

土地估价师：土地年总收益的计算要求及方法土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/541/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_541423.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/541/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_541423.htm)

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缴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](http://www.100test.com)