

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_ti2020/645/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645102.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=6000×6%=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 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