

土地估价常见错误分析（一）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_552794.htm 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。 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。把土地估价师站点加入收藏夹 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入公式计算，导致利润项计算错误。 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