不動產估價--課後習題--CH17

CH17

Q:

1. 何謂路線價估價法?何種場合可以運用路線價法估價?
2. 在台灣，路線價估價法，有關深度指數之設定及宗地地價之計算公式是什麼?
3. 根據地價調查估價規則規定，台灣公部門(公家機關)對於道路兩側之地價，大多採用路線價估價精神，請問路線價估價方法之意義、基本理論、運用要領是什麼?
4. 請問公告地價之規定程序有哪些?
5. 請問基準地選地準則有哪些?基準地估價之作業程序有哪些?
6. 請問公告地估價之作業程序有哪些?目前公告地價是每幾年調整一次?
7. 何謂路線價?當政府機關辦理公告地價時，其地價查估程序有哪些?
8. 何謂公告現值? 公告地估價之作業程序有哪些?
9. 請問公告地價與公告土地現值有哪些區別? 當政府機關辦理公告地價與公告土地現值時，其查估程序分別有哪些?
10. 請問路線價估價方法之意義、基本理論有哪些?針對深度指數表的編製，應該注意哪些事項?請描述台灣地區的深度指數表編製的結果。
11. 內政部刻正推動以基準地估價制度精進課稅地價查估之計畫。試著以大量估價的觀點，說明本國現行課稅地價查估所採用之方法以及基準地估價制度。並請論述為何以基準地估價制度可以精進課稅地價之查估。
12. 何謂獨立估價?何謂部分估價?公告地價之查估應該以何者為基礎?若同一地價區段內毗鄰的兩個基地，分別蓋了三樓透天住宅與四樓透天住宅，則此兩個基地所被評定的公告地價應該相同嗎?
13. 毗連的兩筆土地中，一個為面臨街地A、另一個為路角地B，若兩者同時被劃入一般路線價區段或兩者同時被劃入繁榮街道路線價區段，則其評估地價之結果相同嗎?試著以地價調查估價規則及其相關作業之規定加以說明之。
14. 依地價調查估計規則的規定，是否可以採用收益法來評估公告土地現值?如何評估之?
15. 請說明現行政府在土地公告現值評估作業的優缺點主要有哪些?可以透過現行累積的大量不動產實價登錄資料結合大量估價方法改善上述缺點嗎?

Q and A:

1. 何謂路線價估價法?何種場合可以運用路線價法估價?

(a) 參考，我的筆記，不動產估價--路線價.docx。

(b) 參考，我的筆記，不動產估價--路線價.docx。

1. 在台灣，路線價估價法，有關深度指數之設定及宗地地價之計算公式是什麼?

(a) 參考，我的筆記，不動產估價--深度指數表.docx。

(b)

參考，我的筆記，不動產估價--深度指數表.docx。

參考，我的筆記，不動產估價--宗地地價.docx。

1. 根據地價調查估價規則規定，台灣公部門(公家機關)對於道路兩側之地價，大多採用路線價估價精神，請問路線價估價方法之意義、基本理論、運用要領是什麼?

(a)參考，我的筆記，不動產估價--路線價.docx。

(b) 參考，我的筆記，不動產估價--路線價.docx。

(c) 參考，我的筆記，不動產估價--路線價.docx。

1. 請問公告地價之規定程序有哪些?

(a) (a)參考，我的筆記，不動產估價--基地地價.docx。

1. 請問基準地選地準則有哪些?基準地估價之作業程序有哪些?

(a)參考，我的筆記，不動產估價--基地地價.docx。

(b)參考，我的筆記，不動產估價--基地地價.docx。

1. 請問公告地估價之作業程序有哪些?目前公告地價是每幾年調整一次?

(a)參考，我的筆記，不動產估價--土地價格.docx。

(b)每2年。

參考，我的筆記，不動產估價--基地地價.docx。

1. 何謂路線價?當政府機關辦理公告地價時，其地價查估程序有哪些?

(a) 參考，我的筆記，不動產估價--路線價.docx。

(b) 參考，我的筆記，不動產估價--路線價.docx。

1. 何謂公告現值? 公告地估價之作業程序有哪些?

(a) 參考，我的筆記，不動產估價--土地價格.docx。

(b) 參考，我的筆記，不動產估價--土地價格.docx。

1. 請問公告地價與公告土地現值有哪些區別? 當政府機關辦理公告地價與公告土地現值時，其查估程序分別有哪些?

(a) 參考，我的筆記，不動產估價--土地價格.docx。

(b) 參考，我的筆記，不動產估價--土地價格.docx。

(c) 參考，我的筆記，不動產估價--土地價格.docx。

1. 請問路線價估價方法之意義、基本理論有哪些?針對深度指數表的編製，應該注意哪些事項?請描述台灣地區的深度指數表編製的結果。

(a)參考，我的筆記，不動產估價--線路價.docx。

(b)參考，我的筆記，不動產估價--線路價.docx。

(c)參考，我的筆記，不動產估價--深度指數表.docx。

(d)參考，我的筆記，不動產估價--深度指數表.docx。

1. 內政部刻正推動以基準地估價制度精進課稅地價查估之計畫。試著以大量估價的觀點，說明本國現行課稅地價查估所採用之方法以及基準地估價制度。並請論述為何以基準地估價制度可以精進課稅地價之查估。

(a)

思考一下基準地價查估程序有哪些。

因為在進行基準地估價前需要蒐集一些圖籍(參考，我的筆記，不動產估價--基地地價.docx裡的某一節"查估程序")，接下來還需要按照一些因素(如：自然條件、設施之接近狀態、其他顯著影響地價的因素等)來劃分近價區段(參考，我的筆記，不動產估價--基地地價.docx裡的某一節"查估程序")，最重要的事，除了特殊情況致使無法採取兩種(含)以上方式估價外，應該採取兩種(含)以上方式估價，所以，這也許是以基準地估價制度可以精進課稅地價之查估的原因之幾。

參考，我的筆記，不動產估價--基地地價.docx裡的某一節"查估程序"。

1. 何謂獨立估價?何謂部分估價?公告地價之查估應該以何者為基礎?若同一地價區段內毗鄰的兩個基地，分別蓋了三樓透天住宅與四樓透天住宅，則此兩個基地所被評定的公告地價應該相同嗎?

(a)

在第十一章課後習題中第五題已經回答過了。

參考，我的筆記，不動產估價--課後習題--CH11裡的第五題。

(b)

同上。

(c)

同上。

1. 毗連的兩筆土地中，一個為面臨街地A、另一個為路角地B，若兩者同時被劃入一般路線價區段或兩者同時被劃入繁榮街道路線價區段，則其評估地價之結果相同嗎?試著以地價調查估價規則及其相關作業之規定加以說明之。

理論上，不同。

參考，我的筆記，不動產估價--路線價.docx裡針對宗地單價地價之計算方式。

1. 依地價調查估計規則的規定，是否可以採用收益法來評估公告土地現值?如何評估之?

(a)

不能，在沒有特殊情況下，不能只用收益法來評估公告土地現值。

(b)

除了特殊情況致使無法採取兩種(含)以上方式估價外，應該採取兩種(含)以上方式估價。

參考，我的筆記，不動產估價--基地地價.docx裡的某一節"查估程序"。

1. 請說明現行政府在土地公告現值評估作業的優缺點主要有哪些?可以透過現行累積的大量不動產實價登錄資料結合大量估價方法改善上述缺點嗎?

(a) 參考，我的筆記，不動產估價--土地價格.docx裡的某一節"公告現值"。

(b) 參考，我的筆記，不動產估價--土地價格.docx裡的某一節"公告現值"。

(c)第二項缺點無敵難依此方式改善之。