

土地估价师考试-土地估价实务试题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__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84872.htm 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．比较因素中还应有的容积率等的修正。 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，实际计算则采用的是加权平均数。 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