

路线价法在房地产评估中的应用资产评估师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/519/2021\\_2022\\_\\_E8\\_B7\\_AF\\_E7\\_BA\\_BF\\_E4\\_BB\\_B7\\_E6\\_c47\\_519893.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/519/2021_2022__E8_B7_AF_E7_BA_BF_E4_BB_B7_E6_c47_519893.htm)

一、路线价估法的含义和理论依据 二、路线价法的理论依据 1.从经济学讲，土地的价值是随着土地的远近而递减，离街道越远价值就会递减。 2.路线价法实质上也是市场法的一种，因此路线价的是理论基础也是替代原理。路线价法是标准宗地的单位地价，可看做比较实例，对路线价进行的各种修正可视为因素修正。 三、线价估价的适用范围 适宜同时对大量土地进行评估，特别适宜于土地课税、土地重划、征地拆迁等需要在大范围内对大量土地进行评估的场合。 四、深度百分率表 深度百分率分三种：一般来说，将标准深度的平均深度百分率设为100%，平均深度百分率与累计深度百分率之间的关系就表现为： $\text{平均深度百分率} = \text{累计深度百分率} \times \text{标准深度} \div \text{宗地深度}$  百考试题为你加油 平均深度百分率可用来衡量平均临街的程度 四三二一法则 举例：现有临街宗地A、B、C、D、E，这些宗地都和街道垂直，而且成长方形。深度分别为30米，60米，90米，120米和150米，宽度分别为5米，5米，10米，10米，15米。路线价为4000元，设标准深度为120米，试运用“四三二一”法则，计算各宗土地的价值。 答案：路线价为4000元，可以理解为4000元/（单位宽度1米）。（标准深度100米）宗地总价=标准深度下每单位宽度的路线价×累计深度百分率×临街宽度  $A=4000 \times 0.4 \times 5=8000$ （元）  $B=4000 \times 0.7 \times 5=14000$ （元）  $C=4000 \times 0.9 \times 10=36000$ （元）  $D=4000 \times 1.0 \times 10=40000$ （元）  $E=4000 \times (1.0 \times 0.09) \times 15=65400$ （元）

) 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)