

<<房地产估价原理>>

图书基本信息

## <<房地产估价原理>>

### 内容概要

《房地产估价原理（第7版）》涵盖了专业人员需要的所有估价方法，这些是方法对估价人员透彻地理解变化了的估价环境是必需的。

书中设计了大量的实用内容来引导你进入房地产估价领域，还配置了许多资料、公式、练习题和复习思考题供你练习，《房地产估价原理（第7版）》还介绍了影响估价关键问题的最新知识和其特点——包括对环境的关注和公平估价、估价标准的实际作用，其中特别强调了在估价实务中已运用的各种技术。

《房地产估价原理（第7版）》是你灵活、有效、积极地学习房地产估价知识的最佳选择。

《房地产估价原理》旨在帮助学生建立理论基础，同时使已经创立的专业估价理论及技巧与实践紧密结合。

书中对房地产估价基本方法的解释是全面的，当然，也是简明易懂的。

众多的例题，包括公式和数据的运用，有助于读者了解实际的估价工作。

书中的练习题和复习题具有很强的实用性，读者在实际估价工作中也许会遇到类似问题。

## <<房地产估价原理>>

### 作者简介

威廉·L.小文托洛，从匹兹堡大学获得心理学硕士学位，曾任发展系统协会及其分会的副主席，也担任过房地产教育协会的副主席。

他研究开发了大量的工业培训计划和指南，其中包括福特汽车公司采用的一套全面处理账目通信的课程。

除了《房地产估价原理》这本著作，他还单独或者和他人合作撰写了许多贸易方面的书本，包括《房地产估价艺术》、《怎样使用统一的居住类房地产估价报告书》、《掌握房地产数学》、《居住类建筑》、《家庭账目查阅指南和会计原理》。

小文托洛先生现住在美国佛罗里达州萨拉索塔（Sarasota）。

马莎·R.威廉斯，从德克萨斯大学获得的法学博士学位，是一名作家和教育家，在得克萨斯和加利福尼亚州从事过法律工作。

她也曾在桑河的弗朗西斯科大学学科计划中担任房地产讲师。

除了《房地产估价原理》这本著作，她还单独或者和他人合作撰写了《房地产估价艺术》、《怎样使用统一的居住类房地产估价报告书》、《ADA手册》、《加利福尼亚州房地产估价

## <<房地产估价原理>>

### 书籍目录

译者序言 作者简介 前言 致谢 第一章 估价职业概述 估价人员的工作 估价人员的资格 现代估价事务所有效的估价作业 获取估价任务 估价人员的报酬 执业执照和资格证书 《1989年金融机构改革、恢复和实施决议》 估价人员的执业执照 估价基金会 其他联邦法规 以公平原则估价 考虑环境因素 专业估价标准 职业协会 小结 复习思考题1 第二章 房地产与房地产估价概述 基本概念 什么是房地产估价？ 房地产和不动产 个人财产 土地的法律描述 地块和街区系统 边界和边区系统 美国政府测量系统 合法权益 终身保有地产 非终身保有地产 其他权益 房地产所有权的 形式 个人所有权 共同所有权 所有权 其他形式 所有权 特殊形式 所有权的 转让 契约的形式 书面记录 小结 复习思考题2 第三章 房地产市场概述 房地产市场 房地产市场的特征 市场分析 信用成本 房地产如何融资 价值基础 影响房地产价值的因素..... 第四章 估价程序 第五章 建筑物及其环境 第六章 数据收集 第七章 土地评估 第八章 成本法--第一部分：重建成本/重置成本 第九章 成本法--第二部分：折旧 第十章 市场比较法 第十一章 收益还原法 第十二章 直接还原法和收益还原法 第十三章 估价结果调整与估价报告 第十四章 部分权益的评估 第十五章 评估中的数理统计法 附录 专业估价实务统一标准词汇表 参考答案

