

<<房地产估价>>

图书基本信息

书名：<<房地产估价>>

13位ISBN编号：9787030279668

10位ISBN编号：7030279662

出版时间：2010-9

出版时间：科学出版社

作者：麻晓芳 编

页数：273

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>>

前言

我国房地产业从20世纪80年代末开始兴起，经过近30年的快速发展，已经成为国民经济的支柱产业之一。

随着我国经济的发展、居民收入水平的提高、城镇化进程的加快以及改善性住房市场的兴起，房地产市场需求总量不断攀升，房地产业也在不断蓬勃发展。

高速增长的房地产行业催生了诸如房地产全程策划、房地产开发建设、房地产估价、房地产经纪、房地产咨询、房地产营销、售后服务和物业管理等职业岗位，高等职业院校开设的房地产经营与估价专业就是在这样一个背景下形成的新专业。

产业的高速发展需要大量专业人才作支撑，这为房地产经营与估价专业的毕业生提供了广阔的就业前景。

但由于我国房地产专业教育起步较晚，房地产经营与估价专业的发展定位、课程设置等方面还不够成熟，相关院校普遍反映缺乏质量高、内容适宜、能满足高职高专人才培养目标和要求、体现新的学科研究成果以及提高学生实践技能的系列教材。

基于此，我们组织了全国25家高职高专院校的老师，共同开发了“全国高职高专房地产经营与估价专业系列规划教材”。

本套教材是以房地产经营与估价专业作为研究对象，在国家示范建设院校——温州职业技术学院列入国家示范重点建设的房地产经营与估价专业的课程标准基础上，结合国家社会科学基金“十一五”规划课题“以就业为导向的职业教育教学理论与实践研究”子课题“以就业为导向的高等职业教育房地产专业教学整体解决方案的研究”，强调专业教学过程与职业工作过程以及职业发展的一致性，形成了以就业为导向的基于房地产开发的课程体系为主要内容的高等职业教育房地产经营与估价专业教学整体解决方案。

该方案充分体现了教育部有关职业教育改革与发展的指导思想。

为了细化该方案，本套教材编写指导委员会和子课题组于2008年5月和9月先后两次分别在温州和北京召开了全国高职高专房地产经营与估价专业课程建设研讨会，就以就业为导向、以能力培养为目标，从职业要求与岗位能力的分析、人才培养的目标与模式、课程体系的整合优化、教材的创新开发方式等不同角度进行了深入研讨和分析，确立了项目主导的课程内容的教材形式，确定了17门课程的教材编写大纲，并针对各门课程的性质、任务和类型确定编写思路和编写模式。

参与本套教材编写的教师既有丰富的教学经验，又有丰富的房地产实践经历，对房地产专业工作过程理解透彻。

<<房地产估价>>

内容概要

本书是全国高职高专房地产经营与估价专业系列规划教材之一。

本书着力体现任务引领、实践导向的课程设计指导思想，以单元为单位组织教学，以真实的、典型的案例为载体引出相关专业理论知识，使学生在项目实践中加深对专业知识的理解、加强技能的训练，培养学生的综合职业能力，满足学生职业生涯发展的需要。

