

收益还原法主要技术参数确定中应注意的问题土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/544/2021\\_2022\\_\\_E6\\_94\\_B6\\_E7\\_9B\\_8A\\_E8\\_BF\\_98\\_E5\\_c51\\_544343.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/544/2021_2022__E6_94_B6_E7_9B_8A_E8_BF_98_E5_c51_544343.htm)

收益还原法主要技术参数确定中应注意的问题 (1)要具体说明实际总收益和客观总收益及估价时采用的收益额和相应的条件，容易出现的问题有：A.收益的确定不是采用客观收益，而是采用实际收益；B.收益不是长期可固定取得的收益，也不是安全可靠的收益；C.未明确收益内涵、取得收益的方式；D.忽略了其他衍生收益，如租赁过程中承租方所支付押金的利息收益、企业经营生产过程中的副产品销售收益等；已未考虑房屋的闲置(即空房损失等)。(2)总费用中涉及到的项目和条项标准，要具体说明其确定的依据、确定方法和各项参数的选取标准，容易出现的问题有：A.未考虑收益的方式，盲目地确定费用；B.确定年折旧费时，缺少对房屋结构、耐用年限、已使用年限、尚可使用年限、残值率等说明，同时在计算年折旧费时，对折旧年限把握不准；C.将利息计入总费用中。(3)说明纯收益的测算依据和方法。(4)明确说明还原利率(土地还原利率、建筑物还原利率、综合还原利率)的确定方法、依据和具体标准。(5)明确说明土地使用年限、收益还原公式选取和收益价格确定；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)