

土地估价师：土地估价报告易出错要点（4）土地估价师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/552/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_552798.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 1、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)；好资料快收藏 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。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