

<<房地产估价>>

图书基本信息

书名：<<房地产估价>>

13位ISBN编号：9787122069221

10位ISBN编号：7122069222

出版时间：2010-1

出版时间：化学工业出版社

作者：蒲建明 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>>

前言

房地产估价是一项实践性很强的业务，面对一项估价业务，房地产估价师要在掌握房地产估价的基本理论和基本方法的基础上，能够对估价对象做出分析，确定估价技术路线和选择合适的估价方法，最后还应会动手撰写估价报告。

人们在学习房地产估价基本理论和方法并应用于实际估价工作时，常常困惑于估价经验在估价中的决定和影响，对如何将科学与经验艺术性地结合难以把握。

而经验在估价中是必须要有的，房地产估价规范也特别强调科学与经验这种艺术性的结合。

房地产估价经验并非一定是估价人员长时间实践的积累，或完全来自于自身的实践感悟，经验是可以学习的。

房地产估价经验更多的是在理论上和规范上尚不能明确加以界定和阐述的方法、观点，需要视具体环境和条件，对不确定性的参数和数据进行选择，具有现有理论和方法存在的盲点。

本书从房地产和房地产价格的分析认识入手，进而阐释房地产估价的涵义和房地产估价原则与估价程序；对房地产估价方法进行精炼介绍的过程中，重点关注有关估价方法的一些新的思维方式和技术创新，如投资模拟法及投资分析技术在估价中的引入和应用，同时通过集合各种估价方法以现实的估价需要分析房地产估价技术路线；按照不同的估价目的和不同的房地产类型归纳整理房地产估价实务，最后落脚于房地产估价报告的完成。

本书注重全面反映《房地产估价规范》的要求，在简洁实用地介绍房地产估价基本理论和方法过程中，侧重于估价经验的介绍，并对理论与经验的艺术性结合进行更为清晰适用的分析和解构。

在编写过程当中，华中科技大学的王远征协助完成了基础资料的搜集整理工作，华中科技大学的周光辉、胡家明、高象、赵峰、尹国红等参与了部分工作。

在书中引用了《房地产估价规范》相关文字材料，参考了有关书刊的相关内容，在此向这些作者和编制机构表示衷心的感谢。

鉴于作者的能力，书中不足之处在所难免，敬请各位读者、同行批评指正。

<<房地产估价>>

内容概要

本书注重全面反映《房地产估价规范》的要求，在简洁实用地介绍房地产估价基本理论和方法过程中，侧重于估价经验的介绍，并对理论与经验的艺术性结合进行更为清晰适用的分析和解构。

本书从房地产和房地产价格入手，阐释房地产估价的涵义和房地产估价原则与估价程序；在对房地产估价方法进行精炼介绍的过程中，重点关注有关估价方法的一些新的思维方式和技术创新，同时通过集合各种估价方法以现实的估价需要分析房地产估价技术路线；按照不同的估价目的和不同的房地产类型归纳整理房地产估价实务，最后落脚于房地产估价报告的完成。

