



TOD2.0增額容積價金及 容移代金估價說明

黃進源 不動產估價師

大綱

01 估價依據

02 容積移轉代金計算公式

03 估價條件擬定

04 含容積移轉基地價格求取之方法

05 未含容積移轉基地價格求取之方法

06 新北市估價審議原則



一、估價依據

不動產估價師法、
不動產估價技術規則

中華民國不動產估價
師公會全國聯合會
各號公報

新北市容移代金估價
報告書範本

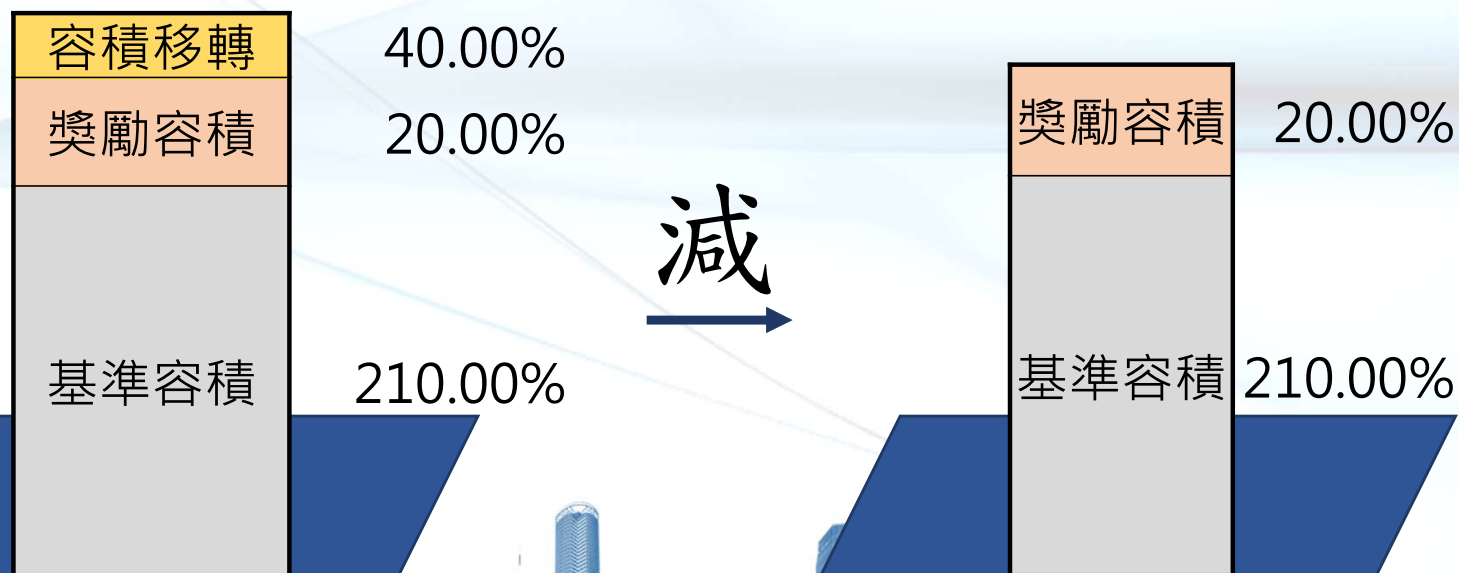
國內外之不動產估價
理論



二、容積移轉代金計算公式

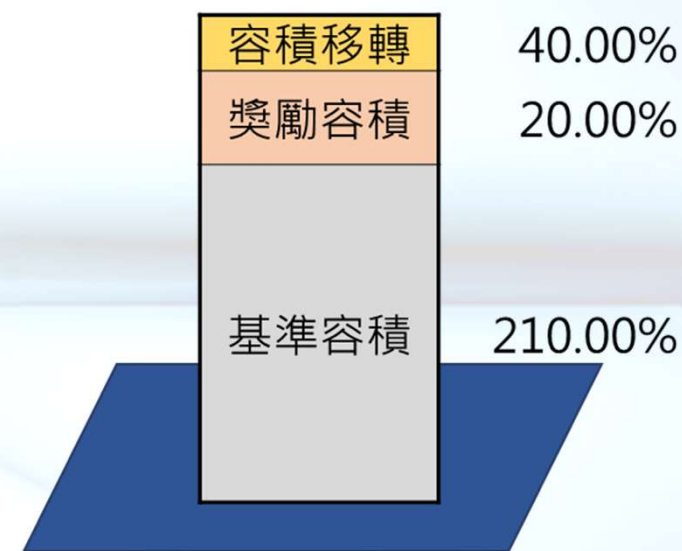
容移代金=

(含容積移入之基地價格-未含容積移入之基地價格)



