

2010

全国土地估价师 资格考试 历年真题与仿真试题

土地估价师资格考试命题研究中心 编

■本书收录了近几年来全国土地估价师资格考试的真题，并通过对历年真题的分析总结，设计了仿真试题和详尽的解题步骤。■本书是一本集权威性、适用性和可操作性为一体的专业辅导书，有助于考生深刻理解教材、理顺命题规律、扩展解题思维，从而帮助考生轻松通过考试。■本书适用于参加全国土地估价师资格考试的考生使用。

特提供网站增值服务

 **edu24ol**
com
环球职业教育在线



华中科技大学出版社

<http://www.hustpas.com>

全国土地估价师资格考试 历年真题与仿真试题

土地估价师资格考试命题研究中心 编

华中科技大学出版社
中国·武汉

图书在版编目(CIP)数据

全国土地估价师资格考试历年真题与仿真试题/土地估价师资格考试命题研究中心编. —武汉:华中科技大学出版社,2010.5

ISBN 978-7-5609-6127-9

I. 全… II. 土… III. 地价—评估—经济师—资格考核—习题 IV. F301.3-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 064809 号

全国土地估价师资格考试历年真题与仿真试题

土地估价师资格考试命题研究中心 编

责任编辑:段林彤

封面设计:张璐

责任监印:马琳

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉) 武昌喻家山 邮编:430074

销售电话:(010)64155566 (022)60266199(兼传真)

网 址:www.hustpas.com

录 排:河北香泉技术开发有限公司

印 刷:河北省昌黎县第一印刷厂

开本:787mm×1092mm 1/16

印张:26.5

字数:678 000

版次:2010 年 5 月第 1 版

印次:2010 年 5 月第 1 次印刷

定价:53.00 元

ISBN 978-7-5609-6127-9/F·614

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行部调换)

编写委员会

主任:魏文彪

副主任:张学宏 靳晓勇

委员:白 鸽 黄贤英 姜 海

彭 菲 李奎江 梁晓静

武旭日 薛孝东 张海英

张建边 赵春海 范首臣

杨慧杰 张福芳 杨自旭

内 容 提 要

本书收录了近几年来全国土地估价师资格考试的真题,并通过对历年真题的分析总结,设计了仿真试题和详尽的解题步骤,是一本集权威性、适用性和可操作性为一体的专业辅导书,有助于考生深刻理解教材、理顺命题规律、扩展解题思维,从而帮助考生轻松通过考试。

本书适于参加全国土地估价师资格考试的考生使用。

前 言

为了使考生更准确地把握全国土地估价师资格考试的命题规律,同时,为考生提供一些行之有效的解题方法,从而轻松应对考试,我们组织有关专家根据最新的考试大纲,编写了《全国土地估价师资格考试历年真题与仿真试题》。本书包括土地管理基础与法规、土地估价相关知识、土地估价理论与方法、土地估价实务基础、土地估价案例与报告五部分。

本书收录了近年的考题,可帮助考生加深对出题点、出题方式和出题思路的了解,从而进一步领悟考试的命题趋势和命题重点。

本书根据历年考试的出题规律有针对性地设置了一系列仿真试题,为考生提供2010年全国土地估价师资格考试的出题方向,使考生有效把握学习重点;有选择地对典型题目进行详细讲解,并穿插一些解题技巧,可以使考生在解题同时有一套完整、清晰的解题思路。

在本书的编写过程中,专家们多次审核全书内容,保证了该书的科学性、适用性及权威性。该书凝结了众多名师对考题的深刻理解,能够帮助考生高屋建瓴地理解历年考题的命题思路和解题方法,同时帮助考生避开考试中设置的陷阱,使其成为考场上的常胜将军。

本书是在作者团队的通力合作下完成的,若能对广大考生顺利通过资格考试有所帮助,我们将感到莫大的欣慰。祝所有参加全国土地估价师资格考试的考生通过努力学习取得优异成绩,成为合格的注册土地估价师。

