

房地产估价案例与分析的考试方法 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/274/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_274899.htm 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，定会得出与相同的观点。

2、思维要清晰。答题要条理分明，层次清楚。以99年试题问答题的第3题为例。对于该题我们可以这样思考：甲的收益不应因乙送礼的个人行为受到影响，从而甲公司的所提应为 $1000\text{M}^2 \times 3000\text{元}/\text{M}^2 \div 2 \times (1-7\%) = 1395\text{万元}$ ，乙公司的所得应为实际回收的总价款中扣除甲公司所得后的剩余，即为 $2762.1-1395 = 1367.1$ （万元）。该题充分说明：考生在考试时思维要清晰，绝不能思维混乱。

再以99年试题问答题的第1题为例，不少考生在考试时答了非常多，把《规范》中P34的结果报告中的第（三）项内容全部罗列上去，显得条理不分明，层次不清楚，如果能分土地的权属状况，房屋的权属状况，土地的实体状况，建筑物的实体状况四个方面进行细化，给阅卷者的感觉都会好多了。遇到这类题目一定要利用“条条”把内容“框住”亦即首先要保证把要点答全，然后有时间再去细化。

二、指错题的考试方法很多考生在考“指错题”时并不是指不出错误，而是因为答题方法不正确丢了很多分，结果阅卷者觉得非常惋惜，考生感到非常痛心。丢分的情况主要表现在如下几个方面：（1）考生虽然指出了很多错误，期中有很多也指对了，甚至有的考生指出了13个正确的错误，但因为同时在前面的也指错了不少错误，结果得分很低。例如某个考生在13行的答卷纸上指出了19个错误，期中前面的8个指错了，而且占据了8行答题位置。后面的11个指对了，则该考生只能计5条正确的答案，即只能得15分；如果相反，即指对了的11个错误排在11前面行上，则该

考生可得33分；同样的答案由于位置排列不同，考生却相差“千里”。因此答题时要把自己有把握的、确定的错误排在前面，而且要一个答案占据一行。（2）把本属于两条或多条的正确答案写在一行而丢分。例如：某考生指出了19条错误，期中前面的13条指对了，后面的6条指错了。如果该考生未把13行全部填满，则缺一个空行可增计1条行分。如果该考生13前面条正确答案占据了7行，后面的6条错误答案占据了4行，则该考生可计9条正确的答案，即得分为27分；但如果前面13条正确的答案占据了7行，后面的6条错误的答案占据了6行，则只能计7条正确的答案，即21分，虽然正确答案全部答出，但得分却只有满分的一半多1分而已。（3）把本属于一条的正确答案分成了两条，占据了两行的位置，即浪费了一行的位置而丢分。例如：在市场比较法中，B、C的区域因素修正有误（分子分母填倒）分成两条，即B的区域因素修正有误，C的区域因素修正有误，仍然只计1条答案的分，整体上因浪费了一行的位置而白白地丢掉了3分。针对上述丢分的情况，结合评分标准，就指错题的考试提出以下考试方法。使读者知道怎样在13行的答题排列出自己的答案，知道如何界定一条错误，该分的时候分开，该合的时候就合。

- 1> 考试时，如果自己时间够，则要先把答案写在草稿纸上，答完后把答案排一下序，把自己认为肯定的答案写在前面，并且要每一条占据一行，把自己怀疑态度的答案尽量挤在后面的一行里。
- 2> 如果在“估价对象”中已找出三个错误，则不必再仔细寻找，应接着往下阅读，以免一个地方纠缠太多而没有时间阅读报告的其余部分，等有时间再来仔细阅读“估价对象”一项的内容。
- 3> 如果考试的估价报告中有“个别因素分析

”、“区域因素分析”和“市场背景分析”的内容，而且篇幅较长，则可以跳过该三个部分，以节省时间来寻找估价方法运用上的错误。4 > 在按照自己的理解指定错误后，对照本资料对指错题常见错误的概括进行一遍检查，看看是否有漏指的错误。三、改错题的考试方法考生需要知道的是：1、本题中将正确的内容改错是要倒扣分的，因此不能随便指，也不能随便改。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