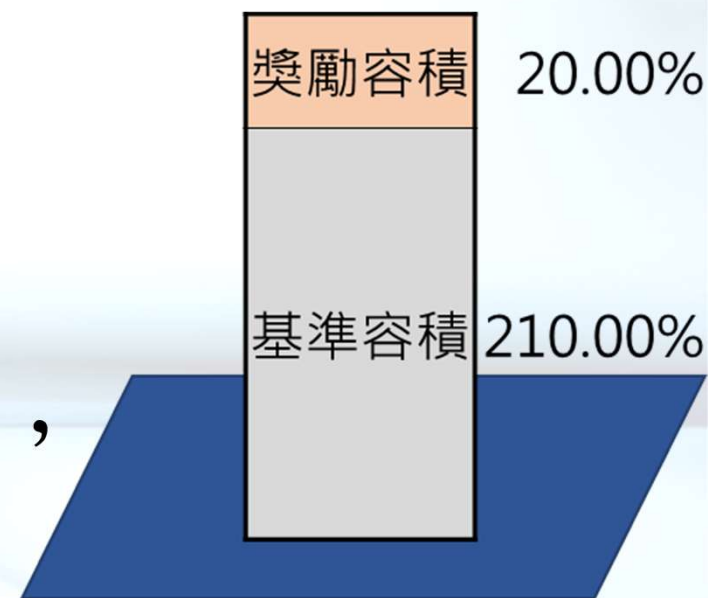
含容積移入之基地價格：

指容積移入後之地價。基地容積之評估基礎應包含**法定容積**、**其他都市計畫獎勵容積**、**都更獎勵容積**或**海沙屋獎勵容積**等非移入容積部分外，加計移入容積部分，且為**實際申請額度**；此亦為基地最後審定之樓地板面積。



未含容積移入之基地價格：

指容積移入前之地價。基地容積之評估基礎應包含法定容積、其他都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或海沙屋獎勵容積等非移入容積部分，且為實際申請額度，非上限額度。

