

全国土地估价师考试试卷之土地估价知识(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\\_85\\_A8\\_E5\\_9B\\_BD\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_c51\\_84896.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_85_A8_E5_9B_BD_E5_9C_9F_E5_c51_84896.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](http://www.100test.com)