

土地估价理论与方法课件11 PDF转换可能丢失图片或格式，  
建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/85/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_85195.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85195.htm) 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

#### 5、其他宗地条件修正系数表的编制

宽度修正、宽深比率修正、容积率修正、出让转让年期修正、朝向修正、地价分配率修正

### 三、利用路线价估价法评估宗地地价

#### 1、利用路线价估价法评估宗地地价的一般程序

(1) 确定待估宗地所处的路线价区段与路线价

(2) 确定待估宗地的临街深度和其他因素条件

(3) 确定待估宗地的深度修正系数和其他条件修正系数

(4) 估算宗地地价

#### 2、利用路线价估价法评估各类宗地地价的方法

重点理解教材中的几个图和31个计算（台湾标准）

(1) 临街地：7种情况

临街深度未达里地线者，按深度指数表和基本公式计算；

平行四边形的宗地：以其高度为临街深度；

梯形宗地分两种情况：平行的、垂直的；

正三角形的宗地：以其高度的1/2为临街深度；

逆三角形的宗地：比照袋地计算；

街廓纵深在36M以下者：以中间线分前后两部分计算；

宗地深度超过里地线者：以里地单价与临街单价按面积比例平均计算。

(2) 路角地：几种加成减成情况

(3) 袋地：按起讫深度指数表，比照临街地方法计算

(4) 其他土地：主要是里地按路线价四成计算

(5) 实例计算

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

