

<<房地产估价>>

图书基本信息

书名：<<房地产估价>>

13位ISBN编号：9787030278364

10位ISBN编号：7030278364

出版时间：2010-6

出版时间：科学出版社

作者：宗永红 编

页数：200

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

房地产估价是现代房地产管理、投资、开发、交易、抵押贷款、拆迁补偿、保险、课税、作价入股、资产证明以及房地产纠纷处理等经济活动的一项基础性工作。

近年来,我国房地产业快速发展,已经成为国民经济中具有重要地位和重大影响的产业,而房地产估价则是进一步完善房地产市场、推动房地产市场发展的一项重要工作,房地产估价行业作为社会主义市场经济中一个重要的中介服务行业,越来越受到人们的重视。

本书在编写过程中,参考了国内外的研究成果,总结了多年教学和评估的实践经验,并具备以下特点:各章节之间的内容保持较强的条理性及联系性;在内容上注意理论性与实践性的结合,特别注重应用性,各主要评估方法除通过大量的例题以巩固对概念的理解和方法的掌握外,还介绍了实际的评估案例,且通过案例的引入,进一步介绍评估方法在评估实务中的运用。

本书具体编写分工为:江南大学宗永红编写第一章、第二章、第四章、第十一章;东北林业大学郑晓云编写第三章、第五章;西南科技大学高成凤编写第六章、第九章;山东理工大学任晓宇编写第七章、第八章、第十章;宁波大学王琨编写第十二章。

在本书的编写过程中参考了国内外专家、学者的著作和文章,在此向相关作者表示感谢。在编写过程中还得到江南大学张海燕的帮助,在此深表谢意。

由于编者水平有限,书中不当之处在所难免,恳请读者批评指正。

## <<房地产估价>>

### 内容概要

本书重点介绍了房地产估价的基本概念、基本原理和主要估价方法，本书可作为高等院校工程管理、房地产经营与管理、土地资源与管理等专业的教材，也可供从事房地产开发、经营、管理与服务等研究的专业人员学习、参考。

## &lt;&lt;房地产估价&gt;&gt;

## 书籍目录

前言第一章 绪论 1.1 房地产估价概述 1.1.1 房地产的概念 1.1.2 房地产的特性 1.1.3 房地产的类型 1.2 房地产估价 1.2.1 房地产估价的概念 1.2.2 房地产估价的主要原因 1.2.3 房地产估价的主要内容 1.2.4 房地产估价的特征 1.2.5 房地产估价的基本要素 1.2.6 房地产估价的基本理论 思考题与习题第二章 房地产价格 2.1 概述 2.1.1 房地产价格的概念 2.1.2 房地产价格的形成 2.1.3 房地产价格的基本特点 2.2 房地产价格的构成和类型 2.2.1 房地产价格的构成 2.2.2 房地产价格的主要类型 2.3 房地产价格的影响因素 2.3.1 一般因素 2.3.2 区域因素 2.3.3 个别因素 思考题与习题第三章 房地产估价的原理与估价程序 3.1 房地产估价的主要原则 3.1.1 房地产估价原则的含义 3.1.2 房地产估价的主要原则 3.2 房地产估价程序 3.2.1 估价准备阶段 3.2.2 估价实施阶段 3.2.3 估价完成阶段 思考题与习题第四章 市场比较法 4.1 市场比较法的基本原理 4.1.1 市场比较法的概念和理论依据 4.1.2 市场比较法的适用范围和适用条件 4.1.3 市场比较法的基本公式 4.2 市场比较法的操作步骤 4.2.1 搜集交易实例 4.2.2 选取可比实例 4.2.3 建立价格可比基础 4.2.4 进行交易情况修正 4.2.5 进行交易日期修正 4.2.6 进行区域因素修正 4.2.7 进行个别因素修正 4.2.8 确定综合评估结果 4.3 市场比较法的运用 4.3.1 市场法总结 4.3.2 市场法运用举例 4.3.3 市场法运用的具体案例 4.3.4 运用市场比较法应注意的几个问题 思考题与习题第五章 收益法 5.1 收益法的基本原理 5.1.1 收益法的概念和理论依据 5.1.2 收益法适用的范围和适用条件 5.1.3 收益法的操作步骤 5.2 收益法的计算公式 5.2.1 收益法的基本公式 5.2.2 净收益及其他因素每年不变的公式 5.2.3 净收益在前若干年有变化的公式 5.2.4 预知未来若干年后房地产价格情况的公式 5.2.5 净收益按一定数额递增或递减的公式 5.2.6 净收益按一定比例递增递减的公式 5.3 房地产净收益的求取 5.3.1 总收益的求取 5.3.2 总费用的求取.....第六章 成本法第七章 假设开发法第八章 长期趋势法第九章 地价评估第十章 不同类型的房地产的估价第十一章 房地产估价报告第十二章 房地产估价行业管理主要参考文献

