

土地估价实务课件和作业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_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85232.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。
、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
- 3、计算步骤（1）计算房地年总收益(需要逐步列出算式，最好给每步算式加上小标号)
年租金收益=月租金收入×12月
押金年运用收益=押金×押金收益率
年总收益=年租金收益+押金年运用收益
（2）计算房地年总费用
年总费用=月平均费用×12月
（3）计算房地年纯收益
房地年纯收益=年总收益-年总费用
（4）计算建筑物年纯收益
建筑物现值=重置价格×建筑面积×剩余使用年限/耐用年限
建筑物年纯收益=建筑物现值×建筑物还原率
（5）计算土地年纯收益
土地年纯收益=房地年纯收益-建筑物年纯收益
（6）计算土地市场价格
土地单位面积价格=土地总价格/土地面积

（四）难点及常见错误分析

- 1、难点（1）估价时点和土地使用年限的关系（2）土地年纯收益的计算（3）所提供条件的清晰分类
- 2、常见错误分析（1）没有解题思路说明（2）房地总收益、费用、押金运用收益等未按年计算（3）房地总收益中未计算押金运用收益或处理错误（4）建筑物年纯收益计算基数错误（5）未进行年期修正或修正的土地使用年限错误（6）没有计算土地单位面积价格（7）解题思路或计算步骤混乱

详细情况

一、计算题: 1、某企业2000年9月以有偿出让方式取得某地块40年使用权，面积1000平方米，同时在其上以2000元/平方米造价建成800平方米商铺，建筑物耐用年限为42年，残值率为10%，目前重置价格为2500元/平方米，该商铺现全部优惠

出租给企业内部下岗职工，每月租金30元/平米，同类商铺市场租金一般为每月50元/平米，土地还原率为4%，房屋还原率为5%，每年需支付税金20元/平米，管理费为同类租金的5%，年维修费和保险费分别为重置价格的2%和0.2%。估价：该宗土地在2004年9月的市场价格

1、解题方法 该宗土地与房屋由出租受益，适宜采用收益还原法进行估价。

2、房地出租总收益计算 采用客观收益，即每月50元/平米（而不是实际收益每月30元/平米），还须将月收益换算成年收益。房地年总收益=50元/月平米×800×12月=480000（元）

3、计算出租总费用（1）年税金=20元/年平米×800=16000（元）

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