

全国土地估价师资格土地估价实务试题(5) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/84/2021\\_2022\\_\\_E5\\_85\\_A8\\_E5\\_9B\\_BD\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_c51\\_84901.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_85_A8_E5_9B_BD_E5_9C_9F_E5_c51_84901.htm) 3 . 答题要点 (1)不同点

： a宗地的处置方式是由企业取得土地使用权，土地使用者为企业而非股份公司，企业与股份公司是土地租赁关系，由股份公司向企业支付租金； b宗地的处置方式是国家作价入股，国家持有国家股，土地使用者为股份公司。(2)从产权关系和经济关系说明对国家、国有企业、股份公司的利弊： a

宗地的处置方式： 对国家而言，国家作为土地所有者，可以一次收取土地收益，风险较小，但不能得到出让后的土地增值部分； 对企业而言，可以取得完整的土地使用权，获得较稳定的租金收入，但需一次性支付数额较大的出让金；

对股份公司而言，不能获得完整的土地使用权，不必一次性支付数额较大的出让金，只需每年支付租金。 b宗地处置

方式： 对国家而言，以出让金作价折为国家股，可参加分红，和企业共同承担经营风险，国家不能一次性收取土地收益； 对企业而言，不能获得土地使用权，不必一次性支付

数额较大的出让金； 对股份公司而言，可以获得完整的土地使用权，可以不必一次性支付数额较大的出让金，但增加了国家股本。 4 . 答题要点 (1)办理的手续：

股份公司持处置文件办理变更登记手续； 办理有关规划变更、审批手续； 到土地管理部门办理用途变更登记或用途变更审批手续

； 办理补交土地出让金的手续； 到房屋管理部门办理房屋用途、容积率的变更手续。(2)评估方法选择、估价思路及

程序： 可在以下方法中选择两种：市场比较法、收益还原法

、基准地价系数修正法、剩余法和路线价法。估价思路：(略)。市场比较法的估价程序：选择市场比较案例；确定比较因素；因素描述及比较分析；确定比较因素的修正系数；求算比准地价。收益还原法估价程序：确定房地出租总收益；确定房地出租总费用；计算房地出租纯收益；计算房屋纯收益；计算土地纯收益；计算土地价格。基准地价系数修正法估价的程序：确定土地及基准地价；因素描述及比较分析；确定修正系数；计算地价。剩余法估价的程序：计算房地出租总收益；计算房地出租总费用；计算房地出租纯收益；计算房地产总价格；计算房屋现值；计算土地价格。路线价法评估的程序：确定路线价；确定宗地的临街深度、宽度等条件；确定条件修正系数；计算土地价格。

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。

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)