

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_ti2020/466/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c67_466595.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

土地纯收益 = 年租金总收入 - 一年总费用

2、房地出租中的土地纯收益求取

土地纯收益 = 房地纯收益 - 房屋纯收益

房地纯收益 = 房地出租年总收入 - 房地出租年总费用

房屋纯收益 = 房屋现值 × 建筑物还原率

房屋现值 = 房屋重置价 × 房屋成新度 = 房屋重置价 - 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：房屋总折旧额 = 房屋年折旧额 × 已使用年限

3、企业经营中的土地纯收益求取

企业经营纯收益 = 年经营总收入 - 年经营总费用

土地纯收益 = 企业经营纯收益 - 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

自用土地或待开发土地的纯收益求取

自用土地或待开发土地的纯收益求取

自用土地或待开发土地的纯收益求取

自用土地或待开发土地的纯收益求取

自用土地或待开发土地的纯收益求取

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