

1998年土地估价师-土地估价实务题6 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/84/2021\\_2022\\_1998\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_84948.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022_1998_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_84948.htm) 第四部分 附件(略) 土地估价技术报告一中存在的主要错误及其致错的原因如下：1. 第一部分后面应写上“总述”。2. 估价项目名称不明确。3. “估价目的”中未说明估价的应用方向。4. “估价依据”中未列出土地估价的技术标准,即估价规程。5. “地价定义”中未说明土地开发程度。6. “估价日期”中未注明估价的截止日期。7. “估价结果”无单位地价和大写。8. “需要说明的特殊事项”中未说明估价的假设条件。9. “估价师签名栏”中无估价师资格证书号。10. “土地登记状况”中证书名错，应为国有土地使用证11. 登记状况中五四至、登记等。12. “土地权利状况”栏未说明他项权利状况。13. 区域因素与个别因素混淆(其中：将个别因素(宗地形状、面积)列入了区域因素；将区域因素(环境条件)列入了个别因素；个别因素中未说明宗地的基础设施状况及土地最有效用途)。14. 在市场比较法的计算公式中无个别因素修正。15. 交易情况说明不正确。16. 在因素条件表中应将“宗地面积形状”列入个别因素栏，将“环境条件”列入区域因素栏。17. 在选取的实例中，实例3超过了规定年限(5年)。18. 个别因素修正中，“面积形状”修正错误。19. “基础设施状况”未作修正。20. 交易时间未作修正。21. 期日修正未作详细说明，只一般描述为“地价下跌了5%”。22. 实例2“容积率”修正错误，实例1、实例3容积率未修正。23. 实例2年期修正错，应为实例1年期修正。24. 年期修正未对r的取值作说

明。 25 . 市场比较法的最终结果应取算术平均数，不应为众数。 26 . 成本逼近法公式错，无土地增值收益。 27 . 在成本逼近法中，计算土地取得费不能以项目实际发生的费用为依据 28 . “土地平整费”不应计入“土地取得费”。 29 . “土地开发费”无取费依据。 30 . 利息计算中“利息率”的确定无依据。 31 . 投资利息中开发期没有乘 $1/2$ 。 32 . 利润率的确定没有依据。 33 . 成本逼近法计算过程中没有计算土地增值收益。 34 . 成本逼近法的最终结果没有进行年期修正。 35 . 估价结果未大写。 36 . 第四部分应为“附录”。 1998年土地估价师-土地估价实务题7 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](http://www.100test.com)