为了配合考生的复习备考,我们配备了专家答疑团队,开通了答疑邮箱(kszjdy@yahoo.com.cn),以便随时答复考生所提问题。

由于时间和水平有限,书中难免有疏漏和不当之处,敬请广大读者批评指正。

编者

2010年4月

目 录

历年真题精析	(1)
--------------	-----

第一科目 土地管理基础与法规

第一部分 历年真题精解	(9)
2007 年度全国土地估价师资格考试试卷	(9)
2007 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(17)
2006 年度全国土地估价师资格考试试卷	(18)
2006 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(25)
2004 年度全国土地估价师资格考试试卷	(27)
2004 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(37)
2002 年度全国土地估价师资格考试试卷	(39)
2002 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(50)
2000 年度全国土地估价师资格考试试卷	(52)
2000 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(61)
第二部分 仿真试题	(63)
仿真试题 (一)	(63)
仿真试题 (一) 参考答案	(69)
仿真试题 (二)	(71)
仿真试题 (二) 参考答案	(77)

第二科目 土地估价相关知识

第一部分 历年真题精解	(81)
2007 年度全国土地估价师资格考试试卷	(81)
2007 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(92)
2006 年度全国土地估价师资格考试试卷	(94)
2006 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(104)
2004 年度全国土地估价师资格考试试卷	(106)
2004 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(115)
2002 年度全国土地估价师资格考试试卷	(117)
2002 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(127)
2000 年度全国土地估价师资格考试试卷	(129)
2000 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(137)
第二部分 仿真试题	(139)
仿真试题 (一)	(139)

仿真试题 (一) 参考答案	(148)
仿真试题 (二)	(150)
仿真试题 (二) 参考答案	(159)

第三科目 土地估价理论与方法

第一部分 历年真题精解	(163)
2007 年度全国土地估价师资格考试试卷	(163)
2007 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(172)
2006 年度全国土地估价师资格考试试卷	(173)
2006 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(182)
2004 年度全国土地估价师资格考试试卷	(183)
2004 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(198)
2002 年度全国土地估价师资格考试试卷	(200)
2002 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(215)
2000 年度全国土地估价师资格考试试卷	(217)
2000 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(227)
第二部分 仿真试题	(232)
仿真试题 (一)	(232)
仿真试题 (一) 参考答案	(239)
仿真试题 (二)	(240)
仿真试题 (二) 参考答案	(246)

第四科目 土地估价实务基础

第一部分 历年真题精解	(251)
2007 年度全国土地估价师资格考试试卷	(251)
2007 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(262)
2006 年度全国土地估价师资格考试试卷	(267)
2006 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(276)
2004 年度全国土地估价师资格考试试卷	(280)
2004 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(288)
2002 年度全国土地估价师资格考试试卷	(297)
2002 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(304)
2000 年度全国土地估价师资格考试试卷	(314)
2000 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(321)
第二部分 仿真试题	(327)
仿真试题 (一)	(327)
仿真试题 (一) 参考答案	(333)
仿真试题 (二)	(336)
仿真试题 (二) 参考答案	(342)

第五科目 土地估价案例与报告

第一部分 历年真题精解	(347)
2007 年度全国土地估价师资格考试试卷	(347)
2007 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(360)
2006 年度全国土地估价师资格考试试卷	(366)
2006 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案	(378)
第二部分 仿真试题	(382)
仿真试题 (一).....	(382)
仿真试题 (一) 参考答案.....	(392)
仿真试题 (二).....	(397)
仿真试题 (二) 参考答案.....	(409)

