

土地估价实务基础考试前讲义第三讲 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_265904.htm 土地估价实务精讲班第3讲讲义土地年总收益的概念土地年总收益的概念、测算方法，不同情况下总收益的测算(一)土地年总收益的概念总收益是指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。(二)土地年总收益的构成及计算方法土地收益可以分为实际收益和客观收益。实际收益是在现状下实际取得的收益。由于个人的经营能力等因素对实际收益影响很大，依据土地估价的性质和特点，不能用它作为评估的依据。客观收益是指排除了土地实际收益中属于特殊的、偶然的要素后所能得到的一般正常收益，它可以直接用于评估。(注意：有时出题可能有迷惑条件，有的是实际收益，而有的可能表述为同等条件下，客观收益数值，应当选取客观收益，这一点希望大家引起注意，在后边遇到相似的习题还要做详细讲解。)土地的收益也可以分为有形收益和无形收益。有形收益是可以货币形式表现的收益，无形收益则难以用货币形式表现。注意：这里有时出判断或者选择题，注意要土地的收益包括有形收益和无形收益。在计算收益价格时，应根据一定原则全面分析各种收益，确定合理的客观收益。确定客观收益一般要考虑以下条件：(1)从客观上看，土地的总收益是由具备良好素质及正常使用能力者使用而产生的收益。(2)收益必须是持续且有规律地产生的收益。即采用长期可以固定取得的收益。(3)收益是安全可靠的收益。是指必须符合国家规定和批准的经营项目所产生的

收益，那些未经批准的，甚至是违法的经营项目收益不能作为计算客观收益的依据。(三)不同条件下土地年总收益的计算要求及方法根据土地参与生产经营过程的形式和业主以土地取得收益的方式不同，总收益产生的形式有以下几种情况：

1. 土地租金是指直接通过土地出租，每年获得租金收入，包括在土地租赁过程中承租方所交纳的押金或担保金的利息。
2. 房地出租的租金是指房地一起出租过程中，出租方从承租方取得的租金及有关收益。一般根据实际的租赁合同金额和当地的房地产租赁市场状况，确定客观收益水平。
3. 企业经营收益是指企业在正常的经营管理水平下每年所获得的客观总收益。在分析企业经营的客观收益时，首先可以根据企业的财务报表进行分析，客观的财务报表是企业经营状况的基本反映，但是由于企业在经营过程中往往会受到经营管理水平、不合理的人为干预等偶然因素的影响，造成企业财务报表不能客观地反映企业经营状况和土地及有关资产的收益能力，因此在利用企业财务报表进行企业经营收益分析时，应进行适当调整，调整为正常经营管理水平下的客观收益；其次还可以根据企业的经营项目，按照其生产的产品或提供的服务项目及其相应的市场价格，分析计算其客观总收益。

注意：这一段所讲的意义是应当是正常的经营管理水平，也就是客观总收益，如果经营不善，比如亏损，那它的归属土地的收益不可能为负值。那么我讲的是比较极端的一种状况，但是，现实生活中确实存在者经营管理水平较低，造成总收益较少，那么你直接估算出来的土地价格偏低，就不符合土地的价格状况。所以，具体在考试题目中，在这里要注意题目中给定条件的修饰词，是不是客观总收益，要采取哪个

数值，这个应当引起注意。在计算总收益时，还应准确分析测算由评估对象所引起的其他衍生收益，如租赁过程中承租方所支付押金的利息收益、企业经营生产过程中的副产品销售收益等，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均应计入总收益之中。注意：这一点也要充分引起重视，这也是非常容易忽视和丢分的地方，当然还有其他方面的利息计算，在今后的学习中涉及到的一并给大家讲解。另外，还应充分考虑收益的损失，如出租房屋的闲置(即房屋未租出去)，一般以出租率或空房损失率折算总收益。注意：这也要引起重视，出租率或空房损失率折算总收益，注意和以后的费用混淆。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