

土地估价理论与方法各章详解(十三) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84904.htm 路线价估价法第九章

土地估价方法之五路线价估价法辅导内容：1、路线价的基本概念与原理2、路线价修正及路线价估价法运用一、路线价估价法概述1、路线价估价法定义与基本原理路线价是通过对面临特定街道、使用价值相等的市街地，设定标准深度，求取在该深度上数宗土地的平均单价并附设于特定街道上，即得到该街道的路线价。路线价估价法是依据路线价，再配合深度指数表和其他修正率表，用数学方法算出邻接同一街道的其他宗地地价的一种估价方法。它与市场比较法类似，基本原理是替代原理和区位论（可及性）的具体运用。2、路线价估价法的基本公式基本公式：宗地总价=路线价×深度百分率×宗地面积修正公式：宗地总价=路线价×深度百分率×宗地面积其他条件修正额或宗地总价=路线价×深度百分率×其他条件修正率×宗地面积3、路线价估价法的特点与适用范围仅适用于城市的估价，能快速评估多宗土地的价格。4、路线价估价中涉及的有关概念（1）标准宗地（2）标准深度（3）里地线（4）深度指数修正表（5）路线价区段二、路线价及其修正体系的建立（理解就可以了）1、路线价及其修正体系确定的基本程序2、路线价区段划分与标准深度设定设定的标准深度，通常是路线价区段内临街各宗土地的深度的众数。3、路线价的评估确定样点宗地单位地价求取方法：收益还原法、市场比较法等平均这些标准宗地单位地价的方法：众数、中位数、简单算术平均、加权算术平均等路线价评估确

定的具体步骤：地价实例调查-宗地地价计算-宗地数据检验-确定地价区段-计算区段地价-划分地价等级4、深度修正系数表的编制深度指数修正表是反映随宗地临街深度的变化，地价变化相对程度的表格。（1）深度指数修正的原理（2）深度修正的各种方法欧美的慎格尔法则（四三二一法则）、苏慕斯法则、霍夫曼法则、哈柏法则路线价的表示方式不同，深度指数表的制作形式也有差异。（3）深度修正表编制：单独深度百分率、平均深度百分率、累计深度百分率 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