

土地估价师考试辅导：土地年总收益概述土地估价师考试  
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/550/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_550591.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/550/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_550591.htm) (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。amp.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。

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)