

<<不动产评估>>

图书基本信息

书名：<<不动产评估>>

13位ISBN编号：9787509523322

10位ISBN编号：750952332X

出版时间：2010-9

出版时间：中国财经

作者：应尚军 编

页数：311

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>

## &lt;&lt;不动产评估&gt;&gt;

## 内容概要

随着我国市场经济的不断发展，与不动产评估有关的经济活动也日益繁盛。

这些经济活动很多都与不动产产权交易有关，譬如资产转让中的房屋建筑物转让、土地使用权转让及其他不动产的转让；企业兼并、企业资产出售、企业清算中的不动产交易；企业联营、股份经营、中外合资合作等经济活动中的不动产出资行为以及其他经济活动中出现的涉案不动产拍卖、不动产征收征用行为。

也有些经济活动与不动产产权交易无关，但要以不动产评估的结果作为经济决策的依据或参考，譬如银行不动产抵押贷款、不动产典当、不动产租赁、不动产财产保全、不动产财产保险、不动产征税等经济活动。

以上两类经济活动中涉及的不动产评估业务近年来得到空前的扩张，需要大量的不动产评估专门人才。

不动产评估作为资产评估业务类型之一，在我国有多种执业资格认证，分别是中国资产评估协会承担的注册资产评估师执业资格认证、中国房地产估价师与房地产经纪人学会承担的房地产估价师执业资格认证、中国土地估价师协会承担的土地估价师执业资格认证。

通过考试、培训、认证，为我国培育了一批批具有不动产评估执业资格的专门人才。

但是，市场经济的发展及全球经济一体化使资产评估的环境和条件发生了重大改变，新形式下的资产评估业务需要经过系统训练的资产评估复合型人才，他们不能仅仅依靠职业教育、考试培训、执业认证的方式来培育，还应该通过高等教育的方式来培育。

2005年，我国高等院校中出现了第一批资产评估本科专业，至今已有15所高校设置了资产评估本科专业。

因为专业设置时间不长，在高校还未形成一整套与本科教学相适应的资产评估教材体系。

## &lt;&lt;不动产评估&gt;&gt;

## 书籍目录

第一章 绪论 本章学习目的 第一节 不动产与不动产市场 第二节 不动产价值 第三节 不动产评估 本章小结 思考题第二章 不动产评估方法 本章学习目的 第一节 市场法 第二节 收益法 第三节 成本法 第四节 派生评估方法 本章小结 思考题第三章 房地产合一价值评估 本章学习目的 第一节 住宅房地产价值评估 第二节 商业房地产价值评估 第三节 商务办公房地产价值评估 第四节 在建工程价值评估 第五节 评估案例 本章小结 思考题第四章 房屋拆迁补偿评估 本章学习目的 第一节 概述 第二节 房屋拆迁补偿政策 第三节 征用国有土地的房屋拆迁补偿评估 第四节 征用集体所有土地的房屋拆迁补偿评估 第五节 城市房屋拆迁补偿评估模型及评估案例 本章小结 思考题第五章 建筑物价值评估 本章学习目的 第一节 建筑物评估基础概述 第二节 建筑物损耗的估算和检测 第三节 建筑物价值的影响因素 第四节 全新建筑物的评估 第五节 旧建筑物的评估 第六节 评估案例 本章小结 思考题第六章 土地价值评估 本章学习目的 第一节 概述 第二节 城镇基准地价评估 第三节 基准地价系数修正法 第四节 评估案例 本章小结 思考题第七章 企业价值评估中的不动产评估 本章学习目的 第一节 概述 第二节 企业价值评估中的不动产评估方法 第三节 企业价值评估中的不动产评估存在的问题 第四节 评估案例 本章小结 思考题第八章 不动产评估报告 本章学习目的 第一节 概述 第二节 房地产评估报告 第三节 土地评估报告 第四节 评估报告案例 本章小结 思考题第九章 不动产评估制度 本章学习目的 第一节 欧美的不动产评估制度 第二节 中国香港的不动产评估制度 第三节 中国大陆房地产评估制度的发展 本章小结 思考题第十章 不动产评估相关法规简介 本章学习目的 第一节 土地管理相关法律法规 第二节 房地产管理相关法律法规 本章小结 思考题参考文献

## &lt;&lt;不动产评估&gt;&gt;

## 章节摘录

## 1.地理位置的不可移动性。

不动产具有不可移动性，在不动产交易中，流动的不是土地和房屋实体，而是其相关的权益（或权利）。

不可移动性是不动产与其他资产最大的区别，因此地理位置对不动产质量、功能和价格的影响比其他资产的影响更为显著。

## 2.社会经济地位可变性。

与地理位置的不可移动性相对应的是不动产的社会经济位置的可变性。

不动产的地理位置虽然是固定不变的，但其社会经济位置却是可变的，经济位置的改变可使不动产的价格发生很大的变化，在现实中，谋求社会经济位置改变通常就是不动产开发的重要诱因。

3.个别性，也称异质性，是指由于土地状况、建筑材料、建筑类型、房屋新旧程度、施工技术、邻里环境等因素的差别而使不动产具有各自不同的特色。

可以说，市场中不存在完全相同的不动产，这种非标准化的商品特征，是导致不动产市场不完整的一个重要因素，也减弱了不同不动产价格的可比性，这是不动产评估比一般资产评估更显纷繁复杂的重要原因之一。

## 4.功能多样性。

土地和房屋就其本身的性质来说，可以有多种不同的功能，而相同功能用途的利用方式也可以不尽相同，如一块土地用于盖房，既可以盖平房，也可以盖多层建筑或盖高层楼房；同样对于房屋而言，也具有功能的多样性，不过其功能的多样性在一定程度上受到土地位置的限制。

不动产功能的多样性引发了开发竞争，有利于资源的优化配置，体现了不动产评估的最佳使用原则。

## 5.耐久性。

在正常使用下，土地可以反复使用，一般建筑物也不易损坏，使用期限相对较长。

我国土地使用权期限一般以年标记，各种结构的房屋使用年限也有相应的法定要求，一般期限都在20年以上。

因此不动产市场经常呈现出新旧同时存在并相互竞争的局面，增大了确定不动产价格的难度。

## 6.相关性。

不动产的价格往往受周围环境的影响，其价格呈现出很大的相关性。

一般情况下，坐落于旧宅区中的新住宅，在其他各种条件相同时，其价格往往低于新宅区的不动产；不动产的这种相关性，使相同区域的不动产价格具有一定的可比性。

<<不动产评估>>

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>