

<<房地产估价理论与实务>>

图书基本信息

书名：<<房地产估价理论与实务>>

13位ISBN编号：9787122034557

10位ISBN编号：7122034550

出版时间：2008-9

出版时间：化学工业出版社

作者：郭斌 编

页数：182

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>

<<房地产估价理论与实务>>

前言

房地产估价自20世纪90年代中期引入我国后,已经历了十几年的时间,取得了长足发展。在现代市场经济中,作为一个发展迅速的新型中介服务行业,在维护市场秩序、保障各类产权交易主体方面发挥了重要作用。

在我国市场经济大发展的过程中,需要大量高素质的专业房地产估价人员,因此,强化房地产估价的教育成为一种客观需要。

《房地产估价理论与实务》正是顺应这一需求而编写的。

本书紧密结合全国房地产估价师执业资格考试大纲的要求,力求理论联系实际,较为全面地介绍了房地产估价的基本概念、基本原则、基本原理以及程序和方法,使学习者能打下一个良好的理论基础,并对房地产估价实践有所了解和把握。

本书可以作为房地产专业、管理类专业本科学生的教材,也可作为研究生的学习参考用书。

本书由郭斌主编,负责全书的大纲设计、总纂定稿;姬海君、宋宏担任本书副主编,协助主编做了大量相关工作。

各章执笔编写者分别为:第一章、第二章、第三章、第五章,郭斌;第四章,谢明志;第六章、第七章,姬海君;第八章,廖阳;第九章,张炜;第十章,宋宏。

本书在编写过程中参考了许多文献资料,在此谨向有关作者致以衷心感谢。

同时,姜宏伟、刘军、孙克军、戚佳做了大量基础工作,在此一并表示感谢。

本书在编写过程中力求准确,但由于水平所限,不足之处在所难免,敬请广大读者不吝批评指正。

<<房地产估价理论与实务>>

内容概要

《普通高等教育“十一五”规划教材·房地产估价理论与实务》紧密结合全国房地产估价师执业资格考试大纲的要求，系统地介绍了房地产估价的基本概念、基本原则、基本原理以及程序，不仅包括经济学基础理论，还涵盖了房地产估价的基本方法，并配有各种具体实例，便于老师教学。

《普通高等教育“十一五”规划教材·房地产估价理论与实务》可作为大学本科和研究生学习、研究房地产估价的教材，也适合于参加房地产估价师考试的业内人士以及房地产业从业人员阅读，还可作为对房地产估价感兴趣人士的参考用书。

