(5)估价过程：

①计算房地产年总纯收益：

房地年纯收益＝15 万元／月×12 月＝180 万元／年

②计算土地价格：

土地总地价＝10000 ㎡×l000 元／㎡×(1+2×60%)(容积率修正)＝2200 万元

③计算土地年纯收益：

土地年纯收益＝2200×6%/（1－1/1+6%）^{50}＝139．58 万元／年

④计算房屋年纯收益：

房屋年纯收益＝房地产年总纯收益－土地年纯收益

＝180—139．58

＝40．42 万元／年

⑤计算房屋价格：

房价=房屋年纯收益/r×[1—1/（1+r）^{50}]

—40．42/8%×[1—1/（1+8%）^{50}]

＝494．48(万元)

(1)估价对象不动产简介

例中不动产为一栋五层的钢筋混凝土建筑。用途为综合楼。占地面积及各层建筑面积如下：

土地面积：8400㎡。

建筑物部份：1楼：3800㎡；2～5楼：2800㎡；合计：15000㎡

其他条件：建筑物总造价为 4800 万元，其中主体所占比例为 65%，设备所占 比例为 35%，建筑物的耐用年限主体为 50 年，设备平均为 10 年。残值率为 0；不 动产每空置一个月，押金运用年收益率为 7%；不动产租税为 54．65 万元；保险费为 0．48 万元；管理费为建筑物造价的 2%。

(2)估价目的：作为购买土地及地上建筑物 50 年使用权的参考值，综合还原率取 8%。

(3)估价期日：2005 年 9 月 30 日。

(4)估价日期：2005 年 9 月 1 日至 10 月 30 日。

(5)估价方法：采用收益还原法等方法估价。

(6)估价过程：

①计算总收益：

租金总额：

82．8X12＝993．60(万元)

押金运用收益：

21．8X0．07(利率)：1. 53(万元)

空房等损失额：以 1 个月的租金计，计为 82．8(万元)

则年总收益合计为：912．33(万元)。

②计算总费用：

楼层	面积	单价	月租金收人	押金
5	2，800	40	112，000	26，000

4	2，800	40	112,000	26，000
3	2，800	40	112，000	26，000
2	2，800	40	112，000	26，000
1	3，800	100	380，000	114，000
合　　计	15，000		828，000	218，000

其他条件：建筑物总造价为4800万元，其中主体所占比例为65%，设备所占比例为35%，建筑物的耐用年限主体为50年，设备平均为10年。残值率为0；不动产每空置一个月，押金运用年收益率为7%；不动产租税为54．65万元；保险费为0．48万元；管理费为建筑物造价的2%。

(2)估价目的：作为购买土地及地上建筑物50年使用权的参考值，综合还原率取8%。

(3)估价期日：2005年9月30日。

(4)估价日期：2005年9月1日至10月30日。

(5)估价方法：采用收益还原法等方法估价。

(6)估价过程：

①计算总收益：

租金总额：

82．8×12＝993．60(万元)

押金运用收益：

21．8×0．07(利率)=1．53(万元)

空房等损失额：以1个月的租金计，计为82．8(万元)

则年总收益合计为：912．33(万元)。

②计算总费用：

折旧费：建筑物的耐用年限主体为50年，设备平均为10年。残值率为0。

主体：4800×0．65×1／50＝62．40(万元)

设备：4800×0．35×1／10＝168(万元)

小计：230．40(万元)

维持管理费：按建筑物造价的2%计：

4800×0．02＝96．00(万元)

租税：54．65(万元)

保险费：0．48(万元)

总费用合计为381．53(万元)

③计算纯收益：

纯收益＝总收益一总费用＝912．33－381．53＝530．8(万元)

④计算收益价格：

不动产收益价格＝不动产纯收益÷综合还原率×[1 一 1/(1+综合还原率)^{50}]

=530．8/8%×[1—1/（1+8%）^{50}]

＝6493．53(万元)

(7)估价结果：确定不动产总收益价格为 6493．53(万元)。

利用收益还原法评估承租土地使用权价格

1．承租土地使用权的概念

承租土地使用权是指在国有土地租赁中，国家将国有土地出租给使用者，使用者所取得的土地使用权。其中国家将国有土地出租给使用者使用，由土地使用者与县级以上人民政府土地行政主管部门签订一定年期的土地租赁合同，并支付租金的行为称为国有土地租赁。

2．利用收益还原法评估承租土地使用权价格的原理

利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，即未来若干年租金差额的现值之和。其计算公式为：

$P=PR/r[1—1/（1+r）^n]$

式中：P——承租土地使用权价格；

PR——赢余租金，即市场租金与实际支付租金的差额；

$r=r_1L+（r_2+d）B$

r——承租土地使用权还原率；

n——收益年期；

由于承租土地使用权作为财产比出让土地使用权投资风险大，收益不确定性高，因此在用收益还原法估价时，所选用的还原率一般应比出让土地使用权还原率高 1 个百分点左右。

例题 4

某企业于 10 年前以国家出租方式取得某商业用地使用权，目前实际支付的年租金是 8 万元，该租约尚有 10 年到期，余期租金不再调整。据调查，目前同类商业用地市场年租金为 10 万元，根据测算承租土地使用权还原率为 8%，请计算该企业所拥有的承租土地使用权价格。

