



普通高等教育“十一五”国家级规划教材

21 世纪土地资源管理系列教材

不动产估价 (第二版)

叶剑平 曲卫东 ● 编著

 中国人民大学出版社

普通高等教育“十-

21 世纪土地资源管理系列教材

不动产估价 (第二版)

叶剑平 曲卫东 ● 编著

中国人民大学出版社

• 北京 •

图书在版编目 (CIP) 数据

不动产估价/叶剑平, 曲卫东编著. —2 版. —北京: 中国人民大学出版社, 2016. 10
21 世纪土地资源管理系列教材
ISBN 978-7-300-22949-2

I. ①不… II. ①叶…②曲… III. ①不动产-资产评估-高等学校-教材 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 119389 号

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
21 世纪土地资源管理系列教材
不动产估价 (第二版)
叶剑平 曲卫东 编著
Budongchan Gujia

出版发行	中国人民大学出版社		
社 址	北京中关村大街 31 号	邮政编码	100080
电 话	010-62511242 (总编室)		010-62511770 (质管部)
	010-82501766 (邮购部)		010-62514148 (门市部)
	010-62515195 (发行公司)		010-62515275 (盗版举报)
网 址	http://www.crup.com.cn		
	http://www.ttrnet.com (人大教研网)		
经 销	新华书店		
印 刷	北京密兴印刷有限公司	版 次	2006 年 3 月第 1 版
规 格	185 mm×260 mm 16 开本		2016 年 10 月第 2 版
印 张	17.5 插页 1	印 次	2016 年 10 月第 1 次印刷
字 数	402 000	定 价	35.00 元

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

21世纪土地资源管理系列教材

编审委员会

◆ 顾 问 李 元 林增杰 严 星 谢经荣

◆ 主 编 叶剑平

◆ 副主编 严金明 吕 萍 丰 雷 谭 峻

◆ 编 委 (按姓氏笔画排序)

丰 雷 王守智 甘藏春

叶剑平 曲卫东 吕 萍

严 星 严金明 李 元

张正峰 张占录 张秀智

张跃松 林增杰 罗 明

胡存智 高向军 郭桂英

蒋一军 谢经荣 谭 峻

作者简介



叶剑平 中国人民大学公共管理学院教授、博士生导师，土地政策与制度研究中心主任；兼任香港大学建筑与房地产系荣誉教授，国土资源部科学技术委员会委员、住房和城乡建设部政策研究委员会房地产估价与经纪专家委员会副主任委员、中国土地学会常务理事（兼任耕地保护分会、科普分会副主任委员）、中国房地产估价师与房地产经纪人学会顾问、世界华人不动产学会发起人兼常务理事、北京土地学会副会长、亚太住宅联盟发起人兼理事、英国皇家特许测量师学会资深会员等职。长期从事土地资源管理、不动产制度与政策、不动产经营管理等相关领域的研究和应用。著（编）有《中国城乡结合部地区土地利用困境》《房地产业与社会经济协调发展研究》《不动产估价》《房地产市场营销》等专著和教材多部。

曲卫东 中国人民大学公共管理学院教授，房地产税评估研究中心主任；房地产估价师，土地估价师，德国抵押贷款价值评估师，德国洪堡高级访问学者，国际财产税评估官员联合会荣誉会员，兼任世界华人不动产学会常务副秘书长、中国房地产学者联谊会理事、北京市地方税务学会理事等职。主要教学与研究领域为：不动产估价、房地产税收、房地产投资与风险研究、信息技术在房地产研究中的应用以及空间规划。著（编）有《中国房地产税改革与评估实践》《德国房地产抵押价值评估理论与实践》《房地产估价》《土地信息系统》等专著和教材多部。

内容简介



由叶剑平教授和曲卫东教授编著的《不动产估价》一书系普通高等教育“十一五”国家级规划教材，系统阐述了不动产估价的理论、方法及其在实践中的应用。全书首先阐述了不动产估价的历史及其基本概念、原则和应用领域，介绍了不动产估价职业资格及认证制度；在此基础上，重点论述了市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、路线估价法、长期趋势法等主要的不动产估价方法，并精选了多个案例，以案例分析的形式对相关估价方法的应用进行介绍和演示；最后，对不动产估价程序和估价信息系统，以及抵押贷款评估、不动产征收评估、不动产评估课税价值评估三种主要的评估业务进行了详细论述。

