

2009年资产评估辅导：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_ti2020/587/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E8_B5_84_c47_587233.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、线价估法的适用范围 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：平均深度百分率=累计深度百分率×标准深度÷宗地深度 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=4000×0.4×5=8000（元） B=4000×0.7×5=14000（元） C=4000×0.9×10=36000（元） D=4000×1.0×10=40000（元） E=4000×（1.0 0.09）×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