

2005建筑工程综合题及答案资产评估师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/599/2021_2022_2005_E5_BB_BA_E7_AD_91_c47_599515.htm 建筑工程综合题及答案 一、协议出让土地的，土地出让金最低标准怎么确定；出让后又转让的，需符合什么条件；转让后改变用途的，须谁同意，办理什么手续；二、砌体构件质量检测的主要部位；灰缝砂浆强度的检验方法；砌体的强度检测方法；倒八字裂缝地基分析；三、一建筑物，重置单价3000元，4000平米，算重置成本；残值率5%，使用40年，建成后两年办理出让手续，出让年限50年，问算损耗应使用什么年限？算年损耗额多少；总损耗额多少；如果装修重置价20万，可用8年，电气（或者其他什么）30万元，可用15年，算各自损耗率和总损耗率；前种方法权重0.6，后种方法权重0.4，算加权损耗率，加权损耗额，剩余价值 四、一项目，占地8000M²，建筑面积40000M²。土地使用费7000元/M²，建安工程费用1500元/M²，其他费用500元/M²。自有资金9600万元，其余借款。第1年初，要投入：土地使用费100%，建安工程费用35%，其他费用85%。借款在建设期两年初平均借出。建设期借款本息在销售期平均偿还，销售期当年利息，当年支付。销售期，均售价5000元/M²，销售期两年分别为60%、40%，经营成本2%，销售税金及附加5.5%。销售期现金流都发生在年末。 1、计算总需投资多少，贷款多少；2、计算计算第0年现金流出；3、计算建设期各年末借款本息；4、计算自有资金各年现金流入、流出、净流量，以10%折现率算净现值，评价项目是否可行；5、假设部分未售出，同类房屋市价5200元/平米，功能上有差异，

差异率X，计算功能损耗额，计算评估值。第三题还有一个条件，就是已使用四年，建成后两年办土地证。第二问，计算损耗应按什么年限？为什么？因为该建筑物的尚可使用36年早于土地使用权结束的年限48年，故该建筑物的损耗应按耐用年限40计算。第二问因为该建筑物的重置成本为120万元（这个大家都会算吧）所以该建筑物的年平均损耗额为 $120 * (1 - 5%) * 1 / 40 = 2.85$ 万元，损耗总额为 $2.85 * 4 = 11.4$ 万元第三问，装修的损耗额 $= 20 * (1 - 5%) * (4 / 8) = 9.5$ 万元，配套的损耗额 $= 30 * (1 - 5%) * (4 / 15) = 7.6$ 万元。结构的重置成本 $= 120 - 20 - 30 = 70$ 万元，则结构的损耗额 $= 70 * (1 - 5%) * (4 / 40) = 6.65$ 万元，各部分的损耗总额为 $9.5 + 7.6 + 6.65 = 23.75$ 万元第四问，如果结合上两总损耗各种损耗的权重直鵞埃春停埃叮蚋媒回铜某尚侣适嵌嗑呢?BR>gt.先算后一种的损耗率为 $(20 / 120) * (4 / 8) * 0.95 + (30 / 120) * (4 / 15) * 0.95 + (70 / 120) * (4 / 40) * 0.95 = 19.79%$ 则综合上两种方法的损耗率为 $(4 / 40) * 0.95 * 0.4 + 19.79% * 0.6 = 15.67%$ 则成新率 $= 1 - 15.67% = 84.32%$ 则该建筑的评估值为 $120万 * 84.32% = 101.19$ 万元第三题的第二问我居然忘记了5%的残值率，可悲可恨呀。四÷建设总投资 $= 8000 * 7000 + 40000 * 1500 + 40000 * 500 = 13600$ 万元自有资金为96000万，需贷款 $13600 - 9600 = 40000$ 万元题目已交待借款在建设

期年初平均借入第一，第二年初分别借款 2000 万元，建设期第一年利息为 200 万元，建设期第二年利息为 $(2000 + 200 + 2000) * 10\% = 420$ 则建设期贷款本息为 4620 万元 因题目已交待建设期本息在销售期平均偿还，销售期还偿还当年发生的利息。则销售期第一年需还建设期本息 $4620 / 2 = 2310$ 万元，还需还当年发生的利息 $= 4620 * 10\% = 462$ 万元（因为还款在年末）合计还款 2772 万元 销售期第二年还建设期本息 2310 万元，还当年利息 $2310 * 10\% = 231$ 万元合计还款 2541 万元 建设期第一年自有现金流出 $= 8000 * 7000 + 40000 * 1500 * 0.35 + 40000 * 500 * 0.85 = 9400$ 万元。建设期第二年自有现金流出 $= 9600 - 9400 = 200$ 万元 销售期第一年现金流入 $= 40000 * 5000 * 0.6 = 12000$ 万元，现金流出 $= 12000 * 0.02 + 12000 * 0.055 + 2772 = 3672$ 万元 净现金流量 $= 12000 - 3672 = 8328$ 万元 销售期第二年现金流入 $= 40000 * 5000 * 0.4 = 8000$ 万元 现金流出 $= 8000 * 0.02 + 8000 * 0.055 + 2541 = 3141$ 万元 净现金流量 $= 8000 - 3141 = 4859$ 万元]（因为考虑的是自有资金所以要把还本付息作为现金流出）财务净现值 $= -9400 + (-200) / (1 + 10\%) + 8328 / (1 + 10\%)^3 + 4859 / (1 + 10\%)^4 = -6.29$ 万元，财务净现值 < 0 所以该项目不可行（因为销售期现金流入流出均发生在年末，建设期支出在年初，所以在选择折现率上有变化）最后一问功能性贬值 =（

$(10 - 9.2) / 10 = 8\%$ 所以尾房的销售均价为 $5200 * (1 - 8\%) = 4784$ 元 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