

土地估价方法之收益还原法 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\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_85174.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85174.htm)

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。

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)