

<<房地产估价实践教程>>

图书基本信息

书名：<<房地产估价实践教程>>

13位ISBN编号：9787121177071

10位ISBN编号：7121177072

出版时间：2012-8

出版时间：电子工业出版社

作者：宋良杰

页数：207

字数：290000

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>

<<房地产估价实践教程>>

内容概要

本书结合实践案例，系统介绍了房地产估价行业的工作机会和各工作岗位的任职要求、居住房地产估价、商业房地产估价、工业房地产估价、比较复杂的在建工程房地产估价、基准地价系数修正法在土地估价中的应用、撰写房地产估价报告和土地估价报告的技巧，以及对房地产估价行业未来发展的展望。

本书在介绍基本理论的基础上，更侧重于对各种估价方法的实际应用，具有很强的实用性和可操作性。

<<房地产估价实践教程>>

书籍目录

第1章 房地产估价人员执业准备

1.1 房地产估价行业的就业机会与任职要求

1.2 房地产估价人员的职业道德修养

1.3 房地产估价人员职业发展规划

课后作业

第2章 居住房地产估价

2.1 制定估价作业方案

2.2 搜集估价所需资料

2.3 实地查勘估价对象

2.4 测算估价对象价值

课后作业

第3章 商业房地产估价

3.1 制定估价作业方案

3.2 搜集估价所需资料

3.3 实地查勘估价对象

3.4 测算估价对象价值

课后作业

第4章 工业房地产估价

4.1 制定估价作业方案

4.2 搜集估价所需资料

4.3 实地查勘估价对象

4.4 测算估价对象价值

课后作业

第5章 在建工程房地产估价

5.1 制定估价作业方案

5.2 搜集估价所需资料

5.3 实地查勘估价对象

5.4 测算估价对象价值

课后作业

第6章 土地估价

6.1 土地估价方法简介

6.2 广州市基准地价系数修正法应用示例

课后作业

第7章 估价报告写作

7.1 房地产估价报告写作

7.2 土地估价报告写作

7.3 房地产估价综合模拟实训

7.4 房地产估价角色扮演视频拍摄剧本示例

课后作业

第8章 批量评估与房地产估价机构的商业模式创新

8.1 2012年——房地产估价机构转型在即

8.2 转型的出路——商业模式创新

8.3 批量评估技术对估价机构商业模式创新的影响

8.4 基于批量评估技术的商业模式创新途径

8.5 未来展望

<<房地产估价实践教程>>

课后作业
参考文献

<<房地产估价实践教程>>

章节摘录

2.楼栋地址牌或门牌拍摄要点 (1) 地址牌或门牌号一定要清晰可见, 与房产证上的地址要保持一致。

(2) 遇到地址牌或门牌号不清晰的, 或者完全找不到的, 必须在楼栋入口处和估价对象门口各拍摄一张照片, 以证明现场查勘对象没有搞错。

本案例图片存在的问题: 门牌贴在不锈钢防盗门旁边的墙上, 由于光线不足, 加上颜色较暗, 上面的数字看上去不太清晰。

应该补充光源, 重新拍摄。

3.室内拍摄要点 (1) 天花板、地板都要拍摄到, 缺一不可。

实在无法兼顾的时候, 优先保证照到地板, 不能只拍天花板。

(2) 选择拍摄的角度应尽可能呈现其空间布局。

(3) 避免照片中有人出现。

有些住宅是有人居住的, 可以在拍照前跟住户协调一下, 避免其出现在照片中。

(4) 光线不足的时候要补充光源或开灯拍摄。

(5) 房间数量不止一个的时候, 每个房间都要拍摄照片, 然后从中挑出效果最好的作为房间照的代表。

本案例图片存在的问题: (1) 房间没有照到天花板, 取景范围太小。

(2) 厨房、卫生间的照片存在类似的问题, 都只拍摄了一角, 没有完整反映里面的空间布局, 而且地板和天花板只拍摄到其中一个。

4.外景拍摄要点 通常会在阳台上或窗户旁, 选择景观最好的视角拍摄, 然后再从中挑出效果最佳的一张作为外景照片的代表。

5.照片检查要点 拍完现场查勘照片后, 在离开的时候除了要让领勘人在查勘表上签字确认外, 还要记得检查照片数量和质量是否达标。

遇到刚开始做估价或者不是很细心的估价人员, 很容易遗漏照片。

比如, 我们在前面说的楼栋整体照, 如果来的时候没有拍照, 那么离开的时候是不是一定会记得呢? 这个可不一定。

在实际工作中因为遗漏照片而重新回去补拍的现象时有发生。

所以, 养成好的习惯很重要, 拍完照片应该马上检查一下。

不同的估价目的和不同的委托方, 通常对住宅现场查勘拍照的要求都会有所不同。

刚才我们展示的案例委托方要求拍摄8张照片, 也有要求拍摄6张或10张的, 甚至有时候因为估价对象已经灭失而不需要拍摄照片。

我们曾经接到一名华侨的估价委托, 因旧城改造估价对象在1998年已经被拆除。

其在1957年办理的房地产证已遗失, 该住宅一直由政府托管。

通过对现有资料的分析, 我们依据《房地产所有证存根》、《广州市房地产总登记申请书》、《华侨产业调查情况表》等资料对房屋的产权状况及面积进行认定, 在没有现场查勘照片的情况下, 通过查询大量的历史资料估算了估价对象在1998年拆迁时点的市场价值和1957—1998年期间的租金收益, 从而评估出政府应该补给委托方的拆迁赔偿金额。

<<房地产估价实践教程>>

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>