

# 《房地产估价理论与实务》

## 图书基本信息

书名：《房地产估价理论与实务》

13位ISBN编号：9787811228953

10位ISBN编号：7811228955

出版时间：1970-1

出版社：东北财经大学出版社有限责任公司

页数：267

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu111.com](http://www.tushu111.com)

# 《房地产估价理论与实务》

## 前言

在听取广大读者和教学工作者建议的基础上，为加强本教材的实践性和易读性，我们在本教材各章增加了引领各章的“引例”、“案例精析”、“实战演练”、“实践操作训练”及“综合实训”等内容。此外，根据新近出台的《中华人民共和国物权法》，对有关内容和术语作了相应修改；依据房地产估价理论和实践的发展，对一些章节和知识点进行了深化和细化，改动之处达200多处。增加、细化或深化、修改的主要内容有：

- 1.第1章增加：“1.1.2 房地产的类型”中的按经营使用方式划分、按实物形态划分、按权益状况划分房地产类型；“1.1.3 房地产的属性”（自然属性、经济属性、法律属性和社会属性）；“1.2 房地产市场的概念、类型与属性”；“1.5.2 房地产估价的本质”；“1.6 房地产估价的基本要素”等内容。细化或深化：土地的概念、房地产价格的影响因素、其他权益价格、房地产估价的概念等内容。
- 2.第2章增加：“2.6 谨慎原则”。细化或深化：估价时点原则。
- 3.第3章增加：“3.2.3 建立价格可比基础”中的“统一房地产范围”。细化或深化：市场比较法的应用范围、选取的可比实例规模范围、求取比准价格等内容。对市场比较法的概览图进行了修改。
- 4.第4章增加：“4.2.4 几种收益类型房地产净收益的求取”中的“混合型房地产”收益的求取。删除：原书“4.4.4 净收益按等差级数递增递减的公式”中的“3) 递减无限年的公式”。细化或深化：收益法的概念及理论依据、“4.2.4 几种收益类型房地产净收益的求取”、“4.2.6 收益年限的确定”等内容。
- 5.第5章增加：“5.1.2 成本法的适用对象和条件”中的相关内容。修改：依据《中华人民共和国物权法》第四十二条相关内容，把“5.1.4 房地产价格构成”中的“征用”改为“征收”，同时在农地征收费用构成中增加“安排被征收土地农民社会保障费用”项。细化或深化：开发利润的各种形式计算公式。
- 6.第8章增加：“8.1.3 不应承接估价业务的情形”；“8.2.4 明确价值类型”；“8.6 分析估价对象价值”；“8.8 判断确定估价对象价值”；“8.9.1 估价报告的质量和形式”；“8.9.2 估价报告的组成和内容”；“8.10 内部审核估价报告”；“8.12 估价资料归档”。
- 7.第10章增加：“10.4 征地和房屋拆迁补偿估价”中增加《中华人民共和国物权法》第四十二条规定的有关内容，同时对相关用词进行了修改。

同时，本教材增加了综合实训以满足实践教学需要。

# 《房地产估价理论与实务》

## 内容概要

《房地产估价理论与实务(第2版)》内容简介：在听取广大读者和教学工作者建议的基础上，为加强本教材的实践性和易读性，我们在本教材各章增加了引领各章的“引例”、“案例精析”、“实战演练”、“实践操作训练”及“综合实训”等内容。此外，根据新近出台的《中华人民共和国物权法》，对有关内容和术语作了相应修改；依据房地产估价理论和实践的发展，对一些章节和知识点进行了深化和细化，改动之处达200多处。

