

土地估价师考试土地估价实务试题2 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/286/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c67_286022.htm 土地估价师考试-土地估价实务试题2 第三部分 土地估价报告改错 (共1题，60分。本部分包括一个土地估价报告，其中存在多处错误，请认真阅读报告，并指出错误，每指出一处错误并能简述原因的，得3分，最高得分60分.只指出错误但不能说明原因的不得分。请在卷纸右边空白处答题) 四、土地估价报告改错 土地估价技术报告 第一部分 总述 一、估价项目名称 ××公司位于××区××路××号用地地价评估 二、委托估价方(略) 三、受托估价方(略) 四、估价对象 估价对象为××公司位于××市××区××路××号营业楼用地，面积595.58平方米。 五、估价目的 本次评估是为委托方提供该宗地的土地使用权价格，为委托方因经营需要转让该宗土地提供价格依据 六、估价依据 (1)《中华人民共和国土地管理法》。(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》。(3)《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》。(4)《城镇土地估价规程》。(5)《土地估价报告规范格式》(1996)。(6)××省关于土地管理的法律、法规。(7)评估委托书。(8)估价对象《房屋所有权证》。(9)受托估价方实地勘察调查所获取的有关资料。 七、价格定义 估价对象作为商业用地，在容积率为4.9，开发程度为场内"五通一平"、场外"六通一平"状态下，于估价期日的四十年期的土地价格。 八、估价期日:一九九九年十二月三十一日。 九、估价日期:一九九九年十二月三十日至二000年一月十日。 十、估价结果 估价机构在充分调查和分析估价对象

实际情况的基础上，依据科学的估价程序，确定估价结果为：
委估土地面积:595.58平方米 单位面积地价:4485.25元/平方米
总地价:2671325元 大写:(人民币)贰佰陆拾柒万壹仟叁佰贰拾伍元整。

十一、需要特殊说明的事项 (1)本报告估价结果为估价期日及设定容积率和土地开发程度的商业用地的土地价格，若条件发生改变，则本结果应作相应调整。(2)本报告结果只为此次估价目的服务，如用作其他目的，其价格应作相应调整。

十二、土地估价师签名(略) 十三、土地估价机构(略)

二000年一月十日 第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

1. 土地位置状况 估价对象位于××市××区××路××号，土地证号为×国用(××)字第××号，土地面积为595.58平方米，东至××路、南至××、西至×××、北至××××，宗地号为××××。
2. 土地权利状况 估价对象是××公司以划拨方式取得的国有土地使用权，土地所有权属国家。××公司拟以出让方式取得该宗地40年期商业用途的土地使用权后，转让出售该房地产。获得出让土地使用权后，其转让、出租、抵押等经济活动的合法权益受法律保护。
3. 建筑物和地上附着物状况 估价对象上有一幢建于1981年的钢混结构建筑物，现用于商业经营和办公，建筑面积2914.5平方米，有效使用率80%

二、地价影响因素分析 (一)区域因素(略) (二)个别因素(略)

第三部分 土地估价

- 一、估价原则

 1. 最有效使用原则(略)
 2. 贡献原则(略)
 3. 变动原则(略)
 4. 合法原则(略)

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