

2009年土地估价师：收益还原法土地估价的基本步骤土地估价师考试 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_645148.htm

收益还原法土地估价的基本步骤

1．确定总收益 总收益是指以收益为目的的土地及与此有关的设施、劳力及经营等要素相结合而产生的总收益。计算总收益首先分析可能产生的各种收益，然后按客观、持续及稳定等原则来确定土地的总收益。

百考试题论坛 2．计算总费用和折旧费、房屋收益或其他资产的收益等总费用是指为创造收益所投入的直接必要的劳动费用与资本费用。总费用在不同情况下，所包含的项目也有所不同。因此，计算总费用，首先要分析可能的各种费用支出，然后在全面分析的基础上，计算加总一般正常合理的必要年支出，即得总费用。

百考试题 3．计算土地纯收益 从总收益中扣除总费用和房屋折旧费、房屋收益等，即为纯收益。百考试题 - 全国最大教育类网站(www.Examda.com) 4．确定合适的还原率

还原率是影响地价高低的重要因素，必须慎重选择。一般首先要通过各种途径，确定各种可能的还原率，然后再经过综合分析、比较，确定可采用的还原率。 5．选择公式求算地价 根据公式适用评估对象和评估目的等条件，选用相应的计算公式，将纯收益用相应的还原率进行还原，即得土地的收益价格。

百考试题。 相关推荐：土地估价师考试收益还原法概念

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