本书可作为房地产开发、房地产评估从业人员的参考用书，还可作为工程管理专业及其他与房地产相关专业的本科生的教学用书和参考书。

<<房地产估价>>

书籍目录

第一章 房地产和房地产价格 第一节 房地产 一、房地产的概念 二、房地产的特征
 三、房地产的类型 第二节 房地产价格 一、房地产价格的概念和形成条件 二、房地产价格的特征
 三、房地产价值和价格的种类 第三节 房地产价格影响因素 一、房地产的供求与价格
 二、房地产价格影响因素分析 三、房地产价格的主要影响因素 第二章 房地产估价及估价原则和程序
 第一节 房地产估价的必要性和必要性 一、房地产估价和估价制度 二、房地产估价的必要性和必要性
 第二节 房地产估价原则 一、独立、客观、公正原则 二、合法原则 三、最高最佳使用原则
 四、替代原则 五、估价时点原则 第三节 房地产估价程序 一、房地产估价程序框图
 二、房地产估价主要程序 第三章 房地产估价方法和技术路线 第一节 市场比较法 一、市场比较法的基本原理
 二、搜集交易实例 三、选取可比实例 四、建立价格可比基础 五、交易情况修正 六、交易日期修正
 七、区域因素修正 八、个别因素修正 九、求取比准价格 第二节 成本法 一、成本法的基本原理
 二、房地产价格的构成 三、建筑物的折旧 第三节 收益法 一、收益法的基本原理 二、净收益
 三、资本化率 四、收益法的计算公式 五、剩余技术 第四节 假设开发法 一、假设开发法的基本原理
 二、假设开发法的基本公式和组成项目的求取 三、假设开发法的计算方法 第五节 长期趋势法
 一、长期趋势法的基本原理 二、数学曲线拟合法 三、平均增减量法 四、平均发展速度法
 五、移动平均法 六、指数修匀法 第六节 基准地价修正法 一、城市基准地价 二、基准地价修正法
 第七节 房地产估价技术路线 一、房地产估价技术路线概述 二、房地产估价技术路线的确定 第四章
 房地产估价实务和估价报告 参考文献

<<房地产估价>>

章节摘录

房地产的区位不仅仅指地球上某一特定方位的自然地理位置，还指与其相联系的社会经济位置，是与该特定方位相联系的自然因素与人文因素的总和。

房地产的自然地理位置虽然固定不变，但其社会经济位置却会发生变化。

这种变化可能是由于城市规划的制定或修改，或交通建设或改道，也可能是由于其他建设引起的。

当房地产的区位由劣变为优时，其价值会上升；反之，其价值会下降。

(2) 土地面积和形状同等位置的两块土地，由于面积大小不等，价格会有高低差异。

一般来说，凡是面积过于狭小而不利于经济使用的土地，价格较低。

但在特殊情况下可能有例外。

例如，某块土地如果与相邻土地合并后会大大提高相邻土地的利用价值，则该土地的拥有者可能借此待价而沽，而相邻土地的拥有者为求其土地得到有效利用，则可能不惜以高价取得。

地价与土地面积大小的关系是可变的。

一般来说，在城市繁华地段对面积大小的敏感度较高，而在市郊或农村则相对较低。

土地面积大小的合适度还因不同地区、不同消费习惯而有所不同。

例如，某地方市场如果普遍接受高层楼房，则在该地区，较大面积便于建设高层建筑土地的利用价值要高于较小面积土地的利用价值，因而较大面积土地的价格会高于较小面积土地的价格。

相反，如果地方市场仅能接受小型建筑型态，则较大面积土地的价格与较小面积土地的价格，差异不会很大。

土地形状是否规则，对地价也有一定影响。

形状规则的土地主要是指正方形、长方形（但长宽的比例要适当）的土地。

由于形状不规则的土地一般不能有效利用，相对于形状规则的土地，其价格一般要低。

为改善这类土地的利用价值，多采用土地调整或重划等措施。

土地经过调整或重划之后，利用价值提高，地价立即上涨，这反过来也说明了土地形状对地价的影响。

(3) 地形、地势由于地形、地势的平坦、起伏、低洼等会影响到房地产的开发建设成本或利用价值，从而影响其价格。

一般来说，土地平坦，地价较高；土地高低不平，地价较低。

但是，如果土地过于平缓，当坡度低于0.3%时，往往不利于地面水的汇集和排除。

但是这种影响比较容易通过土地平整加以改变，涉及的价格差异往往也就被限定在了土地平整所需花费之内。

在其他条件相同时，地势高的房地产的价格，要高于地势低的房地产的价格。

在有些地方，往往规定有建筑物地面标高；佳（防汛和防地质灾害等的需要），如果低于这个标高，就必须通过填方方式来提高地面标高，这样一来用地的额外花费就会较高，对价格的影响就会大一些。

如果都在标准以上，地势高低对价格的影响程度就会小一些。

(4) 地质条件地质条件决定着地基的承载力、稳定性、地下水位等。

对于建设用地来说，一般情况下，地质坚实，承载力较大，有利于建筑使用，地价就高；反之，地价则低。

但不同的建筑物，如平房、多层建筑、高层建筑，对土地承载力有不同的要求，因此承载力对地价的影响程度也有所不同。

<<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>