

<<房地产评估>>

图书基本信息

书名：<<房地产评估>>

13位ISBN编号：9787811229622

10位ISBN编号：7811229625

出版时间：1970-1

出版时间：东北财大

作者：王景升//王来福

页数：268

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>

## <<房地产评估>>

### 内容概要

随着我国市场经济的发展，资产评估作为为市场提供专业估价服务的中介行业也得到迅猛发展，社会对资产评估师、房地产估价师以及具有资产评估专业知识人才的需求不断增加。为适应资产评估专业人才培养的需要，部分财经类院校开办了资产评估专业，或在财务管理专业下设置资产评估专业培养方向，并开设了资产评估原理、房地产评估、无形资产评估、企业价值评估等多门专业课程。

为完善资产评估专业教材体系，使学生能够系统地学习和掌握房地产评估的基本理论和评估技能，我们编写了这本《房地产评估》教材。

## &lt;&lt;房地产评估&gt;&gt;

## 书籍目录

第1章 房地产概述学习目标1.1 房地产及其特征1.2 房地产价值与价格1.3 房地产价格的影响因素本章 小结主要概念基本训练第2章 房地产评估基础学习目标2.1 房地产评估的含义2.2 房地产评估的目的2.3 房地产评估的原则2.4 房地产评估的价值类型本章 小结主要概念基本训练第3章 房地产评估程序学习目标3.1 评估委托与受理3.2 评估基本事项与评估业务约定书3.3 评估作业计划、现场查勘与资料搜集3.4 房地产价值评定估算3.5 评估报告与评估资料归档本章 小结主要概念基本训练第4章 市场法学习目标4.1 市场法的基本原理4.2 资料的搜集与整理4.3 可比实例的选取与标准化4.4 交易情况的修正4.5 交易日期的修正4.6 区域因素的修正4.7 个别因素的修正4.8 确定评估对象价值4.9 市场法应用举例本章 小结主要概念基本训练第5章 成本法学习目标5.1 成本法的基本原理5.2 房地产重置成本及估测5.3 房地产贬值及估测5.4 房地产价值的估算5.5 房屋完损等级的评定标准5.6 成本法应用举例本章 小结主要概念基本训练第6章 收益法学习目标6.1 收益法的基本原理6.2 房地产的收入6.3 房地产的运营费用6.4 房地产净收入的预测6.5 直接资本化率与折现率6.6 直接资本化法6.7 收益折现法6.8 收益法应用举例本章 小结主要概念基本训练第7章 假设开发法学习目标7.1 假设开发法的基本原理7.2 假设开发法的评估计算公式7.3 假设开发法的评估步骤7.4 假设开发法应用举例本章 小结主要概念基本训练第8章 路线价法学习目标8.1 路线价法的基本原理8.2 路线价法的评估步骤8.3 路线价法应用举例本章 小结主要概念基本训练第9章 城镇土地分等定级与基准地价评估学习目标9.1 城镇土地的分等定级9.2 基准地价的评估9.3 高层建筑地价的分摊本章 小结主要概念基本训练第10章 不同评估目的的房地产评估学习目标10.1 房地产转让的评估10.2 房地产抵押的评估10.3 房地产课税的评估10.4 投资性房地产的评估10.5 征地和房屋拆迁补偿的评估本章 小结主要概念基本训练第11章 房地产评估报告学习目标11.1 房地产评估报告概述11.2 房地产评估报告的结构与具体内容11.3 房地产评估报告的编制本章 小结主要概念基本训练主要参考文献附录附录1 《资产评估准则——不动产》附录2 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》章后习题参考答案

## &lt;&lt;房地产评估&gt;&gt;

## 章节摘录

地基的作用力并紧密结合牢固埋置于土地之中的，因而也就具有了固定的位置。房地产位置的固定性，可以概括为三个方面，即自然地理位置的固定性和交通位置与社会经济位置的相对固定性。

房地产的固定性决定了任何一种房地产只能就地开发、利用或消费，同时，还决定了房地产交易是以其产权为交易标的的，即在市场上可以流转的是与房地产标的相关的各种权利，而不可能是房地产实体本身。

因此，对房地产产权关系的界定以及相应法律的制定，是房地产交易顺利进行的重要保障。

另外，房地产位置的固定性，也决定了其独特的自然、经济条件，从而造成它在质量上的差异性，即一般不可能找到两宗完全相同的房地产实体，即使它在建筑设计、结构及室内外装饰上完全相同，也很可能在周围环境上有所差异。

进一步讲，房地产是存在着物质状态的单件性的。

房地产的自然地理位置虽然是固定的，但由于房地产的位置体现了多种区位因素综合作用的结果，所以房地产的区位状况，特别是交通区位、社会经济区位，会随着城市经济的发展而不断发生变化。

（2）寿命耐久性对于土地而言，尽管土地可以沙化、荒芜、被水淹没或冲刷，但它在地球表面的空间位置是永存的。

实际上人们对土地只要给予适当的保护，其利用价值一般都不会灭失。

从这个意义上讲，土地具有不可毁灭性，在使用上具有永续性。

对于建筑物来说，虽然不像土地那样具有不可毁灭性，但只要建造完成、质量合格并进行正常使用和维修，其寿命可达数十年、上百年，甚至更长。

比如钢筋混凝土结构的民用建筑，其经济使用年限为60年，实际使用年限可能会更长。

又比如有重要用途的一级建筑，耐久年限可达100年以上。

房地产的寿命耐久性又称效用长期性。

房地产寿命具有耐久性意味着它可以给其占有者带来持续不断的利益。

当然对于其中的土地来说，从占有者的角度出发，土地在有些情况下其寿命是有限期的。

比如按我国法律规定，城市规划区范围内的土地所有权归国家，而通过政府出让的土地使用权都有明确的出让使用最高年限，如住宅用地为70年，工业用地为50年，教育、科技、文化、卫生、体育用地为50年，商业、旅游、娱乐用地为40年，综合或其他用地为50年。

土地使用权出让合同约定的使用期限届满时，如果土地使用者未申请续期或虽申请续期但未获批准，土地使用权则由国家无偿收回。

（3）土地价值的双重性土地价值的双重性是由于土地本身的双重属性引起的：一方面，土地是自然的产物；另一方面，土地又是社会产物。

作为自然物的土地没有价值，但是具有使用价值，即有一定的生产能力和有用性，这是土地的自然属性。

作为自然物的土地，如果不投入资本和劳动就不会具有经济价值。

马克思主义经济学认为，作为自然物的土地没有价值，但之所以有价格，主要是由于土地所有权的存在，而所有权关系本身无非就是一种经济利益或权利的表现。

人们拥有了土地所有权就获得了取得一定收益的权利，这种收益首先表现为地租。

<<房地产评估>>

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>