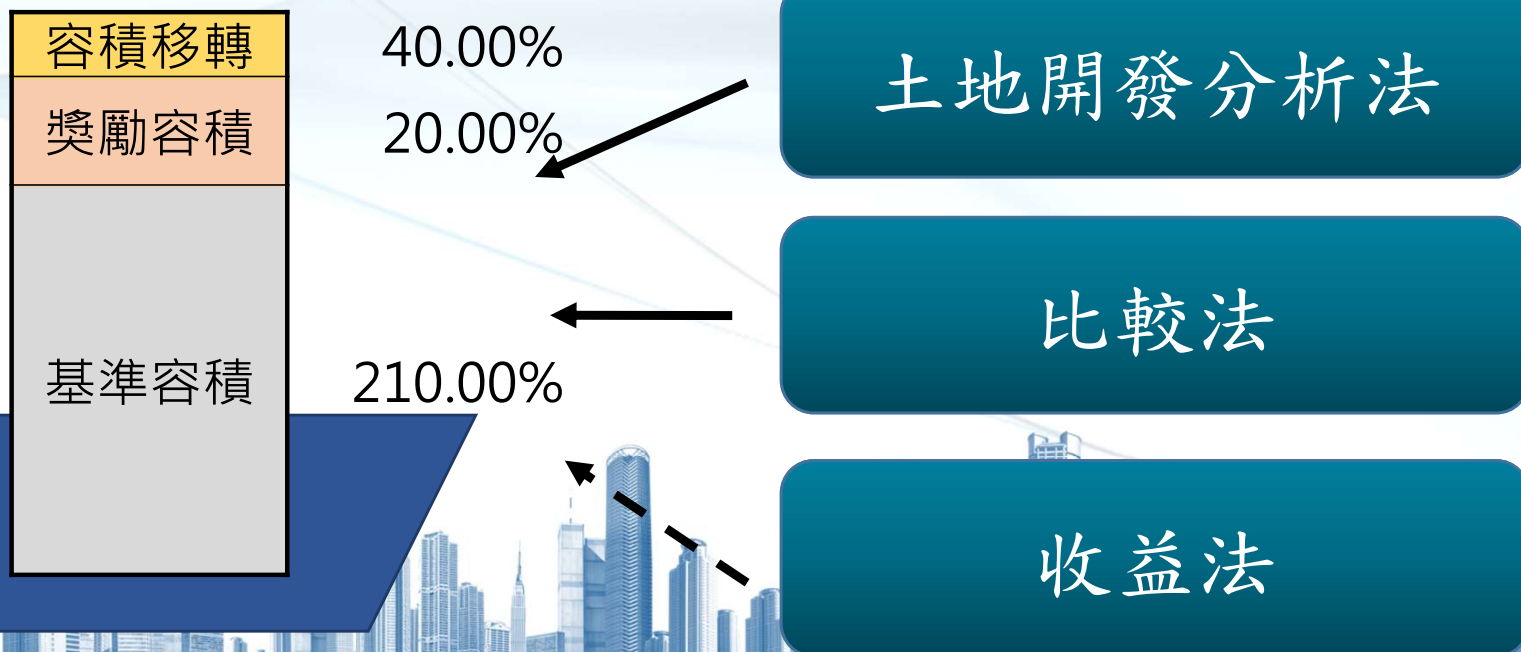


三、估價條件擬定

1. 價格日期：為申請估價收件日。
2. 應依「容積移轉折繳代金估價說明書」內容載明容積移前後之樓地板面積，若估價案件同時為都市更新案件時估價師應同時參考委託人提供之都市更新事業計畫內容。
3. 載明依「容積移轉折繳代金估價說明書」所載之開發後產品型態、建材設備表或特殊建材、特殊建築工法等資料，該項資料若委託者無法提供，則由估價師依當地合理房價水準，參考中華民國不動產估價師全國聯合會四號公報標準造價推估其合理造價水準。

四、含容積移轉基地價格求取之方法

- 不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。
- 有關容積移入前後之地價評估，以土地開發分析法為主，並應參酌比較法或其他方法共同決定之。



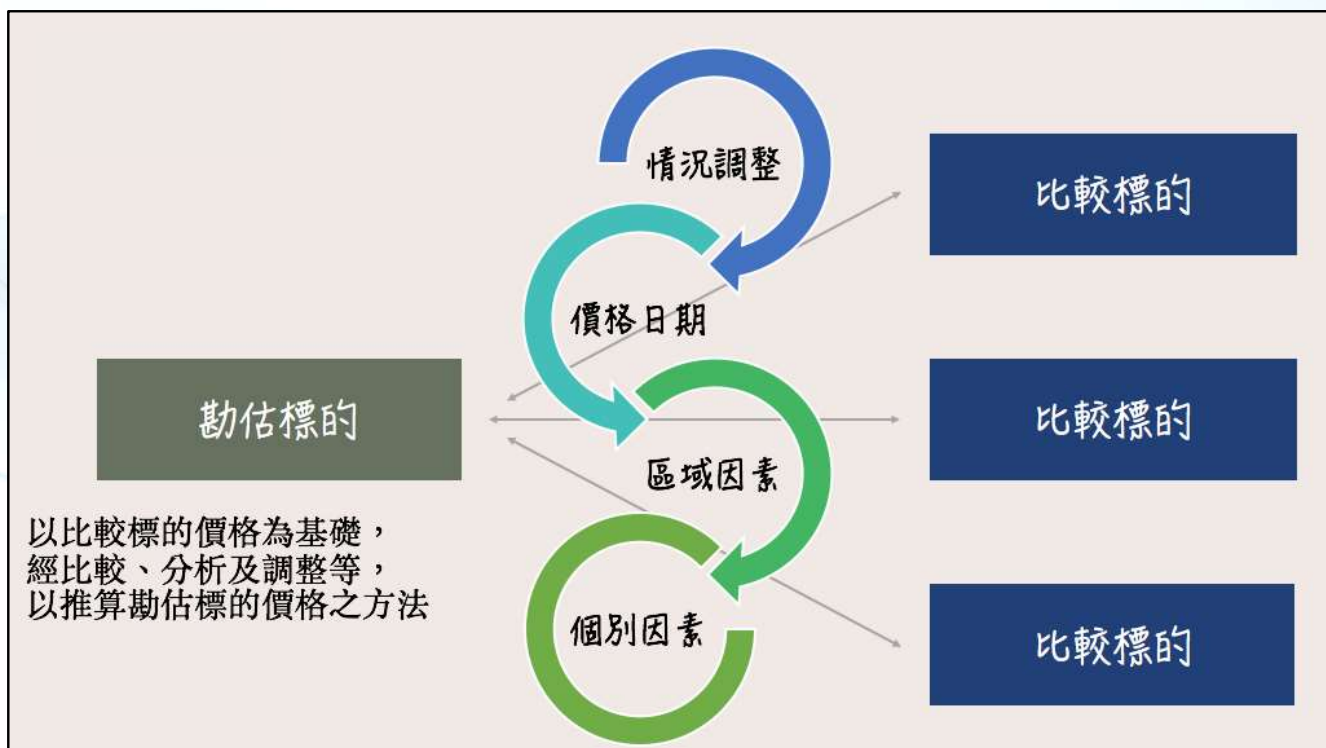
容積移轉前後土地價格評估方法

開發後 產品類型	評估內容	土地開發分 析法	比較法	收益法 直接資本化法或折 現現金流量分析法
住宅、辦公、 店面	容積移轉前後 土地價格評估	✓	○	▲
商場、百貨、 旅館		✓	○	▲
廠辦		✓	○	▲
其他產品		✓	依開發後產品之性質決定	

