

房地产估价考试学习方法秘籍 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/467/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BA\\_A7\\_E4\\_c67\\_467529.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/467/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_467529.htm)

第一部分 《房地产估价案例与分析》的学习方法在历届的全国房地产估价师执业资格考试中，很多考生都感觉到《房地产估价案例与分析》这门课程都不知道如何复习，总感到有劲使不上，因为教材一遍遍去看，也感到收获不大，好像还是无法满足考试的要求，一想到这门课程的考试心理就有些紧张，结果考试成绩也不理想，从而很多考生就因为这门课的考试，数次与房地产估价师失之交臂。编者认为《房地产估价案例与分析》这门课程的考试虽然较其他几门课程的考试要求高一些，但也并不是很多考生所想象的那么难，只要掌握了科学的学习方法，了解了考试的基本要求，你就会知道如何复习，就会感到劲有地方使，就会感到心里踏实，从而顺利通过这门课程的考试。下面编者就这门课程的学习方法谈一些自己的看法。（1）、要对前面几门课程特别是《房地产估价理论与方法》和《房地产基本制度与政策》的有关内容按照估价实践的要求进行更深一个层次的理解，具体来说是想像如何把握估价的理论、方法、有关的法律法规应用到估价实践中去。很多考生，单独考估价的理论、方法或法律法规一点问题没有，但当考这些知识在实践中的应用时就考不出来。例如：96年本门课程中问答题的第2题，其实就是考“最高最佳使用的估价原则”的运用，但很多考生都是考后经人点拨之后才豁然开朗。之所以会这样是因为很多考生的估价实践经历非常有限，甚至从来没有从事过房地产估价工作。笔者认为

解决此矛盾的办法是：每看到一个房地产估价的理论、或方法、或法律法规的规定，就想像如果自己是个出题人将如何从实践的角度出一个题目来考住一般水平的考生。如果你能做到这一点，你就会感到前面有关课程所学的理论、方法和有关法律、法规的规定不再是枯燥无味的内容，而会感到它们是非常有用的知识；也会感到自己前面所学的理论、方法和有关的法律、法规的规定到这门课程时就能深入进去理解，从而更上一个台阶！也许还有不少考生认为：自己没有从事过房地产估价实践工作，前面学过的知识又那么多，到底哪些知识是密切结合实践，从而可能在这门课程考试呢？笔者认为，这确实是很多考的实际情况。鉴于此，在本资料的第三部分精心编写了《房地产估价案例与分析》的考点分析与详解，相信对广大考生会有不小的帮助。（2）、要进行概括和总结。如在指错题中各种方法运用上一般会出现哪些错误、哪些错误是较简单的、容易发现的错误，哪些错误是深层次的、不易发现的错误，各种估价目的的报告一般通常会出现哪些错误，估价报告的写作上通常会出现哪些错误；哪些错误是已经在历年考试中考过的错误，哪些错误是还没有考试过的错误；哪些错误是历年的考试基本上都会考的错误，这样在指错题的考试中就能做到有的放矢地寻找错误，提高答卷的速度。又如：各种估价目的和估价对象的技术路线，亦即它们的价格内涵和价格形成过程上的一些特殊性。再如：各种方法的运用必需具备的资料和数据，各种情况的估价需要搜集哪些特殊的资料；关于房地产估价的法律规定重要有哪些；估价目的、估价时点、估价对象的状况、房地产市场情况通常如何统一起来，它们与价格内涵和价格形成过

程以及与估价技术路线通常会有什么内在联系；各种估价原则在估价实践中的应用主要有哪些方面；各种类型的题目通常会考哪些知识点等。（3）、要适应记忆。很多考生认为：《房地产估价案例与分析》是开卷考试，因而不需要记忆。笔者认为这种观点是不完全正确的。试想“空空”的大脑如何能在有限的考试时间内通过查阅资料而通过考试呢？因此复习时，一定要在理解的基础上适应记忆，特别是《房地产估价规范》中的一些内容，这在指错题考试中特别重要，要看到某种方法、某种估价目的就能想起它通常会出现哪些错误，通常会出现在什么地方，做到“胸有成竹”，这样才能在考试中快速、准确地找出错误，提高考试的速度和准确率，并为后面改错题的考试节省出宝贵的时间。顺便一提的是：很多考生认为《房地产估价案例与分析》与前面几门课程，特别是与《房地产估价理论与方法》有不少不一致的地方，考试怎么办，对于这个问题的答案非常简单：本门课程的考试以本门课程的教材和《房地产估价规范》为准。第二部分《房地产估价案例与分析》的考试方法前面我们谈了复习的方法，然而每年也有不少落榜的考生，失败的主要原因并不是没有复习好，而主要是考试方法不对。考试有方法吗？回答是肯定的，下面笔者就这方面谈谈自己的看法。

### 一、问答题与选择题的答卷方法

#### 1、首先要摸清出题者的意图。每个出题者在出一道题目时，他都会有一番用意，即该道题是考考生什么方面的知识，估计一般的考生会怎样思考该问题，从而设置一些“陷阱”或“机关”，让一般的考生答题偏离方向或答不出来，从而拉开考生在考分上的差距。以99年试题中的选择题的第2题的第2问为例，很多考生都选择了B或D

，即认为该写字楼在正常情况下最可能实现的价格为4000万元或4010万元。选4010万元的考生是认为购买价是4000万元，又花了10万元涂饰了本公司的标志，期间写字楼市场价格未发生任何变化，因而是4010万元；选4000万元的考生是认为购买价花了4000万元，原先花了10万元涂饰的本公司的标志，对于后来的购买者无效，因而是4000万元。其实出题者是在考考生花了10万元涂饰的本公司的标志，对后来的购买者不仅无偷越，而且需要花钱请人把本公司的标志去掉，从而最可能实现的售价为P 4000万元。这其实相当于考了考生的假设开发法的知识。再如99年试题问答题的第1题，作者的意图是考我们估价原则中的合法原则和房地产估价程序中“明确估价”的具体内容。根据“规范”就知道是权属状况和实体状况，按照土地、建筑两方面分开就是：土地权属状况、房屋权属状况、土地基本状况、建筑物基本状况，因此考生只要知道了出题者的基本用意，最起码能够拿到8分。关于这一点，只要考生稍微分析一下历年的试题，定会得出与笔者相同的观点。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)