

<<房地产估价>>

图书基本信息

书名：<<房地产估价>>

13位ISBN编号：9787300110363

10位ISBN编号：7300110363

出版时间：2009-9

出版时间：中国人民大学出版社

作者：曲卫东,叶剑平

页数：378

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

“21世纪房地产系列教材”自2001年陆续出版以来多次印刷，得到了兄弟院校同行的支持和广大读者的厚爱，被许多大专院校作为房地产相关专业的教材采用，为我国房地产理论的推广起到了一定的积极作用，也得到许多读者的认可。

在这期间，房地产市场、政策、企业经营、消费者消费模式、政府管理目标、政策法规等均发生了巨大变化，以下几个统计数据可以说明房地产业发展变化的情况：与2001年相比，2005年房地产企业从近3万家增加到近6万家，房屋建筑面积从79 411.7万平方米增加到166 053.26万平方米，商品房销售面积也从22 411.9万平方米增加到55 486.2万平方米，房地产投资额占GDP的比重从5.87%增加到8.65%（支柱产业的标准是5%以上）。

除了统计数据的巨大变化，政府对房地产市场的管理也经历了从培育市场、促进市场发展到对市场调控，以保证房地产市场特别是住宅市场稳定为目标的转变。

同时民众对房地产产品的认识也不断深入，房地产产品从百姓的生活必需消费品向具有投资消费双重属性的商品过渡，百姓投资置业观念越来越理性。

企业对房地产市场的把握对企业在竞争中能否获胜至关重要，企业从卖方市场—买方市场—卖方市场的不断转换，特别是新的土地出让（招拍挂）政策的实施，金融政策的出台，企业间的合作、兼并、重组等已不是新闻，房地产企业经营管理方式也随之变化。

## <<房地产估价>>

### 内容概要

本书分为16章，前5章是关于房地产估价理论的深化和探讨，编者跳开了我国土地产权制度的限制，从国际层面去思考估价的方法和理论，并深入探讨了房地产资本化率和房地产折旧模型，首次提出了房地产利率的概念。

第6、第7、第8章详细地讲解和探讨了我国三大估价领域——拆迁评估、课税评估和抵押贷款价值评估的估价理论、方法、实践以及存在的问题。

从第9章开始，本书进入评估专题和特殊房地产估价环节，重点讲述房地产和房地产市场评级理论方法，写字楼、酒店、购物中心、高尔夫球场、网球场馆、加油站和骑马场的评估方法、技巧、经验参数以及注意事项，并加入了大量丰富的案例，有助于对上述问题的理解。

