

## 拾壹、更新前後權利價值鑑價

依《都市更新權利變換實施辦法》第 6 條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。

本案茲委託三家鑑價機構，包括巨秉不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、大有國際不動產估價師聯合事務所，依據「不動產鑑價技術規則」分別進行本案更新前後權利價值之查鑑工作。

一、**評價基準日**：以 106 年 9 月 1 日為評價基準日。

### 二、鑑價結果比較

三家鑑價機構鑑價結果詳表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表及附錄之三家鑑價機構估價報告摘要。

表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目		巨秉不動產估價師聯合事務所	宏大不動產估價師聯合事務所	大有國際不動產估價師聯合事務所	
更新前	平均土地單價(元/坪)	1,500,000	1,450,000	1,400,000	
	土地總價(元)	502,755,000	485,996,500	469,238,000	
更新後	金融業	平均單價(元/坪)	484,746	475,050	484,746
		店鋪總價(元)	266,382,400	261,054,300	266,382,400
	住宅	平均單價(元/坪)	272,429	270,914	265,832
		住宅總價(元)	1,305,186,450	1,297,929,403	1,273,582,243
	更新房地總價值(元)		1,571,568,850	1,558,983,703	1,539,964,643
	二樓以上單元平均單價(元/坪)		275,466	273,537	269,291
	車位	車位單價(元/個)	1,104,902	1,173,529	1,162,255
		車位總價值(元)	112,700,000	119,700,000	118,550,000
房地+停車位總價值合計(元)		1,684,268,850	1,678,683,703	1,658,514,643	

### 三、鑑價結果選定

三家鑑價機構之鑑價結果，因巨秉不動產估價師聯合事務所之更新前、後房地總價值最高，故採用其鑑價結果作為權利變換計算之依據。

## 四、更新前後鑑價結果

### (一) 更新前鑑價結果

本案更新前土地總價為 502,755,000 元，詳表 11-2 更新前各土地權利價值表。更新前各土地所有權人權利價值詳表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表。

表 11-2 更新前各土地權利價值表

項次	地號	土地面積		更新前土地價值(元)	更新前土地價值比例(%)
		m <sup>2</sup>	坪		
1	1060	1,014.00	306.74	476,264,546	94.7309%
2	1064	47.00	14.22	13,245,227	2.6345%
3	1067	47.00	14.22	13,245,227	2.6345%
合計		1,108.00	335.17	502,755,000	100.0000%

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

項次	土地所有權人及權利變換關係人	地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比率(%)
1	台灣土地銀行股份有限公司	1060	1,014.00	250/1000	253.50	219,834,115	43.7259%
2	王○嬌	1060	1,014.00	2250/9000	253.50	86,855,469	17.2759%
3	佳威不動產開發股份有限公司	1060	1,014.00	15000/30000	507.00	169,574,962	33.7291%
4	蘇○誼	1064	47.00	1/1	47.00	26,490,454	5.2691%
		1067	47.00	1/1	47.00		
合計				-	1,108.00	502,755,000	100.0000%

### (二) 更新後鑑價結果

本案更新後更新房地總價值為 1,571,568,850 元（金融業單元價值為 266,382,400 元、住宅單元價值為 1,305,186,450 元），停車位價值為 112,700,000 元，詳表 11-4 更新後各分配單元價值表、表 11-5 更新後停車位價值表。

