

土地估价实务难点与常见错误剖析土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/549/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_549597.htm

考生在复习土地估价师估价实务案例分析题时，感到非常棘手，其实它的考点重在对地价含义和类型的理解。百考试题土地估价师站点就帮大家理顺思路：1.一般来说应该注意如下几方面：(1)是有限年期价格还是无限年期价格?如果是无限年期的土地价格，在出让地价估算时要进行使用年期修正。(2)是针对部分用地可出让还是全部用地可出让的地价?如果是分块出让土地的模式，开发区总投入所形成的价值要分摊到可出让面积上。(3)是计算单位面积地价还是总地价?如果只是涉及单位面积地价，应注意地价计量单位的选用。此外，还应注意掌握成本逼近法的计算公式和分项内容的计算方法，特别是利息的计算：计息周期的考虑。通常情况下，土地取得费或税费的计息期按照整个开发周期计，开发费用的计息期在均匀投入的情况下按折半计算，主要基于的考虑是假定将资金集中在开始投入和结束这一时间段的中点。计息方式。注意是采用单利还是复利计息。2.常见错误分析(1)计算不分步骤，或者步骤不够细。常见的是将各项目直接代入成本逼近法公式，直接计算出一个结果。必须了解在阅卷评分中计算题的步骤是划分很细的，每个步骤的公式和计算结果都有对应的分值。一旦计算错误，不分步骤的试卷肯定多丢分。加入收藏(2)面积换算错误。在计算的前两个步骤，主要考察面积单位的换算，这是成本逼近法计算题中几乎必考的项目。在估价中，面积一般以平方米为单位。应熟悉平方公里、公顷、亩和平

方米之间的换算关系和方法，如1亩=666.67平方米.1公顷=15亩=10000平方米。(3)利息构成的遗漏。利息由土地取得费(含税费)、开发费用产生的两部分利息构成。有的应试者在计算时，将两部分利息分开公式计算，但最后在总公式的利息项中遗漏土地取得费的利息。所以应注意将两部分利息写在一个步骤一个算式中。(4)利息项不单独计算。有的应试者将土地取得费用、开发费用、利息不单独计算，而是分别计算土地取得费用、开发费用的本息合计值，认为这样步骤少，计算简便。但经常发生的错误有两个：一是当两部分利息的计息期计算错误时，由于缺乏土地取得费用、开发费用的分步结果而导致多丢分.二是在计算利润时，将土地取得费用和开发费用的本息合计值作为基数代人公式计算，导致利润项计算错误。(5)计息期确定错误。计息期的确定也是成本逼近法必考的项目。土地取得费用和开发费用的计息期不同，土地取得费用是假设在取得土地时一次付清的，计息期为整个开发周期20个月.开发费用应根据其投入情况具体分析，当开发费用在整个开发周期内均匀投入时，则假设所有开发费用是在开发周期中间时点一次投入的，因此计息基数是全部开发费用，计息期是开发周期的一半10个月。本题中明确要求以复利计息，因此计息方式出错的机会减少了。(6)利润计算基数错误。常见的是将利润计算基数确定为土地取得费用、开发费用及利息之和。应明确利润计算基数是土地取得费用和开发费用两项之和。(7)年期修正错误。一种是未进行年期修正，这是对地价内涵和题目中所给资料理解上出现错误。另一种是公式应用错误： $\text{有限年地价} = \text{无限年地价} \div \text{土地还原率} \times \text{年期修正系数}$ ，实际上这是将地价的年期修正与收益还

原法混淆了，一看到土地还原率和使用年限就想到收益法的有限年公式。(8)未考虑可供出让土地面积和全部开发区土地的关系。(9)计算过程和结果未按题目要求保留必要的小数。希望以上总结的东西能帮助大家在今后的复习中有所帮助，最后祝愿大家在09年考试中取得优异的成绩。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