

<<2009房地产估价案例与分析>>

图书基本信息

书名：<<2009房地产估价案例与分析>>

13位ISBN编号：9787560951591

10位ISBN编号：7560951597

出版时间：2009-3

出版时间：华中科技大学出版社

作者：房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编

页数：89

字数：148000

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>

## 前言

《全国二级建造师执业资格考试高频考点专题讲座》是作者经过四年时间对二级建造师执业资格考试的潜心研究的结晶。

其编写目标只有一个，那就是要让考生顺利通过考试。

本书的特点。

1.化繁为简 比如说，教材中讲到的很复杂的计算公式在本书中会告诉考生一些易于记忆的方法，比如教材中讲到的某些连续的几个计算公式，在本书中会告诉考生一个公式就可以解答这几个公式所能解决的问题。

再比如，解决某些问题时，可能会有很多种方法可供考生选择，方法选择不当会造成解决问题的难易程度不同，本书会告诉考生应该在什么情况下选择某一方法。

还有，教材中是按理论来讲解的，某些内容可能有很多篇幅，而且不易掌握，看几遍也很难理解，本书会给考生介绍通俗易懂的方法，依考生的喜好来选择掌握不同的方法等。

2.重点突出 本书的独到之处是考试涉及的重点在本书中都有不同程度的体现，考试不涉及的内容在本书中不会涉及到。

3.引导方法 本书对历年试题做详细的分析，总结出历年考试的出题规律，让考生全面了解出题意图；根据历年考试的出题规律有针对性地设置习题；为考生提供2009年考试的出题方向，把握学习的重点，并选择一些典型的例题进行详细的讲解，可以使考生在解答习题时有一个完整的清晰的解题思路。

## <<2009房地产估价案例与分析>>

### 内容概要

本书是《全国房地产估价师执业资格考试命题趋势权威试卷》系列丛书之一。

本书在编写过程中始终以把握命题规律科学命题、切合考试大纲精选试题、抓住重点提炼考试要点为理念，力求编写出具有权威性、适用性和可操作性的辅导用书。

本书可帮助考生深刻理解教材，理顺命题规律，扩展解题思维，使考生轻松通过考试。

本书试卷部分采用全真模拟形式，适用于参加全国房地产估价师执业资格考试的考生使用。

<<2009房地产估价案例与分析>>

书籍目录

历年试卷分值分布命题涉及重要考点清单命题趋势权威试卷（一） 命题趋势权威试卷（一） 参考答案  
命题趋势权威试卷（二） 命题趋势权威试卷（二） 参考答案命题趋势权威试卷（三） 命题趋势权威  
试卷（三） 参考答案命题趋势权威试卷（四） 命题趋势权威试卷（四） 参考答案命题趋势权威试  
卷（五） 命题趋势权威试卷（五） 参考答案命题趋势权威试卷（六） 命题趋势权威试卷（六） 参考  
答案命题趋势权威试卷（七） 命题趋势权威试卷（七） 参考答案命题趋势权威试卷（八） 命题趋势  
权威试卷（八） 参考答案

## <<2009房地产估价案例与分析>>

### 章节摘录

命题趋势权威试卷(五)参考答案 一、问答题 (一) 1、一般不考虑使用成本法进行评估：因为该大厦闲置了10年，物质折旧的存在是明显的，也是比较容易计算的，但是由于结构上的缺陷，大厦也明显存在功能折旧，一般认为对设计缺陷造成的功能折旧尽管计算理论是完善的，但是要想准确的落实在数额的估算上还是比较困难的，所以应该舍弃成本法。

2、依据大厦的现状，一般认为就是采取从估价对象续建完成后可实现市场价值中扣除续建成本、费用，也就是在整体上采取假设开发法中的现金流量折现法进行评估，首先要确定估价对象的未来状态，因此在分析估价对象现状、以及市场环境的基础上，对改造方案做出了设定，并在此基础上对项目改造完成后的价格进行评估，具体采用市场法进行，是对成本开发期间费用进行估算。

(二) 解法一：对此题分析如下。

1.估价报告中的待估房地产年净收益与财务报表中的年净利润含义并不相同，其净收益是指待估房地产对应的净收益，即该宗房地产对商场的出租或经营收益的贡献部分；而净利润系已扣除了房地产的折旧摊销、财务费用(含利息收益)及企业所得税等，其包含了正常的商业利润等，因此净收益和净利润是不同的。

2.收益年限既要考虑建筑物的剩余经济寿命，还必须考虑土地使用权的出让年限及已使用的年限，建筑物的经济寿命可能早于、等于或晚于土地使用年限，应作不同的考虑和计算。

3.房地产估价中所用的成本应是估价时点的社会平均客观成本，而委托人所提供的实际成本是历史的，也不一定是社会平均客观成本，所以两者是不同的。

<<2009房地产估价案例分析>>

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>