

估价理论与方法模拟题-收益还原法 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__E4_BC_B0_E4_BB_B7_E7_90_86_E8_c51_84690.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）

来源：www.examda.com 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）来源

：www.examda.com 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