

应用收益还原法答题辅导(2) PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_BA_94_E7_94_A8_E6_94_B6_E7_c51_85010.htm 一、1998年采用收益还原法计算题解析（续）（三）、解题步骤（1）选择计算方法

（2）总收益计算（采用客观收益）（3）出租总费用计算
（4）房屋年纯收益计算（5）土地纯收益计算（6）估价时点土地价格计算 注意题目要求的是总地价还是单位地价（四）、难点及常见问题分析（1）难点：在于正确确定房屋的计提折旧年限和土地的收益年限（2）常见问题：应试者不考虑估价时点，土地使用权剩余年限取值错误二、收益还原法复习1、收益还原法的原理及适用范围 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2、收益还原法的估价程序与计算方法（1）计算总收益 采用客观收益，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（2）计算总费用和折旧费、房屋收益或其他资产的收益等 房地出租的总费用包括年管理费、年维修费、年保险费、年税金和年折旧费。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 土地使用权出让年限，计算公式为B.房屋耐用年限 土地使用权出让年限，需调整房屋可使用年限，并且计算时不考虑残值，计算公式为房屋可使用年限 = 土地出让前房屋已使用年限 土地出让年限 房屋年纯收益 = 房屋现值 × 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（3）计算土地纯收益 房地出租中的土地纯收益求取：土地纯收益 = 总收益 - 总费用 - 房屋纯收益 = 房地纯收益 - 房屋纯收益（4）确定合适

的还原率：分综合还原率、建筑物还原率和土地还原率（5）选择公式求算地价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： $P = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$ P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