总 序



土地是人类赖以生存的基础，土地数量固定而人口在不断增长，其对土地的需求也在不断增加，如何在有限的土地资源条件下，合理配置人类生产、生活所需土地，保证土地资源的永续利用和社会经济持续发展，协调好人地矛盾，是摆在我们面前的重大课题。土地管理学科是一门关于土地知识的学科体系，是自然科学、社会科学和新兴科学有机结合的产物，是不同性质的多门学科大交叉形成的边缘科学。土地管理学科在我国既新又久，说它久，可以追溯到夏、春秋时代，《史记·夏本纪》中有“左准绳，右规矩”的记载，这是我国最早关于土地调查的记述，夏商周时期的“井田制”，是我国土地税制的最早记录；说它新，是因为我国现代土地管理学科的发展也只有几十年的发展历史。当前我国土地管理学科的主要研究内容应该是依据社会经济发展和生态环境要求，能动地协调人地关系，合理地配置土地资源，组织土地利用，不断地改善土地利用结构和提高利用的综合效益，保障社会经济持续发展和土地资源的持续利用。土地管理学科研究的重点随着经济发展而不断发展、完善。新中国成立后特别是改革开放后，我国土地管理学科得到了长足发展。归纳起来，我国土地管理理论和实践的发展大致经历了三个阶段。

第一个阶段为1949年10月至1978年。新中国成立伊始，国家向苏联派出一批留学生，从苏联引进了土地规划科学；一批土地科技工作者努力学习苏联经验，同时深入生产实践，在国内最早开始土地资源管理研究与具体工作。这个阶段，城市土地的大部分已经归国家所有，农村在1953年完成土地改革之后，于1956年基本实现了土地的集体所有。在土地公有及高度集中的计划经济体制下，土地更多体现的是其自然属性，土地的经济活动基本消失，土地资源管理研究主要集中在农村土地的整治方面。这一时期，整个学科受苏联土地规划（整理）科学的影响较大，这一时期以认识自然、改造自然为研究重点。

第二阶段为1978年到2002年。改革开放以来，随着我国经济体制由计划体制向市场体制转变，尤其是1986年城乡土地统一管理并成立各级土地管理机构后，土地管理学科得到快速发展。在这一时期，土地调查、土地评价体系与技术等基础性学科得到长足发

展,1987年后随着土地使用制度改革的展开,建立了符合我国社会主义市场经济的,在土地公有制条件下,以土地使用权市场为基础的土地管理理论体系,包括土地产权理论、土地经济理论、土地规划理论、土地价格评估理论、土地信息获取与管理技术等。同时国内外学术交流也日益活跃,出版了大量关于土地管理学科的优秀著作。社会对土地管理学科人才需求量大增,许多高校设立了土地(资源)管理专业,土地管理理论研究与实践活动吸引了众多不同学科背景的专家、学者的参与。

第三阶段为2003年至今。我国经济体制发生了转变,资源特别是土地资源的稀缺严重制约了经济的发展。由于前一阶段土地的过度开发和土地的粗放利用,土地开发与保护之间的矛盾异常尖锐,如何解决好我国土地资源的可持续利用和社会经济稳定持续协调发展问题成了土地管理学科必须研究的课题。国家开始了土地市场的清理整顿,并将土地管理作为宏观经济发展的调控手段。如何建立有效的机制,使“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策能够真正得以落实,成为研究和实践的重点。这一时期,土地管理的地位被提到了前所未有的高度,与此相应,土地管理学科面临重要挑战和发展机遇,把经济学、社会学、信息科学、管理学、法学等基本理论与土地管理学科有机交叉融合,形成有自己独特理论体系的土地管理学科应是该学科发展的方向。

