一般月租金在120元以下者只缴纳12%的房产税。月租金在120元以上者除缴纳房产税外，还要按租金额缴纳营业税5%、附加城建税0.35%、教育税附加0.05%等。(5)计算房屋折旧费。折旧费是指房屋在使用过程中因损耗而在租金中补偿的那部分价值。其计算公式为：
$$\text{年折旧费} = \frac{\text{房屋重置价} - \text{残值}}{\text{耐用年限}} = \text{房屋重置}$$

价 $\times (1 - \text{残值率}) / \text{耐用年限}$ 式中房屋建筑重置价、耐用年限和残值是随房屋结构及等级不同而变化的，一般各城市均有规定标准。如果房屋耐用年限超过了出让的土地使用权年限，即土地使用者可使用土地的年期小于房屋耐用年限，根据《城市房地产管理法》和国务院(1990)55号令规定，土地使用权期满而使用者未申请续期的，amp.土地使用权由国家无偿收回，关于地上建筑物的处置，《城市房地产管理法》未作具体规定，而国务院55号令则规定由国家无偿取得。因此，土地使用者可使用房屋和土地的年限不能超过土地使用权出让年期。这样，当房屋耐用年限超过土地使用权出让年期时，按土地使用权出让年限调整确定房屋可使用年限，在计算年折旧时也不应考虑残值。相应的计算公式为：年折旧费=房屋重置价/房屋可使用年限 房屋可使用年限=土地出让前房屋已使用年限 土地出让年限

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