

<<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：9787111305897

10位ISBN编号：7111305892

出版时间：2010-6

出版时间：机械工业

作者：史贵镇 编

页数：204

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>>

### 前言

一、本门考试剖析 全国房地产估价师考试自1995年9月开始，至今已考了13次（其中1997年和2000年停考）。

从2002年开始，实行成绩两年滚动有效。

自2004年以来，“房地产估价案例与分析”是四门课程中通过率最低的一门（见表1）。

究其原因，不外乎有以下几点：课程综合性强。

此门课程综合了房地产估价基本制度与政策及相关知识、房地产开发经营与管理、房地产估价理论与方法三门教材的有关内容，尤其是房地产估价理论与方法教材中介绍的几种主要估价方法，是对广大考生综合掌握所学知识及灵活运用能力的考查。

要求考生有一定估价实务能力。

考试中涉及的所有题型几乎都要求考生有一定的估价实践经验和动手操作、撰写估价报告的能力，这对于一些没有实务经历的考生的确有相当难度。

要求考生有一定的书面语言组织、表述能力。

比如，本门考试第一大题是问答题，占总分的30%，要在有限时间内把答题要点组织好、表述准确的确需要一定的文字功底，有不少“肚里有货”的考生苦于表达不出来，白白丢了不应该丢的分；有的考生是“胡子眉毛一把抓”，写了一篇却不得要领，不成章法，考点散、逻辑性差，甚至前言不搭后语，自相矛盾，要让阅卷老师去猜，失分也就在所难免了。

抱有侥幸心理的考生大有人在。

由于本门课程是开卷考试，这一点着实蒙蔽了不少考生，他们认为此门考试容易，未进考场，先松了一口气，在学习中未尽全力。

殊不知，在考场上翻书、查资料也是要占用时间的！

找到若干个知识点不难，难的是在有限的时间内找全所有知识点并组织好，表述准确。

## <<房地产估价案例与分析考点精>>

### 内容概要

本书是根据房地产估价师执业资格考试的考试大纲与教材编写的考试辅导用书。

作者为环球职业教育在线房地产估价师课程的一线辅导教师。

本书对考试要点进行了提炼、总结，并配有近年来考试真题解析及强化训练题库，可帮助广大考生有针对性地复习备考，提高应试能力。

## <<房地产估价案例与分析考点精>>

### 作者简介

史贯镇，房地产估价师、高级经济师。

有10年的一线房地产估价从业经历，同时也具有多年房地产行业管理经验，2004年起，任环球职业教育在线房地产估价师“房地产开发经营与管理”、“房地产估价案例与分析”课程主讲老师，2008年起兼任“房地产估价理论与方法”课程主讲老师。

学员遍及全国，反馈评价良好，并应邀参加了2003年、2005年，2006年全国房地产估价师考试的阅卷工作。

<<房地产估价案例与分析考点精>>

书籍目录

前言 第一篇 考点精析及强化训练题库 第一章 房地产估价文书写作 一、考试大纲要求 二、  
考点精析 三、本章历年考题精析 四、强化训练题库 第二章 不同类型房地产估价 一、  
考试大纲要求 二、考点精析 三、本章历年考题精析 四、强化训练题库 第三章 不同目  
的的房地产估价 一、考试大纲要求 二、考点精析 三、本章历年考题精析 四、强化  
训练题库 第四章 主要估价方法在房地产估价中的运用 一、考试大纲要求 二、考点精析  
三、本章历年考题精析 四、强化训练题库 第五章 房地产咨询顾问服务 一、考试大  
纲要求 二、考点精析 三、强化训练题库 第二篇 模拟试题与真题 模拟试题一 模拟试题二  
2009年房地产估价案例与分析真题

章节摘录

(二) 估价对象土地在估价时点仍为划拨用地, 本估价报告先按出让土地进行估价, 然后在估价结果中扣除土地出让金及转让费用后得出估价对象市场价值。

四、本案例主要经验总结 (一) 对于抵押贷款目的的估价, 按《规范》及《房地产抵押估价指导意见》的相关条款要求, 应在报告中“估价假设与限制条件”中明确说明。这一点往往容易被忽略或说明不全。

(二) 对于主楼二~四层将承租人装修费用计入估价结果的做法符合市场惯例及当地习惯, 一般的承租户都会进行相应装修, 在承租期结束后不再拆除, 所花费用计入估价对象本身价值, 但不含空调主机等可移动设备。

(三) 在结果报告中对“估价对象”的介绍说明往往不够全面、准确, 不能很好体现《房地产估价规范》的相关要求, 本报告在“估价对象”中说明了估价对象的实物状况、区位状况、权益状况, 介绍详尽全面。

(四) 在本案例中的市场法计算中, 注意了对权益状况调整的分析计算。不论是对主楼第二层租金(租赁价格)计算, 对主楼五~二十层测算续建完成后的房地产价值计算, 还是对附楼整体进行市场法测算中, 都考虑了权益状况调整, 对可比实例的土地使用权剩余年限及容积率分别进行了分析测算, 使得用市场法测算的结果更加准确可信。

(五) 在对主楼第二层租金(租赁价格)计算中, 说明了可比实例租赁价格均为带租约的租金。并与市场租金相比较, 调整为市场租金后再进行比较, 从而避免了可比实例租约租金畸高畸低可能造成的误差。

<<房地产估价案例与分析考点精>>

编辑推荐

名师指导 权威解读      实战练习 快速提高

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>