全书以“房地产项目开发过程”为导向，分为七个单元，包括房地产估价平台知识、地价评估、拆迁房屋评估、期房评估、在建工程价格评估、现房评估和房地产估价报告等内容。

本书可作为高等职业教育房地产经营与估价、建筑经济、资产评估等专业的教材，也可供房地产估价从业人员参考。

<<房地产估价>>

书籍目录

序前言单元1 房地产估价平台知识 1.1 认识房地产和房地产估价 1.1.1 房地产的概念、类型和特性
1.1.2 房地产价格 1.1.3 房地产估价的概念和重要性 1.2 熟悉房地产估价原则 1.3 熟悉房地产估价机构
1.3.1 房地产估价机构的内涵 1.3.2 房地产估价机构的设立 1.3.3 房地产估价机构的变更和注销
1.3.4 房地产估价机构的资质管理 1.3.5 房地产估价机构的构成与组建 1.3.6 专业房地产估价人员 小结 思考与练习
单元2 地价评估 2.1 运用路线价法评估地价 2.1.1 路线价法的概念 2.1.2 理论依据
2.1.3 适用范围和条件 2.1.4 操作程序 2.2 运用基准地价系数修正法评估地价 2.2.1 基准地价系数修正法的概念及特点
2.2.2 基准地价评估的基本原理 2.2.3 基准地价修正系数法的适用范围 2.2.4 基准地价系数修正法的操作过程
2.3 运用假设开发法评估地价 2.3.1 假设开发法概述 2.3.2 假设开发法的计算公式 2.3.3 现金流量折现法和传统方法
2.3.4 假设开发法评估土地的操作过程 小结 思考与练习
单元3 拆迁房屋评估 3.1 运用成本法进行拆迁价格评估 3.1.1 拆迁评估概述 3.1.2 成本法概述
3.1.3 房地产价格的构成 3.1.4 成本法的计算公式 3.1.5 重新购建价格的求取 3.1.6 建筑物折旧 3.2
运用市场比较法评估城市拆迁房屋 3.2.1 市场比较法的概念 3.2.2 市场比较法的基本原理 3.2.3 市场法的适用对象和条件
3.2.4 市场法评估城市拆迁房屋价值的操作过程 小结 思考与练习
单元4 期房评估 4.1 运用市场法评估期房 4.1.1 期房概述 4.1.2 市场法评估期房价值的操作过程 4.2 运用收益法
进行期房价格评估 4.2.1 收益法的概念 4.2.2 收益法的理论依据 4.2.3 收益法的适用范围 4.2.4 收益法的计算公式
4.2.5 资本化率的确定 4.2.6 收益法评估期房的操作过程 小结 思考与练习
单元5 在建工程价格评估 5.1 运用成本法评估在建工程 5.1.1 在建工程的概念及分类 5.1.2 在建工程的特点
5.1.3 在建工程价格评估的特点 5.1.4 在建工程抵押价值评估范围的界定 5.1.5 在建工程建筑面积的测算
5.1.6 运用成本法评估在建工程的操作过程 5.2 运用假设开发法评估在建工程 5.2.1 假设开发法评估在建工程的公式
5.2.2 假设开发法评估在建工程的操作过程 小结 思考与练习
单元6 现房评估 6.1 运用市场法评估现房 6.2 运用成本法进行评估现房 6.3 运用收益法进行现房价格评估 6.3.1 净收益
6.3.2 收益年限的确定 6.3.3 收益法评估现房的操作过程 小结 思考与练习
单元7 房地产估价报告 7.1 撰写房地产估价报告 7.1.1 房地产估价报告的概念 7.1.2 房地产估价报告内容组成 7.1.3 房地产估价报告的要求
7.1.4 房地产估价报告格式 7.2 修改房地产估价报告常见的错误 小结 思考与练习
主要参考文献

<<房地产估价>>

章节摘录

3) 其他地上定着物是指建筑物以外的地上定着物, 也称为其他土地附着物、附属物, 是指附属于或结合于土地或建筑物, 从而构成土地或建筑物的一部分, 应随着土地或建筑物的转移而一同转移的物。

其他地上定着物固定在土地或建筑物上, 与土地、建筑物不能分离, 或者可以分离, 但是分离不经济, 或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能, 或者使土地、建筑物的价值受到明显损害, 如生长在土地上的各类植物, 像树木、农作物、花草等。

需要说明的是, 植物的果实尚未采摘、收割之前, 树木尚未砍伐之前, 都是地上定着物, 属于不动产, 但一旦采摘、收割、砍伐下来, 脱离了土地, 则属于动产。

由于其他地上定着物往往可以视为土地或建筑物的组成或附属部分。因此房地产本质上包括土地和建筑物两大部分。

(2) 实物、权益和区位 房地产包括实物、权益和区位。

1) 实物是房地产中看得见、摸得着的部分, 如建筑物的外观、结构、设备、装饰装修、土地形状、地势、地质、基础设施条件、平整程度等。

2) 权益是房地产中无形的、不可触摸的部分, 包括权利、利益和收益, 如所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权、相邻关系等。

3) 区位是指一宗房地产与其他房地产或事物在空间方位和距离上的关系, 除了地理坐标位置, 还包括可及性、与其他地方往来的便捷性、与重要场所(如市中心、机场、港口、车站、政府机关、同行业等)的距离、周围环境、景观、在城市或区域中的地位等。

其中, 距离有空间直线距离、交通路线距离和交通时间距离之分。

现在, 人们越来越重视交通时间距离而不是空间直线距离。

.....

<<房地产估价>>

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>