

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_ti2020/645/2021_2022_2005_E5_BB_BA_E7_AD_91_c47_645483.htm id="htiy" class="mar10">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鹞埃春停埃叮蚋媒
 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 $13600 - 9600 = 400$

00万元 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