

土地估价师：土地估价报告易出错要点（2）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\\_552800.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/552/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_552800.htm) 七、地价定义：包含：1、基准日；2、土地用途(设定、实际)；3、开发程度(设定、实际)；4、土地使用年期(设定、实际)；5、土地使用权价格类型(所有权价格、使用权价格、抵押权价格)。价格定义叙述时要说明：估价期日土地实际开发程度；评估宗地外围目前的土地开发程度；估价期日设定土地开发程度必要时列表说明），设定开发程度可以界定为宗地红线内外“几通”和宗地内场地平整，和宗地外“几通”及宗地内场地平整。土地用途若土地证明不标准不规范，需重新设定时也需在此叙述）；最后进行地价定义。之所以要外围的开发程度，是因为外围的开发程度体现着周围的地价水平，体现着现状利用状况，反映了设定土地开发程度是否合理。可能会出现错误：漏项、不规范、错误。1) 未界定土地开发程度或界定不准确、不匹配情况；2) 未说明用途或用途界定不符合用地类型划分标准或与土地证不符；3) 使用年限有计算不准，选取不当情况；4) 价格类型描述不准确如1996年改错“现实市场价格”改为估“价期日的市场价格”）；5) 漏掉基准日、年限等。八、估价期日：是决定估价额的时间，是一个时点。可能会出现错误：1) 写成一个时间段；2) 缺少日、月。九、估价日期：是评估报告的起止时间。可能会出现错误：1) 只有起点，无截止点或相反；2) 漏写某项，如：1998年10月11月12日；3) 写为一个时间点。十、估价结果：估价结果包含：(1)土地面积；(2)

单位面积地价；(3)总地价；(4)大写；(5)货币种类；(6)土地估价结果一览表。可能会出现错误：漏项、术语不规范、估价结果表中有问题。把土地估价师站点加入收藏夹  
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)