

《资产评估》练习与答案第五章房地产评估 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E3_80_8A_E8_B5_84_E4_BA_A7_E8_c47_80350.htm 第五章 房地产评估 一、单选：1 工业用地土地使用权出让的最高年限是（ ） A70年 B60年 C50年 D40年 2根据经济学原理，同一市场上效用相同或相近的资产在竞争作用下其价格将趋于一致，依据这一原理建立的房地产评估原则是（ ） A供需原则 B替代原则 C最佳使用原则 D贡献原则 3 单位建筑物面积地价是指平均每单位建筑面积上的土地价格，它称为（ ） A楼面地价 B总价格 C单位价格 D土地使用权价格 4 下列影响房地产价格因素中不属于区位因素的是（ ） A商服繁华因素 B道路通达因素 C环境状况因素 D产业结构因素 5 按四三二一法则如邻街深度为50英尺时，其平均深度百分率为（ ） A160% B140% C120% D100% 6 某一宗地每年纯收益为50万元，资本化率为5%，若未来五年的纯收益在上一年基础上增长1%，则评估值最可能为（ ） A1250万元 B1400万元 C1500万元 D1000万元 7 对于整个工程已接近完工只是尚未交付使用的在建工程，可采用（ ）评估 A假设开发法 B成本法 C形象进度法 D市场法 8 如果某房地产的售价为2000万元，其中建筑物1200万元，土地价格800万元，该房地产每年客观收益为180万元，若建筑物资本化率为10%则土地资本化率最可能为（ ） A8% B7.5% C6% D10% 9用成本法评估土地价格时，土地取得费的计息期应为（ ） A整个开发期 B整个销售期 C整个开发期和销售期 D整个开发期和销售期的一半 10 在路线价四三二一法则的各种深度百分率中，呈递增现象的百分率是（ ） A单纯深度百分率

B累计深度百分率 C平均深度百分率 D标准深度百分率 二、多选：1 下列特性中属于土地经济特性的是（ ） A供给的稀缺性 B位置固定性 C可垄断性 D效益级差性 2 下列特性中属于土地地理特性的是（ ） A利用方向多向性 B质量的差异性 C不可再生性 D效用永续性 5 下列因素中属于影响房地产价格一般因素的是（ ） A经济因素 B社会因素 C环境状况因素 D心理因素 6 下列因素中属于影响房地产价格的个别因素是（ ） A区位因素 B交通便捷因素 C面积因素 D容积率因素 7 运用市场法评估房地产时需修正的因素主要有（ ） A交易情况修正 B区位因素修正 C个别因素修正 D一般因素修正 8 运用收益法评估地产价格时涉及的基本因素主要是（ ） A地产的实际收益 B地产的客观收益 C地产剩余使用权年限 D地产的资本化率 9 运用成本法对房地产价格评估，其使用范围主要是（ ） A新开发地 B学校用地 C公园用地 D商业用地 10 运用剩余法评估房地产价格，其使用范围主要是（ ） A待开发土地 B已开发建筑完成的土地 C将生地开发为熟地 D待拆迁改造的再开发土地 11 基准地价系数修正法需修正的主要因素是（ ） A年期修正 B区位因素修正 C容积率修正 D其他因素修正 12 房地产价格中属于政府制定的价格是（ ） A基准地价 B标定地价 C房屋重置价格 D交易底价 13 通常“三通一平”中三通指的是（ ） A通气 B通水 C通电 D通路 14 基准地价的特点是（ ） A区域性价格 B单位土地面积的地价 C平均价格 D是宗地价格 三、计算：某土地面积为1000平方米，每平方米征地费100元、开发费150元，土地开发期为两年，开发费在开发期内均匀投入，开发商要求的回报率为10%，当地土地出让增值收益为12%，银行贷款利率为6%，试用成本法评估土地价格。 答

案： 单选： 1C 2B 3A 4D 5B 6A 7C 8B 9C 10B 多选： 1ACD
2BCD 3ABC 4BCD 5ABD 6ACD 7ABC 8BCD 9ABC 10ACD
11ACD 12ABC 13BCD 14ABC 计算： 1计算取得费利息 $100 \times [(1.6\%)^2 - 1] = 12.36$ 2 计算开发费利息 $150 \times [(1.6\%) - 1] = 9.3$
3 计算开发商利润 $(100 + 150) \times 10\% = 25$ 4土地单价求取 $(100 + 150 + 12.36 + 9.3 + 25) \times (1 + 12\%) = 331.9232$
5求取土地总价 $331.9232 \times 1000 = 331923$ 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