<<房地产估价理论与实务>>

书籍目录

第一章 房地产估价概述第一节 房地产估价的概念第二节 房地产估价的要素一、估价当事人二、估价对象三、估价目的四、影响估价对象价值的因素五、估价时点六、估价依据七、估价假设八、估价原则九、估价程序十、估价方法十一、价值的测算与判定第三节 中国房地产估价行业发展状况一、以法律形式确立了房地产估价的地位二、建立了房地产估价师执业资格制度三、设定了房地产估价师资格和房地产估价机构资质行政许可项目四、发布了房地产估价的部门规章和规范性文件五、制定了房地产估价国家标准和相关指导意见六、成立房地产估价行业组织七、形成了较完善的房地产估价理论和方法体系八、形成了统一开放的房地产估价市场九、开展了内地房地产估价师与香港测量师资格互认十、深化、拓宽了房地产估价的内容与领域复习思考题第二章 房地产与房地产价格第一节 房地产的含义与特性一、房地产的概念二、房地产的三种存在形态三、房地产的特性第二节 房地产的价格与影响因素一、房地产价格的概念二、房地产价格的影响因素第三节 房地产价值和价格的种类一、使用价值和交换价值二、原始价值、账面价值和市场价格三、市场价格、快速变现价值、谨慎价值、清算价值和投资价值四、成交价格、市场价格、公开市场价值、清算价值和评估价值五、市场调节价、政府指导价和政府定价六、基准地价、标定地价和房屋重置价格七、土地价格、建筑物价格和房地价格八、总价格、单位价格和楼面地价九、所有权价格、使用权价格和其他权益的价格十、实际价格和名义价格十一、期房价格和现房价格十二、买卖价格、抵押价值、租赁价格、保险价值、典价、课税价值和征用价值十三、标价、起价、成交价和均价十四、起拍价、保留价、应价和成交价十五、招标价格、拍卖价格和挂牌价格十六、补地价复习思考题第三章 市场法第一节 市场法的基本原理一、市场法的概念二、市场法的原理及其条件第二节 市场法估价的操作步骤一、搜集交易实例二、选取可比实例三、建立价格比较基础四、交易情况修正五、交易日期调整六、房地产状况调整七、比准价格的求取第三节 市场法的运用举例复习思考题第四章 成本法第一节 成本法的基本原理及操作步骤一、成本法的含义二、成本法的理论依据三、成本法适用的估价对象和条件四、成本法操作步骤第二节 房地产的成本价格一、土地取得成本二、开发成本三、管理费用四、销售费用五、投资利息六、销售税费七、开发利润第三节 重新构建价格的求取一、重新购建价格的含义二、重新购建价格的求取思路三、建筑物重新购建价格的求取方式四、建筑物重新购建价格的求取方法第四节 建筑物折旧的求取一、建筑物折旧的含义和原因二、房屋折旧和完损等级评定的有关规定三、求取建筑物折旧的方法四、土地使用期限对建筑物经济寿命的影响第五节 成本法的运用举例复习思考题第五章 收益法第一节 收益法的基本原理及操作步骤一、收益法的含义二、收益法的理论依据三、收益法适用的估价对象和基本前提四、收益法估价的操作步骤五、报酬资本化法的主要计算公式第二节 净收益的求取一、净收益的概念和净收益流的模式二、净收益测算的基本原理三、不同收益类型房地产的净收益的求取四、收益年限的确定五、净收益求取中应该注意的问题第三节 报酬率的求取一、报酬率的定义和实质二、报酬率的求取方法三、报酬率的种类第四节 直接资本化法一、直接资本化法的含义及基本公式二、几种收益乘数法三、报酬资本化法和直接资本化法的比较第五节 投资组合和剩余技术一、投资组合技术二、剩余技术第六节 收益法的应用举例一、收益法公式的应用二、净收益的求取三、综合应用复习思考题第六章 假设开发法第一节 假设开发法的基本原理一、假设开发法的含义及理论依据二、假设开发法适用的估价对象和条件三、假设开发法的操作步骤第二节 假设开发法的基本公式一、假设开发法基本公式二、基本公式计算中各项的求取三、按估价对象细化的公式第三节 现金流量折现法和传统方法一、现金流量折现法和传统方法的定义二、现金流量折现法和传统方法的区别三、现金流量折现法和传统方法的优缺点第四节 运用举例复习思考题第七章 房地产估价的其他方法第一节 路线价法一、路线价法的基本原理二、路线价法的操作步骤三、路线价法的实际操作四、应用举例第二节 基准地价修正法一、基准地价修正法的基本原理二、城市基准地价评估的方法和步骤三、基准地价修正法的操作步骤第三节 长期趋势法一、长期趋势法的基本原理二、长期趋势法的操作步骤三、长期趋势法的基本方法复习思考题第八章 房地产估价报告第一节 房地产估价报告的内容一、房地产估价报告的写作基础二、房地产估价报告的写作原则三、房地产估价报告的基本内容第二节 房地产估价报告错误分析及改错举例一、房地产估价报告错误分析二、房地产估价报告改错举例复习思考题第九章 各种类型的房地产估价第一节 居住房地产的估价一、居住房地产及其特点二、影响居住房地产价格的因素三、居住房地产估价

