

土地估价师考试土地估价实务试题5 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/285/2021_2022__E5_9C_9F_

[E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c67_285734.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/285/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c67_285734.htm) 土地估价师考试-土地估价实务试题5 第三部分 土地估价报告改错题 土地估价技术报告中存在的主要错误及其致错原因如下：第一部分总述

1. 估价依据中，缺少估价对象土地证书或权属证明。 2. 估价依据中，“××省关于土地管理的法律、法规”提法太笼统，未说明与本次评估有关的法律、法规是哪些。 3. 估价定义中，未说明是什么权利的土地价格。 4. 估价结果中，缺少楼面地价。 5. 缺少《估价结果一览表》。 6. 需要特殊说明的事项中，缺少估价假设条件、资料来源、估价结果有效的条件等事项的说明。 第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析 7. 土地位置状况中，缺少土地用途、土地级别的描述。 8. 土地权利状况中，缺少他项权利状况的描述。 9. 建筑物状况描述不详。 10. 地价影响因素分析中，缺少一般因素的描述。 第三部分 土地估价 11. 估价原则中，缺少与本次估价方法紧密相关的替代原则、预期收益原则等。 12. 未说明估价方法选择的依据。 13. 收益还原法中，租金与价格概念混淆，“比准价格”应为“比准租金”。 14. 未说明客观租金计算方法的选择依据。 15. 折旧中耐用年限不能直接用房屋使用年限60年，应为已使用年限加上尚可使用年限。 16. 出租总费用中漏计税费项目。 17. 未说明综合还原率确定的过程及依据。 18. 总楼价计算中的使用年期(n)应为土地的使用年限40年，而不能用房屋剩余使用年限45年。 19. 收益还原法估价结果无单位地价。 20. 市场比较法的基本情况

表中，估价对象的用地面积、重置单价与报告前面的叙述不符。 21．市场比较法中，缺少比较因素选择的程序。 22．比较因素中还应有容积率等的修正。 23．未说明地价指数的来源依据。 24．估价对象与比较实例C的交易时间相同，但确定的地价指数不一致。 25．未说明由3个比准价格确定土地单位面积地价的方法及原因。 26．地价的确定中，描述是采用两种方法估价结果的算术平均数，实际计算则采用的加权平均数。 27．地价的确定中，估价结果无大写。第四部分附录 28．缺少估价对象房屋产权证。 29．缺少估价对象位置示意图。 30．缺少估价机构工商营业执照。 31．报告的文字描述不够规范，如：“可比实例”、“房屋占地地价”等不规范提法；以及将估价对象的许多基本情况不在“估价对象描述”中介绍，而在收益还原法中作较。 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