

<<房地产估价实践教程>>

图书基本信息

书名：<<房地产估价实践教程>>

13位ISBN编号：9787121177071

10位ISBN编号：7121177072

出版时间：2012-8

出版时间：电子工业出版社

作者：宋良杰

页数：207

字数：290000

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>

## <<房地产估价实践教程>>

### 内容概要

本书结合实践案例，系统介绍了房地产估价行业的工作机会和各工作岗位的任职要求、居住房地产估价、商业房地产估价、工业房地产估价、比较复杂的在建工程房地产估价、基准地价系数修正法在土地估价中的应用、撰写房地产估价报告和土地估价报告的技巧，以及对房地产估价行业未来发展的展望。

本书在介绍基本理论的基础上，更侧重于对各种估价方法的实际应用，具有很强的实用性和可操作性。

## <<房地产估价实践教程>>

### 书籍目录

#### 第1章 房地产估价人员执业准备

1.1 房地产估价行业的就业机会与任职要求

1.2 房地产估价人员的职业道德修养

1.3 房地产估价人员职业发展规划

课后作业

#### 第2章 居住房地产估价

2.1 制定估价作业方案

2.2 搜集估价所需资料

2.3 实地查勘估价对象

2.4 测算估价对象价值

课后作业

#### 第3章 商业房地产估价

3.1 制定估价作业方案

3.2 搜集估价所需资料

3.3 实地查勘估价对象

3.4 测算估价对象价值

课后作业

#### 第4章 工业房地产估价

4.1 制定估价作业方案

4.2 搜集估价所需资料

4.3 实地查勘估价对象

4.4 测算估价对象价值

课后作业

#### 第5章 在建工程房地产估价

5.1 制定估价作业方案

5.2 搜集估价所需资料

5.3 实地查勘估价对象

5.4 测算估价对象价值

课后作业

#### 第6章 土地估价

6.1 土地估价方法简介

6.2 广州市基准地价系数修正法应用示例

课后作业

#### 第7章 估价报告写作

7.1 房地产估价报告写作

7.2 土地估价报告写作

7.3 房地产估价综合模拟实训

7.4 房地产估价角色扮演视频拍摄剧本示例

课后作业

#### 第8章 批量评估与房地产估价机构的商业模式创新

8.1 2012年——房地产估价机构转型在即

8.2 转型的出路——商业模式创新

8.3 批量评估技术对估价机构商业模式创新的影响

8.4 基于批量评估技术的商业模式创新途径

8.5 未来展望

<<房地产估价实践教程>>

课后作业  
参考文献

## <<房地产估价实践教程>>

### 章节摘录

2.楼栋地址牌或门牌拍摄要点 (1) 地址牌或门牌号一定要清晰可见, 与房产证上的地址要保持一致。

(2) 遇到地址牌或门牌号不清晰的, 或者完全找不到的, 必须在楼栋入口处和估价对象门口各拍摄一张照片, 以证明现场查勘对象没有搞错。

本案例图片存在的问题: 门牌贴在不锈钢防盗门旁边的墙上, 由于光线不足, 加上颜色较暗, 上面的数字看上去不太清晰。

应该补充光源, 重新拍摄。

3.室内拍摄要点 (1) 天花板、地板都要拍摄到, 缺一不可。

实在无法兼顾的时候, 优先保证照到地板, 不能只拍天花板。

(2) 选择拍摄的角度应尽可能呈现其空间布局。

(3) 避免照片中有人出现。

有些住宅是有人居住的, 可以在拍照前跟住户协调一下, 避免其出现在照片中。

(4) 光线不足的时候要补充光源或开灯拍摄。

(5) 房间数量不止一个的时候, 每个房间都要拍摄照片, 然后从中挑出效果最好的作为房间照的代表。

本案例图片存在的问题: (1) 房间没有照到天花板, 取景范围太小。

(2) 厨房、卫生间的照片存在类似的问题, 都只拍摄了一角, 没有完整反映里面的空间布局, 而且地板和天花板只拍摄到其中一个。

4.外景拍摄要点 通常会在阳台上或窗户旁, 选择景观最好的视角拍摄, 然后再从中挑出效果最佳的一张作为外景照片的代表。

5.照片检查要点 拍完现场查勘照片后, 在离开的时候除了要让领勘人在查勘表上签字确认外, 还要记得检查照片数量和质量是否达标。

遇到刚开始做估价或者不是很细心的估价人员, 很容易遗漏照片。

比如, 我们在前面说的楼栋整体照, 如果来的时候没有拍照, 那么离开的时候是不是一定会记得呢? 这个可不一定。

在实际工作中因为遗漏照片而重新回去补拍的现象时有发生。

所以, 养成好的习惯很重要, 拍完照片应该马上检查一下。

不同的估价目的和不同的委托方, 通常对住宅现场查勘拍照的要求都会有所不同。

刚才我们展示的案例委托方要求拍摄8张照片, 也有要求拍摄6张或10张的, 甚至有时候因为估价对象已经灭失而不需要拍摄照片。

我们曾经接到一名华侨的估价委托, 因旧城改造估价对象在1998年已经被拆除。

其在1957年办理的房地产证已遗失, 该住宅一直由政府托管。

通过对现有资料的分析, 我们依据《房地产所有证存根》、《广州市房地产总登记申请书》、《华侨产业调查情况表》等资料对房屋的产权状况及面积进行认定, 在没有现场查勘照片的情况下, 通过查询大量的历史资料估算了估价对象在1998年拆迁时点的市场价值和1957—1998年期间的租金收益, 从而评估出政府应该补给委托方的拆迁补偿金额。

<<房地产估价实践教程>>

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>