

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_ti2020/645/2021_2022__E9_80_A0_E4_BB_B7_E5_B7_A5_E7_c54_645047.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