历年真题精析

一、各考试科目题型、题量、答题要求与评分说明

科目	题型	题量	答题要求与评分说明
土地管理 基础与 法规	判断题	共 10 题, 每题 1 分, 共 10 分	判断错误每题倒扣 1 分, 最多扣至判断题总分为 0
	单项选择题	共 40 题, 每题 1 分, 共 40 分	每题有 A、B、C、D4 个备选项, 其中只有 1 个符合题意, 选错不得分, 不倒扣分
	多项选择题	共 15 题, 每题 2 分, 共 30 分	每题有 A、B、C、D、E5 个备选项, 其中至少有 2 个符合题意, 选错、多选不得分, 不倒扣分; 少选但选择正确的每选项得 0.5 分
	情景分析题	共 2 题, 有相关 10 小题, 每小 2 分, 共 20 分	每小 2 题有 A、B、C、D4 个备选项, 其中至少有 1 个符合题意, 选错、多选不得分, 不倒扣分; 少选但选择正确的每选项得 0.5 分
土地估价 相关知识	判断题	共 20 题, 每题 0.5 分, 共 10 分	判断错误不得分并倒扣 0.5 分, 最多扣至判断题总分为 0 分
	单项选择题	共 45 题, 每题 1 分, 共 45 分	每题有 A、B、C、D4 个备选项, 其中只有 1 个符合题意, 选错不得分, 不倒扣分
	多项选择题	共 35 题, 每题 1 分, 共 35 分	每题有 A、B、C、D、E5 个备选项, 其中至少有 2 个符合题意, 多选、有错误选项的不得分, 不倒扣分; 少选但均为正确选项的每项得 0.25 分
	情景分析题	共 3 题, 有相关 10 小题, 每小 1 分, 共 10 分	每小 3 题有 A、B、C、D4 个备选项, 其中至少有 1 个符合题意, 多选、有错误选项不得分, 不倒扣分; 少选但选择正确的每选项得 0.25 分
土地估价 理论与 方法	判断题	共 10 题, 每题 1 分, 共 10 分	判断错误每题倒扣 1 分, 最多扣至判断题总分为 0
	单项选择题	共 45 题, 每题 1 分, 共 45 分	每题有 A、B、C、D4 个备选项, 其中只有 1 个符合题意, 选错不得分, 不倒扣分
	多项选择题	共 15 题, 每题 2 分, 共 30 分	每题有 A、B、C、D、E5 个备选项, 其中至少有 2 个符合题意, 选错、多选不得分, 不倒扣分; 少选但选择正确的每选项得 0.5 分
	情景分析题	共 3 题, 有相关 15 小题, 每小 1 分, 共 15 分	每小 3 题有 A、B、C、D4 个备选项, 其中至少有 1 个符合题意, 选错、多选不得分, 不倒扣分; 少选但选择正确的每选项得 0.5 分

续表

科目	题型	题量	答题要求与评分说明
土地估价 实务基础	单项选择题	共 30 题, 每题 0.5 分, 共 15 分	每题有 A、B、C、D4 个备选项, 其中只有 1 个符合题意, 选错不得分, 不倒扣分
	多项选择题	共 20 题, 每题 1.5 分, 共 30 分	每题有 A、B、C、D、E5 个备选项, 其中至少有 2 个符合题意, 多选、错选不得分, 不倒扣分; 少选但均为正确选项的每项得 0.35 分
	情景分析题	共 2 题, 内含 10 小题, 每小题 1 分, 共 10 分	每小题有 A、B、C、D4 个备选项, 其中至少有 1 个符合题意, 多选、有错误选项的不得分、不倒扣分; 少选但均为正确选项的每项得 0.25 分
	计算题	共 2 题, 各题分别为 20 分、25 分, 共 45 分	答案要求分别列出基本方法、解题思路、分步计算公式、代入数据计算式、计算结果及单位, 分项分步给分, 但只有计算结果的不得分
土地估价 案例与 报告	案例分析题	共 2 题, 每题 20 分。 共 40 分	根据有关条件综合分析回答问题
	报告判读题	共 3 题, 分别为 15 分、15 分、30 分, 共 60 分	第一题和第二题为土地估价报告及土地估价技术报告片断, 根据提问回答。第三题为一个完整的土地估价技术报告, 其中存在多处错误, 请阅读后指出并说明原因

二、各类题型的解答技巧

1. 判断题

判断题主要是对题干所表述的内容判断正误, 通常答题卡上有“√”和“×”两个选项, 要求应试者做出判断, 认为正确的涂“√”, 认为错误的涂“×”。因判断题只有两种可能, 非“对”即“错”, 随机猜对的概率达 50%, 为避免应试者猜测性的判断, 通常判断题有倒扣分的规定, 应试者要看清此类题目要求。判断错误每题倒扣 1 分或 0.5 分, 最多扣至判断题总分为 0, 因此, 没有把握的题目宁可 not 选, 也没必要冒险。

2. 单项选择题

单项选择题每题 1 分或 0.5 分, 由题干和 4 个备选项组成, 备选项中只有 1 个最符合题意, 其余 3 个都是干扰项。如果选择正确, 则得 1 分或 0.5 分, 否则不得分。单项选择题大部分来自考试用书中的基本概念、原理和方法, 一般比较简单。如果应试者对试题内容比较熟悉, 可以直接从备选项中选出正确项, 以节约时间。当无法直接选出正确选项时, 可采用逻辑推理的方法进行判断, 从而选出正确选项, 也可通过逐个排除干扰选项, 最后选出正确选项。通过排除法仍不能确定正确项时, 可以凭感觉进行猜测。当然, 排除的备选项越多, 猜中的概率就越大。单项选择题一定要作答, 不要空缺。单项选择题正确率必须保证在 75% 以上, 这一要求并不算高。