表 11-4 更新後各分配單元價值表

編號	樓層	分配單元編號	用途	總銷售面積(坪)	露臺面積(坪)	更新後單價(不含露臺)(元/坪)	露臺單價(元/坪)	更新後單價(含露臺)(元/坪)	總價(元)
1	1F+MF+2F-S1		金融業	549.53				484,746	266,382,400
	1F	S1		188.61		800,000		800,000	150,888,000
	1MF	S1		34.14		320,000		320,000	10,924,800
	2F	S1		326.78		320,000		320,000	104,569,600
2	3F	3F-A1	住宅	31.79	33.48	241,000	60,250	304,453	9,678,560
3	3F	3F-A2	住宅	40.99	14.02	244,000	61,000	264,864	10,856,780
4	3F	3F-A3	住宅	25.87		234,000		234,000	6,053,580
5	3F	3F-A5	住宅	39.07	10.97	244,000	61,000	261,127	10,202,250
6	3F	3F-A6	住宅	30.40	37.78	236,000	59,000	309,323	9,403,420
7	4F	4F-A1	住宅	38.21		239,000		239,000	9,132,190
8	4F	4F-A2	住宅	40.99		241,000		241,000	9,878,590
9	4F	4F-A3	住宅	25.87		232,000		232,000	6,001,840
10	4F	4F-A5	住宅	39.07		241,000		241,000	9,415,870
11	4F	4F-A6	住宅	35.13		234,000		234,000	8,220,420
12	5F	5F-A1	住宅	38.21		241,000		241,000	9,208,610
13	5F	5F-A2	住宅	40.99		244,000		244,000	10,001,560
14	5F	5F-A3	住宅	25.87		234,000		234,000	6,053,580
15	5F	5F-A5	住宅	39.07		244,000		244,000	9,533,080
16	5F	5F-A6	住宅	35.13		236,000		236,000	8,290,680
17	6F	6F-A1	住宅	38.21		244,000		244,000	9,323,240
18	6F	6F-A2	住宅	40.99		246,000		246,000	10,083,540
19	6F	6F-A3	住宅	25.87		236,000		236,000	6,105,320
20	6F	6F-A5	住宅	39.07		246,000		246,000	9,611,220
21	6F	6F-A6	住宅	35.13		239,000		239,000	8,396,070
22	7F	7F-A1	住宅	38.21		247,000		247,000	9,437,870
23	7F	7F-A2	住宅	40.99		249,000		249,000	10,206,510
24	7F	7F-A3	住宅	25.87		239,000		239,000	6,182,930

編號	樓層	分配單元編號	用途	總銷售面積(坪)	露臺面積(坪)	更新後單價(不含露臺)(元/坪)	露臺單價(元/坪)	更新後單價(含露臺)(元/坪)	總價(元)
25	7F	7F-A5	住宅	39.07		249,000		249,000	9,728,430
26	7F	7F-A6	住宅	35.13		241,000		241,000	8,466,330
27	8F	8F-A1	住宅	38.21		254,000		254,000	9,705,340
28	8F	8F-A2	住宅	40.99		257,000		257,000	10,534,430
29	8F	8F-A3	住宅	25.87		241,000		241,000	6,234,670
30	8F	8F-A5	住宅	39.07		252,000		252,000	9,845,640
31	8F	8F-A6	住宅	35.13		244,000		244,000	8,571,720
32	9F	9F-A1	住宅	38.21		257,000		257,000	9,819,970
33	9F	9F-A2	住宅	40.99		259,000		259,000	10,616,410
34	9F	9F-A3	住宅	25.87		244,000		244,000	6,312,280
35	9F	9F-A5	住宅	39.07		254,000		254,000	9,923,780
36	9F	9F-A6	住宅	35.13		246,000		246,000	8,641,980
37	10F	10F-A1	住宅	38.21		259,000		259,000	9,896,390
38	10F	10F-A2	住宅	40.99		262,000		262,000	10,739,380
39	10F	10F-A3	住宅	25.87		246,000		246,000	6,364,020
40	10F	10F-A5	住宅	39.07		257,000		257,000	10,040,990
41	10F	10F-A6	住宅	35.13		249,000		249,000	8,747,370
42	11F	11F-A1	住宅	38.21		262,000		262,000	10,011,020
43	11F	11F-A2	住宅	40.99		265,000		265,000	10,862,350
44	11F	11F-A3	住宅	25.87		249,000		249,000	6,441,630
45	11F	11F-A5	住宅	39.07		259,000		259,000	10,119,130
46	11F	11F-A6	住宅	35.13		251,000		251,000	8,817,630
47	12F	12F-A1	住宅	38.21		265,000		265,000	10,125,650
48	12F	12F-A2	住宅	40.99		267,000		267,000	10,944,330
49	12F	12F-A3	住宅	25.87		251,000		251,000	6,493,370
50	12F	12F-A5	住宅	39.07		265,000		265,000	10,353,550
51	12F	12F-A6	住宅	35.13		257,000		257,000	9,028,410
52	13F	13F-A1	住宅	38.21		254,000		254,000	9,705,340

