

图书基本信息

书名：<<2011房地产估价理论与方法考点精析及模拟题库>>

13位ISBN编号：9787111341789

10位ISBN编号：7111341783

出版时间：2011-5

出版时间：机械工业出版社

作者：史贵镇 编

页数：245

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>

## 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。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。

## 作者简介

史贵镇，房地产估价师，高级经济师，北京航空航天大学公共管理硕士（MPA），有十余年一线房地产估价经历，对实际估价中的技术问题有独到的见解。

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

2008年起兼任“房地产估价理论与方法”课程主讲教师。

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。

书籍目录

前言

第一篇 考点精析及强化训练题库

第一章 房地产估价概述

第二章 对房地产的认识与描述

第三章 房地产价格和价值

第四章 房地产价格影响因素分析

第五章 房地产估价原则

第六章 市场法及其运用

第七章 收益法及其运用

第八章 成本法及其运用

第九章 假设开发法及其运用

第十章 长期趋势法及其运用

第十一章 地价评估与地价分摊

第十二章 房地产估价程序

第二篇 计算题分析

模拟试题及真题一

历年考试计算题分析汇总二

模拟试题

模拟试题一

模拟试题二

## 章节摘录

(一) 本章历年考试焦点1.本章内容是历年考试中分值所占比例最大的一章。

从教材来看：1) 本章内容并不复杂，但是公式比较多，尤其是数学公式的推理运用。

2) 概念比较多，有些地方属于易混淆的知识点。

3) 关于画现金流量图的方法，一定要掌握好。

这种图示对于收益年限的确定能使人一目了然。

2.收益期限与收益价格的确定。

(1) 收益期限的确定。

收益期限是估价对象自估价时点起至预期未来可以获取收益的时间。

收益期限应视估价对象的不同，在房地产自然寿命、法律规定（如建设用地使用权法定最高年限）、合同约定（如租赁合同约定的租赁期限）等的基础上，结合建筑物剩余经济寿命或建设用地使用权剩余期限来确定。

估价对象的收益期限为其建筑物剩余经济寿命和建设用地使用权剩余期限的较小值；如果是计算承租人权益价值，则收益期限为剩余租赁期限。

(2) 收益价格的确定。

对于单独土地和单独建筑物的估价，应分别根据建筑用地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命确定收益期限，选用相应的收益法公式进行计算。

对于土地与建筑物合成体的估价对象，建筑物经济寿命早于建筑用地使用权剩余期限而结束的，可先根据建筑物剩余经济寿命确定收益期限，选用相应的收益期限为有限年的公式计算出一个价值，然后再加上建筑物经济寿命结束之后的剩余年限建设用地使用权折现到估价时点的价值。

在建筑物剩余经济寿命晚于或与建设用地使用权剩余期限一起结束的情况下，出让合同约定土地出让期限届满需要无偿收回国有建设用地使用权时，对收回的建筑物分为予以补偿和不予补偿两种情况。

对收回的建筑物予以补偿的，房地产的价值等于以建设用地使用权剩余期限为收益期限计算的房地产价值，加上建设用地使用权剩余期限结束时建筑物的残余价值折算到估价时点时的价值；对收回的建筑物不予补偿的，以建设用地使用权剩余期限为收益期限，选用相应的收益期限为有限年的公式计算房地产的价值。

(3) 应该得指出的是，对于估价对象为住宅的，由于《中华人民共和国物权法》第149条明文规定，住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

因此，对于住宅，其建设用地使用权出让合同应不会约定不可续期。

换句话说，住宅情形下其建设用地使用权出让合同是未约定不可续期，如约定不可续期则是违法的，不能生效的。

因此，住宅建筑物剩余经济寿命一般会早于建筑用地使用权剩余期限结束，此时，应根据建筑物剩余经济寿命确定收益期限。

计算住宅收益价格时，选用相应的收益期限为有限年的公式计算出一个价值，然后再加上建筑物经济寿命结束之后的剩余年限建设用地使用权折现到估价时点的价值。

3.有效毛收入。

有效毛收入是收益法计算的第一个难点。

找出有效毛收入不难，难就难在如何合理界定哪些是有效毛收入，哪些不是。

有效毛收入计算分为出租和自营两种情形。

对于出租类型的，一般采用市场法计算有效毛收入，重点考虑以下几个方面。

&hellip;&hellip;

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>