註：「✓」為必須採用方法，「○」與「▲」可選擇採用方法，其方法適用性「○」>「▲」，必須採兩種方式評估。

比較法

比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法，所求得之價格為比較價格。



比較法 ——情況調整

01

急買賣、急出租承租

02

期待因素影響之交易

03

受債權債務關係影響

04

親友關係人間之交易

05

畸零地或有合併使用

06

地上物處理有糾紛

13

其他特殊交易

07

拍賣

08

公有土地標售、讓售

09

受迷信影響之交易

10

包含公共設施用地

11

人為哄抬之交易

12

與法定用途不符



土地開發分析法

指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，**估算**開發或建築後**總銷售金額**，**扣除**開發期間之**直接成本**、**間接成本**、**資本利息**及**利潤**後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

$$V = [\underbrace{S}_{\text{總銷售金額}} \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)]$$



土地開發分析價格(V)



開發或建築後預期總銷售金額(S)



適當之利潤率(R)



開發或建築所需之直接成本(C)



開發或建築所需之間接成本(M)



開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率(i)

土地開發分析法之估價程序

範本

四號公報



估算可銷售面積

建築面積表

估價說明書
(建照計法)

估價說明書
(產權計法)

登記面積
(各戶、
車位面積)

分層、分戶、
及用途填寫

加計牆皮

分配公設



估算總銷金額

開發後銷售價格評估方法

開發後 產品類型	評估內容	比較法	收益法 直接資本化法或折 現現金流量分析法
住宅、辦公、 店面	開發後銷售價 格評估	○	○
商場、百貨、 旅館		○	○
停車位		○	○
廠辦		○	○
其他產品		依開發後產品之性質決定	

註：「○」為可選擇採用方法，依不動產估價技術規則75條，土地開發分析法之銷售單價以比較法或收益法評估。

收益法-折現流量分析法

勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。前項折現現金流量分析法，得適用於以投資為目的之不動產投資評估

$$P = \sum_{k=1}^{n'} CF_k / (1+Y)^k + P_{n'} / (1+Y)^{n'}$$

P:收益價格

CF_k :各期淨收益

Y:折現率

n' :折現現金流量分析期間

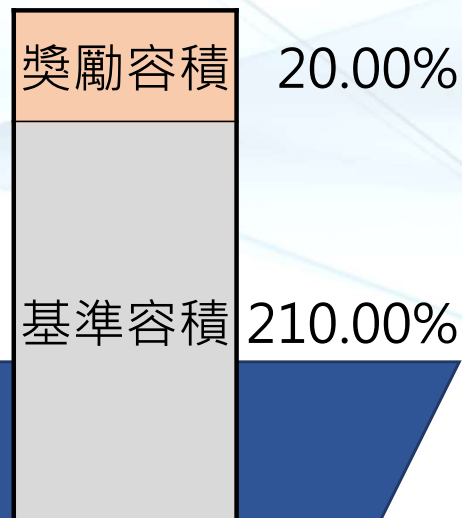
K:各年期

$P_{n'}$:期末價值



五、未含容積移轉基地價格評估

- 不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。
- 有關容積移入前後之地價評估，以土地開發分析法為主，並應參酌比較法或其他方法共同決定之。



