

造价工程师案例分析解题思路一级建造师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/600/2021_2022__E9_80_A0_E4_BB_B7_E5_B7_A5_E7_c54_600081.htm 一、综述：1、问答

：考估价的基本事项，估价目的、对象、时点（市场变化对估价结果的影响），价值内涵，技术路线，方法运用过程中应注意的问题（如参数应选取客观值，计算折旧时应用有效经过年数和经济寿命）等。2、单选：考适用法律、适用方法、估价时点、价值内涵。3、挑错：考对估价的一般要求，对报告的熟悉程度，基本原理的一般应用，估价方法掌握。4、改错：考估价方法在应用中的难点。第一节：问答及

单选题: 问答题答题技巧：1、解决的办法是：仔细研究正确答案是分哪几点分别回答的，他的思路是怎样的。顺着它的思路走，才能解决问题。2、另外，问答题一般每题都有3~5个小点，在数量上也要有个底。3、条理清楚，论点突出，明显

4、结构清晰：一、房地产估价的技术路线：确定房地产价格内涵和价格形成过程。1、什么是技术路线？路线的三个方面 价格内涵，由目的确定 估价思路，由原则原理确定2、技术路线与估价要求事项的关系？ 与估价方法：每种方法都体现了一种技术路线（p6） 与估价对象：估价技术路线反映了估价对象房地产的价格形成过程。 与估价目的：目的决定内涵，从而决定路线。对估价依据、估价所考虑的因素、采用的价值标准及估价方法均有影响。a、估价对象实体、权利状况、区位与价值内涵有密切关系。b、不同类型房地产适用不同的估价方法，有不同技术路线。c、估价对象状况（ 空地 有建筑物的土地 地上建筑物 在

建、新建、旧建 房地、未来状况的房地产要在未来状况规划状况或是最佳利用下评估 含有其它资产的房地产)

与估价时点：估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价对象在不同的时点状态是不同的。 与估价原则：技术路线反映价格形成过程，估价原则体现了价格形成原理，因而制定路线要遵守估价原则。 以上各项在确定技术路线时要全面考虑相关事项。

3、估价路线的确定过程： 确定估价的基本事项（对象、目的、时点）； 确定价格内涵（一定要先说清楚）； 选择适宜方法、途径 方法应用要点或者需要特殊处理的地方

二、价格解释对价格有争议、疑惑 [（对两种正确结果分别解释）哪些是影响价格的因素？从因素入手] 目的不同，价格类型不同； 时点不同，价格不同。（动态价格）gt.gt.； 交易状况是否变化gt.； 估价原则lt.两个机构评估，不同方法产生价格差异

三、资料的搜集。资料反映形成价格的影响因素，哪些因素对价格有影响就搜集哪些资料（影响的程度、方向、关系不同，要有针对性）

1、一般资料：（1）项目的有关资料： 估价目的（委托方提供）； 委托方基本情况（法人、住址、联系电话）； 项目有关文件。（2）估价时点房地产市场状况的资料： 一般性的； 地区性的； 本类型房地产资料（商业、特殊物业）（3）估价对象状况的资料：土地的位置、面积、权利状况……（4）估价对象区域条件资料： 交通。 环境。 繁华程度。（5）相关法律、法规、政策。

2、不同估价方法应收集的主要资料（四章 p 191）

（1）市场法： 交易实例及实例房地产状况。 不同交易情况价格差异的资料。 房地产价格指数及利率方面的资料

。 房地产状况修正的有关技术资料。（2）成本法： 土地取得成本方面的资料。 土地开发和房屋建设方面的资料。 管理费用方面的资料。 利息率、利润率、税费等标准方面的资料。 建筑物成新度、重新购建价格方面的资料。

建筑物的折旧方面的资料。（3）收益法： 估价对象房地产或类似房地产经营收益或租赁收的资料。 估价对象房地产和类似房地产的经营费用资料。 折旧、剩余收益年限等资料。 报酬率方面的资料。（4）假设开发法： 同类房地产市场现有竞争状况、未来趋势。 同类房地产市场售价。 同类项目开发周期、开发费用。 同类项目开发利润或收益资料。 折现率确定的有关资料。

第二节估价报告指错一、答题技巧 1、指错题指出的错误根本不只13处，……这样的情况下应该如何取舍？“这是因为错误的严重程度不一样，有些错误是因为前面错了引起的连锁错误，有些是次要的错误，你要把自己觉得有把握的错误写在前面，否则，13个错误写完了，后面你再写得再多也没分！ 2、揣摩评卷人的心理 3、先理草稿，再答题

二、答题思路（一）阅读报告：1、先了解估价基本事项。2、了解价值定义。3、了解方法技术思路。4、看估价依据全不全，假设限制条件，特殊说明。5、测算过程。6、估价结果（二）错误类型 1、不全面。

缺有效期、价格内涵、资质等； 假设限制条件； 估价依据、基准地价、估价人员现场调查； 估价结果。 2、不规范。 术语不规范； 表达方式不规范（带有感情色彩、模棱两可如可能大概）； 错别字。 3、不充分。（1）取值依据不充分（数据来源、资本化率取值）；（2）推理说明不充分。 时间修正未说明市场状况分析。 比准价格的未说明理

由。如加权、平均。 各种方法最后综合取值的理论依据。

4、不一致。 结果报告与技术报告不一致； 两种方法之间参数不一致（基准地价、比较法中的年期修正、资本化率）； 报告中两个估价对象，分开评时参数不对应； 前面的因素分析和后而后的取值计算不一致； 推理说明与结论不一致。

5、不正确。 每一项描述不正确（评估目的）； 推理分析不正确（与常理相悖）； 方法选用不正确； 技术路线不正确（公式、价值内涵、时点、形成过程）

（三）常见错误

一、报告书不完整（共8项内容）

1. 封面
2. 目录
3. 致委托方函：时点、对象、目的、结果、有效期、签字、盖章
4. 估价师声明
5. 估价假设和限制条件 说明不全（评估时，工业房地产作商业用途，假设.....）； 他项权利（抵押权对资产的影响）； 特殊处理（无法确认的数据特殊处理）； 权证说明（证与用途不一致，产权问题，他项权利是否评估，出让土地最高年限超出的处理如：商地本应40年，证载70年，要按40年处理，划拨土地转让的说明）。
6. 估价结果报告
7. 估价技术报告

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