

<<不动产估价>>

图书基本信息

书名：<<不动产估价>>

13位ISBN编号：9787811172447

10位ISBN编号：7811172445

出版时间：2007-8

出版时间：中国农业大学出版社

作者：朱道林

页数：490

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>

<<不动产估价>>

前言

自古“有土斯有财”、“土地是财富之母”等至理名言深入人心，反映土地作为财产在人类财富创造与财富积累过程中的重要性。

国内外对不动产的界定尽管不尽一致，但无一例外均认为不动产作为财产是以土地为基础的，而且认为是“真正”（real）的财产，因而有real property之称。

任何财产都是有价格的，而且其价格必须能在市场上实现。

但由于不动产的特殊性，其交易价格的实现往往需要借助专业的评估，乃至持有过程中也需要掌握其价格，这就产生了评估不动产特定权益于特定时间的价值的“艺术或科学”。

我国自20世纪80年代先后进行了住房制度改革和土地使用制度改革，分别建立了土地及房地产等不动产权体系 and 交易制度，在越来越普遍的土地及房地产交易过程中，开展不动产价格评估越来越为社会经济主体所广泛重视和需要。

在这一过程中，学者们不断进行不动产估价理论和方法的研究，政府逐步制订并完善相关技术规程和规范，并逐步形成了土地及房地产估价行业体系，满足了市场经济发展的要求。

但中国的不动产估价总体仍处在发展过程中，有关估价理论、技术和方法均有待进一步深入研究。

本书力主对不动产估价的基本知识和方法进行介绍，定位为土地资源管理专业本科学生学习的基础教材，也可作为土地估价师或房地产估价师资格考试的参考教材。

在内容编写上力求理论联系实际，重点介绍不动产估价的基本知识、基本原理和基本方法，并依据我国土地及房地产估价实践的要求，介绍土地估价、房地产估价的具体方法、步骤和要求等。

全书共分十八章，第一至九章为基本理论和方法，第十章以后主要介绍不同类型的估价实务。

前四章主要介绍不动产估价的一般概念和原理，以及不动产价格的影响因素分析与市场分析方法等；

第五至九章主要介绍不动产估价的基本方法；在第十章介绍不动产估价的一般程序以后，分别介绍土地估价（包括基准地价评估、宗地价格评估、地价动态监测）、建筑物估价及房屋拆迁估价、农用地估价及征地价格评估等；最后对海外不动产估价进行了比较借鉴，重在介绍有关基本知识。

