

<<房地产估价>>

图书基本信息

书名：<<房地产估价>>

13位ISBN编号：9787122115485

10位ISBN编号：7122115488

出版时间：2011-8

出版时间：化学工业出版社

作者：付光辉 编

页数：281

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>>

### 内容概要

付光辉主编的《房地产估价》根据当前房地产市场发展的需要，结合最新的政策和实践成果，系统地介绍了房地产估价有关方面的内容，包括房地产估价概述、房地产估价方法、国有土地上房屋征收评估、基准地价更新与地价动态监测，以及房地产估价程序与典型国家（地区）房地产估价制度等。本书不仅涵盖了市场比较法、收益法等房地产估价的一些基本理论和方法，还详细介绍了国有土地上房屋征收评估、房地产损害赔偿估价、房地产评税、基准地价更新与地价动态监测等最新研究成果。本书在注重基本理论的基础上，更侧重于对各种估价方法的实际应用，每种方法都配有相应的案例，每个案例均引自估价师考试真题和评估公司真实的评估报告。

《房地产估价》有很强的实用性和示范性，不仅可以作为高等院校、高职高专院校“房地产估价”这门课程的教材，亦可用于房地产估价、土地估价行业培训考试用书、继续教育用书，还适合于参加房地产估价师、土地估价师考试的业内人士阅读参考。

## <<房地产估价>>

### 书籍目录

- 1 房地产估价概述
  - 1.1 房地产的概念与特性
    - 1.1.1 房地产的概念
    - 1.1.2 房地产特征
    - 1.1.3 房地产分类
  - 1.2 房地产估价概念与特征
    - 1.2.1 房地产估价的概念
    - 1.2.2 房地产估价的特征
    - 1.2.3 房地产估价的必要性
  - 1.3 房地产估价原则
    - 1.3.1 合法原则
    - 1.3.2 预期收益原则
    - 1.3.3 最有效使用原则
    - 1.3.4 替代原则
    - 1.3.5 动态原则
    - 1.3.6 供需原则
    - 1.3.7 贡献原则
  - 1.4 房地产价格影响因素
    - 1.4.1 宏观因素
    - 1.4.2 区域因素
    - 1.4.3 个别因素
  - 1.5 房地产估价行业的发展情况
    - 1.5.1 国外发展状况
    - 1.5.2 我国大陆房地产估价行业发展状况
- 思考题
- 2 房地产估价理论基础
  - 2.1 区位理论
    - 2.1.1 区位理论的形成与发展
    - 2.1.2 农业区位论
    - 2.1.3 工业区位论
    - 2.1.4 中心地理论
    - 2.1.5 影响房地产区位的主要因素
    - 2.1.6 区位理论在房地产估价中的作用
  - 2.2 地租理论
    - 2.2.1 地租的概念
    - 2.2.2 地租形态
    - 2.2.3 竞租原理
    - 2.2.4 地租理论在房地产估价中的指导作用
  - 2.3 地价理论
    - 2.3.1 马克思地价理论
    - 2.3.2 现代西方地价理论
    - 2.3.3 房地产价格形成
    - 2.3.4 房地产价格特点
  - 2.4 产权理论
    - 2.4.1 产权

