

应用收益还原法答题辅导(3) 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\\_85016.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_BA_94_E7_94_A8_E6_94_B6_E7_c51_85016.htm)

一、收益还原法应用复习

1、利用收益还原法评估土地价格 基本思路：第一步：依其他方法求得建筑物的价格 第二步：从待估房地产纯收益中减掉建筑物的纯收益，得到土地的纯收益 第三步：再以土地还原率还原，得到土地价格 计算公式：土地价格 = 土地纯收益 / 土地还原率

2、利用收益还原法评估房产价格 基本思路及

计算公式与评估土地价格类似

3、利用收益还原法评估不动产价格 基本思路依然是先计算待估不动产的总纯收益，再用综合还原率还原，求出不动产的收益价格。在实际中，根据纯收益内是否含有折旧费又分两种情况，区别在于综合还原率有所不同。

4、利用收益还原法评估承租土地使用权价格 采用收益还原法评估承租土地使用权价格又称差额租金还原法，是将市场租金与实际支付租金之间的差额采用一定的还原率还原求取相应的价格。与前几种方式的不同之处在与以盈余租金替代土地纯收益。

二、2000年采用收益还原法计算

题解析 题目：2000年土地估价理论与方法第五大题计算题的第二小题（略）

（一）审题 1、明确题意，选择估价方法。待估地产有收益，适合采用收益还原法

2、明确估价时点，与土地使用权取得时间隔了5年

3、明确题目提供的条件，思考如何利用这些条件计算收益和费用

4、明确题目要求计算出的价格类型，土地市场价格的单位应为“元/平方米”

（二）解题思路 第一步：求取房地合一的房地产共同产生的纯收益

第二步：计算建筑物部分产生的纯收益 第三步：从房地纯

收益中扣除建筑物纯收益，得到土地纯收益 第四步：计算剩余使用年限下的土地市场价格（三）列出评估过程 1、解题思路及计算方法：适宜采用收益还原法 2、基本公式（1）房地年纯收益计算公式（2）建筑物年纯收益计算公式（3）土地年纯收益计算公式（4）有限年限土地价格公式 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](http://www.100test.com)