

<<房地产估价操作实务>>

图书基本信息

书名：<<房地产估价操作实务>>

13位ISBN编号：9787112101443

10位ISBN编号：7112101441

出版时间：2009-1

出版时间：中国建筑工业出版社

作者：韩现国 主编

页数：97

字数：170000

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>

## <<房地产估价操作实务>>

### 内容概要

本书简要介绍了房地产估价的基本知识，结合工作任务讲述了房地产估价的准备知识、估价程序和原则、主要的房地产估价方法及应用以及估价报告的撰写与使用等内容。

本书适于用作职业院校房地产类专业房地产估价课程教材，也可用于房地产评估公司中初级工作人员培训教材。

## &lt;&lt;房地产估价操作实务&gt;&gt;

## 书籍目录

任务1 准备知识的学习 过程1.1 了解房地产估价机构 1.1.1 了解什么是房地产估价 1.1.2 了解房地产估价的估价目的 1.1.3 了解房地产估价机构资质管理的有关规定 1.1.4 了解房地产估价机构估价活动的有关管理规定 1.1.5 了解违反《房地产估价机构管理办法》的法律责任 1.1.6 了解房地产估价机构的具体情况 过程1.2 认识房地产和房地产价格 1.2.1 从专业角度认识房地产 1.2.2 了解估价对象房地产的存在形态 1.2.3 了解估价对象房地产的类型 1.2.4 认识各种房地产价格类型 1.2.5 了解影响房地产价格的因素任务2 收集估价资料 过程2.1 明确收集资料的内容 2.1.1 日常市场调查 2.1.2 个案市场调查 过程2.2 收集所在城市房地产价格水平及走势方面的资料 2.2.1 房地产均价和房地产价格指数 2.2.2 收集所在城市房地产均价和房地产价格指数 过程2.3 收集所在城市的基准地价 过程2.4 收集所在城市房屋租金参考价 过程2.5 收集交易实例 2.5.1 了解收集交易实例的途径 2.5.2 制作交易实例调查表 2.5.3 建立交易实例库 过程2.6 收集当地的建筑工程造价信息 过程2.7 收集当地房地产交易税费任务3 获取估价业务 过程3.1 获取估价业务 3.1.1 房地产估价业务来源 3.1.2 与客户洽谈 3.1.3 明确估价基本事项 过程3.2 签订评估委托合同 3.2.1 房地产估价委托合同的内容 3.2.2 签订评估委托合同任务4 准备实施评估项目 过程4.1 实地查勘 过程4.2 拟定估价作业方案 4.2.1 确定估价技术路线 4.2.2 预计所需的时间、人力 4.2.3 确定估价作业步骤和时间进度安排 过程4.3 收集估价项目所需资料 过程4.4 选定估价方法任务5 评估住宅房地产转让价格 过程5.1 明确测算的步骤 5.1.1 市场法的基本原理 5.1.2 确定测算的步骤 过程5.2 选取可比实例 5.2.1 明确选取可比实例的要求 5.2.2 选取估价对象的可比实例 过程5.3 建立价格可比基础 5.3.1 建立价格可比基础的要求 5.3.2 为可比实例建立价格可比基础 过程5.4 进行交易情况修正 5.4.1 分析造成成交价格偏差的因素 5.4.2 进行交易情况修正过程5.5 交易日期调整 5.5.1 了解交易日期调整的含义 5.5.2 进行交易日期调整 过程5.6 房地产状况调整 5.6.1 明确房地产状况调整的内容 5.6.2 房地产状况调整的方法 5.6.3 进行房地产状况调整 过程5.7 求取比准价格 5.7.1 求取某个与可比实例对应的比准价格的方法 5.7.2 求取可比实例比准价格 过程5.8 求取最终比准价格 过程5.9 确定评估价格任务6 评估商业房地产投资价值 过程6.1 明确测算的步骤 6.1.1 收益法的基本原理 6.1.2 确定测算的步骤 过程6.2 预测商铺的年净收益 6.2.1 净收益测算的基本原理 6.2.2 区分实际收益与客观收益 6.2.3 测算净收益 过程6.3 估算待估房地产的报酬率 6.3.1 了解估算报酬率的方法 6.3.2 估算报酬率 过程6.4 选取合适的公式求算收益价格 过程6.5 评估价格的审核任务7 评估工业房地产抵押价值 过程7.1 确定成本法评估的操作步骤 7.1.1 明确房地产价格的构成 7.1.2 明确成本法基本原理 7.1.3 确定成本法的操作步骤 过程7.2 求算土地重新取得价格 7.2.1 求算土地重新取得价格的思路 7.2.2 采用基准地价修正法求取土地重新取得价格 7.2.3 采用市场法求取土地重新取得价格 过程7.3 测算建筑物重新购建价格 7.3.1 求取建筑物重新购建价格的方法 7.3.2 测算建筑物重新购建价格 过程7.4 测算建筑物折旧 7.4.1 明确折旧的含义 7.4.2 了解计算折旧的方法 7.4.3 土地使用年限对建筑物经济寿命的影响 7.4.4 计算折旧 过程7.5 求取积算价格任务8 评估待开发房地产投标参考价格 过程8.1 明确假设开发法评估的操作步骤 8.1.1 明确假设开发法的基本原理 8.1.2 明确假设开发法评估的操作步骤 过程8.2 选择最佳的开发利用方式 过程8.3 求取开发周期 8.3.1 开发经营期的含义 8.3.2 求取开发经营期的目的和方法 8.3.3 求取待开发房地产的开发周期 过程8.4 求取开发完成后的房地产价值 8.4.1 开发完成后的房地产价值的含义 8.4.2 预测开发完成后的房地产价值 过程8.5 测算开发成本、管理费用 过程8.6 测算销售费用和销售税费 过程8.7 计算购买该块土地的税费 过程8.8 计算待估房地产的投标参考价任务9 撰写及使用估价报告 过程9.1 明确估价报告的撰写要求 9.1.1 估价报告的概念 9.1.2 对估价报告的总要求 9.1.3 估价报告的组成和内容 过程9.2 撰写估价报告 过程9.3 使用估价报告 9.3.1 审核估价报告 9.3.2 出具估价报告 9.3.3 收取评估服务费 9.3.4 估价资料归档附录1 《房地产估价机构管理办法》附录2 住宅房地产转让价格评估报告样例参考文献

