

土地估价实务基础考试前讲义第四讲 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/265/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_265903.htm 土地估价实务精讲班第4讲讲义土地纯收益的概念及测算方法

土地纯收益的概念及测算方法(一)土地纯收益的概念以收益为目的的土地及与此有关的设施、劳力及经营等要素相结合而产生的总收益扣除总费用和房屋折旧费、房屋收益等，即为纯收益。(二)不同条件下土地纯收益的计算要求及方法

土地纯收益的计算可以根据具体评估对象的不同和总收益、总费用的计算方式不同采用不同的计算方法。

1、土地租赁中的土地纯收益求取

$$\text{土地纯收益} = \text{年租金总收入} - \text{一年总费用}$$

2、房地出租中的土地纯收益求取

$$\text{土地纯收益} = \text{房地纯收益} - \text{房屋纯收益}$$
$$\text{房地纯收益} = \text{房地出租年总收入} - \text{房地出租年总费用}$$
$$\text{房屋纯收益} = \text{房屋现值} \times \text{建筑物还原率}$$
$$\text{房屋现值} = \text{房屋重置价} \times \text{房屋成新度}$$
$$\text{房屋重置价} = \text{房屋重置价} - \text{房屋总折旧}$$

房屋重置价也称房屋重置成本，是指根据估价期日的人工和建筑材料价格，并按照目前的材料、标准与设计，建造功能相同的建筑物所需的建造成本，一般根据当地同类建筑物的建造成本进行分析计算；房屋成新度是指房屋建筑物在估价期日的新旧状况；房屋总折旧是指房屋建筑物在已使用年限内由于物理、经济和功能等因素引起的房屋折旧总额，通常采用平均折旧法计算，其计算公式如下：

$$\text{房屋总折旧额} = \text{房屋年折旧额} \times \text{已使用年限}$$

3、企业经营中的土地纯收益求取

$$\text{企业经营纯收益} = \text{年经营总收入} - \text{年经营总费用}$$
$$\text{土地纯收益} = \text{企业经营纯收益} - \text{非土地资产纯收益}$$

4、自用土地或待开发土地的纯收益求取

$$\text{自用土地或待开发土地的纯收益} = \text{自用土地或待开发}$$

土地的纯收益可采用比较法求取，即比照类似地区或相邻地区有收益的相似土地的纯收益，经过区域因素、个别因素的比较修正，求得其土地纯收益。 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