

<<2012-全国房地产估价师执业>>

图书基本信息

书名：<<2012-全国房地产估价师执业资格考试命题趋势权威试卷-全四册-第二版>>

13位ISBN编号：9787560968858

10位ISBN编号：7560968856

出版时间：2012-6

出版单位：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：365

字数：601000

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>

<<2012-全国房地产估价师执业>>

内容概要

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。

本书试卷采用全真模拟形式，适用于参加2012年全国房地产估价师执业资格考试的考生使用。

<<2012-全国房地产估价师执业>>

书籍目录

第一科目 房地产基本制度与政策

历年试卷分值分布

命题涉及知识点及重要考点清单

2010年度全国房地产估价师执业资格考试《房地产基本制度与政策》试卷

2010年度全国房地产估价师执业资格考试《房地产基本制度与政策》试卷参考答案

2009年度全国房地产估价师执业资格考试《房地产基本制度与政策》试卷

2009年度全国房地产估价师执业资格考试《房地产基本制度与政策》试卷参考答案

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

第二科目 房地产开发经营与管理

历年试卷分值分布

命题涉及知识点及重要考点清单

2010年度全国房地产估价师执业资格考试《房地产开发经营与管理》试卷

2010年度全国房地产估价师执业资格考试《房地产开发经营与管理》试卷参考答案

2009年度全国房地产估价师执业资格考试《房地产开发经营与管理》试卷

2009年度全国房地产估价师执业资格考试《房地产开发经营与管理》试卷参考答案

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

第三科目 房地产估价理论与方法

第四科目 房地产估价案例与分析

章节摘录

版权页：命题趋势权威试卷（一）参考答案一、问答题（一）据题可知，该市规划部门已将该区域规划为居住区，按目前各地一般做法，首先应由国土资源管理部门按该市规划将土地进行置换，再由土地储备中心实施拆迁整理，在明确规划使用条件后进行土地使用权出让，有意向的房地产开发商可运用假设开发法对地价进行评估，并预测开发效益。

在这样的前提下，开发商不可能在划拨的国有土地上进行房地产开发，只能从国有土地所有者手中通过有偿出让方式取得有限期的土地使用权，并按规定的规划设计条件进行房地产开发，因此不必要与该正常生产的工厂打交道，也无需了解目前该国有土地的使用情况。

房地产开发商如请房地产估价机构预测开发效益，应搜集的资料主要如下。

1.调查待开发房地产（7672m²国有土地）的基本情况，应包括：名称、坐落、面积、形状、四至、周围环境、景观、基础设施完备程度、土地平整程度、地势、地质、水文状况、利用现状、权属状况，特别重要的是规划限制条件，包括土地用途、容积率、建筑密度、建筑高度、建筑后退红线距离、建筑间距、绿地率、交通出入口方位、停车泊位、建筑体量、体型、色彩、地面标高等。

2.选择最佳的开发利用方式，搜集估算开发经营期的相关资料，特别重要的是需要搜集为预测开发完成后的房地产价值所需的资料，可出售面积、售价，可出租面积、租价，销售期、出租期等。

3.搜集为测算开发成本、管理费用、投资利息、销售费用、销售税费、开发利润及其他相关的资料。

4.目前国有土地使用权出让的方式有协议、拍卖、招标及挂牌出让等，以市场化程度较高的后三种方式为主，近来特别以挂牌出让为多，因此还需要了解当地国有土地使用权出让情况，当地近期房地产市场情况，当地主要竞争对手情况等。

（二）解法一：1.甲公司可能会提出如下要求：（1）要求按改造、装修后的办公楼市场价值进行评估；（2）对该办公楼的改造、重新装修费用支出进行评估；（3）对该办公楼的承租人的损失大小进行评估。

2.房地产估价机构可以做出的答复如下。

（1）该宗房地产应按改造之前原法定用途即标准工业厂房进行评估，并且评估价格中不应包括改造、装修为办公楼的费用支出，但可按工业用途评估时，另行委托评估停产停业的损失补偿。

（2）对当前办公楼承租人的损失应由甲公司与承租人协商解决。

（3）如果经拆迁当事人双方协商同意或者经城市规划行政管理部门确认认可，也可以按改造以后的办公用途进行评估（评估中应注意土地使用权性质是行政划拨还是有偿出让的区别），还可以对办公楼承租人的损失进行评估。

编辑推荐

《2012全国房地产估价师执业资格考试命题趋势权威试卷(第2版)(套装全4册)》试卷采用全真模拟形式, 适合于参加2012年全国房地产估价师执业资格考试的考生使用。

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>