

土地估价师考试辅导:综合计算题(3) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/352/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_352467.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/352/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_352467.htm) 综合计算题辅导(3)

一、2000年综合计算题第2小题解析 题目与解题过程详见试题汇编 试题难点：本题旨在综合考察如何采用市场比较法评估土地价格，难点在于如何选择案例、如何统一交易价格基础、如何进行修正、如何估算最终价格等。常见问题：1、案例选择错误；2、没有进行楼面地价修正；3、没有将租赁案例的土地租金还原为土地价格；4、没有进行开发程度调整；5、年期修正、期日修正、容积率修正、区域因素和个别因素修正错误；6、最终价格计算错误

二、2002年综合计算题解析 题目与解题过程详见试题汇编 试题难点：1、确定评估思路；2、利用成本逼近法时利息的计算；3、承租土地使用权价格的测算。常见问题：1、缺少评估思路或思路叙述不清；2、利用成本逼近法测算地价出错；3、使用市场比较法时条件指数取值错误；4、土地开发程度修正出错；5、承租土地使用权价格测算错误。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)