

成本逼近法主要技术参数确定中应注意的问题土地估价师考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/543/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_90\\_E6\\_9C\\_AC\\_E9\\_80\\_BC\\_E8\\_c51\\_543643.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/543/2021_2022__E6_88_90_E6_9C_AC_E9_80_BC_E8_c51_543643.htm) 成本逼近法主要技术

参数确定中应注意的问题 (1)要详细说明土地取得费的各组成项目及费用标准，并说明其确定的依据。如有文件依据的，要指出文件的名称及文件有关费用标准；没有文件依据的，如属当地一般规定的，要有当地土地管理amp.部门或有关的政府部门证明，涉及到当地不同地区的费用标准的，要在充分调查实际情况的基础上，分析后进行确定，并说明原因。

(2)明确待估宗地的开发期限、开发状况和相应的开发费用标准，并说明依据。设定开发程度不同，开发期限可相同，可不相同，但开发费一定要有差别。开发程度差别太大不能相同。如“五通一平”的开发周期为1年，而“二通一平”的开发周期可定为9个月、6个月。在确定开发费用时，设定开发程度均为“五通一平”。但开发时，如通路，一宗地临主干道(20~60米宽)，水泥路或柏油路；而另一宗地临土地或砂石路(3~6米宽)，同样是“五通一平”开发费可取不一样，但一定要描述清楚。(3)有关税费、贷款利息及投资回报率确定，要在技术报告中说明依据的资料及其来源、分析计算过程及结果。(4)说明成本价格基础上的土地增值标准的确定方法和依据。在利用出让金代替土地增值收益计算地价时，一定要分析当地公布的出让金含义是否为单纯的政府收益，如包含其它内容，应扣除；或实在无法运用，可不取出让金，仍用土地增值收益率公式计算。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)