

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**：以民國 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)	1,510,000	1,450,000	1,400,000	
	土地總價(元)	506,106,700	485,996,500	469,237,999	
更新後	商業(金融業)	平均單價(元/坪)	485,390	457,652	495,834
		店鋪總價(元)	261,377,710	246,441,000	267,001,600
	住宅	平均單價(元/坪)	274,116	271,002	266,183
		住宅總價(元)	1,295,368,008	1,280,654,322	1,257,877,945
	更新房地總價值(元)		1,556,745,718	1,527,095,322	1,524,879,545
	二樓以上單元平均單價(元/坪)		277,084	272,506	271,352
	車位	車位單價(元/個)	1,085,981	1,149,533	1,138,318
		車位總價值(元)	116,200,000	123,000,000	121,800,000
房地+停車位總價值合計(元)		1,672,945,718	1,650,095,322	1,646,679,545	

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 506,106,700 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 ²	坪		
1	1060	1,014.00	306.74	479,439,643	94.7309%
2	1064	47.00	14.22	13,333,529	2.6345%
3	1067	47.00	14.22	13,333,528	2.6345%
合計		1,108.00	335.17	506,106,700	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 ²)	權利範圍	持分面積(m ²)	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	220,096,979	43.4883%
2	王○嬌	1060	1,014.00	750/9000	84.50	87,785,777	17.3453%
				250/3000	84.50		
				250/3000	84.50		
3	佳威不動產開發股份有限公司	1060	1,014.00	15000/30000	507.00	171,556,887	33.8974%
4	蘇○誼	1064	47.00	1/1	47.00	26,667,057	5.2691%
		1067	47.00	1/1	47.00		
合計				-	1,108.00	506,106,700	100.0000%

(二) 更新後鑑價結果

本案更新後房地單元價值為 1,556,745,718 元(商業(金融業)單元價值為 261,377,710 元、住宅單元價值為 1,295,368,008 元)，停車位價值為 116,200,000 元，更新後總價值共 1,672,945,718 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+2F+3F-S1		金融業	538.49	-	485,390	-	485,390	261,377,710
	1F	S1		182.45	-	815,000	-	815,000	148,696,750
	2F			177.72	-	326,000	-	326,000	57,936,720
	3F			178.32	-	307,000	-	307,000	54,744,240
2	3F	3F-A1	住宅	38.56	1.19	241,000	80,333	243,479	9,388,557
3	3F	3F-A2	住宅	42.41	15.47	244,000	61,000	266,251	11,291,710
4	4F	4F-A1	住宅	38.56	-	239,000	-	239,000	9,215,840
5	4F	4F-A2	住宅	38.34	2.72	241,000	80,333	246,699	9,458,447
6	4F	4F-A3	住宅	23.86	1.53	232,000	77,333	236,959	5,653,840
7	4F	4F-A5	住宅	41.00	15.03	241,000	60,250	263,087	10,786,558
8	4F	4F-A6	住宅	30.17	35.12	234,000	46,800	288,478	8,703,396
9	5F	5F-A1	住宅	38.56	-	241,000	-	241,000	9,292,960
10	5F	5F-A2	住宅	40.29	-	244,000	-	244,000	9,830,760
11	5F	5F-A3	住宅	24.57	-	234,000	-	234,000	5,749,380
12	5F	5F-A5	住宅	43.14	-	244,000	-	244,000	10,526,160
13	5F	5F-A6	住宅	34.88	-	236,000	-	236,000	8,231,680
14	6F	6F-A1	住宅	38.56	-	244,000	-	244,000	9,408,640
15	6F	6F-A2	住宅	40.29	-	246,000	-	246,000	9,911,340
16	6F	6F-A3	住宅	24.57	-	236,000	-	236,000	5,798,520
17	6F	6F-A5	住宅	43.14	-	246,000	-	246,000	10,612,440
18	6F	6F-A6	住宅	34.88	-	239,000	-	239,000	8,336,320
19	7F	7F-A1	住宅	38.56	-	247,000	-	247,000	9,524,320
20	7F	7F-A2	住宅	40.29	-	249,000	-	249,000	10,032,210
21	7F	7F-A3	住宅	24.57	-	239,000	-	239,000	5,872,230
22	7F	7F-A5	住宅	43.14	-	249,000	-	249,000	10,741,860
23	7F	7F-A6	住宅	34.88	-	241,000	-	241,000	8,406,080
24	8F	8F-A1	住宅	38.56	-	254,000	-	254,000	9,794,240