中国人民大学于1985年设立土地管理专业,1988年成立土地管理系。土地管理系设有土地资源管理(含房地产经营与管理)本科专业,土地资源管理、房地产经济学2个硕士专业,及城市建设和房地产开发、土地行政管理2个MPA专业方向和土地资源管理(含房地产经营管理)博士点。能够提供从本科生到博士生完善的教学和培养服务,其中土地资源管理博士点是国内最早的经教育部批准的两个博士点之一。本科教育一直是土地管理系教学的重点,系里也很重视教材的编写,如林增杰、严星等编著的《地籍管理》《城市地产评估》和毕宝德编著的《土地经济学》等在全国土地管理教学中影响很大。

我们编写“21世纪土地资源管理系列教材”,一方面是对几十年土地管理教育的总结,另一方面也是为我国土地管理学科建设做出应有的贡献。本套丛书力求理论联系实际,将理论阐述寓于实践问题的解决之中。本套丛书可作为土地管理专业及相关专业的教材,也可以作为土地管理干部的专业培训用书。

本套丛书的出版发行是在中国人民大学出版社政治与公共管理出版分社的大力支持下完成的,没有出版社的策划和支持就没有本套丛书的出版,同时本套丛书也得到了国土资源部的支持,在此一并致谢。

通过组织者、参编者、出版者的共同努力,我们力求使本套丛书能体现完整性、全面性和系统性,并以新的视角、较高质量奉献给读者。由于土地科学是一门新兴学科,至今没有形成完整的体系,国内外也没有成熟的教材,且其研究对象、体系、方法、内容随社会变迁、时空变化而发展变化,因此要写好它们并不容易。希望有更多的同仁加入本套丛书的编写。

叶剑平

前 言



不动产估价是土地管理中一个重要的专业领域，对土地管理各项制度和措施的制定起着不可低估的作用。科学的土地利用规划必须充分考虑地价的空间发展变化规律及趋势，有关地价的信息需要通过土地估价来获得。地籍管理的最原始功能是为不动产税收提供产权信息，而不动产税一般是根据其价格或价值来征收的，因此，地籍管理的核心内容之一是地价评估与管理。城市经营在狭义上就是经营土地，而对地产的经营首先应该了解土地的价格，这同样需要估价。政府实施不动产市场宏观调控，必须清楚不动产市场价格与真实价格之间的关系，必须能够明确是否存在地产泡沫问题，这更需要不动产估价。总之，土地管理离不开估价。前任国际测量师联合会（FIG）主席霍尔格·马杰尔（Holger Magel）先生在2004年到中国人民大学土地管理系作报告时，将估价看作是土地管理三大支柱之一〔另外两个支柱分别是土地制度政策和地理信息技术（GIS）〕，足见不动产估价在土地管理实务和学科中的重要地位。

同时，不动产估价对市场经济的其他要素也具有重要影响。社会经济生活的方方面面都需要不动产估价，例如，不动产交易双方需要通过不动产估价确定交易不动产的交易价格；国家改造旧城区的时候，需要对被拆迁改造的不动产进行评估；消费者通过抵押贷款方式购买不动产时，需要提供不动产估价中介机构出具的不动产估价报告书；不动产在遗赠的时候，同样需要专业的估价报告；企业在资产重组的过程中，厂房和土地需要经过科学的评估，避免国有资产收益的流失；国家在征收不动产税时，首先需要评估管辖区域的课税不动产的课税价值……诸如此类，经济和社会生活中需要不动产估价的领域非常多。不动产估价是一个非常能够吸纳就业的职业领域。

不动产估价既是科学，又是艺术。

不动产估价首先是一门科学，具有系统的估价方法体系，特定的估价方法适用于不同的不动产类型。针对不同的不动产类型，在估价时应该选取相应的参数。这些方面都体现了不动产估价的科学性。

其次,不动产估价又是一门艺术,具有很强的实践性。在对不动产进行估价时,估价师需要根据自身的经验选择适当的估价方法和参数,例如,针对不动产风险级别确定不动产资本还原利率的大小等。由于描述不动产现状的语言很难通过数学方法量化处理,因此,评估师要利用自身经验,通过“感觉”处理这些问题,这些方面体现了估价的艺术特点。

