

土地估价师资格考试试卷（二）土地估价基本知识(2) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84376.htm 30 . 收益还原法是借助

适当的还原利率，将评估对象在未来给定年期内的各年_____折现求和，以确定其现值的一种资产评估方法。 A . 预期

总收益 B . 预期纯收益 C . 实际总收益 D . 实际纯收益 31 .

收益还原法不适用于评估_____用地。 A . 商业 B . 写字楼 C .

宾馆 D . 博物馆 32 . 采用收益还原法评估土地价格时，应以_____作为评估的依据。 A . 有形收益 B . 无形收益 C . 实际

收益 D . 客观收益 33 . 空地出租时，土地纯收益的计算公式

应为：土地纯收益 = 租金 [_____ + 管理费 + 维护费] A .

保险费 B . 税金 C . 折旧费 D . 利息 34 . _____还原利率是

求取土地及其地上建筑物的价格时所使用的还原利率。 A .

土地 B . 建筑物 C . 综合 D . 其他 35 . 土地还原利率一般应

_____建筑物还原利率_____。 A . 与；相同 B . 比；高 C

. 比；低 D . 以上答案都不对 36 . 根据我国《城镇土地估价

规程》，确定土地还原利率时可采用的方法是：_____。 A

. 根据区域内某一相似地产的年纯收益与价格的比率确定 B

. 根据区域内若干相似地产的年纯收益与价格的平均比率确定

C . 根据区域内若干相似地产的年纯收益与价格的平均比

率确定 D . 根据区域内若干相似地产的价格与年纯收益的平

均比率确定 37 . 在利用收益还原法评估房地收益价格时，计

算公式：房地价格 = 房地纯收益 / 房地还原利率之中的房地

纯收益应为_____。 A . 扣除房屋折旧前的房地纯收益 B .

扣除房屋折旧后的房地纯收益 C . 扣除房屋折旧前、后的房

地纯收益均可 D . 上述答案均不对 38 . 评估饭店用地价格时 , 可先采用_____估出该物业价格 , 然后运用成本法确定建筑物价格并予以扣除 , 以得到土地的试算价格。 A . 收益还原法 B . 剩余法 C . 路线价法 D . 成本法 39 . 一个城市住宅用地年地租为10元 / 平方米 , 地价为100元 / 方米 , 则土地还原利率为_____ A . 10% B . 9% C . 11% D . 10.5% 40 . 收益还原法中 , 土地收益_____地租。 A . 量上等于 B . 大于 C . 小于 D . 都不对 41 . 替代原理是_____的理论基础。 A . 成本逼近法 B . 剩余法 C . 市场比较法 D . 收益还原法 42 . 市场比较法的基本公式为_____。 A . 待估宗地价格 = 比较案例宗地价格 $\{ () / 100 \} \times \{ () / 100 \} \times \{ () / 100 \} \times \{ () / 100 \}$ B . 待估宗地价格 = 比较案例宗地价格 $\{ 100 / () \} \times \{ () / 100 \} \times \{ () / 100 \} \times \{ () / 100 \}$ C . 待估宗地价格 = 比较案例宗地价格 $\{ 100 / () \} \times \{ 100 / () \} \times \{ 100 / () \} \times \{ 100 / () \}$ D . 待估宗地价格 = 比较案例宗地价格 $\times \{ \text{待估地情况修正系数} / \text{案例地情况修正系数} \} \times \{ \text{估价期日地价指数} / \text{案例地交易日地价指数} \} \times \{ \text{待估地区域因素条件指数} / \text{案例地区域因素条件指数} \} \times \{ \text{待估地个别因素条件指数} / \text{案例地个别因素条件指数} \}$ 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