## &lt;&lt;房地产估价原理&gt;&gt;

## 章节摘录

**竞争原则** 根据竞争原则,当市场上某房地产的供应相对于其需求来说不足,且为房地产所有者创造超额利润时,结果就会吸引更多房地产进入市场。

所有类型的房地产都在某种形式上受竞争的影响。

一所房子的价值将受到同一地区其他相似房子数量的影响。

只要存在少量房地产相互竞争,以吸引相对数量大得多的购买者,那么这些房地产的价格就会比当存在许多这样的待售房地产时高得多。

收益性房地产总是容易受到竞争的影响。

例如,如果一种需求为某个零售商铺带来超额利润,那么此区域将吸引相似的商铺。

这种竞争逐渐使第一个商铺的利润减少。

在大量商铺存在的情况下,除非整个市场的需求增加,否则会导致没有足够的销路去支持这么多商铺的运作,其中一个或更多商铺将被迫停业。

有时反过来会出现另一种情况,即新增竞争者充当了对该地发展的激励作用,使这个地区成了商品的销售中心,如购物中心。

**变动原则** 所有房地产都受到变动原则的影响。

没有固定不变的自然、经济条件。

正是由于房地产会遭受自然现象—地震、龙卷风、火灾、暴风雪以及自然环境造成的日常磨损、撕裂的影响,房地产交易(正如其他交易一样)也将受制于它的市场需求。

时刻注意过去和未来可能预测到的自然现象的影响以及市场变化情况是估价人员的工作。

**成长、均衡、衰落和复兴原则** 根据变动对房地产的影响,普通物理退化和市场需求显示出一个已开发房地产将要经历的四个阶段:(1)成长,进行开发改造,房地产需求膨胀;(2)均衡或稳定,此时房地产几乎不发生变化;(3)衰落,此时房地产需要越来越多的维修,以使得在需求减少时房地产能够保持其最初的效用;(4)复兴或复原,发生于当需求增长时,以促进房地产革新。

房地产生命周期的前三阶段也称为开发、成熟和老化阶段。

成长、均衡、衰落和复兴原则同样适用于整个地区。

**机会成本原则** 在对盈利性房地产估价时,机会成本是具有不同回报率的两个投资之间的价值差异。

估价人员在选择委估房地产回报率时应考虑这些选择方案。

反过来,回报率也会影响该房地产的最终估价。

**分配理论原则** 价值的概念如果没有分配理论就不会存在。

分配理论考虑的是生产的四要素(资金、人工、土地和管理),以及在特定企业中四者所需的回报。

资金回报表现为利息或报酬。

人工的使用需要以工资或薪水给予补偿。

土地回报指的是地租。最后,对企业风险承担者和/或企业中处于同等地位的人——管理的职能——的回报就是利润。

**剩余生产力原则** 第十一章和第十二章讨论的收益法估价时使用了投资房地产剩余价值的概念。

如果从净收入中扣除所有者的花费(资金、人工和管理),余额就称为剩余生产力,也就是投资者使用土地的回报,或地租。

**预期原则** 按照预期原则,房地产价值将会受到对未来发生某事的期望的影响。

房地产购买者的期望在某种程度上取决于所购房地产的类型。

独户住宅的购买者通常期望利用房地产作为一个容身之地所带来的乐趣,以及作为所有者的声望价值。

同样,一些商业房地产所有者将房地产作为开展商业活动的设施前提。

但是房地产能够产生利润是大多数商业和多户住宅房地产购买者最主要的期望。

除了拥有房地产所带来的利益,房地产还可带来一种利益,这种利益只有将它售出时才能实现。

## <<房地产估价原理>>

历史证明，房地产普遍是一种增值资产。

因此，人们往往抱着将来会有更高价值的期望购买房地产。

对高价的预期通常能够实现，因为土地提供固定的供应量以满足事实证明是持续增长的需求。

然而，如果产权可能受到限制，或者房地产不知何故对预期购买者并不那么有吸引力，预期价值也可能降低。

.....

<<房地产估价原理>>

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>