

图书基本信息

书名：<<中国土木工程学会标准混凝土结构耐久性设计与施工指南>>

13位ISBN编号：9787112077410

10位ISBN编号：7112077419

出版时间：中国建筑工业出版社

作者：美国估价学会，中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编

页数：689

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>

## 前言

我国现代房地产估价行业经过二十多年的发展，人员和机构队伍迅速壮大，业务量日益增长，服务领域不断拓展，执业行为逐步规范。

房地产估价在社会经济生活的诸多方面扮演着越来越重要的角色，发挥着越来越重要的作用。

公正、科学的房地产估价，是房地产交易顺利进行的基础，是维护房屋拆迁当事人合法权益的重要保障，是防范房地产信贷风险的有效屏障，是确定房地产损害赔偿金额的必要前提，是公平课税的有力依据。

房地产估价行业是专业服务行业，是靠提供智力劳动成果生存和发展的。

我国房地产估价行业这么多年的发展实践表明，估价师个人要成长，估价机构要发展，估价行业要兴旺，不仅需要理论的支撑，更加需要理论先行。

只有以科学的理论做指引，才能为客户提供优质的服务，才能不断拓展服务领域，才能不断使行业进步。

作为行业自律组织——中国房地产估价师与房地产经纪人学会非常重视房地产估价理论研究，非常重视同香港、台湾地区及国外同行的交流与合作。

这次组织房地产估价方面的专家学者翻译、出版美国估价学会的教科书《房地产估价》，是我们注重理论建设，密切与国外同行交流与合作的又一重要体现。

本书的突出之处在于系统、全面、深入，对涉及估价的相关基本概念作了明确的定义和区分，为读者正确理解房地产估价提供了坚实的理论基础；对估价所需要的基础数据如何收集、分析和整理进行了详细的阐述，为专业估价人员有效利用数据提供了导则与方法；对房地产估价的成本法、市场比较法和收益资本化法三大方法进行了系统的阐述，有利于估价专业人员加深对这些方法的理解。该书还对特殊估价业务和新兴估价业务作了介绍，也颇具特色。

借此机会，感谢美国估价学会为本书的出版提供的支持与帮助。

我相信本书的出版发行，对我们借鉴吸收美国同行的先进理念和有益经验，对促进我国房地产估价理论的研究，对提升我国房地产估价业务水准，都具有十分重要的意义，同时也有助于我国房地产估价领域对热点问题的探讨与研究。

## 内容概要

《房地产估价(原著第12版)(中文版)》是美国估价学会出版的最具权威的房地产估价教科书。半个多世纪以来,该书作为美国房地产估价知识的详尽宝库,服务了一代又一代的美国房地产估价师及其客户。

该书反映了美国房地产估价理论和实践的最高水平和最新进展,全面、详尽、深入地介绍了房地产估价的理论、方法及其应用。

《房地产估价(原著第12版)(中文版)》主要内容包括房地产估价基本原理、估价资料搜集、各种估价方法、估价报告写作、特殊估价业务和新兴估价业务等。

## 书籍目录

前言第一部分 基本原理第1章 房地产及其估价第2章 价值的种类第3章 估价的基础第4章 估价程序第5章 房地产所有权及权益第6章 房地产市场、货币市场与资本市场第二部分 资料搜集与分析第7章 资料搜集第8章 市场区域、邻里和地区第9章 土地或建筑地块分析第10章 改良物分析第11章 市场分析第12章 最高最佳使用分析第三部分 成本分析第13章 土地或建筑地块估价第14章 成本法第15章 建筑物成本估算第16章 折旧估算第四部分 市场比较分析第17章 市场比较法第18章 市场比较法中的调整和分析技术第19章 市场比较法的应用第五部分 收益资本化分析第20章 收益资本化法第21章 收入和费用分析第22章 直接资本化第23章 报酬资本化法—理论及其基本应用第24章 折现现金流量分析及其在收益资本化法中的特殊应用第六部分 价值指示调整和估价报告第25章 价值指示调整第26章 估价报告第七部分 特殊估价业务及新兴估价业务第27章 特殊估价业务及新兴估价业务附录A 专业操作与法律附录B 估价中的数学和统计学+附录C 财务公式参考书目索引译后记

## 章节摘录

二、经济 土地是一个与所有权密切相关的物质实体，为了社会利益，可以通过法律的形式对土地所有权进行限制。

土地也是一个主要的财富源泉，从经济学的角度说，土地作为财富的价值是可以金钱或交换价值来衡量的。

土地及其相关的产品只有在转化为商品或服务时才有经济价值，而这种商品或服务应当是有用的、令人想要的、消费者愿意支付的和供给量有限的。

土地作为财富源泉的经济学概念和作为价值的对象，是估价理论的核心。

土地的经济概念折射出了对价值源泉和基础的一个很长历史时期的思考。这个思考被称为价值理论。

价值理论对估价报告和估价文献中使用的价值定义有很大影响，并且构成了专业估价操作所依托的哲学思想的重要组成部分。

三、社会 现代社会越来越关注如何利用土地，如何分配土地权利。

由于土地供给固定不变，所以土地需求的增加对提高土地利用的强度产生了越来越大的压力。

在对何谓合理利用土地持有不同观点的人们之间，经常存在一些矛盾和冲突。

有些人认为，土地是一种资源，应该被全体希望保持土地自然景观和重要社会生态功能的人们所共享。

其他人则认为，土地首先是一种可交易的商品，只有通过私人的不受限制的所有权，社会才能得到更好的维系。

例如，环境保护主义者团体与那些伐木搬运业公司对原始森林的价值判断就迥然不同。

与此相似，一个计划中的购物中心或商务园区的开发商，可能认为一块作为绿化空间的特定宗地应该为满足市场区域需求进行开发。

但当地居民可能会反对，因为作为南北战争时期一个重要的战场遗址，政府应该保护这宗土地（如果纳税人可以被说服来支持在这样一个历史保护区的公共投资）。

这些相互对立的观点并没有改变所有权的宪法权利或土地的市场概念。

实际上，它们反映了个人物权和社会物权之间的争论。

作为一种资源，土地为了社会利益得到保护；作为一种可交易的商品，土地的所有权、利用和处置应该得到规范，以便防止侵犯个人的权利。

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>