采用差额租金还原法计算如下：

(1)计算年租金差额(租金盈余)

根据题意，在余下的 10 年租期内，租金不再调整，每年均为 8 万元，而市场同类商业用地年租金为 10 万元，因此年租金差额(租金盈余)为：

PR＝10—8＝2 万元

(2)题目给定承租土地使用权还原率为 8%；

(3)计算承租土地使用权价格

承租土地使用权价格＝$2/8\%\times[1—1/(1十8\%)^{10}]$＝13．42 万元。

例题：某企业以国家出租方式取得某办公用地使用权，目前实际支付的年租金为 5 万元，租期 5 年，租金不调整。如果目前同类用地市场年租金为 8 万元，承租土地使用权的还原利率为 6%，则承租土地使用权价格为(　　)万元。(2002 年真题)

A．12．64　　B．15　　C。33．33　　n 50

答案：(A)

解析：(1)计算年租金差额(租金盈余)

根据题意，在余下的 5 年租期内，租金不再调整，每年均为 5 万元，而市场同类商业用地年租金为 8 万元，因此年租金差额(租金盈余)为：

PR＝8－5＝3 万元

(2)题目给定承租土地使用权还原率为 6%；

(3)计算承租土地使用权价格

承租土地使用权价格＝3/6%×[1—1 / (1 十 6%)^5]＝12．64 万元。

真题举例

甲公司于 2001 年 6 月通过拍卖竞得一宗位于 K 市中心区的土地 50 年使用权。该宗土地面积为 800 平方米，经开发于 2002 年 6 月建成一座建筑面积 38 为 950 平方米的写字楼，并全部用于出租。为了解资产状况，甲公司 2006 年 6 月委托土地评估机构进行估价，要求评估土地价值以及土地与建筑物一体的价值。

评估机构调查资料显示，当时 K 市中心区同类写字楼月租金为 50 元 / 建筑平方米，管理费支出为租金的 5%，年支付各项税金平均为 35 元 / 建筑平方米。除管理费外，还需支出维修费、保险费等。

假定该写字楼建筑物的重置价为 1600 元 / 平方米，残值为零，年支出维修费为重置价的 2%，年支出保险费为重置价的 0．2%，土地还原率为 6%，建筑物还原率为 8%，估价基准日定为 2006 年 6 月 30 日。请根据以上资料进行估算(需提供总价和单价)。

(一)答题要点及参考答案

1．解题思路与方法选用

估价对象为有收益的房地产，且有客观收益和出租费用等资料，适宜选用收益还原法评估。

2．解题步骤

(1)计算房地年总收益

50×950×12=570000(元)

(2)计算年总费用

①年管理费=50×950×12×5%=28500(元)

②年维修费=1600×950×2%=30400(元)

③年保险费=1600×950×0．2%=3040(元)

④年税金=35×950=33250(元)

⑤年折旧费：1600×950 / (50-01)=31020．41(元)

⑥年总费用：①+②+③+④+⑤

=28500+30400+3040+33250+31020

=126210(元)

(3)计算建筑物年纯收益

建筑物年纯收益=建筑物现值×建筑物还原率

=(建筑物重置价－年折旧费×已使用年限)×建筑物还原率

=（1600×950－31020×4）×8%

=111674（元）

(4)计算土地年纯收益

土地纯收益=房地总收益－房地总费用－建筑物纯收益

=570000—126210—111674

=332116(元)

(5)计算2006年6月的土地价格

土地总价格：

$$P=\frac{a}{r}\times\left[1-\frac{1}{(1+r)^n}\right]=\frac{332116}{6\%}\times\left[1-\frac{1}{(1+6\%)^{45}}\right]=5133129\text{（元）}$$

=513（万元）

P=A/R×[1-1/(1+r)^n]=332116/6%×[1-1/(1+6%)^{45}]=513(万元)

土地单位价格：5133129÷800=6416(元／平方米)

(6)建筑物现值

建筑物现值=建筑物重置价－年折旧费×已使用年限

=1600×950－31020 ×4

=1395920(元)

(7)土地及建筑物一体总价格：

土地及建筑物一体总价格=土地总价+建筑物现值×建筑物面积

=5133129+1395920

=6529049(元)

=652(万元)

土地及建筑物一体单价：6529049÷800=8161(元／平方米)

本章小结：

收益还原法是土地估价中最常用的方法之一，它也是对土地、房屋、不动产或其他具备收益性质资产进行估价的基本方法。它包括了各种计算、相关概念及理论。是历年考试的重点，需要重点把握。