

《土地估价理论与方法》模拟题收益还原法土地估价师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/524/2021_2022__E3_80_8A_E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_c51_524705.htm [判断题]

1、土地出让期届满，政府有偿收回出让的土地使用权及地上建筑物(x)

2、运用收益还原法公式测算地价时，未来各年的还原率应该相等(x)

3、采用收益还原法计算总收益时，对由评估对象所引起的其他衍生收益都应计入总收益之中(x)

4、收益还原法中采用的还原率，从纯理论上讲，应等于与获取纯收益具有同等风险的资本的获利率，因此，采用投资风险与投资收益率综合排序插入法最为合适(x)

[单项选择题] 1、某房屋重置价为100万元，成新度70%，现用于出租，年租金收入和总费用分别为10万元和2万元，土地还原率6%，建筑物还原率8%

，土地年纯收益为(b) a. 8万元元 b. 2.4万元 c. 3.8万元 d. 3.1万元

2、某企业以国家出租方式取得某地块10年使用权，固定年租金8万元，而目前市场同类用地年租金为10万元，承租土地使用权还原率为7%，则该承租土地使用权价格为(a)万元。

a. 14 b. 29 c. 33 d. 17 3、某宗商业用地目前纯收益为30万元，还原率为5%，若未来的纯收益逐年递增1%，该宗土地无限年期的价格最接近(b)万元。

a. 600 b. 750 c. 500 d. 950 [多项选择题]

1、收益还原法评估结果的准确度关键取决于(ab)的准确程度 a. 土地收益 b. 还原率 c. 土地使用权年限 d. 土地收益年限

2、确定客观收益一般要考虑以下条件(bcd) a. 实际取得的收益 b. 具备良好素质及正常使用者使用产生的收益 c. 持续且有规律产生的收益 d. 安全可靠的收益

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