編號	樓層	分配單元編號	用途	總銷售面積(坪)	露臺面積(坪)	更新後單價(不含露臺)(元/坪)	露臺單價(元/坪)	更新後單價(含露臺)(元/坪)	總價(元)
53	13F	13F-A2	住宅	40.99		270,000		270,000	11,067,300
54	13F	13F-A3	住宅	25.87		254,000		254,000	6,570,980
55	13F	13F-A5	住宅	39.07		267,000		267,000	10,431,690
56	13F	13F-A6	住宅	35.13		259,000		259,000	9,098,670
57	14F	14F-A2	住宅	40.99		259,000		259,000	10,616,410
58	14F	14F-A3	住宅	25.87		256,000		256,000	6,622,720
59	14F	14F-A5	住宅	39.07		270,000		270,000	10,548,900
60	14F	14F-A6	住宅	35.13		262,000		262,000	9,204,060
61	15F	15F-A1	住宅	38.21		259,000		259,000	9,896,390
62	15F	15F-A2	住宅	40.99		275,000		275,000	11,272,250
63	15F	15F-A3	住宅	25.87		259,000		259,000	6,700,330
64	15F	15F-A5	住宅	39.07		272,000		272,000	10,627,040
65	15F	15F-A6	住宅	35.13		264,000		264,000	9,274,320
66	16F	16F-A1	住宅	38.21		275,000		275,000	10,507,750
67	16F	16F-A2	住宅	40.99		278,000		278,000	11,395,220
68	16F	16F-A3	住宅	25.87		261,000		261,000	6,752,070
69	16F	16F-A5	住宅	39.07		275,000		275,000	10,744,250
70	16F	16F-A6	住宅	35.13		267,000		267,000	9,379,710
71	17F	17F-A1	住宅	38.21		278,000		278,000	10,622,380
72	17F	17F-A2	住宅	40.99		280,000		280,000	11,477,200
73	17F	17F-A3	住宅	25.87		264,000		264,000	6,829,680
74	17F	17F-A5	住宅	39.07		278,000		278,000	10,861,460
75	17F	17F-A6	住宅	35.13		269,000		269,000	9,449,970
76	18F	18F-A1	住宅	38.21		280,000		280,000	10,698,800
77	18F	18F-A2	住宅	40.99		283,000		283,000	11,600,170
78	18F	18F-A3	住宅	25.87		266,000		266,000	6,881,420
79	18F	18F-A5	住宅	39.07		280,000		280,000	10,939,600
80	18F	18F-A6	住宅	35.13		272,000		272,000	9,555,360

編號	樓層	分配單元編號	用途	總銷售面積(坪)	露臺面積(坪)	更新後單價(不含露臺)(元/坪)	露臺單價(元/坪)	更新後單價(含露臺)(元/坪)	總價(元)
81	19F	19F-A1	住宅	38.21		283,000		283,000	10,813,430
82	19F	19F-A2	住宅	40.99		286,000		286,000	11,723,140
83	19F	19F-A3	住宅	25.87		268,000		268,000	6,933,160
84	19F	19F-A5	住宅	39.07		283,000		283,000	11,056,810
85	19F	19F-A6	住宅	35.13		274,000		274,000	9,625,620
86	20F	20F-A1	住宅	38.21		285,000		285,000	10,889,850
87	20F	20F-A2	住宅	40.99		288,000		288,000	11,805,120
88	20F	20F-A3	住宅	25.87		271,000		271,000	7,010,770
89	20F	20F-A5	住宅	39.07		285,000		285,000	11,134,950
90	20F	20F-A6	住宅	35.13		277,000		277,000	9,731,010
91	21F	21F-A1	住宅	38.21		288,000		288,000	11,004,480
92	21F	21F-A2	住宅	40.99		291,000		291,000	11,928,090
93	21F	21F-A3	住宅	25.87		273,000		273,000	7,062,510
94	21F	21F-A5	住宅	39.07		288,000		288,000	11,252,160
95	21F	21F-A6	住宅	35.13		279,000		279,000	9,801,270
96	22F	22F-A1	住宅	38.21		291,000		291,000	11,119,110
97	22F	22F-A2	住宅	40.99		293,000		293,000	12,010,070
98	22F	22F-A3	住宅	25.87		276,000		276,000	7,140,120
99	22F	22F-A5	住宅	39.07		291,000		291,000	11,369,370
100	22F	22F-A6	住宅	35.13		282,000		282,000	9,906,660
101	23F	23F-A1	住宅	38.21		293,000		293,000	11,195,530
102	23F	23F-A2	住宅	40.99		296,000		296,000	12,133,040
103	23F	23F-A3	住宅	25.87		278,000		278,000	7,191,860
104	23F	23F-A5	住宅	39.07		293,000		293,000	11,447,510
105	23F	23F-A6	住宅	35.13		284,000		284,000	9,976,920
106	24F	24F-A1	住宅	38.21		296,000		296,000	11,310,160
107	24F	24F-A2	住宅	40.99		299,000		299,000	12,256,010
108	24F	24F-A3	住宅	25.87		281,000		281,000	7,269,470



