

考试大整理报告中可能出现的错误(二) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/85/2021\\_2022\\_\\_E8\\_80\\_83\\_E8\\_AF\\_95\\_E5\\_A4\\_A7\\_E6\\_c51\\_85175.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E8_80_83_E8_AF_95_E5_A4_A7_E6_c51_85175.htm) 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 来源

：www.examda.com1、土地位置状况 包含内容：位置、用途、四至、面积、土地等级、地籍图号、宗地号。可能出现的错误：漏项、描述过于烦琐或简单、前后不一致、内容不符、专业术语不规范。2、土地权利状况 包含内容：（1）待估宗地为国有土地；（2）估价期日的土地使用权性质为国有划拨土地（或出让土地）；（3）是否设有他项权利，若有需表述；（4）出让土地说明使用年限（起止日）和剩余年限（截止估价期日）；（5）宗地使用的特殊规定（无则不写）；（6）权属来源描述包括首次用地批文，初始登记，变更登记的简单过程。宗地多时需列国有土地使用权（划拨、出让）一览表。可能出现的错误：漏项、描述过于烦琐或简单、前后不一致、内容不符、专业术语不规范。如：（1）未注明待估宗地现有的权利状况（是国有出让土地或国有划拨土地）；（2）描述有错：A、术语错误，“在估价期日内未发现他项权利存在”应改期为“至评估基准日未发现他项权利存在”；B、不合法，“待估宗地为划拨土地使用权，使用者享有土地的抵押权、担保权、租赁权等它项权利”应改为“待估宗地为划拨土地使用权，至评估基准日无抵押权、担保权、租赁权等它项权利存在”。（3）、前后不致；（4）、不该写的尽量不写。3、建筑物和地上附着物状况（1）建筑物的耐用年限；（2）已使用年限；（3）建筑面积；（4）建筑

结构；（5）、建筑细部说明；（6）设备和安装状况；（7）建筑成新、建筑密度、建筑高度、层数和各层建筑用途以及其它地上附着物状况。可能出现的错误：漏项、用语不准确。

二、地价影响因素分析（说明影响待估宗地地价水平的因素）

1、一般因素（说明税收政策、产业政策、城市经济发展等对地价产生影响的一般因素）包含内容：（1）、税收、房地产产业政策描述；（2）、自然经济状况、描述区域内的自然经济状况，包括：地理位置、地势地貌、气候、水文地质；区域内城（镇）经济状况；（3）、城市规划等一般因素对地价产生影响的分析。

2、区域因素包含：（1）城市商业中心等级及其影响、道路等级及路网条件、公共交通状况、对外交通状况、基本生活设施条件；（2）环境条件；（3）产业集聚；（4）规划限制；（5）相邻区域土地利用等对估价对象地价水平产生影响的区域基准地价水平等。

要求描述：城市商业中心等级，用商业繁华度、距商服中心距离、人口密度等指标反映。

交通条件：交通优劣，包括市内交通和对外交通。

描述交通条件的主要指标有：A、道路通达度：交通类型（主、次干道、支路）、道路级别、宽度、长度、道路相对位置；B、公交便捷度：公交路线、站点分布、车流量及停靠次数；来源：[www.examda.com](http://www.examda.com) C、对外交通便捷度：距离对外交通设施（火车站、长途汽车站、航空站）远近及设施状况；D、路网密度

基本生活设施条件 衡量设施完善度从三个方面进行：A、设施类型是否齐备，主要指：给水、排水、供电、电讯、热力、煤气等与生活条件有关的设施；B、设施水平，如供水设施到户、到院、到街坊、设施水平是否同的；C、设施保证率。

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)