

土地估价理论与方法各章详解(八) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84792.htm 收益还原法复习要点

：1、掌握收益还原法的原理、特点和适用范围2、重点是熟练运用收益还原法的基本公式和计算步骤一、收益还原法概述1、收益还原法的定义和原理是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和的一种方法。来自土地的收益相对于土地使用者而言，称为土地收益；而相对于土地所有者而言，称为地租。2、收益还原法的基本公式（1）土地年纯收益不变，使用年期无限的土地价格计算公式： $P=a/r$
 P -土地价格 a -土地纯收益 r -土地还原率 $a = Pr$ （2）土地年纯收益不变，使用年期有限的土地价格计算公式： $P= a/ r[1-1/(1+r)^n]$ n - 使用土地的年限或土地收益的年限（3）土地纯收益在若干年内有变化的土地价格计算公式（4）未来若干年后的土地价格已知的条件下的计算公式（5）纯收益按等差级数递增或递减的土地价格计算公式（6）纯收益按一定比率递增或递减时的土地价格计算公式（7）纯收益、还原率有变化的土地价格计算公式： $P= a_1 / (1+r_1) + a_2 / (1+r_1)(1+r_2) + \dots + a_n / (1+r_1)(1+r_2)\dots(1+r_n)$ 本公式实际上是收益还原法基本原理的公式化，也就是收益还原法公式的最一般形式，前面六类公式都是它的特例。3、收益还原法的特点与适用范围（1）收益还原法的特点 A.收益还原法以地租理论和生产要素分配理论为理论依据 B.收益还原法以收益途径评估价格，求得的价格称为“收益价格” C.收益还原法评估结果的准确度

取决于土地的纯收益及还原率的准确程度（2）收益还原法的适用范围 只适用于有收益或潜在收益的土地和建筑物，或房地产的估价。但对于没有收益的不动产的估价则大多不适用。收益还原法是具有理论依据而应用面很广的一种估价方法，但它也有一个缺点，就是稳定纯收益和适当还原率的求取比较困难。

二、收益还原法估价的程序和方法

（一）估价程序

- 1、计算总收益
- 2、计算总费用和折旧费、房屋收益或其他资产的收益等
- 3、计算土地纯收益
- 4、确定合适的还原率
- 5、选择公式求取地价

（二）计算方法

- 1、总收益计算方法采用客观收益，确定客观收益一般要考虑三个条件。总收益产生的形式包括土地租金、房地出租的租金以及企业经营收益。计算总收益时，还应准确分析测算由评估对象所引起的其他衍生收益，确定的原则是只要由评估对象所产生的并为其产权主体所取得的收益都应计入总收益之中。另外，还应充分考虑受益的损失。
- 2、总费用计算方法

（1）单纯土地租赁中总费用的计算：包括土地税、管理费和维护费

（2）房地出租中总费用的计算包括管理费、维修费、保险费、税金和房屋折旧费，都以年为期计算。房屋年折旧费采用平均折旧法计算，分两种情况：

A.房屋耐用年限没有超过土地使用权出让年限，计算公式为 $\text{房屋重置价残值} = \text{房屋重置价} \times (1 - \text{残值率})$

年折旧费 = $\frac{\text{房屋重置价} - \text{房屋重置价} \times (1 - \text{残值率})}{\text{耐用年限}}$

B.房屋耐用年限超过了土地使用权出让年限，需按土地使用权出让调整房屋可使用年限，并且计算时不考虑残值，相应计算公式为 $\text{房屋重置价} \times \frac{1}{\text{房屋可使用年限}}$

（3）土地纯收益计算方法

房地出租中的土地纯收益求取： $\text{土地纯收益} = \text{房地纯收益} - \text{房屋纯收益}$

$\text{房屋纯收益} = \text{房屋现值} \times \text{建筑物}$

还原率房屋现值 = 房屋重置价 × 房屋成新度 = 房屋重置价 - 房屋总折旧 / 房屋总折旧额 = 房屋年折旧额 × 房屋已使用年限

(4) 还原率的确定按照评估对象的不同，可以将还原率分为综合还原率、建筑物还原率和土地还原率三类。三者既有严格区别，又互相联系。从纯理论上讲，还原率应等于与获取纯收益具有同等风险和资本的获利率。其确定方法可采用纯收益与价格比率法、安全利率加风险调整值法、投资风险与投资收益率综合排序插入法。(6) 土地价格确定土地纯收益确定后，可根据收益变化状况和土地使用权年限等条件，选择适当的土地还原率和公式，求取土地的试算收益价格。最常用的公式是土地使用年限有限且土地年纯收益不变情况下的土地价格计算公式：
$$P = \frac{a}{r} [1 - (1+r)^{-n}]$$
土地价格 a 土地纯收益 r 土地还原率 n 土地收益年限该公式也可用以计算房产价格，或者在已知土地价格时计算土地年纯收益

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