## &lt;&lt;房地产估价&gt;&gt;

## 书籍目录

第1章 比较法 1.1 基本概念及应用范围 1.2 比较法的基本原则 1.3 从比较价值推导市场价值 1.4 比较法举例 本章小结 关键术语 复习思考题第2章 收益法 2.1 应用范围 2.2 收益法的基本原则 2.3 收益法举例 本章小结 关键术语 复习思考题第3章 成本法 3.1 成本法概述 3.2 基本原则 3.3 成本法举例 本章小结 关键术语 复习思考题第4章 房地产利率和资本化率 4.1 研究房地产利率和资本化率的必要性 4.2 对房地产资本化率和房地产利率内涵与本质的认识 4.3 美国关于资本化率构成与资本返还的观点 4.4 资本化率的分类 4.5 资本化率的影响因素 4.6 资本化率求取方法 4.7 房地产利率求取方法 4.8 牛顿迭代计算求解房地产利率 本章小结 关键术语 复习思考题第5章 折旧计算 5.1 概述 5.2 折旧计算方法 5.3 特殊情况下的折旧处理 5.4 应用举例 本章小结 关键术语 复习思考题第6章 拆迁评估 6.1 拆迁评估的法律和政策规定 6.2 房屋拆迁评估 6.3 房屋拆迁评估程序 6.4 评估模式及方法 6.5 拆迁评估案例 本章小结 关键术语 复习思考题第7章 房地产税收评估 7.1 批量评税概述 7.2 数据收集与管理 7.3 房地产类别划分 7.4 评税分区 7.5 建立评税模型 7.6 模型检验与校准 7.7 计税价值计算 7.8 评税结果审核 7.9 评税结果通知书 7.10 批量评税举例——北京市某开发区市场法评税模型建模 本章小结 关键术语 复习思考题第8章 抵押贷款评估 8.1 评估的价值类型与目的 8.2 抵押贷款评估中的收益法 8.3 抵押贷款评估中的成本法 8.4 抵押贷款评估中的市场法 8.5 抵押贷款评估制度发展建议 本章小结 关键术语 复习思考题第9章 房地产和市场评级 9.1 房地产和市场评级的概念、研究背景和意义 9.2 房地产和市场评级相关理论 9.3 房地产和市场评级指标体系设计 9.4 房地产和市场评级影响因素 9.5 房地产和市场评级方法研究 9.6 案例分析 9.7 房地产和市场评级需要进一步研究的问题 本章小结 关键术语 复习思考题第10章 写字楼评估 10.1 写字楼概述 10.2 写字楼市场的特征分析 10.3 写字楼的评估方法 本章小结 关键术语 复习思考题第11章 旅馆房地产评估 11.1 旅馆房地产概述 11.2 旅馆房地产的评估方法 11.3 营业额估算 11.4 应用举例 本章小结 关键术语 复习思考题第12章 购物中心评估 12.1 购物中心概述 12.2 购物中心的特征分析 12.3 购物中心的评估特点和方法 12.4 应用举例 本章小结 关键术语 复习思考题第13章 高尔夫球场评估 13.1 高尔夫运动简介 13.2 高尔夫球场简介 13.3 高尔夫球场评估 13.4 高尔夫球场评估实例 本章小结 关键术语 复习思考题第14章 网球场馆评估 14.1 网球运动简介 14.2 网球场馆 14.3 网球场馆的经营 14.4 网球场馆评估方法与特点 14.5 网球场馆收益分析 14.6 网球场馆评估案例 本章小结 关键术语 复习思考题第15章 加油站评估 15.1 我国汽车行业与加油站的发展状况 15.2 加油站评估方法 15.3 评估案例分析 本章小结 关键术语 复习思考题第16章 骑马场评估 16.1 概述 16.2 评估方法 16.3 评估举例 本章小结 关键术语 复习思考题参考文献

## &lt;&lt;房地产估价&gt;&gt;

## 章节摘录

在对比较价格进行加总等计算之前，必须仔细地检查在比较价格中是否存在“严重”偏离其他比较价格的交易案例，这些案例可能无法反映正常的市场交易情况，这样的案例被称为“非比较案例”。

非比较案例的交易价格不能作为比较价格应用在房地产估价中，除非能够非常肯定地确定影响非比较案例的不正常交易产生的原因及其对交易价格的影响，并将这种影响从交易价格中剔除。

剔除了影响的交易价格被称为“纠正后交易价格”。

纠正后交易价格可以作为比较价格应用在房地产估价中。

基准地价不需要进行非比较案例检查，因为不正常的交易价格不能用于推导和计算基准地价。也就是说，不正常的市场交易条件和影响在评估基准地价时已经被排除在外，由此得出的基准地价是正常的市场交易条件下的地价的综合表现。

5. 评估比较价值 在对每个比较案例进行分析并剔除了其中的非比较案例之后，就可以对剩下的比较案例，采取合适的方式进行进一步处理，得到比较价值。

计算比较价值的一般方法为算术平均值法。

在引用基准地价时则不必计算平均值，因为对所引用的基准地价的换算已经考虑到了待评估房地产的特征，或者已经考虑到了评估基准日的市场价值关系，从而直接得出比较价值。

但是，在引用多个基准地价时，则必须采取合适的计算方法计算比较基准地价。

6. 评估市场价值 通过上述过程得到的比较价值并不一定与最后评估得到的市场价值相一致。

但是，通过上述过程得到的比较价值（收益价值和成本价值也应该如此）应该尽量接近市场价值。

这只能在估价所需要的全部初始数据（参数）最佳地反映了估价基准日的房地产市场状况，而且完全在估价的方法中被充分考虑到条件下，才可能实现。

这个目标在运用比较法时相对容易达到，因为通过比较价值，房地产市场的状况可以最直接地得到反映。

只有当可以充分说明由于某些情况的存在使房地产市场的状况没有得到充分反映时，市场价值才可以通过加减调整方法从比较价值中推导出来。

此外，当收益法或者成本法也同时被应用于估价，并且得到了与比较价值相偏差的结果，而由于专业性的原因，收益价值或者成本价值必须予以考虑时，也必须对比较价值进行调整。

<<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>