## &lt;&lt;房地产估价&gt;&gt;

## 章节摘录

1.合法原则 合法原则要求房地产估价应以估价的合法权益为前提，估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

房地产估价之所以要遵守合法原则，是因为房地产价值实质上是房地产权益的价值。但估价对象的权益不是委托人或房地产估价人员可以随意假定的，必须有其法律、法规或政策等依据。依法判定的权益包括合法产权、合法使用、合法处分等权利。具体地说，遵守合法原则应做到下列三点。

1) 在合法产权方面，一般应以房地产权属证书、权属档案的记载或者其他合法证件为依据。目前，房地产权属证书有房屋权属证书、土地权属证书，或者统一的房地产权证书。其中，房屋权属证书是权利人享有房屋权利的证明，包括《房屋所有权证》、《房屋他项权证》等。土地权属证书有《国有土地使用证》、《集体土地所有证》、《集体土地使用证》和《土地他项权利证明书》四种。

这里应该注意，遵守合法原则不是指只有合法权利的房地产才能成为估价对象，而是指依据法律、法规和政策等的规定，估价对象是哪种权利状况的房地产就应将其作为相应权利状况的房地产来估价。例如，划拨土地使用权的房地产不能作为出让土地使用权来估价，其评估价格应扣除土地使用权出让金；集体土地不能作为国有土地来估价，部分产权的房地产不能作为完全产权的房地产来估价，临时用地不能作为正式用地来估价，临时建筑不能作为永久建筑来估价，手续不全的房地产不能作为手续齐全的房地产来估价，不可补办相关手续的非法房地产不能作为可以补办相关手续的手续不全的房地产来估价，产权不明或权属有争议的房地产不能作为产权明确或权属无争议的房地产来估价，违法占地不能作为合法占地来估价，违法、违章建筑和超过批准期限的临时建筑拆迁时不能作为合法建筑来估价，按照《城市房屋拆迁管理条例》第22条规定应当不予拆迁评估，或者拆迁评估的评估价值为零，等等。

因此，从理论上讲，任何权利状况的房地产都可以成为估价对象，只是其评估价值应与其权利状况相匹配，但法律、法规或政策明确规定不得作为估价对象的房地产除外。

例如，《房地产抵押估价指导意见》第11条规定“法律、法规规定不得抵押的房地产，不应作为抵押估价对象”。

2) 在使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制等）为依据。例如，如果城市规划规定了某宗土地的用途、建筑高度、建筑密度、容积率等，那么对该宗土地进行估价就应当以其使用符合这些规定为前提。

具体地说，如果城市规划规定了该宗土地为居住用途，即使从该宗土地的坐落位置、周围环境来看适合作为商业用途，但也应当以居住用途为前提来估价，房地产估价应以产权证标明的用途为评估依据，除非申请变更为商业用途并且获得批准；在容积率方面，如果城市规划规定了该宗土地的容积率不超过5，除非依法调整了容积率，否则应当以容积率不超过5为前提来估价。

如目前很多楼房未经规划部门允许而私自加层，从而增加了土地的容积率，这种私自加层属于违法行为，不受法律保障，据此所评估出的较高价值也就得不到社会认可，从而不能实现。

<<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>