土地開發分析法

比較法

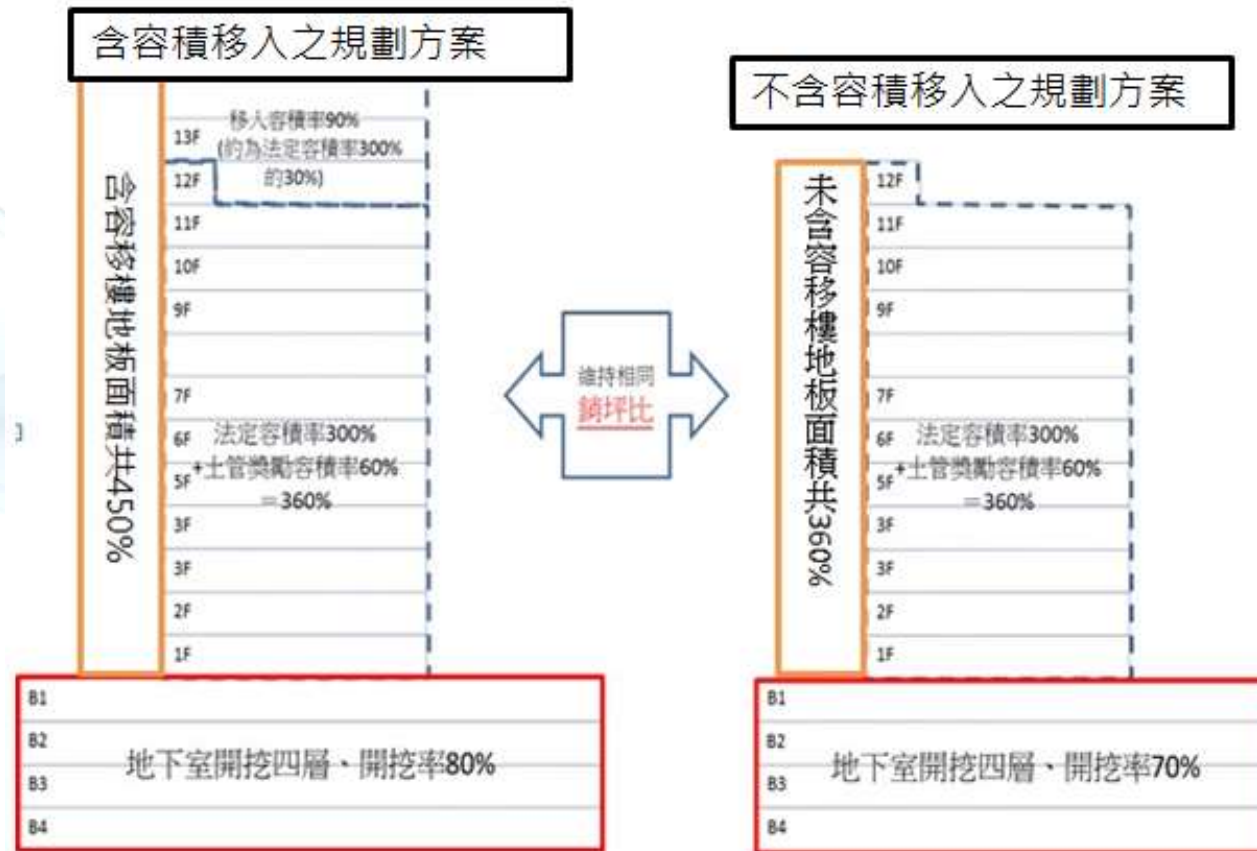
收益法

未含容積移入之可銷售面積推估

未含容積移入規劃面積由估價師依「容積移轉折繳代金估價說明書」內容為基礎進行調整，調整的原則如下：

- 容積移入前後實設建蔽率相同。
- 未含移入容積所減少的容積原則上由頂層依次遞減。
- 調整後面積須達到與容積移入後銷坪比相同的條件，並盡量維持接近之地下室開挖率，若調整後面積與容積移入後之銷坪比不同時，應敘明理由，銷坪比指不含車位銷售面積與總容積樓地板面積的比值。

