

<<房地产估价与经纪业务>>

图书基本信息

书名：<<房地产估价与经纪业务>>

13位ISBN编号：9787509519103

10位ISBN编号：7509519101

出版时间：2010-4

出版时间：中国财政经济出版社一

作者：戚瑞双 编

页数：164

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>

<<房地产估价与经纪业务>>

前言

作为1999年教育部首批建设的高等职业院校之一，十年来我们始终不懈地在探索适合高等职业教育的模式。

目前金融保险重点专业及专业群已形成以就业为导向、以岗位能力培养为核心、校企合作、学训一体的人才培养模式。

教学与实训是人才培养的重要内容，应用其中的教材起着关键的作用。

我们认为高职教材应具有以下特色： 1.体现社会对职业的要求。

高职教材必须体现职业对从业人员的相关要求，教材编写要以提高学生职业素质为中心，明确每章教学应达到的素质目标、知识目标、技能目标 and 能力目标，并据此调整相应的内容，以强化课程教学的针对性和应用性，使学生毕业后即能够适应企业工作的需要。

2.体现岗位对技能的要求。

由有实践经验的教师和行业中的专家，按照工作岗位的实际需要，对岗位要求层层加以分解，确定从事这一岗位工作所应具备的能力，从而明确培养目标。

按照教学规律，将相同、相近的各项能力进行总结、归纳，构成各种不同的教学模块，制定教学大纲，依此来组织教材的结构和内容。

教材强调以工作岗位所需职业能力的培养为核心，保证了职业能力培养目标的实现。

3.适应高职学生的特点。

教材编写要密切关注学生的特点，注重教材的适应性。

目前高职学生的生源由中职生为主转向以高中生为主，学生的文化基础素质得以提高，根据这一变化，教材编写应跟随时代新技术的发展，摒弃过时陈旧的内容，将新方法、新规范、新标准编入教材，使学生毕业后具备从事专业技术工作和管理工作的能力。

4.便于组织教学。

在结构上，理论讲述、案例分析、综合实训相结合。

充分运用表格、结构图、流程图和案例等形式表现教学内容。

可以进行网络学习的电子化教材要与纸质教材配合使用。

在总结以上高职教材特点的基础上，我们组织了由教师和企业专家共同组成的教材编写委员会，经过了长时间的企业调研、课题研讨、样章试用、师生反馈等过程，编写出了本系列教材。

北京电子科技职业学院国家示范性高职院校金融保险重点专业及专业群建设项目由徐秀芝主持，张晖任系列教材建设负责人，设计了系列教材编写模式。

本系列教材包括金融保险专业教材30种，专业群教材16种，教材配有相应的多媒体电子出版物。

教材编写的适用程度如何，需要通过教学实践的检验，使之不断地提高与完善。

衷心希望聆听各方面的意见，以利改进我们的教材与教学，更以利于高职教育的发展。

<<房地产估价与经纪业务>>

内容概要

本书系统全面介绍了房地产估价与经纪业务相关知识，其内容丰富、通俗易懂、实用性强，是房地产估价师、经纪人员以及从事房地产开发、经营、管理等工作人员的得力工具书，也可相关专业大中专校的师生学习参考。

<<房地产估价与经纪业务>>

书籍目录

第一部分 房地产估价业务 项目一 房地产估价作业的准备 子项目一 明确房地产估价基本事项 子项目二 拟定房地产估价作业计划 项目二 居住房地产估价 子项目一 居住房地产转让估价 子项目二 居住房地产抵押价值评估 项目三 商业房地产公开市场价值估价 子项目一 收益法商业房地产公开市场价值估价 子项目二 市场法商业房地产公开市场价值估价 项目四 房屋拆迁估价 子项目一 房屋拆迁估价准备工作 子项目二 房屋拆迁估价内业工作 项目五 国有建设用地使用权出让价格评估 子项目一 基准地价修正法估价 子项目二 假设开发法估价 子项目三 市场法估价 项目六 估价报告写作 子项目一 估价报告编辑第二部分 房地产经纪业务 项目七 新建商品房经纪业务 子项目一 新建商品房销(预)售前的准备 子项目二 新建商品房销(预)售业务 项目八 二手房经纪业务 子项目一 房源信息和客源信息的收集与整理 子项目二 二手房居间业务

<<房地产估价与经纪业务>>

章节摘录

任务描述1-2 成本法评估居住房地产公开市场价值。

鉴于《房地产估价规范》要求必须使用至少2种方法进行估价，因为待估对象虽存在租赁收益，但是现金流很不稳定，所以小陆等人经过考虑，决定采用成本法作为辅助方法对待估房地产进行估价。

其中用基准地价法求取土地重新购建价格。

【关键术语】 一、成本法 成本法 (cost approach) 是指在估价时点以假设重新建造 (开发) 待估房地产所需要耗费的各项必要费用以及正常的利润、税金为依据来评估估价对象房地产价格的方法。

对于旧有的房地产，成本法指估价对象房地产在估价时点的重新购建价格 (重置价格或重建价格)，扣除折旧，以此估算估价对象房地产客观合理价格或价值的方法。

用成本法求出的房地产价格被称为积算价格。

成本法是房地产估价三个基本方法之一。

成本法经常使用的公式为：
$$\text{积算待估房地产在估价时点的价格} = \text{建筑在估价时点的重新购建价格} + \text{建筑在估价时点的土地价格}$$

的重新购建价格 - 的重新建造成本点的累积折旧！

二、建筑物折旧 成本法估价中的建筑物折旧，应是各种原因造成的建筑物价值的损失，包括物质上的、功能上的和经济上的折旧。

物质折旧 (physical depreciation, physical deterioration) 也称为有形损耗，是指建筑物在实体上的老化、磨损、损坏所造成的建筑物价值损失。

功能折旧 (functional depreciation, functional obsolescence) 也称无形损耗，是指建筑物在功能上的缺乏、落后或过剩所造成的建筑物价值损失。

经济折旧 (economic depreciation, economic obsolescence) 也称为外部性折旧 (external obsolescence) 是指建筑物以外的各种不利因素所造成的建筑物价值损失。

三、基准地价法 基准地价法 (land datum value method) 是利用政府公布的基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，用待估宗地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求得待估宗地价格的一种估价方法。

它除了对单独的土地进行估价外，经常被用于成本法中土地价格的求取等情况。

<<房地产估价与经纪业务>>

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>