<<房地产估价理论与实务>>

的常用方法四、居住房地产估价的技术路线及难点处理第二节 商业房地产的估价一、商业房地产及其特点二、影响商业房地产价格的因素三、商业房地产估价方法四、商业房地产估价的技术路线及难点处理第三节 工业房地产的估价一、工业房地产及其估价特点二、影响工业房地产价值的主要因素三、工业房地产估价常用方法四、工业房地产估价的技术路线及难点处理第四节 农业房地产的估价一、农业房地产估价的一般特点二、农业房地产估价方法和技术路线复习思考题第十章 各种目的的房地产估价第一节 房地产转让价格评估一、房地产转让价格评估的法律规定二、房地产转让价格评估的特点三、房地产转让价格评估常用方法第二节 房地产抵押价值评估一、房地产抵押价值内涵及评估实质二、房地产抵押估价的法律规定三、房地产抵押价值评估技术路线及估价方法四、房地产抵押估价的注意事项及评估风险第三节 国有土地使用权出让价格评估一、国有土地使用权出让价格评估的法律规定二、国有土地使用权出让价格评估的特点三、国有土地使用权出让价格评估方法的选择第四节 城市房屋拆迁估价一、城市房屋拆迁估价内涵及特点二、城市房屋拆迁估价的标准与方法三、城市房屋拆迁估价技术路线四、城市房屋拆迁估价应注意的问题五、城市房屋拆迁估价的工作方式六、城市房屋拆迁估价纠纷的解决第五节 房屋租赁价格评估一、房屋租赁价格管理的法律规定二、房屋租赁价格评估的特点三、房屋租赁价格评估常用的估价方法第六节 房地产保险估价一、房地产保险概述二、房地产保险估价的特点第七节 房地产课税估价一、房产税估价二、土地增值税估价三、契税估价第八节 房地产分割、合并估价一、房地产分割、合并估价的特点二、房地产合并的法律规定三、房地产合并估价方法要点第九节 房地产纠纷估价一、房地产价格（价值）类纠纷及其特点二、房地产估价结果纠纷及其特点三、房地产纠纷估价及其特点四、房地产纠纷估价应注意的几个问题复习思考题参考文献

<<房地产估价理论与实务>>

章节摘录

收益法是建立在资金具有时间价值的观念上的。

资金的时间价值也称为货币的时间价值，是指现在的资金比将来同样多的资金具有更高的价值；或者通俗地说，现在的钱比将来的钱更值钱。

资金时间价值的量是同量资金在两个不同时点的价值之差，用绝对量来反映为“息”，用相对量来反映为“利率”。

利息从贷款人的角度来说，是贷款人将资金借给他人使用所获得的报酬；从借款人的角度来说，是借款人使用他人的资金所支付的成本。

有了资金的时间价值观念之后，收益性房地产的价值就是其未来各期的净收益现值之和，该价值的高低主要取决于以下3个因素：（1）未来净收益的大小——未来净收益越大，房地产的价值就越高，反之就越低；（2）获得净收益期限的长短——获得净收益期限越长，房地产的价值就越高，反之就越低；（3）获得净收益的风险——获得净收益的风险越低，房地产的价值就越高，反之就越低。

三、收益法适用的估价对象和基本前提 1. 收益法适用的估价对象 收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产，例如住宅、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房、仓库、农地等。

它不限于估价对象本身现在是否有收益，只要估价对象所属的这类房地产有获取收益的能力即可，例如估价对象目前为自用或空闲的住宅，虽然没有实际收益，但却具有潜在收益，因为类似住宅以出租方式获取收益的情形很多，可以将该住宅设想为出租的情况下来运用收益法估价。

即先根据同一市场上有出租收益的类似住宅的有关资料，采用类似于市场法的方法求出该住宅的净收益，再利用收益法来估价。

但对于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产的估价，收益法一般不适用。

2. 收益法估价的基本前提 收益法评估出的价值取决于估价师对未来的预期，那么错误和非理性的预期就会得出错误的评估价值。

它涉及三个基本的要素：（1）估价对象的预期收益；（2）报酬率或资本化率；（3）估价对象取得预期收益的持续时间。

因此，收益法估价需要具备的条件是房地产未来的收益和风险都能够较准确地量化（预测）。

从这个意义上讲，运用收益法必须具备的前提条件是：（1）估价对象的未来预期收益可以预测并且可以用货币衡量，这就要求估价对象与其经营收入之间存在着较为稳定的比例关系。

（2）估价对象拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并且可以用货币衡量，这是测算折现率或资本化率的基本参数之一。

对于投资者来说，投资风险大，要求的回报率就高，投资风险小，其回报率也相应地降低。

（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

对未来的预期通常是基于过去的经验和对现实的认识作出的，所以必须以广泛、深入的市场调查和 market 分析为基础。

<<房地产估价理论与实务>>

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>