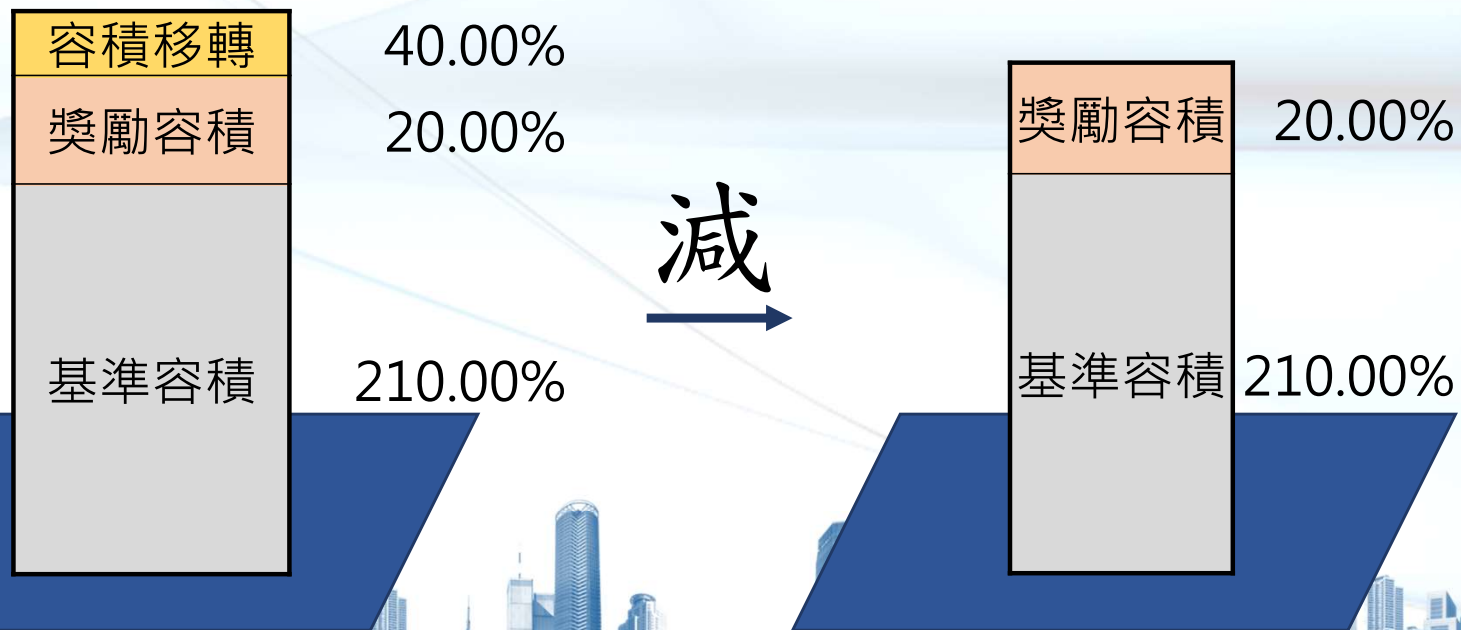
- 地下層應達到原車位數量設置原則，例如1戶1汽車車位或機車位或每150M²設計一車位或不設置機械車位等。



六、容積移轉代金結果

容移代金=

(含容積移入之基地價格-未含容積移入之基地價格)



七、新北市估價審議原則

比較法

- 比較標的均須檢附位置圖及現況照片，土地比較標的請檢附標示地籍圖，建物比較標的請檢附標示建物測量成果圖，以利委員審查。
- 實價登錄房地比較標的如註記「建物第一次登記後移轉」，須就竣工日、第一次登記日、成交日期做比對，確認係為預售或新成屋交易案例，如屬預售交易則應盡量不予採用。