## &lt;&lt;房地产估价操作实务&gt;&gt;

## 章节摘录

任务1 准备知识的学习 过程1.1 了解房地产估价机构 1.1.1 了解什么是房地产估价

1.1.2 了解房地产估价的估价目的 估价目的是指一个房地产估价项目的估价结果的期望用途，或者通俗一点讲，委托人得到估价结果后拿去做什么用。

房地产交易、抵押、税收、征收、损害赔偿等形成对房地产估价的大量需求。

例如，在土地使用权出让中，无论是出让人还是投标人、竞买人或土地使用者，都需要对出让的土地使用权进行估价，其中，出让人需要该估价为其确定招标标底、拍卖保留价或挂牌底价等提供参考依据；投标人、竞买人或土地使用者需要该估价为其确定报价或出价提供参考依据。

再例如房地产买卖，对于卖者来说需要了解房地产市场价值，以确定合理的卖价，避免定价过低，或者判断买者的出价可否接受；对于买者来说也需要了解房地产市场价值，以确定合理的买价，避免付款过多，或者判断卖者的要价可否接受。

除此之外，还有很多经济行为都需要进行房地产估价。

查阅《房地产估价规范》“不同估价目的下的估价”部分第一条，小评了解到常见的房地产估价目的有：（1）土地使用权出让价格评估；（2）房地产转让价格评估；（3）房地产租赁价格评估；（4）房地产抵押价值评估；（5）房地产保险估价；（6）房地产课税估价；（7）征地和房屋拆迁补偿估价；（8）房地产分割、合并估价；（9）房地产纠纷估价；（10）房地产拍卖底价评估；（11）企业各种经济活动中涉及的房地产估价；（12）其他目的的房地产估价。

1.1.3 了解房地产估价机构资质管理的有关规定 浏览住房和城乡建设部官方网站政策法规频道，小评查到了一部建设部规章——《房地产估价机构管理办法》（以下简称《办法》），该办法自2005年12月1日起施行，其中对房地产估价机构的资质和估价活动均作出了相应的管理规定。

根据《办法》的规定，房地产估价机构资质等级分为一级、二级、三级，国务院建设行政主管部门负责一级房地产估价机构资质许可，省、自治区人民政府建设行政主管部门、直辖市人民政府房地产行政主管部门负责二级、三级房地产估价机构资质许可，并接受国务院建设行政主管部门的指导和监督。

<<房地产估价操作实务>>

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:<http://www.tushu007.com>