# 《房地产估价理论与实务》

## 书籍目录

理论篇第1章 房地产估价概论/3学习目标 / 3本章概览 / 3引例 / 41.1 房地产的概念、类型及属性 / 51.2 房地产市场的概念、类型及属性 / 131.3 房地产价格的概念、特征及影响因素 / 161.4 房地产价值和价格的种类 / 231.5 房地产估价的概念及必要性 / 311.6 房地产估价的基本要素 / 35主要概念 / 39基础知识练 / 39实践操作训练 / 41第2章 房地产估价的基本原则/42学习目标 / 42本章概览 / 42引例 / 422.1 独立、客观、公正原则 / 432.2 合法原则 / 442.3 最高最佳使用原则 / 452.4 估价时点原则 / 472.5 替代原则 / 492.6 谨慎原则 / 50主要概念 / 51基础知识练习 / 51实践操作训练 / 52第3章 市场比较法c953学习目标 / 53本章概览 / 53引例 / 533.1 市场比较法的基本原理 / 543.2 市场比较法的基本内容 / 553.3 运用举例 / 69主要概念 / 77基础知识练习 / 77实践操作训练 / 78第4章 收益法[580学习目标 / 80本章概览 / 80引例 / 814.1 收益法的基本原理 / 824.2 净收益 / 834.3 资本化率 / 844.4 收益法的计算公式 / 924.5 运用举例 / 99主要概念 / 101基础知识练习 / 101实践操作训练 / 103第5章 成本法c5104学习目标 / 104本章概览 / 104引例 / 1045.1 成本法的基本原 / 1055.2 成本法的基本公式 / 1105.3 重新购建价格 / 1115.4 建筑物的折113 / 1125.5 房屋完损等级评定与建筑物的耐用年限 / 1185.6 运用举例 / 119主要概念 / 120基础知识练习 / 120实践操作训练 / 123第6章 假设开发法 / 124学习目标 / 124本章概览 / 124引例 / 1246.1 假设开发法的基本原理 / 1256.2 假设开发法的基本公式 / 1326.3 运用举例 / 138主要概念 / 140基础知识练习 / 140实践操作训练 / 141第7章 地价评估 / 142学习目标 / 142本章概览 / 142引例 / 1427.1 基准地价评估 / 1437.2 宗地地价评估 / 149主要概念 / 155基础知识练习 / 155实践操作训练 / 157实务篇第8章 房地产估价程序 / 161学习目标 / 161本章概览 / 161引例 / 1618.1 获取估价业务 / 1628.2 明确估价基本事项 / 1638.3 制订估价作业方案 / 1658.4 搜集估价所需资料 / 1668.5 实地查勘估价对象 / 1678.6 分析估价对象价值 / 1678.7 选定估价方法测算估价对象价值 / 1678.8 判断确定估价对象价值 / 1688.9 撰写估价报告 / 1688.10 内部审核估价报告 / 1698.11 交付估价报告 / 1718.12 估价资料归档 / 171主要概念 / 171基础知识练习 / 171第9章 各种用途房地产估价 / 173学习目标 / 173本章概览 / 173引例 / 1739.1 居住房地产估价 / 1739.2 商业房地产估价 / 1779.3 工业房地产估价 / 185主要概念 / 189基础知识练习 / 189实践操作训练 / 192第10章 各种目的的房地产估价 / 193学习目标 / 193本章概览 / 193引例 / 19310.1 房地产转让价格评估 / 19410.2 房地产抵押价值评估 / 20010.3 国有土地使用权出让价格评估 / 20910.4 征地和房屋拆迁补偿估价 / 21610.5 房地产拍卖底价评估 / 22310.6 房屋租赁价格评估 / 23210.7 房地产保险估价 / 23910.8 房地产课税估价 / 24410.9 房地产纠纷估价 / 249主要概念 / 257基础知识练习 / 257实践操作训练 / 257综合实训260主要参考文献 / 264附录估价报告的规范格式 / 265

1.1.1 房地产的概念 1) 房地产的概念 房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物，是实物、权益和区位三者的综合体。其中： (1) 土地。 土地为人类社会和经济活动提供了基础。土地既是一种有形的实物，又是一切财富的源泉。在经济学领域，土地、劳动、资本和企业家管理并列被称为四大生产要素；社会学关注土地作为社会全体成员分享的资源；地理学着重描述土地的物理要素以及利用土地的人类活动；法学着重于土地的权利。对房地产估价而言，土地是指地球的表面及其上下的一定空间。具体一宗土地的范围可分为三层： 地球表面，简称地面； 地面以上一定范围内的空间，简称地上空间； 地面以下一定范围内的空间，简称地下空间。 一宗土地的地面范围，是地球表面该宗土地的“边界”所围绕的面积。在进行房地产估价时，对一宗土地的认识主要包括以下内容：坐落、四至、面积、形状、地势、地质和水文状况、周围环境和景观、利用现状、利用规划、产权状况、基础设施完备程度（指道路、给水、排水、通电、通讯、通邮、通气、热力等）和土地平整程度、土地使用管制等。 值得注意的是，房地产估价意义上的土地与我们平时所讲的土地有着较大的区别。平时所讲的土地可以分为以下三类： 土地即田地、地面。这是人们最一般的认识。 土地是指“地球上陆地的表面，包括水域在内，是由地貌、土壤、岩石、水文、气候、植被等要素组成的自然综合体”。 土地是指自然物、自然力或者自然资源。如马克思讲：“经济学上所说的土地是指未经人的帮助而自然存在的一切劳动对象。”英国著名经济学家马歇尔讲：“土地是指大自然为了帮助人类，在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠与的物质和力量。”美国土地经济学创始人伊利和莫尔豪斯在他们合著的《土地经济学原理》中讲：“经济学家所使用的土地这个词，指的是自然的各种力量，或自然资源。它的意义不仅是指土地的表面，因为它还包括地面上下的东西”；“经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西”。

# 《房地产估价理论与实务》

## 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：[www.tushu111.com](http://www.tushu111.com)