为了保证估价的质量,促进不动产市场的发展,要求建立一支具有丰富经验的不动产估价师队伍。不动产估价职业资格认证制度应运而生。自1993年建立此项制度至今已经经过了二十几个春秋,通过国家注册不动产估价师考试获得不动产估价执业资格的从业人员的数量已经达到了一定规模。自1995年首次举办全国性的考试以来,截止到2016年已经获得注册房地产估价师资格的人员有5万多名。相信这种资格认证制度经过持续实施,不仅会不断壮大估价师队伍,而且会提升估价师的执业质量。不断发展的国民经济和日渐透明健康的不动产市场,需要更多高水准的注册不动产估价师的参与。随着未来新型估价业务的开展,例如不动产课税估价、房地产抵押贷款评估等,势必需要更多估价师的参与。因此,我们完全可以相信还会有更多的人员加入不动产估价这个专业领域中来。

让更多的人了解和掌握不动产估价这门学问,我们编写了这本《不动产估价》。在编写时,我们参考和借鉴了大量已经出版的国内外相关书籍和已发表的论文。特别是在评估方法和理论上,我们力求与现行国家标准保持一致。为此,我们参考了中国注册房地产估价师考试指导系列教材和土地估价师考试指导系列教材。在此,我们表示深深的谢意。

本书为修订版,在经过十多年的教学和实践应用后,本书作者对之前的版本做了较大调整,力求有所创新和突破。新版去掉了旧版里面的“不动产估价基础知识”以及“高价值商业不动产评估的基本准则”两章,增加了三章内容,讲述目前最主要的三种估价业务——“抵押贷款评估”“不动产征收评估”“不动产课税价值评估”。这样,新版本会更加符合目前不动产估价的实际需要,对实践具有更大的指导意义。

本书由中国人民大学公共管理学院土地管理系叶剑平教授和曲卫东教授主持编写。叶剑平教授曾任中国房地产估价师与经纪人学会副会长、土地管理系系主任,长期从事不动产估价教学、科研和实践活动。曲卫东教授毕业于德国汉诺威大学,目前担任中国人民大学公共管理学院房地产税评估研究中心主任、世界华人不动产学会常务副秘书长等职务,是中国房地产估价师、中国土地估价师、德国抵押贷款评估师[CIS HypZert(MLV)]、国际财产税评估官员联合会(IAAO)会员,拥有多年不动产估价实践和教学科研经验。在本书的编写过程中,土地管理系的硕士研究生承担了部分编写工作,在此表示感谢。

受编者水平所限,书中不足之处在所难免,甚至可能存在纰漏。在此,恳请读者批评指正。

编著者

2016年5月于中国人民大学求是楼

人大版公共管理类教材

公共管理类专业教材——学科基础课教材

书名	作者
现代管理学原理（第三版）（“十一五”国家级规划教材）	娄成武 魏淑艳
一般管理学原理（第三版）	张康之 李传军
管理学基础（第三版）	方振邦
管理学教程	方振邦
政治学原理（第三版）	景跃进 张小劲
现代政治学原理（第四版）	石永义 刘玉蓉 张 璋
政治学教程	舒 放 刘琼莲
公共管理学（第二版）	陈振明
公共管理学——一种不同于传统行政学的研究途径（第二版）	陈振明
公共管理学（“十二五”国家级规划教材）	王乐夫 蔡立辉
公共管理学（精编版）	王乐夫 蔡立辉
《公共管理学》学习指导书	王乐夫 蔡立辉
公共管理概论（第二版）	朱立言 谢 明
公共管理学概论	曹现强 王佃利
公共管理学导引与案例（第二版）	王丛虎
公共管理案例	中国人民大学公共管理学院
公共政策导论（第四版）	谢 明
公共政策概论（第二版）	谢 明
公共政策学——政策分析的理论、方法和技术（“十一五”国家级规划教材）	陈振明
政策科学——公共政策分析导论（第二版）	陈振明
公共政策学导引与案例	陈季修
公共政策案例	中国人民大学公共管理学院
公共政策案例：分析与思考	谢 明
公共经济学（第三版）（“十二五”国家级规划教材）	高培勇
《公共经济学（第二版）》学习指导书	高培勇 崔 军
公共经济学教程	秦立建
政府经济学（第四版）（“十一五”国家级规划教材）	郭小聪
政府经济学（第四版）	潘明星 韩丽华