編號	樓層	分配單元編號	用途	總銷售面積(坪)	露臺面積(坪)	更新後單價(不含露臺)(元/坪)	露臺單價(元/坪)	更新後單價(含露臺)(元/坪)	總價(元)
109	24F	24F-A5	住宅	39.07		296,000		296,000	11,564,720
110	24F	24F-A6	住宅	35.13		287,000		287,000	10,082,310
111	25F	25F-A1	住宅	38.21		298,000		298,000	11,386,580
112	25F	25F-A2	住宅	40.99		301,000		301,000	12,337,990
113	25F	25F-A3	住宅	25.87		283,000		283,000	7,321,210
114	25F	25F-A5	住宅	39.07		298,000		298,000	11,642,860
115	25F	25F-A6	住宅	35.13		289,000		289,000	10,152,570
116	26F	26F-A1	住宅	38.21		301,000		301,000	11,501,210
117	26F	26F-A2	住宅	40.99		304,000		304,000	12,460,960
118	26F	26F-A3	住宅	25.87		286,000		286,000	7,398,820
119	26F	26F-A5	住宅	39.07		301,000		301,000	11,760,070
120	26F	26F-A6	住宅	35.13		292,000		292,000	10,257,960
121	27F	27F-A1	住宅	38.21		303,000		303,000	11,577,630
122	27F	27F-A2	住宅	40.99		307,000		307,000	12,583,930
123	27F	27F-A3	住宅	25.87		288,000		288,000	7,450,560
124	27F	27F-A5	住宅	39.07		303,000		303,000	11,838,210
125	27F	27F-A6	住宅	35.13		294,000		294,000	10,328,220
126	28F	28F-A1	住宅	38.21		306,000		306,000	11,692,260
127	28F	28F-A2	住宅	40.99		309,000		309,000	12,665,910
128	28F	28F-A3	住宅	25.87		291,000		291,000	7,528,170
129	28F	28F-A5	住宅	39.07		306,000		306,000	11,955,420
130	28F	28F-A6	住宅	35.13		297,000		297,000	10,433,610
131	29F	29F-A1	住宅	38.21		311,000		311,000	11,883,310
132	29F	29F-A2	住宅	40.99		314,000		314,000	12,870,860
133	29F	29F-A3	住宅	25.87		296,000		296,000	7,657,520
134	29F	29F-A5	住宅	39.07		311,000		311,000	12,150,770
135	29F	29F-A6	住宅	35.13		302,000		302,000	10,609,260
<b>共 135 個單元</b>				<b>5,340.46</b>	<b>96.25</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>294,276</b>	<b>1,571,568,850</b>

表 11-5 更新後停車位價值表

樓層	車位類型	車位數(部)	車位規格(公分)	車位單價(元/部)
地下二層 (B2)	坡道平面(特大)	2	275×600	1,500,000 元
	坡道平面(大)	14	250×550	1,400,000 元
	坡道平面(小)	2	230×550	1,300,000 元
地下三層 (B3)	坡道平面(大)	17	250×550	1,300,000 元
	坡道平面(小)	1	230×550	1,200,000 元
地下四層 (B4)	坡道平面(大)	17	250×550	1,200,000 元
	坡道平面(小)	1	230×550	1,100,000 元
地下五層 (B5)	坡道平面(大)	17	250×550	1,100,000 元
	坡道平面(小)	1	230×550	1,000,000 元
地下六層 (B6)	坡道平面(大)	6	250×550	1,000,000 元
	坡道平面(小)	1	230×550	900,000 元
	坡道機械車位	23	250×550	700,000 元
<b>總計</b>	<b>-</b>	<b>102</b>	<b>-</b>	<b>112,700,000 元</b>