不動產估價--課後習題--CH12

CH12

1. 若存在高壓電線路通過私有土地，致使該土地之利用受到限制，則該地之價格如何被評估?

以這個準用。該土地的原始價值扣除因高壓電線路造成該土地的價值減損。

要計算這個東西，可以計算土地的立體利用妨礙率。

1. 若存在地下鐵路通過私有土地，致使該土地之利用受到限制，則該地之價格如何被評估?

以這個準用。該土地的原始價值扣除因地下鐵路通過造成該土地的價值減損。

要計算這個東西，可以計算土地的立體利用妨礙率。

1. 若公共交通建設以設定地上權方式取得私有土地的使用權，則該地的地上權之價格如何被評估?

先計算這個。在公共交通建設土地後土地的價值為該土地的原始價值扣除因公共交通建設土地的價值減損。

要計算這個東西，可以計算土地的立體利用妨礙率。

再以這個準用。在公共交通建設土地後土地的價值(在設定土地使用權之前)扣除因公共交通建設而設定土地使用權後造成該土地的價值減損。

要計算這個東西，可以計算土地的立體利用妨礙率。

1. 若政府以設定地上權方式取得私有土地的使用權，則該地的地上權之價格如何被評估?

以這個準用。該土地的原始價值扣除政府設定地上後該土地的價值減損。

要計算這個東西，可以計算土地的立體利用妨礙率。

1. 敘述在進行地上權估價時可以採取哪些方式?

跟不動產估價很相似，可以採用前兩種方法，不過公式和輸入參數有點不太一樣。

成本法、有期限收益法、折現現金流量分析。

參考，我的筆記，不動產估價--地上權權利轉讓價格之估價.docx。

1. 地上權和區分地上權在估價方法上有什麼不同?

首先，我們先討論地上權和區分地上權不同之處。

普通地上權：

在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。

其他的相關規定，參考，民法第三編第三章第一節。

區分地上權：

在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。

其他的相關規定，參考，民法第三編第三章第二節。

普通地上權v.s.區分地上權：

普通地上權和區分地上權所適用的範圍不一樣。

普通地上權估價v.s.區分地上權估價：

根據民法對於普通地上權和區分地上權，可知兩個估價方法的差別在於其取得成本項目不同。