

考试大整理收益还原法试题及答案 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\\_\\_E8\\_80\\_83\\_E8\\_AF\\_95\\_E5\\_A4\\_A7\\_E6\\_c51\\_84721.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E8_80_83_E8_AF_95_E5_A4_A7_E6_c51_84721.htm) (一)判断题 来源

- : [www.examda.com](http://www.examda.com)1 . 地价=土地年收益 / 土地还原利率。 ()
- 2 . 土地还原利率等于土地纯收益与土地价格的比率。 ()
- 3 . 只要由评估对象所产生的并为其产权主体所取得的收益均应计入总收益之中。 ()
- 4 . 一般情况下，土地还原利率高于建筑物还原利率。 ()
- 5 . 综合还原利率计算公式 $r=(r_1L+r_2B)/(LB)$ 与 $r=[r_1L+(r_2-d)B]/(LB)$ 不同，它适用于建筑物折旧后的纯收益情况。 ()
- 6 . 还原利率随房地产的种类不同而不同，投资风险小的房地产，其还原利率高。 ()
- 7 . 在承租土地使用权中，由于其是债权性质，故承租土地使用权是无价的。 ()
- 8 . 城市中心区的一块空地，目前未加利用，也暂无收益，但可以用收益还原法评估。 ()
- 9 . 来自土地的收益，相对于土地使用者而言，称为地租；相对于土地所有者而言，称为、土地收益。 ()
- 10 . 收益还原法评估结果的准确度，取决于土地还原利率的准确程度。 ()
- 11 . 收益还原法将土地的价格视为货币额存入银行中，每年所得的利息相当于土地的纯收益。 ()
- 12 . 利用收益还原法评估地价的基本公式是 $P=a/r[1-1/(1+r)^n]$ 。 ()
- 13 . 用收益还原法估价时，其纯收益即从总收益中扣除总费用后的收益。 ()
- 14 . 有形收益是指具有实物形式的收益。 ()
- 15 . 房地出租时所支付的管理费即管理人工工资的支出。 ()
- 16 . 国有土地租赁的承租人取得承租土地使用权后，即可将承租土地使用权转租、转让或抵押。 ()
- 17 . 承租土地使用权只能按合同租金的差值及租期估价。 ()
- 18 . 一般空房损

失属总费用计算范围。() 19 . 土地的客观收益可以直接用于评估，一般仅包括有形收益。() 20 . 实际收益是在现状下实际取得的收益，可以直接用于评估，作为评估的依据。() 21 . 承租土地使用权的评估，也可用收益还原法，但土地收益必须以正常市场租金计，而使用年期应由剩余租期计。() 22 . 由于承租土地使用权的年限要短于出让土地使用权的年限，其承担的风险要小，因此在采用收益还原法评估时，所选用的还原利率一般应比出让土地使用权还原利率低1个百分点左右。() 23 . 若某地块年土地纯收益为1000元，土地还原利率为10%，则该地块50年土地使用权价格为10000元。() 24 . 依据房地收益求取房地价格时，假设纯收益是折旧前的收益，土地还原利率为6%，建筑物还原利率为8%，建筑物年折旧率为5%，土地价格设为2000，建筑物价格设为1000，则综合还原利率为6.67%。() 25 . 从理论上讲，还原利率应等于与获取纯收益具有同等风险和资本的获利率。() 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)