

<<房地产估价案例与分析考点精>>

图书基本信息

书名：<<房地产估价案例与分析考点精析及模拟题库>>

13位ISBN编号：9787111216988

10位ISBN编号：7111216989

出版时间：2007-7

出版时间：机械工业

作者：史贵镇 编

页数：449

字数：708000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<房地产估价案例与分析考点精>>

内容概要

本书根据2007年最新全国房地产估价师执业资格考试大纲及配套教材编写：第一篇以教材章节为序讲解了各章重要知识点，并附有历年试题精析及强化训练题库；第二篇“专题拓展”部分就本门考试的19个难点以问答的形式进行了解读；第三篇“模拟试题”附有三套模拟试题及2006年考试真题，便于考生进行实战练习；本书的附录部分编排了“房地产基本制度与政策、房地产估价相关知识涉及知识点汇总”，方便考生在考试中查阅。

本书指导性强、信息量大、习题丰富，是编者根据多年网校培训经验编写而成，有助于考生系统学习，全面提高复习效率，提升考试通过率。

<<房地产估价案例与分析考点精>>

作者简介

史贵镇，房地产估价师、高级经济师、建筑工程评标专家，全国某重点大学客座教授。

曾多次参加全国房地产估价师考试的阅卷工作。

自2004年起，任环球职业教育在线房地产估价师“房地产估价案例与分析”、“房地产开发经营与管理”课程的主讲教师。

先后主编并出版了2005、2006年

<<房地产估价案例与分析考点精>>

书籍目录

第一部分 考点精析及强化训练题库 第一章 房地产估价报告写作 一、考试大纲要求 二、本章主要考点及知识点精析 三、本章历年考题精析 四、强化训练题库 第二章 各种类型的房地产估价 一、考试大纲要求 二、本章主要考点及知识点精析 三、本章历年考题精析 四、强化训练题库 第三章 各种目的的房地产估价 一、考试大纲要求 二、本章主要考点及知识点精析 三、本章历年考题精析 四、强化训练题库 第四章 各种估价方法在房地产估价中的运用 一、考试大纲要求 二、本章主要考点及知识点精析 三、本章历年考题精析 四、强化训练题库 第二部分 专题拓展篇 一、《房地产估价案例与分析》学习方法专题 二、估价技术路线专题 三、市场法估价专题 四、成本法估价专题 五、收益法估价专题 六、假设开发法估价专题 七、土地使用权价格评估目的专题 八、转让目的估价专题 九、抵押目的估价专题 十、房地产拆迁目的的估价专题 十一、房地产纠纷目的的估价专题 十二、保险目的的估价专题 十三、拍卖目的的估价专题 十四、损害赔偿目的的估价专题 十五、房地产估价报告写作格式专题 十六、《房地产估价规范》专题 十七、估价基本知识及有关法律规章、规范性文件、技术规程、标准专题 十八、考试答题技巧专题 十九、历年考题专题 第三部分 模拟试题 模拟试题一 模拟试题二 模拟试题三 模拟试题四 (2006年“房地产估价案例与分析”考试试题) 附录:《房地产基本制度与政策》、《房地产估价相关知识》涉及知识点汇总

<<房地产估价案例与分析考点精>>

章节摘录

提问：在利用投资组合技术求房地产价值时，与房地产的新旧有关吗？

是不是求出的价值已经扣除折旧的因素？

即不用考虑以前已经使用了若干年的折旧问题？

史家之言：新旧问题是成本法计算中考虑的，在用投资组合技术时，建筑物是其市场价值，其折旧问题或新旧程度已包含在其市场价值中。

提问：在考试中如果用了其他公式（就是书中公式的另一种表达方式）而不是书上的原公式，但是得数正确，这样的情况给不给分？

还有就是在考试中给分的计算误差的范围是如何规定的？

史家之言：只要公式正确，殊途同归，计算结果又正确，我想没有理由不给分。

计算误差范围你可以找一下历年考试题的标准答案体会一下，每门考试要求不一样。

提问：教材上说旅馆、加油站等类房地产，是基于营业收入测算净收益的，但为什么您讲客房最好视作有出租收益呢？

它与旅馆类不是一样吗？

是因为它综合在房地产中吗？

史家之言：能用出租收益测算净收益就用出租收益测算是教材中说的，也是用收益法评估的一个重要原则。

客房一般指综合性酒店中的客房，与单纯的旅馆还是有一定区别的。

提问：用收益法评估房地产的转让价格和用收益法评估房地产的租赁价格有什么不同？

用成本法评估房地产的转让价格和用成本法评估房地产的租赁价格有什么不同？

史家之言：房地产的租赁价格是指房屋的租金，而房地产的转让价格是指其房地产的市场价格。

提问：“有租约限制的房地产在租约期限内要采用租约约定的租金，租赁期限外的租金应采用正常客观的租金”，这是运用收益法时需要遵守的，我的问题是，在运用别的估价方法如市场法、成本法时，是不是就不用管有无租约限制了呢？

如果不用管的话，用别的方法测算出的估价结果是不是会和用收益法测算的结果相差很大？

我想不管用哪种估价方法，该房地产因为租约的限制而在价值上有了差别（与无租约限制下的价值相比），这是客观存在的事实，不会因为用哪种估价方法而有不同，所以我觉得在用别的估价方法测算这类有租约限制的房地产时，应在得出正常客观的估价结果时再减去承租人权益的价值（有租约限制下的价值—无租约限制下的价值—承租人权益的价值），我的理解是否正确？

史家之言：“有租约限制的房地产在租约期限内要采用租约约定的租金，租赁期限外的租金应采用正常客观的租金”这是收益法的有关规定，对于市场法、成本法没有类似规定。

租金收入计算是对收益法而言的，市场法要选好可比实例，要注意可比实例要调整为正常租金，成本法中要用市场租金（客观成本）。

提问：《房地产估价理论与方法》教材收益法中，“由于抵押贷款通常是分期偿还的，所以抵押贷款与自有资金的组合通常不是利用抵押贷款利率和自有资金报酬率来求取房地产的报酬率，而是利用抵押贷款常数和自有资金资本化率来求取综合资本化率”。

我的问题是：（1）“由于抵押贷款通常是分期偿还的”，教材上并没有说是否等额偿还，如果是等额，是等额偿还本息，还是等额偿还本金（其结果是不一样的）？

（2）抵押贷款常数每年都相同还是每年都不同？

（3）“由于抵押贷款通常是分期偿还的”，就是这个原因，为什么就说“不能利用抵押贷款利率来求取房地产的综合资本化率”，而一定要用抵押贷款常数来求？

我确实没有搞明白其中的原因，请解析。

.....

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>