

考试大整理造价工程师案例分析解题思路 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/244/2021\\_2022\\_\\_E8\\_80\\_83\\_E8\\_AF\\_95\\_E5\\_A4\\_A7\\_E6\\_c56\\_244988.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/244/2021_2022__E8_80_83_E8_AF_95_E5_A4_A7_E6_c56_244988.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 估价方法，由估价对象房地产的类型、估价方法的适用条件及所搜集资料的数量和质量决定。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。d、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）； 交易状况是否变化； 估价原则 估价方法 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)