

《房地产估价》

图书基本信息

书名：《房地产估价》

13位ISBN编号：9787562931263

10位ISBN编号：7562931267

出版时间：2010-1

出版社：武汉理工大学出版社

页数：251

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

《房地产估价》

前言

房地产估价是高职高专房地产专业、估价专业、工程造价专业和物业管理等专业必备的拓展性知识，本书是以上各专业和房地产全程策划与开发经营企业、房地产估价企业必备的基本用书。本书的编写建立在马克思供求理论和西方供求理论的基础上，力图将房地产估价的工作过程的案例和房地产估价的基本知识、基本技能相结合，各章节学习目标、技能点、认知点、掌握点明确，突出对房地产估价方法的基本理解和基本掌握，特别适合房地产专业、估价专业、工程造价专业和物业管理专业高职高专类学生对房地产估价的初次学习。本书由广西机电职业技术学院李晓东教授担任第一主编并拟定编写大纲。具体编写分工如下：第一章、第二章由广西机电职业技术学院李晓东编写，第三章、第四章由湖北三峡职业技术学院江培忠编写，第五章由东营职业学院姬桂珍编写，第六章由广州航海高等专科学校唐波涌编写，第七章由河源职业技术学院陈凌维编写，第八章由湖北财税职业学院吕正辉编写，第九章由徐州工业职业技术学院戎晓红编写，李晓东对全书进行了统稿，统稿过程中广西三赢估价师事务所总经理蓝兴洲先生作了大量的修改和技术把关工作，在此表示感谢！在本书的编写过程中，参阅了大量相关的中外文献，在此对有关作者表示衷心感谢！由于编者的学识及理论水平有限，书中难免有不当与疏漏之处，望广大师生、读者批评指正。

《房地产估价》

内容概要

《房地产估价》

书籍目录

第一章 房地产相关经济知识 第一节 供求理论 第二节 房地产 第三节 房地产价格与定价技巧第二章 房地产估价原则与业务 第一节 房地产估价概述 第二节 房地产估价的原则 第三节 房地产价格影响因素及状况描述第三章 比较估价法 第一节 比较法的基本原理 第二节 交易实例的搜集和可比实例的选取 第三节 可比实例的修正 第四节 比价法案例第四章 成本估价法 第一节 成本估价法的基本原理与基本公式 第二节 建筑物折旧和重新购建价格 第三节 成本法案例分析第五章 收益估价法 第一节 收益法的基本原理 第二节 报酬率、剩余技术、收益乘数法 第三节 收益法相关案例第六章 假设开发法 第一节 假设开发法的基本原理 第二节 现金流量折现法和传统方法 第三节 假设开发法相关案例第七章 长期趋势法 第一节 长期趋势法概述 第二节 长期趋势法的主要方法第八章 路线价法与地价评估 第一节 路线价法 第二节 基准地价修正法 第三节 建筑物地价分摊 第四节 地租理论与地租量第九章 房地产估价机构与估价报告 第一节 房地产估价机构 第二节 估价业务受理 第三节 拟定估价作业方案 第四节 开展估价工作 第五节 估价报告参考文献

章节摘录

(一) 基本概念

1. 商品 商品是用来交换的劳动产品。首先，商品必须是劳动产品，空气、阳光不是劳动产品，就不能叫商品。其次，商品必须是用来交换的。不用来交换，而是自己享用的劳动产品，就不能叫商品。

2. 商品的二因素：使用价值和价值

(1) 使用价值。商品能够满足人们需要的属性就是商品的使用价值。商品的使用价值是由它的物理、化学等自然属性决定的。商品的自然属性不同，使用价值也不同。

(2) 交换价值。交换价值就是一种使用价值同另一种使用价值相交换的量的关系或比例。比如，一只羊换三把斧子，三把斧子就是一只羊的交换价值。

(3) 价值。价值是凝结（或物化）在商品中无差别的一般人类劳动。这种一般人类劳动即人的体力和脑力的支出。不同的商品之所以能够按照一定的比例相交换，就是因为它们都具有价值。价值是交换价值的基础，交换价值是价值的表现形式。

(4) 使用价值和价值的关系。使用价值和价值共处于商品这个统一体之中，两者之间相互依赖，互为条件。使用价值是价值的物质承担者，价值寓于使用价值之中。一种物品要成为商品，使用价值和价值二者缺一不可。使用价值和价值之间是相互排斥的。主要表现在：商品的使用价值和价值二者不可兼得。商品生产者，要得到商品的价值，必须让渡商品的使用价值；商品购买者，要取得商品的使用价值，必须付出价值。而这一矛盾只能通过交换才能得到解决。交换成功让购买者获得了使用价值，商品生产者实现了价值。这样就成功解决了使用价值和价值的矛盾。

那么商品为什么会具有这两个因素呢？这是由于生产商品的劳动也具有二重性。

3. 生产商品的劳动的二重性：具体劳动和抽象劳动

(1) 具体劳动。在一定的具体形式下进行的劳动，叫做具体劳动。具体劳动制造使用价值。具体劳动的过程，就是使用劳动工具作用于劳动对象，把原有的物质形态改变成人们需要的有用之物的过程。只有具体劳动作用到某种自然物质上，才能创造出使用价值。生产商品的劳动形式千差万别，因此所生产出的使用价值也是千差万别的，这就是生产产品作为商品交换的基础。

(2) 抽象劳动。抽掉了一切具体形式的无差别的人类劳动，叫做抽象劳动。抽象劳动作为抽掉一切具体形式的人类无差别的体力和脑力的耗费，在质上是相同的，在量上是可以比较的。它是商品价值的源泉。

具体劳动和抽象劳动是生产商品的同一劳动的两个方面，不是两次劳动，也不是独立存在的两种劳动，二者统一于生产同一商品的劳动过程之中。

《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：www.tushu111.com