公共管理类专业教材——方法课教材

书名	作者
管理定量分析：方法与技术	刘兰剑 李 玲
公共管理的方法与技术（第二版）	魏 娜
公共管理实用分析方法	汪明生 胡象明

公共管理类专业教材——行政管理、公共事业管理专业教材

书名	作者
行政法学导论	姜晓萍
行政法学	朱新立 唐明良 李春燕
公共部门人力资源管理（第四版）	孙柏瑛 祁凡骥
公共部门人力资源开发与管理（第四版）（“十二五”国家级规划教材）	孙柏瑛 祁凡骥
公共部门人力资源开发与管理（第三版）	孙柏瑛
公共部门人力资源管理（第三版）	滕玉成 于 萍

书名	作者
公共部门人力资源管理	方振邦
公共部门人力资源管理与社会保障案例	中国人民大学公共管理学院
公共人事制度	刘俊生
行政管理学（第四版）	郭小聪
公共行政学（第五版）	彭和平
公共行政学	张康之 张乾友
行政学导论（第三版）	齐明山
行政管理学导引与案例	陈季修
管理心理学	范逢春
公共组织行为学（第三版）（“十一五”国家级规划教材）	孙 萍 张 平
公共组织学（第三版）	李传军
行政组织学	张 昕 李 泉
公共事业管理概论（第三版）	朱仁显
公共事业管理概论（“十一五”国家级规划教材）	娄成武 李 坚
公共组织财务管理（第三版）（“十一五”国家级规划教材）	王为民
《公共组织财务管理》学习与实训指导书	王为民 博 迪
国家公务员制度（第三版·数字教材版）（“十二五”国家级规划教材）	舒 放 王克良
国家公务员制度概论	郝永勤 刘碧强
公务员制度概论	李如海
公务员制度导论	孙德超
行政领导学（第三版）	朱立言 李国梁
领导学（第四版）	邱霏恩
领导学	王自亮
领导学：理念、行为与艺术	祁凡骅
现代市政学（第四版）	王佃利 张莉萍 高 原
市政管理学（第四版）（“十一五”国家级规划教材）	杨宏山
市政学导引与案例（第二版）	李燕凌
社区管理（第三版）	汪大海 魏 娜 郇建立
社区管理原理与案例	魏 娜
电子政务教程（第三版）（“十一五”国家级规划教材）	赵国俊
电子政府与电子政务（第二版）（“十一五”国家级规划教材）	张锐昕
电子政府概论（第二版）	张锐昕
管理信息系统	张维明 黄金才
行政伦理学教程（第三版）（“十二五”国家级规划教材）	张康之 李传军
公共危机管理导论（“十一五”国家级规划教材）	肖鹏军
公共危机管理概论	王宏伟
公共危机与应急管理：原理与案例	王宏伟
应急管理导论	王宏伟
行政决策学	许文惠 张成福 孙柏瑛
公共决策导论	王佃利 曹现强
中国公共政策（“十一五”国家级规划教材）	陈振明
非营利组织管理	吴东民 等
非营利组织管理	康晓光
非营利组织管理导引与案例	崔向华 张 婷
当代中国政府与政治	景跃进 陈明明 肖 滨
当代中国政府与行政（第三版）	魏 娜 吴爱明
当代中国政府（第二版）（“十一五”国家级规划教材）	吴爱明
地方政府学概论（第二版）	方 雷
地方政府管理（第二版）	陈瑞莲 张紧跟
管理秘书实务（第四版）	赵锁龙
行政秘书学	唐 钧

