

土地估价师考试：特定资料的收集与分析土地估价师考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/540/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_540177.htm

特定资料的收集与分析 特定资料是指关于委估不动产状况、可比较的交易案例、租赁用不动产状况及地方上的市场特性等方面的详细资料，这些资料有助于估价师选择有关销售、租金和地方市场特性资料进行分析，并推导出特定的成交价格、交易条件、租赁条件、收益及费用、投资收益率、建筑成本、经济耐用年限以及年折旧率等数据，以保证评估委估不动产价值的需要。

1. 市场交易资料调查与收集 估价师在收集交易案例资料时，应包括以下项目：交易面积；交易时间；位置；宗地条件；地上物状况；购买者和销售者的特征及动机；销售的条件；不动产销售前后的利用状况等。
2. 土地开发及建筑成本资料收集与分析 该类资料主要包括土地征用、拆迁费用资料、土地开发费用(三通一平、五通一平或七通一平资料)、土地开发合理利润率、开发周期、不同结构建筑成本、建筑材料价格变动指数、建筑行业合理利润率、管理费用、专业费用、建筑税、销售税标准等，这些资料是应用成本逼近法、剩余法等方法评估地价的基础。
3. 收益及费用资料收集与分析 收益及费用资料是采用收益还原法估价的基础，这类资料包括租赁收益、房屋折旧、维修费用、重置造价、管理费、保险费、租赁税费、空置率、工商企业生产经营利润、资金占有量、工资支出、营运费用等资料。
4. 还原利率资料收集与分析 还原利率是将资产未来收益折算为估价期日现值的比率，与其相近的概念有折现率

、资本比率等。还原利率是地产估价的基本资料之一，估价师应充分收集当地市场上银行和私人借贷利率、存款利率水平、各行业投资收益率、以及不同类型不动产租金和交易价格资料，并进行整理、归纳，进而推导出各类型不动产不同条件适宜的还原利率，作为地产估价的基础资料之一。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com