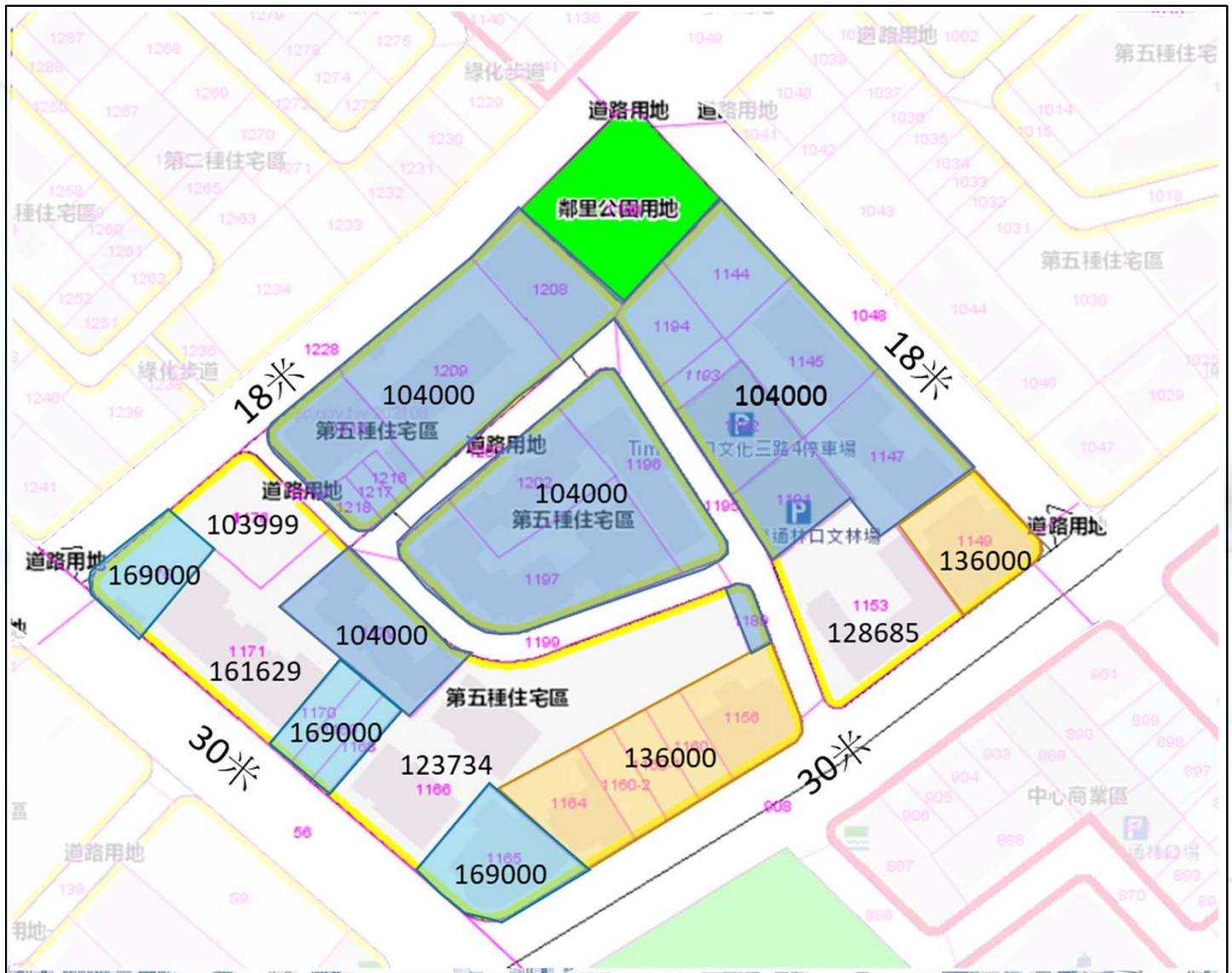


土地開發分析法

- 容移前頂樓戶請另行檢討梯廳、陽台面積，而因樓面縮減產生之露台，不另檢討計價。
- 容移前後土開法之規劃設計費、廣告銷售、管理費、稅捐等間接費用項目比率應維持一致。
- 容移後總銷售金額之增幅應大於總成本之增幅，惟比準單元價格可視合理性調整，無強制要求容移後比準單元價格大於容移前比準單元價格。



迷思：公告現值分布與實際地價不符



申請人資料不齊全怎麼處理？

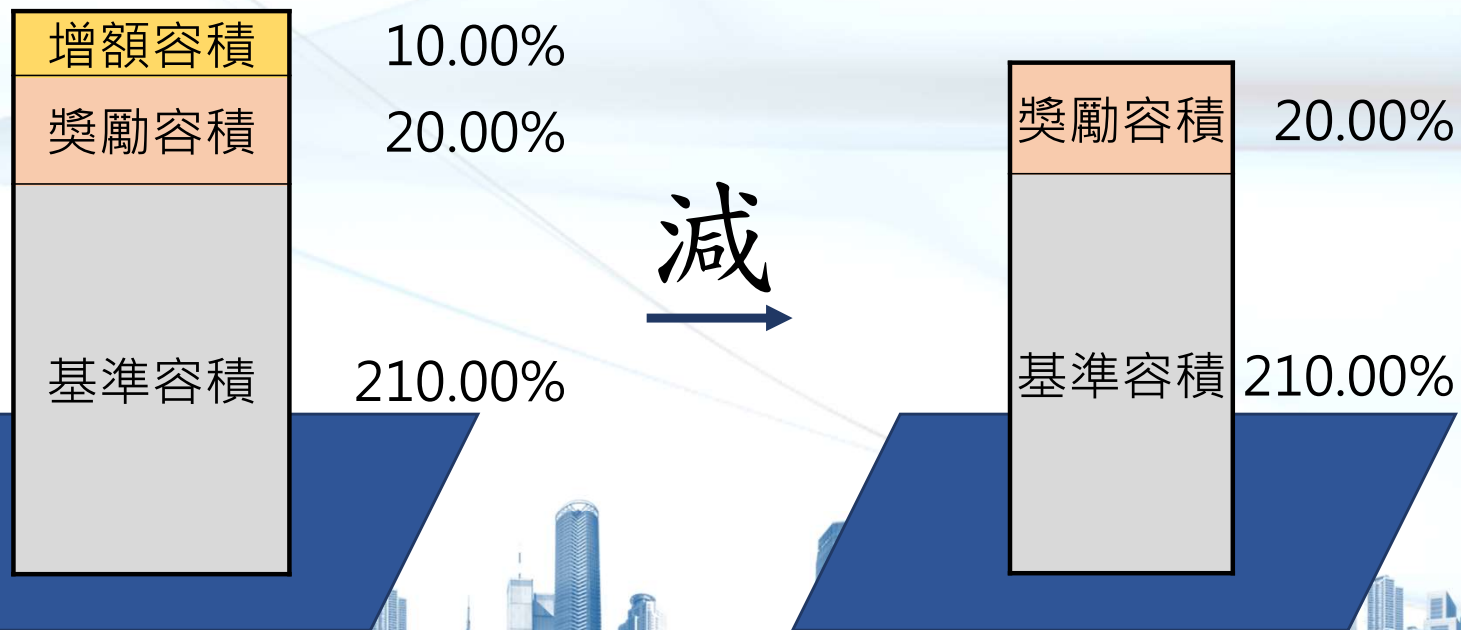
- 申請人提供資料有誤植或缺漏，經要求補正而未補正，估價師得自行假設數值評估，其假設條件應以對市府最有利之情況(即代金最大)為原則。