3. 多项选择题

多项选择题每题可能是 2 分、1.5 分或 1 分, 由题干和 5 个备选项组成, 备选项中至少有 2 个、最多有 4 个最符合题意, 至少有 1 个是干扰项。因此, 正确选项可能是 2 个、3 个或 4 个。

如果全部选择正确,则得2分;只要有1个备选项选择错误,该题不得分。如果答案中没有错误选项,但未全部选出正确选项时,选择的每1个选项得0.5分、0.35分或0.25分。多项选择题的作答有一定难度,应试者考试成绩的高低及能否通过考试科目,在很大程度上取决于多项选择题的得分。应试者在作答多项选择题时首先选择有把握的正确选项,对没有把握的备选项最好不选,宁“缺”勿“滥”,除非你有绝对选择正确的把握,最好不要选4个答案是正确的。当对所有备选项均没有把握时,可以采用猜测法选择1个备选项,得0.5分、0.35分或0.25分总比不得分强。多项选择题中至少应该有30%的题你是可以完全正确选择的,这就是说你可以得到多项选择题的30%的分值,如果其他70%的多项选择题,每题选择2个正确答案,那么你又可以得到多项选择题的35%的分值。这样你就可以稳妥地过关。

4. 情景分析题

情景分析题每小题可能是2分或1分,每小题有A、B、C、D4个备选项,其中至少有1个符合题意,选错、多选不得分,不倒扣分;少选但选择正确的每选项得0.5分或0.25分。在情景分析题中,既有单项选择题,又有多项选择题,该题型的要求是,每小题的备选答案中有1个或1个以上符合题意,全部选对的,得2分或1分;错选或多选的,不得分;少选且选择正确的,每个选项得0.5分或0.25分。

5. 计算题

计算题主要检验考生从事土地估价活动所应具备的基本计算能力及对各种数据处理和运算水平的高低。相对来说,计算题所考查的知识面比较简单,但具体的解答过程是很烦琐的,需要考生正确运用计算公式,并进行准确计算才可以得出正确答案。考生在作答计算题时首先要写出所运用的计算公式,然后再代入数据进行计算,这样即使在计算过程中出现错误,如果阅卷人认为你对题目理解正确,只是计算过程有误,也可以给你几分。

6. 案例分析题

案例分析题的目的是综合考核考生对有关的基本内容、基本概念、基本原理、基本原则和基本方法的掌握程度以及检验考生灵活应用所学知识解决实际工作问题的能力。案例分析题是在具体业务活动的背景材料基础上,提出若干独立或有关联的小问题。每个小题可以是计算题、简答题、论述题或改错题。考生首先要详细阅读案例分析题的背景材料,建议阅读两遍,理清背景材料中的各种关系和相关条件。看清楚问题,充分利用背景材料中的条件,确定解答该问题所需运用的知识内容,问什么回答什么,不要“画蛇添足”。案例分析题的评分标准一般分解为若干采分点,最小采分点一般为0.5分,所以解答问题要尽可能全面、针对性强、重点突出、逐层分析、依据充分合理、叙述简明、结论明确,有计算要求的要写出计算过程。

7. 报告判读题

共3题,第一题和第二题为土地估价技术报告片段,根据提问回答。第三题为一个完整的土地估价技术报告,其中存在多处错误,阅读后指出错误并说明原因,每指出一处错误并简述原因得2分,只指出错误不简述原因不得分,总分最高为50分;将正确内容列为错误的每处扣0.5分。最多扣至本题为0分。答题时,请先在试题卷上找出错误点,然后将错误所对应的行号、错误内容和错误原因分别标在答题卷的“错误点位置”“错误内容”和“错误原因”栏目中。切记每个错误对应一个序号,未将错误内容写在序号后空格处的不计分。

三、土地估价师资格考试报名条件

(一)凡中华人民共和国公民,具有完全民事行为能力,遵纪守法,并具备下列条件之一的,

可以报名参加土地估价师资格考试：

- (1)取得大专学历且从事相关工作满两年；
- (2)取得本科学历且从事相关工作满一年；
- (3)取得博士学位、硕士学位、第二学士学位或研究生班毕业。

不具备前款第(1)、(2)、(3)项规定国家承认的学历或学位要求,但具有国家认可的中级以上相关专业技术职称。

(二)有下列情形之一的人员,不能报名参加土地估价师资格考试;已经办理报名手续的,报名无效:

- (1)因故意犯罪受刑事处罚,在服刑期间及自刑罚执行完毕之日起至报名之日止未满五年的;
- (2)被取消土地估价师资格未满五年的;
- (3)被取消考试资格未满两年的;
- (4)在评估或相关业务中受到行政处罚或者撤职以上行政处分,自处罚、处分之日起至报名之日止未满两年的。

四、土地估价师资格考试注册办法

第一条 为了适应社会主义市场经济发展的需要,加强土地估价行业的自律与监督,提高服务质量,维护市场秩序和土地估价师的合法权益,根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律法规制定本办法。

第二条 土地估价师实行注册制度。在土地评估中介机构执业的土地估价师应按本办法进行注册,取得土地估价师注册编号。中国土地估价师协会统一制定注册编号规则。注册土地估价师可签署具有法律效力的土地估价报告。未经注册的土地估价师,不得以注册土地估价师的名义从事土地估价中介业务。

第三条 土地估价师注册由土地估价行业协会负责办理,全国的注册土地估价师名单及相应执业情况向社会公布,提供社会查询。

第四条 注册土地估价师只能在一个土地评估中介机构执业。

第五条 土地估价师注册按以下程序办理:

- (1)土地估价师注册由土地评估机构将注册申请人申请材料报工商注册地的省、自治区、直辖市土地估价行业协会;
- (2)省、自治区、直辖市土地估价行业协会对申请注册材料进行审查并按编号规则进行编号,将符合注册条件的报送中国土地估价师协会备案汇总;
- (3)中国土地估价师协会将注册土地估价师名单报国土资源部后向社会公布。

第六条 土地估价师申请注册需提交以下材料:

- (1)土地估价师注册(变更)申请表;
- (2)土地估价师资格证书;
- (3)身份证;
- (4)所在机构聘用申请人的劳动合同;
- (5)人事档案管理证明;
- (6)社会保险缴纳凭证;
- (7)土地估价师继续教育证明材料;

(8)其他需要提供的材料。

第七条 土地估价师有下列情形之一的,不予办理注册手续:

- (1)不具有完全民事行为能力的;
- (2)不在土地评估中介机构执业的;
- (3)因受劳动教养、刑事处罚,自处罚执行完毕之日起不满三年的;
- (4)因在土地估价或相关业务中犯有错误受到撤职以上行政处分,自处罚、处分之日起不满两年的;
- (5)不予注册的其他情形。

第八条 注册土地估价师发生下列情形之一的,应在 30 日内到省、自治区、直辖市土地估价行业协会办理变更注册手续:

- (1)变换从业单位的;
- (2)所在评估机构合并、分立的;
- (3)所在评估机构名称、地址等登记内容发生变更的;
- (4)其他应该变更注册的情形。

注册土地估价师因特殊情况确实无法在规定时间内亲自办理变更注册手续的,可由他人代办,但需出具注册土地估价师的委托代办书。

省、自治区、直辖市土地估价行业协会应将土地估价师注册变更情况报送中国土地估价师协会。变更情况向社会公布。

第九条 注册土地估价师年内情况与土地评估中介机构年检材料同时报送,由省、自治区、直辖市土地估价行业协会负责办理,年检结果向社会公布。

第十条 注册土地估价师在执业期间有下列情形之一的,注销其注册:

- (1)丧失民事行为能力的;
- (2)土地估价师主动提出不再从事涉及土地评估中介业务的;
- (3)连续两年未通过年检的;
- (4)违反本规定弄虚作假进行注册的;
- (5)受刑事处罚的;
- (6)违反其他自律规定的。

被注销注册的土地估价师,由省、自治区、直辖市土地估价行业协会报送中国土地估价师协会。注销情况向社会公布。

第十一条 本办法由中国土地估价师协会负责解释。

五、土地估价师资格证书管理

土地估价师资格考试工作由国家土地管理部门统一组织。经考试、审核,合格者发给土地估价师资格证书。

土地估价师实行注册登记制度,有效期一般为五年。有效期满,持证者要按规定主动到省级以上土地管理机构申请办理注册登记,换发证书。

凡脱离土地估价工作三年以上或其他原因不具备土地估价师资格的,不能给予重新注册登记,其所取得的土地估价师资格证书自动失效。

第一科目

土地管理基础与法规

