

## 2009年土地估价理论与方法辅导题（五）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\\_ti2020/576/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_576998.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/576/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_576998.htm)

单选题:1、根据工业区位理论，集聚因素形成的聚集经济效益可使( )和工资定向的工业区位产生偏离，从而形成工业区位的第二次变形。A．固定成本B．原料指数C．运费D．分散因素

标准答案：c 解析：由集聚因素形成的聚集经济效益也可使运费和工资定向的工业区位产生偏离，而形成工业区位的第二次变形。2、根据中心地理论，( )市场是联系中心地与服务区的最有效理论图式。A．三角形B．正方形C．正六边形D．同心圆

标准答案：c 3、据市场调查确定，某建筑物出租每年能获得的总收益为200万元，每年所需支出的总费用为40万元，该类综合还原率为8%，土地还原率为6%，则在不考虑土地的使用年限的情况下，该土地及其建筑物的价格为( )万元。A．2000 B．2500 C．2667 D．3333

标准答案：a 解析：该题应使用综合还原率，该土地及其建筑物的价格 =  $(200 - 40) \div 8\% = 2000$ 万元。

4、有一比较案例2004年5月20日的土地价格为300元/平方米，同一城市此类地价指数以2004年1月20日为基数，以后每月平均上涨1个百分点，如果其他条件不变，则该比较案例于2004年10月20日的评估价格为( ) (保留到小数点后一位)。A．314.3 B．314.4 C．315.0 D．315.3

标准答案：c 解析：2004年10月20日的评估价格 =  $300 \times (1 + 1\% \times 5) = 315$ 。

5、交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并且掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，同时，交易主体均具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排

他性，这就是所谓的()。 A．主观市场B．客观市场C．公开市场D．正常市场 标准答案：c 解析：公开的土amp.地交易市场就是交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并且掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，同时，交易主体均具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。 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)