本书可作为土地资源管理专业本科生专业课“不动产估价”或“房地产估价”等课程的教材，一般设计讲课32学时，实验或实习1周，共3学分。

<<不动产估价>>

内容概要

本书力主对不动产估价的基本知识和方法进行介绍，定位为土地资源管理专业本科学生学习的基础教材，也可作为土地估价师或房地产估价师资格考试的参考教材。

本书理论联系实际，重点介绍不动产估价的基本知识、基本原理和基本方法，并依据我国土地及房地产估价实践的要求，介绍土地估价、房地产估价的具体方法、步骤和要求等。

<<不动产估价>>

书籍目录

第一章 绪论 第一节 不动产 第二节 不动产市场 第三节 不动产价格 第四节 不动产估价第二章 不动产估价的理论与原则 第一节 不动产估价的基本理论 第二节 不动产估价的原则第三章 不动产价格的影响因素 第一节 影响不动产价格的因素 第二节 不动产价格的构成第四章 不动产市场调查与分析 第一节 不动产市场构成 第二节 不动产市场调查 第三节 不动产市场分析第五章 收益还原法 第一节 收益还原法的概念 第二节 收益还原法估价的程序与方法 第三节 残余法第六章 市场比较法 第一节 市场比较法的概念 第二节 市场比较法估价的程序与方法第七章 成本法 第一节 成本法的概念 第二节 建筑物重置成本的测算 第三节 建筑物折旧的计算 第四节 成本逼近法第八章 剩余法 第一节 剩余法的概念 第二节 剩余法估价的步骤第九章 路线价估价法 第一节 路线价估价法的概念 第二节 路线价及其修正体系的确立 第三节 路线价估价法的应用第十章 不动产估价的程序 第一节 估价业务受理 第二节 确定估价基本事项 第三节 资料调查与收集 第四节 资料整理与影响因素分析 第五节 不动产价格评估 第六节 撰写估价报告书第十一章 基准地价评估 第一节 基准地价概述 第二节 基准地价评估的程序与方法 第三节 基准地价成果应用 第四节 基准地价评估技术发展趋势第十二章 宗地价格评估 第一节 宗地估价概述 第二节 我国的土地估价 第三节 宗地估价的方法 第四节 不同类型宗地估价第十三章 城市地价动态监测 第一节 城市地价动态监测概述 第二节 城市地价动态监测的程序与方法 第三节 城市地价监测指标与监测分析第十四章 建筑物估价 第一节 建筑物估价概述 第二节 建筑物估价方法第十五章 房屋拆迁估价 第一节 房屋拆迁概述 第二节 房屋拆迁补偿政策 第三节 房屋拆迁估价方法 第四节 房屋拆迁估价实务第十六章 农用地估价 第一节 概述 第二节 农用地估价的方法 第三节 农用地基准地价评估 第四节 农用地宗地价格评估第十七章 征地区片综合地价评估 第一节 概述 第二节 征地区片划分 第三节 征地区片价测算方法第十八章 海外不动产估价借鉴 第一节 英国不动产估价制度 第二节 美国不动产估价制度 第三节 日本不动产评估制度 第四节 德国不动产评估制度 第五节 国际评估准则附录 附录一 土地估价报告规范格式 附录二 土地估价技术报告规范格式 附录三 房地产估价报告规范格式 附录四 房屋新旧程度评定标准 附录五 农用地价格影响因素表 附录六 评分估价法——旱地评分表 附录七 评分估价法——水田评分表

<<不动产估价>>

章节摘录

插图：第二章 不动产估价的理论与原则第一节 不动产估价的基本理论不动产估价本质上是对不动产价格形成过程的分析、判断、再现，估价师要想准确评估不动产的价格，必须要熟悉不动产估价的基本理论，特别是要掌握不动产价格的实质、不动产价格形成的规律及价格计量的原理。

一、不动产价格的实质不动产价格的本质问题集中反映在对土地以及把土地当作商品的认识上，认识的角度不同往往产生不同的看法。

关于土地价格的实质问题的观点主要有马克思的价值价格论（或称为劳动价值论）和西方经济学的效用价格论（或称非劳动价值论、多元价值论）两大流派。

虽然这些理论各有说法而不尽一致，但其研究对象和目标都集中于在市场经济条件下，土地作为一种商品的价值和价格问题。

而且在理论上，马克思的观点概念界定严格，理论体系完善，是现代土地价格理论分析的坚实依据；西方经济学的观点则从实践出发，实用性强，对估价实务有直接的指导作用。

（一）马克思土地价值与价格理论1.马克思劳动价值论与土地价值原理马克思的劳动价值学说，认为价值和价格是商品经济的范畴，“一切劳动……作为相同的或抽象的人类劳动，它形成商品价值。

”而“作为价值，一切商品都只是一定量的凝固的劳动时间。

”同时又指出：“一个物可以是使用价值而不是价值，在这个物并不是由于劳动创造而对人有用的情况下就是这样。

例如，空气、处女地、天然草地、野生林等等”。

这就是说价值由劳动创造，凡是本身没有包含任何物化劳动的自然物和自然力都一概没有价值。

当然土地作为自然存在和自然赋予的一种自然资源，如未经人类改造利用，不是劳动的产品，无疑它是没有价值的。

<<不动产估价>>

编辑推荐

《不动产估价》：高等院校土地资源管理专业精品课程建设教材

<<不动产估价>>

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>