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	8F	8F-A2	住宅	40.29	-	257,000	-	257,000	10,354,530
26	8F	8F-A3	住宅	24.57	-	241,000	-	241,000	5,921,370
27	8F	8F-A5	住宅	43.14	-	252,000	-	252,000	10,871,280
28	8F	8F-A6	住宅	34.88	-	244,000	-	244,000	8,510,720
29	9F	9F-A1	住宅	38.56	-	257,000	-	257,000	9,909,920
30	9F	9F-A2	住宅	40.29	-	259,000	-	259,000	10,435,110
31	9F	9F-A3	住宅	24.57	-	244,000	-	244,000	5,995,080
32	9F	9F-A5	住宅	43.14	-	254,000	-	254,000	10,957,560
33	9F	9F-A6	住宅	34.88	-	246,000	-	246,000	8,580,480
34	10F	10F-A1	住宅	38.56	-	259,000	-	259,000	9,987,040
35	10F	10F-A2	住宅	40.29	-	262,000	-	262,000	10,555,980
36	10F	10F-A3	住宅	24.57	-	246,000	-	246,000	6,044,220
37	10F	10F-A5	住宅	43.14	-	257,000	-	257,000	11,086,980
38	10F	10F-A6	住宅	34.88	-	249,000	-	249,000	8,685,120
39	11F	11F-A1	住宅	38.56	-	262,000	-	262,000	10,102,720
40	11F	11F-A2	住宅	40.29	-	265,000	-	265,000	10,676,850
41	11F	11F-A3	住宅	24.57	-	249,000	-	249,000	6,117,930
42	11F	11F-A5	住宅	43.14	-	259,000	-	259,000	11,173,260
43	11F	11F-A6	住宅	34.88	-	251,000	-	251,000	8,754,880
44	12F	12F-A1	住宅	38.56	-	265,000	-	265,000	10,218,400
45	12F	12F-A2	住宅	40.29	-	267,000	-	267,000	10,757,430
46	12F	12F-A3	住宅	24.57	-	251,000	-	251,000	6,167,070
47	12F	12F-A5	住宅	43.14	-	267,000	-	267,000	11,518,380
48	12F	12F-A6	住宅	34.88	-	257,000	-	257,000	8,964,160
49	13F	13F-A1	住宅	38.56	-	254,000	-	254,000	9,794,240
50	13F	13F-A2	住宅	40.29	-	270,000	-	270,000	10,878,300
51	13F	13F-A3	住宅	24.57	-	254,000	-	254,000	6,240,780
52	13F	13F-A5	住宅	43.14	-	270,000	-	270,000	11,647,800