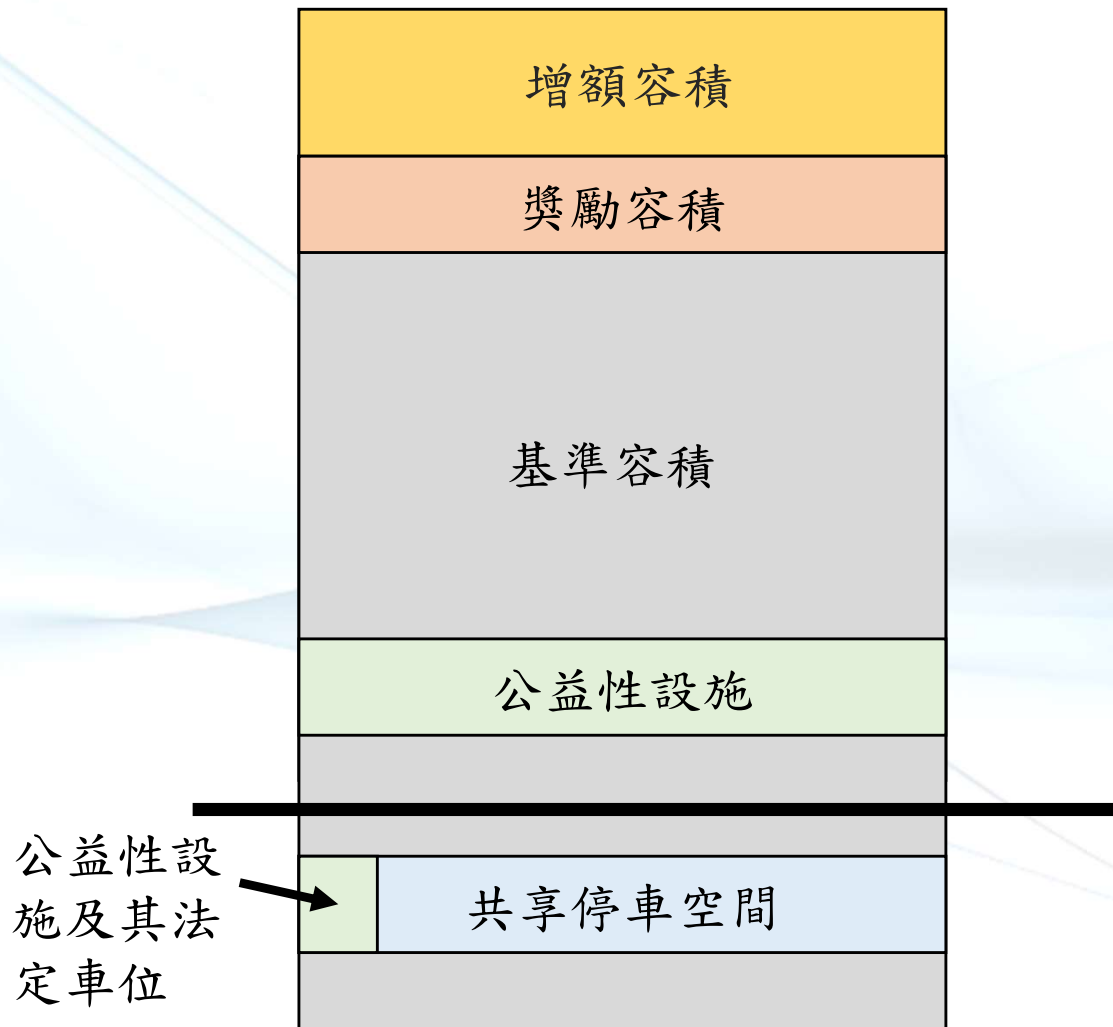
增額代金

增額代金=

(含增額容積之基地價格-未含增額容積之基地價格)



增額代金



- 公益性設施及其車位：考量其成本但不計價。
- 共享停車空間：考量其成本且計價。（但因車位需一次性銷售，故銷售價格須打折）

感謝指教

