

土地估价常见错误分析（二）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\\_552793.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/552/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_552793.htm) 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。把土地估价师站点加入收藏夹 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。

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)