书名	作者
公文写作与处理	赵国俊
机关管理的原理与方法（第三版）	赵国俊 陈幽泓
政府绩效管理	方振邦 葛蕾蕾
政府绩效评估	蔡立辉
公共关系概论（第二版）	邹正方
政府公共关系（第二版）（“十一五”国家级规划教材）	廖为建 张 宁
社会管理	汪大海
社会管理——理论、实践与案例	陈振明
西方行政学理论概要（第二版）（“十一五”国家级规划教材）	丁 煌
公共行政学经典理论导引与案例	付小均
西方公共管理名著导读	汪大海
管理思想史教程	方振邦 葛蕾蕾
文化管理学（第三版）（“十二五”国家级规划教材）	孙 萍
文化创意产业导论	魏鹏举
卫生事业管理（第二版）（“十一五”国家级规划教材）	李 鲁
教育经济与管理（第二版）（“十一五”国家级规划教材）	姜成武 史万兵
现代公用事业管理	崔运武

公共管理类专业教材——劳动与社会保障专业教材

书名	作者
社会保障概论（第五版）（教育部推荐教材）	孙光德 董克用
《社会保障概论》（第三版）学习指导书	孙光德
社会保障管理（“十一五”国家级规划教材）	邓大松 刘昌平
劳动经济学（“十一五”国家级规划教材）	董克用 刘 昕
社会保险学（第二版）	孙树菡
社会保险精算原理与实务	王晓军
社会保障国际比较	仇雨临
国际社会保障制度教程	穆怀中
员工福利概论（第二版）（“十一五”国家级规划教材）	仇雨临
医疗保障	王虎峰

公共管理类专业教材——土地资源管理专业教材

书名	作者
土地经济学（第七版）（“十一五”国家级规划教材）	毕宝德
《土地经济学》学习指导书	吕 萍 况伟大
土地法学	王守智 吴春岐
土地科学导论	叶剑平
土地资源管理学	张正峰
土地利用规划学	张占录 张正峰
不动产估价（第二版）（“十一五”国家级规划教材）	叶剑平 曲卫东
土地信息系统	曲卫东 韩 琼
地籍管理（第五版）（“十一五”国家级规划教材）	谭 峻 林增杰

公共管理类专业教材——城市管理专业教材

书名	作者
城市管理学（第二版）	杨宏山
城市管理法	王丛虎

书名	作者
城市总体规划原理	郅艳丽 田 莉

公共管理硕士（MPA）教材——核心课教材

书名	作者
全国公共管理硕士（MPA）核心课程教学指导纲要	全国公共管理专业学位 研究生教育指导委员会
社会主义建设理论与实践（第三版）	李景治 蒲国良
公共管理英语（修订版）	顾建光
公共管理学（修订版）	张成福 党秀云
公共管理学原理（修订版）	陈振明
公共政策分析	陈振明
公共政策分析导论	陈振明
公共政策分析概论（修订版）	谢 明
政治学：基本理论与中国视角	任剑涛
公共部门经济学（第三版）	高培勇 崔 军
公共经济学	唐任伍 王华春
行政法学（修订版）	皮纯协 张成福
行政法学概论（第三版）	胡锦涛
非营利组织管理概论（修订版）	王 名
非营利组织管理	王 名 王 超
公共管理伦理学（修订版）	张康之
社会研究方法	陈振明
定量分析方法（第三版）	谭跃进
电子政务理论与方法（第四版）	金江军
电子政务	吴爱明 何 滨
信息技术及其应用（第三版）	张维明

公共管理硕士（MPA）教材——专业方向必修课、选修课教材

书名	作者
公务员制度教程（第五版）	舒 放 王克良
《公务员制度教程》学习指导书	舒 放 王克良
比较政府与政治（修订版）	卓 越
当代中国政府与政治（第三版）	吴爱明 朱国斌 林 震
公共部门人力资源管理及案例教程（修订版）	陈天祥
领导学	祁凡骥 刘 颖
领导学教程	常 健
领导理论与实践	邱霈恩
西方公共行政管理理论精要	丁 煌
社会管理概论	唐 钧
公共部门绩效评估（修订版）	卓 越
公共危机管理（修订版）	王宏伟
公共部门危机管理（第三版）	张小明
公共部门战略管理（修订版）	陈振明
城市管理理论与实务	杨宏山
公共冲突管理	常 健
MPA 学位论文写作指南	汪大海

