

拾壹、更新前後權利價值鑑定

依都市更新權利變換實施辦法第六條規定，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3家以上鑑價機構查估後評定之。

本案委託3家鑑價機構，包括巨秉不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師事務所、政大不動產估價師事務所，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。3家鑑價機構之鑑價報告書摘要參考附件三。

一、評價基準日

本案以99年8月8日為評價基準日。

二、鑑價結果比較

3家鑑價機構鑑價結果比較詳表11-1。

三、鑑價結果選定

三家鑑價機構之鑑價結果，巨秉動產估價師事務所就對於原土地所有權人之權利最為有利，因此採用巨秉不動產估價師聯合事務所之鑑價結果做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

更新前土地總價值為182,298,600元，詳表11-2，更新前各土地所有權人權利價值，詳表11-3。

表11-1 三家鑑價機構結果比較表

項目		巨秉不動產估價師 聯合事務所	麗業不動產估價 師事務所	政大不動產估價 師事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	930,000	900,000	870,000
	更新前土地總價(元)	182,298,600	176,418,000	170,537,487
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	554,292	524,541	516,509
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	478,316	453,475	447,025
	車位平均價格(元/個)	1,180,769	1,080,769	1,180,769
	更新後總權利價值(元)	524,789,345	493,974,430	489,915,706
土地所有權人應分配權利價值(元)		308,000,716	277,185,735	273,127,011

表11-2 更新前土地權利價值表

序號	地號	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)	公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值 (元)
				(元/m ²)	(元/坪)		
1	142	648	196.02	93,500	309,091	930,000	182,298,600

(一) 更新後鑑價結果

更新後計19個住宅單元以及26個汽車停車位(不含行動不便車位)，總價值為524,789,345元。