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-A6	住宅	34.88	-	259,000	-	259,000	9,033,920
54	14F	14F-A2	住宅	40.29	-	259,000	-	259,000	10,435,110
55	14F	14F-A3	住宅	24.57	-	256,000	-	256,000	6,289,920
56	14F	14F-A5	住宅	43.14	-	272,000	-	272,000	11,734,080
57	14F	14F-A6	住宅	34.88	-	262,000	-	262,000	9,138,560
58	15F	15F-A1	住宅	38.55	-	259,000	-	259,000	9,984,450
59	15F	15F-A2	住宅	40.29	-	275,000	-	275,000	11,079,750
60	15F	15F-A3	住宅	24.57	-	259,000	-	259,000	6,363,630
61	15F	15F-A5	住宅	43.14	-	275,000	-	275,000	11,863,500
62	15F	15F-A6	住宅	34.88	-	264,000	-	264,000	9,208,320
63	16F	16F-A1	住宅	38.55	-	275,000	-	275,000	10,601,250
64	16F	16F-A2	住宅	40.29	-	278,000	-	278,000	11,200,620
65	16F	16F-A3	住宅	24.57	-	261,000	-	261,000	6,412,770
66	16F	16F-A5	住宅	43.14	-	278,000	-	278,000	11,992,920
67	16F	16F-A6	住宅	34.88	-	267,000	-	267,000	9,312,960
68	17F	17F-A1	住宅	38.55	-	278,000	-	278,000	10,716,900
69	17F	17F-A2	住宅	40.29	-	280,000	-	280,000	11,281,200
70	17F	17F-A3	住宅	24.57	-	264,000	-	264,000	6,486,480
71	17F	17F-A5	住宅	43.14	-	280,000	-	280,000	12,079,200
72	17F	17F-A6	住宅	34.88	-	269,000	-	269,000	9,382,720
73	18F	18F-A1	住宅	38.55	-	280,000	-	280,000	10,794,000
74	18F	18F-A2	住宅	40.29	-	283,000	-	283,000	11,402,070
75	18F	18F-A3	住宅	24.57	-	266,000	-	266,000	6,535,620
76	18F	18F-A5	住宅	43.14	-	283,000	-	283,000	12,208,620
77	18F	18F-A6	住宅	34.88	-	272,000	-	272,000	9,487,360
78	19F	19F-A1	住宅	38.55	-	283,000	-	283,000	10,909,650
79	19F	19F-A2	住宅	40.29	-	286,000	-	286,000	11,522,940
80	19F	19F-A3	住宅	24.57	-	268,000	-	268,000	6,584,760

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-A5	住宅	43.14	-	286,000	-	286,000	12,338,040
82	19F	19F-A6	住宅	34.88	-	274,000	-	274,000	9,557,120
83	20F	20F-A1	住宅	38.55	-	285,000	-	285,000	10,986,750
84	20F	20F-A2	住宅	40.29	-	288,000	-	288,000	11,603,520
85	20F	20F-A3	住宅	24.57	-	271,000	-	271,000	6,658,470
86	20F	20F-A5	住宅	43.14	-	291,000	-	291,000	12,553,740
87	20F	20F-A6	住宅	34.88	-	280,000	-	280,000	9,766,400
88	21F	21F-A1	住宅	38.55	-	288,000	-	288,000	11,102,400
89	21F	21F-A2	住宅	40.29	-	291,000	-	291,000	11,724,390
90	21F	21F-A3	住宅	24.57	-	273,000	-	273,000	6,707,610
91	21F	21F-A5	住宅	43.14	-	294,000	-	294,000	12,683,160
92	21F	21F-A6	住宅	34.88	-	282,000	-	282,000	9,836,160
93	22F	22F-A1	住宅	38.55	-	291,000	-	291,000	11,218,050
94	22F	22F-A2	住宅	40.29	-	293,000	-	293,000	11,804,970
95	22F	22F-A3	住宅	24.57	-	276,000	-	276,000	6,781,320
96	22F	22F-A5	住宅	43.14	-	296,000	-	296,000	12,769,440
97	22F	22F-A6	住宅	34.88	-	285,000	-	285,000	9,940,800
98	23F	23F-A1	住宅	38.55	-	293,000	-	293,000	11,295,150
99	23F	23F-A2	住宅	40.29	-	296,000	-	296,000	11,925,840
100	23F	23F-A3	住宅	24.57	-	278,000	-	278,000	6,830,460
101	23F	23F-A5	住宅	43.14	-	299,000	-	299,000	12,898,860
102	23F	23F-A6	住宅	34.88	-	287,000	-	287,000	10,010,560
103	24F	24F-A1	住宅	38.55	-	296,000	-	296,000	11,410,800
104	24F	24F-A2	住宅	40.29	-	299,000	-	299,000	12,046,710
105	24F	24F-A3	住宅	24.57	-	281,000	-	281,000	6,904,170
106	24F	24F-A5	住宅	43.14	-	302,000	-	302,000	13,028,280
107	24F	24F-A6	住宅	34.88	-	290,000	-	290,000	10,115,200
108	25F	25F-A1	住宅	38.55	-	298,000	-	298,000	11,487,900

