

2009年土地估价实务基础：收益还原法应用举例土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/589/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_589921.htm

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止，共39年。

解：1.年经营收入=6000万元 2.年需扣除总费用：

(1)销售成本及经营成本=4000万元 (2)管理费、财务费用=6000

$\times 6\% = 360$ 万元 (3)商品销售税金及附加=6000 $\times 8.5\% = 510$ 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 $\times 15000 = 2250$ 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 $\times 10\% = 600$ 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 $\times$ 房屋

还原利率=(2250-57.69 $\times 4$) $\times 8\% = 161.54$ 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= $a/r_{地} \times [1 - 1/(1 + r_{地})^n] = 310.77/6\% \times [1 - 1/(1$

$6\%)^{35}] = 4505.62$ 万元 土地单价=9011元/平方米 更多土地估价

师信息请关注：百考试题 土地估价师站点 土地估价师论坛

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