## <<房地产估价>>

2.4.2 物权

2.4.3 所有权

2.4.4 我国房地产产权类型

思考题

### 3 市场比较法

3.1 市场比较法的基本原理

3.1.1 基本概念

3.1.2 理论依据

3.1.3 基本公式

3.1.4 特点与适用范围

3.2 市场比较法的估价步骤

3.2.1 搜集交易案例

3.2.2 选择比较案例

3.2.3 比较项目修正

3.2.4 计算比准价格

3.3 应用案例

思考题

### 4 收益还原法

4.1 收益还原法的基本原理

4.1.1 概念

4.1.2 理论依据

4.1.3 基本公式

4.1.4 方法特点与适用范围

4.2 收益还原法的估价步骤

4.2.1 应用收益还原法的房地产估价步骤

4.2.2 应用收益还原法的土地估价步骤

4.3 应用案例

思考题

### 5 成本法

5.1 成本法的基本原理

5.1.1 概念

5.1.2 理论依据

5.1.3 基本公式

5.1.4 特点与适用范围

5.2 应用成本法的房地产估价步骤

5.2.1 房地产价格构成

5.2.2 重新购建价格的确定

5.2.3 建筑物折旧

5.2.4 房屋完损等级评定与建筑物的耐用年限

5.3 成本逼近法评估地价的步骤

5.3.1 计算土地取得的费用

5.3.2 计算土地开发费用

5.3.3 税费的计算

5.3.4 计算投资利息

5.3.5 计算投资利润

5.3.6 土地增值收益确定

5.3.7 计算、修正和确定估价结果

## <<房地产估价>>

### 5.4 应用案例

#### 思考题

### 6 假设开发法（剩余法）

#### 6.1 假设开发法的基本原理

##### 6.1.1 概念

##### 6.1.2 理论依据

##### 6.1.3 基本公式

##### 6.1.4 特点与适用范围

#### 6.2 假设开发法的估价步骤

##### 6.2.1 调查并掌握待估房地产基本情况

##### 6.2.2 确定最佳开发利用方式

##### 6.2.3 估算开发周期

##### 6.2.4 预测房地产开发完成后的场价值

##### 6.2.5 估算开发成本和开发利润

##### 6.2.6 计算试算价格、确定估价值

#### 6.3 应用案例

#### 思考题

### 7 基准地价系数修正法

#### 7.1 基准地价系数修正法的基本原理

##### 7.1.1 概念

##### 7.1.2 理论依据

##### 7.1.3 基本公式

##### 7.1.4 特点与适用范围

#### 7.2 基准地价系数修正法的估价步骤

#### 7.3 应用案例

#### 思考题

### 8 其他估价方法

#### 8.1 路线价法

##### 8.1.1 路线价法的基本原理

##### 8.1.2 路线价法的估价步骤

#### 8.2 补地价

##### 8.2.1 补地价的基本理论

##### 8.2.2 补地价方法的实例计算

#### 8.3 高层建筑地价分摊

##### 8.3.1 高层建筑地价分摊的意义

##### 8.3.2 高层建筑地价分摊的类型

#### 8.4 房地产损害赔偿估价

##### 8.4.1 房地产估价机构承担损害赔偿估价的必然性

##### 8.4.2 房地产损害赔偿估价的意义

##### 8.4.3 房地产损害赔偿的种类及损失分析

##### 8.4.4 房地产损害赔偿估价的方法与特点

##### 8.4.5 房地产损害赔偿估价的特殊性

##### 8.4.6 损害赔偿估价对估价人员多学科知识及协调能力要求

#### 8.5 应用案例

#### 思考题

### 9 国有土地上房屋征收评估

#### 9.1 国有土地上房屋征收评估的含义

## <<房地产估价>>

- 9.2 征收评估依据的法律、政策和评估技术规范
- 9.3 房屋征收评估的内涵和特点
  - 9.3.1 房屋征收评估的内涵
  - 9.3.2 房屋征收评估的特点
- 9.4 房屋征收评估的原则
- 9.5 房屋征收评估的方法选用
- 9.6 房屋征收批量评估方法与模式
  - 9.6.1 房屋征收评估方法
  - 9.6.2 房屋征收评估模式
- 9.7 房屋征收评估程序
- 9.8 应用案例
  - 9.8.1 案例一：基于市场比较法的基准价格修正法评估住宅征收补偿价格
  - 9.8.2 案例二：综合评估案例
- 思考题
- 10 基准地价更新与地价动态监测
  - 10.1 基准地价更新
    - 10.1.1 基准地价更新的必要性
    - 10.1.2 基准地价更新的原则
    - 10.1.3 基准地价更新的技术路线
    - 10.1.4 基准地价更新的思路
    - 10.1.5 基准地价更新的方法
  - 10.2 地价动态监测
    - 10.2.1 地价动态监测技术路线
    - 10.2.2 地价区段划分
    - 10.2.3 地价监测点布设与审核
    - 10.2.4 监测点地价评估
    - 10.2.5 区段地价与级别地价的测算
    - 10.2.6 地价指数的测算
    - 10.2.7 基准地价体系的建立
    - 10.2.8 地价动态监测成果整理
- 思考题
- 11 房地产估价程序与估价报告撰写
  - 11.1 房地产估价程序
    - 11.1.1 估价准备阶段
    - 11.1.2 估价实施阶段
    - 11.1.3 估价完成阶段
  - 11.2 房地产估价报告撰写
    - 11.2.1 估价报告的概念
    - 11.2.2 编制房地产估价报告的目的
    - 11.2.3 编写房地产估价报告的基本要求
    - 11.2.4 房地产估价报告的写作原则
    - 11.2.5 房地产估价报告的构成要素
    - 11.2.6 编写房地产估价报告的形式与内容
    - 11.2.7 估价报告常见错误分析
- 思考题
- 12 房地产评税
  - 12.1 房地产税的特性与地位

## <<房地产估价>>

- 12.1.1 房地产税的特性
- 12.1.2 房地产税收地位
- 12.1.3 房地产税概览
- 12.1.4 房地产税制现状、问题及改革方向
- 12.1.5 评税的目的和意义
- 12.2 房地产评税工作的特点及原则
  - 12.2.1 房地产评税工作的特点
  - 12.2.2 房地产评税基本原则
  - 12.2.3 房地产评税与评估的联系与区别
- 12.3 房地产评税的方法
  - 12.3.1 成本法批量评税
  - 12.3.2 市场法批量评税
  - 12.3.3 收益法批量评税
- 12.4 房地产评税工作内容
  - 12.4.1 评税的组织安排
  - 12.4.2 评税的技术准备
  - 12.4.3 评税的制度建设
  - 12.4.4 评税工作基本流程
- 12.5 房地产模拟评税试点工作开展情况
  - 12.5.1 房地产模拟评税试点工作概况
  - 12.5.2 房地产模拟评税试点工作主要成果
- 思考题
- 13 房地产估价制度
  - 13.1 中国大陆房地产估价管理制度
    - 13.1.1 房地产估价师考试和注册制度
    - 13.1.2 房地产估价与土地估价管理
    - 13.1.3 中国房地产估价师与房地产经纪人学会
    - 13.1.4 中国土地估价师协会
  - 13.2 香港地区房地产估价制度
  - 13.3 英国房地产估价制度
  - 13.4 美国房地产估价制度
- 思考题
- 附录1 房地产估价规范
- 附录2 房地产估价规范条文说明
- 附录3 房地产估价机构管理办法
- 参考文献

<<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>