教学支持说明

(教学课件)

中国人民大学出版社政治与公共管理出版分社秉承“出教材学术精品，育人文社科英才”的出版宗旨，多年来，出版了大批高质量的公共管理、教育学、政治学、政治理论公共课教材和学术著作。

我们为本教材制作了相应的 PPT 教学课件，任何一位采用本书作为授课教材的教师均可免费获得该课件。为了确保该课件仅为授课教师获得，烦请您填写如下材料，并将相关信息通过 E-mail 发送给我们，我们将在收到相关信息后通过 E-mail 给您发送该课件。欢迎您加入我们的 QQ 群（全国政管教师交流群，群号为 236159213），或登录我分社官方网站（www.crup.com.cn/gggl），注册成为 VIP 会员，以获得更好的服务。

我们的联系方式：

地址：(100872) 北京市中关村大街甲 59 号文化大厦 1202 室

中国人民大学出版社政治与公共管理出版分社

电话：(010) 82502724 62514775（传真）

E-mail: gggcbfs@vip.163.com

QQ 群：236159213

兹证明_____大学/学院_____院/系_____专业_____学年第_____学期开设的_____课程，采用中国人民大学出版社出版的_____（书名、作者）作为本课程教材。授课教师为_____，授课班级共_____个、学生_____人。授课教师需要与本书配套的教学课件。

联系人：_____

通信地址：_____

邮编：_____

电话：_____

E-mail：_____

系/院主任：_____（签字）

（系/院办公室章）

_____年_____月_____日

目 录



第 1 章 不动产估价概述	1
1.1 不动产估价的历史回顾	1
1.2 不动产估价	6
1.3 不动产价格的影响因素分析	11
1.4 不动产估价的原则	20
1.5 不动产估价的应用领域	25
复习思考题	25
第 2 章 不动产估价职业资格及认证制度	26
2.1 中国房地产估价职业制度——中国房地产估价师与房地产经纪人 学会 (CIREAA)	26
2.2 中国土地估价职业制度	34
2.3 国际上的其他不动产估价管理机构	38
附录 有关国家和地区资产评估准则结构一览表	42
复习思考题	46
第 3 章 市场比较法	47
3.1 市场比较法概述	47
3.2 市场比较法估价过程	50
3.3 注意事项	58
3.4 应用举例	60
复习思考题	63
第 4 章 收益法	64
4.1 收益法的基本概念	64

4.2 直接资本化法	66
4.3 报酬资本化法的基本公式	69
4.4 净收益求取	78
4.5 资本还原利率选取	80
4.6 应用举例	87
复习思考题	89
第5章 成本法	90
5.1 成本法概述	90
5.2 不动产成本价格构成	91
5.3 成本法基本公式	96
5.4 重新构建价格	98
5.5 建筑物折旧	101
5.6 我国有关规定	107
5.7 应用举例	112
复习思考题	119
第6章 假设开发法	120
6.1 假设开发法概述	120
6.2 假设开发法有关公式	123
6.3 现金流折现法与传统方法	124
6.4 有关参数	125
6.5 应用举例	127
复习思考题	130
第7章 地价评估	131
7.1 我国的地价体系	131
7.2 城镇土地分等定级	133
7.3 农用地分等定级	141
7.4 城镇基准地价评估	147
7.5 宗地价格评估和基准地价系数修正法	156
复习思考题	158
第8章 路线价估价法	159
8.1 路线价估价法原理	159
8.2 路线价评估方法和步骤	161
8.3 路线价估价法应用举例	163
复习思考题	169
第9章 长期趋势法	170
9.1 长期趋势法基本原理	170
9.2 数学曲线拟合法	171
9.3 平均增减量法	174