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	25F	25F-A2	住宅	40.29	-	301,000	-	301,000	12,127,290
110	25F	25F-A3	住宅	24.57	-	283,000	-	283,000	6,953,310
111	25F	25F-A5	住宅	43.14	-	304,000	-	304,000	13,114,560
112	25F	25F-A6	住宅	34.88	-	292,000	-	292,000	10,184,960
113	26F	26F-A1	住宅	38.55	-	301,000	-	301,000	11,603,550
114	26F	26F-A2	住宅	40.29	-	304,000	-	304,000	12,248,160
115	26F	26F-A3	住宅	24.57	-	286,000	-	286,000	7,027,020
116	26F	26F-A5	住宅	43.14	-	307,000	-	307,000	13,243,980
117	26F	26F-A6	住宅	34.88	-	295,000	-	295,000	10,289,600
118	27F	27F-A1	住宅	38.55	-	303,000	-	303,000	11,680,650
119	27F	27F-A2	住宅	40.29	-	307,000	-	307,000	12,369,030
120	27F	27F-A3	住宅	24.57	-	288,000	-	288,000	7,076,160
121	27F	27F-A5	住宅	43.14	-	310,000	-	310,000	13,373,400
122	27F	27F-A6	住宅	34.88	-	297,000	-	297,000	10,359,360
123	28F	28F-A1	住宅	38.55	-	306,000	-	306,000	11,796,300
124	28F	28F-A2	住宅	40.29	-	309,000	-	309,000	12,449,610
125	28F	28F-A3	住宅	24.57	-	291,000	-	291,000	7,149,870
126	28F	28F-A5	住宅	43.14	-	312,000	-	312,000	13,459,680
127	28F	28F-A6	住宅	34.88	-	300,000	-	300,000	10,464,000
128	29F	29F-A1	住宅	38.55	-	311,000	-	311,000	11,989,050
129	29F	29F-A2	住宅	40.28	7.24	318,000	106,000	337,053	13,576,480
130	29F	29F-A5	住宅	43.15	7.83	321,000	107,000	340,416	14,688,960
131	29F	29F-A6	住宅	34.88	-	305,000	-	305,000	10,638,400
共 131 個單元				5,264.11	86.13	294,678	64,211	295,728	1,556,745,718

表 11-5 更新後停車位價值表

樓層	車位類型	數量(部)	車位規格(公分)	車位單價(元/部)	複價(元)
地下二層(B2)	坡道平面(特大)	2	275×600	1,500,000	3,000,000
	坡道平面(大)	14	250×550	1,400,000	19,600,000
	坡道平面(小)	2	230×550	1,300,000	2,600,000
地下三層(B3)	坡道平面(特大)	2	275×600	1,400,000	2,800,000
	坡道平面(大)	14	250×550	1,300,000	18,200,000
	坡道平面(小)	2	230×550	1,200,000	2,400,000
地下四層(B4)	坡道平面(大)	17	250×550	1,200,000	20,400,000
	坡道平面(小)	1	230×550	1,100,000	1,100,000
地下五層(B5)	坡道平面(大)	17	250×550	1,100,000	18,700,000
	坡道平面(小)	1	230×550	1,000,000	1,000,000
地下六層(B6)	坡道平面(大)	5	250×550	1,000,000	5,000,000
	坡道平面(小)	2	230×550	900,000	1,800,000
	坡道機械	28	250×550	700,000	19,600,000
總計	-	107	-	-	116,200,000

註：本案地下二、三層各設有 2 部無障礙車位（B2 層編號 11、12、B3 層編號 29、30）