

2009年土地估价师实务预测试题（二）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\\_ti2020/549/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_549603.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/549/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_549603.htm)

单选题: 1、收益还原法不适宜用于评估( )用地。 A . 商业 B . 写字楼 C . 酒店 D . 学校  
标准答案：d 解析：根据amp.收益还原法的适用范围，学校、公园等公益用地属于没有收益得不动产，不适合用收益还原法进行计算。

2、房地出租中，( )的费用计算与房屋重置价无关。 A . 管理费 B . 维修费 C . 保险费 D . 房屋折旧费  
标准答案：a 解析：管理费是年租金得2%-5%，与房屋重置价无关。

3、一宗土地，目前的纯收益为80万元，还原率为6%，若未来各年的纯收益将在上一年的基础上增加1万元，该土地无限年的收益价格最接近于( )万元。 A . 1350 B . 1533 C . 1611 D . 1722  
标准答案：c 解析：1 . 土地使用年期无限时的计算公式  $P = \frac{a}{r} \pm \frac{b}{r^2}$  式中：P、a、r含义同前；b纯收益的等差级数递增或递减的数额，如纯收益第一年为a，则第二年为  $a \pm b$ ，第三年为  $a \pm 2b$ ，第n年为  $a \pm (n-1)b$ 。公式中符号，当纯收益按等差级数递增时取加号，递减时取减号。应当是  $P = \frac{a}{r} \pm \frac{b}{r^2}$ ，带入公式计算可得  $P = \frac{80}{6\%} \pm \frac{1}{6\%^2} = 1611$ 元。

4、收益还原amp.法是在估算土地在未来每年预期( )的基础上计算的。 A . 经营收益 B . 总收益 C . 总费用与总收益之和 D . 纯收益  
标准答案：d 解析：根据收益还原法的原理，应当是每年预期的纯收益。

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](http://www.100test.com)