

考试大整理剩余法习题及答案 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E8_80_83_E8_AF_95_E5_A4_A7_E6_c51_84716.htm (一)判断题 1. 一切地租都是剩余价值，是剩余劳动的产物。()

来源：www.examda.com 2. 由于剩余法与地租量的计算原理一致，所以剩余法仅适用于土地估价。() 3. 对附有建筑物的土地进行估价时，只有当建筑物比较新且处于最有效使用状态时，剩余法才是最有效的方法。() 4. 在选择土地最佳的开发利用方式中，最重要的是选择最佳的土地用途。() 5. 通常现有新旧房地产中地价的单独评估，均采用剩余法评估。() 6. 对于习惯出租的写字楼，可采用市场比较法，直接比较确定其不动产总价。() 7. 从更深层意义说，地租是各年租金会剩余，剩余法是一次性的价格剩余。() 8. 剩余法估价中所采用的所有不动产总价等数据都是根据当前数据水平确定未来的数据。() 9. 预付地价款的利息额应以整个开发建设周期的一半计算。() 10. 按预付总资本的一定比例计算利润，该比例常称作投资回报率。() 11. 剩余法估价中，假设之一是预期的房地产租金或房地产价格随市场变化而变化。() 12. 开发费、专业费在建筑期内的利息，应按整个建筑周期计算。() 13. 开发、专业费在建筑竣工后的空置及销售期内应按全额全期计算。() 14. 某开发公司取得40年使用期的待开发空地，开发期两年，建10000m²商场，取得土地立即动工，出租率80%，年租金400元/m²出租费占年租金25%，还原率为8%，开发商利润不能低于开发总价的16%，则最少开发商可获利4680628元。() (二)单项选择题 来源：www.examda.com 1.

剩余法更深的理论依据完全类似于()。 A . 替代原理 B . 地租原理 C . 供求原理 D . 贡献原理

2 . 剩余法评估中, ()项目应计算利息。 A . 地价 B . 销售税费 C . 工商登记费 D . 投资利润

3 . 投资者要保证正常收益, 则其实际的场地购买价格应()它所能承担的场地最高价格。 A . 高于 B . 低于或等于 C . 等于 D . 高于或等于

4 . 剩余估价法是从()的角度分析, 测算其所能支付的最高场地购置费用。 A . 消费者 B . 市场 C . 土地出让方 D . 开发商

5 . 就目前的房地产市场来看, 当土地具有开发或潜在开发价值时, ()不失为一种可靠、实用和重要的估价方法。 A . 剩余法 B . 成本法 C . 市场比较法 D . 收益法

6 . 下列()情况的土地价格不适于用剩余法评估。 A . 具有潜在开发价值的土地价格 B . 不具有潜在开发价值的土地价格 C . 现有新旧房地产中的土地价格 D . 地上有写字楼的土地价格

7 . 剩余法除可用于评估土地价格外, 还可用于()。 A . 房地产开发项目的可行性分析 B . 房地产纯收益估测 C . 评估建筑质量 D . 物业管理评估

来源: www.examda.com

8 . 剩余法中不用计算利息的项目是()。 A . 地价 B . 建筑费用 C . 专业费用 D . 投资利润

9 . 在选择地块最佳的开发利用方式中, 最重要的是要选择()。 A . 最佳的土地位置 B . 最佳的施工方 C . 最佳的土地用途 D . 最佳的基础设施

10 . 开发某一不动产, 根据当前房地产市场的租金水平, 与其类似的不动产月租金水平为400元 / m², 其中维修费、管理费等为35%, 该类不动产的还原率为8%, 总建筑面积30000m², 可出租率为85%, 则所开发的不动产的总价可确定为()万元。 A.99450 B . 117520 C.8994 D.9428

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