

附 錄

附錄一、巨秉不動產估價師聯合事務所估價報告書摘要

附錄二、宏大不動產估價師聯合事務所估價報告書摘要

附錄三、大有國際不動產估價師聯合事務所估價報告書摘要

附錄一、巨秉不動產估價師聯合事務所
估價報告書摘要

擬定高雄市前金區文東段1060地號等3筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案不動產估價報告書摘要

實施者：中國開發資產管理股份有限公司

出件版本：核定版

出件日期：民國110年03月29日

專業·負責·公正·誠信

巨乘不動產估價師聯合事務所

G-Beam Real Estate Appraisers Firm

10491臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5

9F.-5, No. 81, Sec. 2, Chang'an E. Rd.,

Zhongshan Dist., Taipei City 104, Taiwan (R.O.C.)

TEL: (02) 2503-3331 FAX: (02) 2503-3381

都市更新權利變換不動產估價報告摘要

一、前言：

本報告係依實施者「高雄市前金區文東段1060地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」計畫內容進行都市更新權利變換不動產估價，評估結果係基於計畫內容所載相關產權、面積、規劃開發條件等相關資料進行評估，上述資料及估價日期、估價條件等如有異動，報告書所評估之結果亦應隨之異動，特此敘明。

二、不動產估價報告書案號：106更估字第10607007號。

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：高雄市前金區文東段1060地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

(一)更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

- (1) 土地標示：高雄市前金區文東段1060地號等3筆土地。
- (2) 建物標示：高雄市前金區文東段216建號(門牌：自強三路285巷24號)等15筆建物。
- (3) 評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 更新前不動產產品型態：透天建物、區分所有建物(商業辦公大樓)。

3. 土地使用分區：第五種商業區。

4. 產權分析：參考委託人提供土地、建物產權清冊，整理後之結果請見下摘要表一、摘要表二。

摘要表一：土地產權分析表

項次	地區	地段	使用分區	地號	土地面積(m ²)	土地所有權人/管理人	權利範圍	土地持分面積(m ²)
1	前金區	文東段	商五	1060	1,014.00	台灣土地銀行股份有限公司	250 / 1000	253.50
						王齡嬌	750 / 9000	84.50
						王齡嬌	250 / 3000	84.50
						王齡嬌	250 / 3000	84.50
						佳威不動產開發股份有限公司	15000 / 30000	507.00
2	前金區	文東段	商五	1064	47.00	蘇佳誼	1 / 1	47.00
3	前金區	文東段	商五	1067	47.00	蘇佳誼	1 / 1	47.00

項次	地區	地段	使用分區	地號	土地面積(m ²)	土地所有權人/管理人	權利範圍	土地持分面積(m ²)
合計					1,108.00			1,108.00

註1：上述權利狀態係依實施者提供106年2月14日核發土地登記簿本整理。

摘要表二：建物產權分析表

項次	地區	地段	建號	建物門牌	建物所坐落地號	層數	層次	建號總面積(m ²)		建物權利人/管理者	權利範圍
								含共同使用部分，不含車位面積			
1	前金區	文東段	1398	五福三路87號地下一層	1060	11層	地下1層	760.25		台灣土地銀行股份有限公司	1 / 1
2	前金區	文東段	1399	五福三路87號	1060	11層	1層	665.17		台灣土地銀行股份有限公司	1 / 1
							夾層	115.97			
3	前金區	文東段	1400	五福三路87號2樓	1060	11層	2層	854.53		台灣土地銀行股份有限公司	1 / 1
4	前金區	文東段	1408	五福三路87號10樓	1060	11層	10層	860.36		王齡嬌	1 / 1
5	前金區	文東段	1409	五福三路87號11樓	1060	11層	11層	860.36		王齡嬌	1 / 1
6	前金區	文東段	1401	五福三路87號3樓	1060	11層	3層	860.36		王齡嬌	1 / 1
7	前金區	文東段	1402	五福三路87號4樓	1060	11層	4層	860.36		佳威不動產開發股份有限公司	1 / 1
8	前金區	文東段	1403	五福三路87號5樓	1060	11層	5層	860.36		佳威不動產開發股份有限公司	1 / 1
9	前金區	文東段	1404	五福三路87號6樓	1060	11層	6層	860.36		佳威不動產開發股份有限公司	1 / 1
10	前金區	文東段	1405	五福三路87號7樓	1060	11層	7層	804.74		佳威不動產開發股份有限公司	1 / 1
11	前金區	文東段	1458	五福三路87號7樓之1	1060	11層	7層	55.61		佳威不動產開發股份有限公司	1 / 1
12	前金區	文東段	1406	五福三路87號8樓	1060	11層	8層	860.36		佳威不動產開發股份有限公司	1 / 1
13	前金區	文東段	1407	五福三路87號9樓	1060	11層	9層	860.36		佳威不動產開發股份有限公司	1 / 1
14	前金區	文東段	216	自強三路285巷24號	1064	3層	3層	108.08		蘇佳誼	1 / 1
15	前金區	文東段	466	自強三路285巷26號	1067	3層	3層	113.76		蘇佳誼	1 / 1
小計								10,360.97			
16	前金區	文東段	1397	五福三路87號公共設施(停車空間)	1060	11層	地下2層	600.19		-	
合計								10,961.16			

註1：上述權利狀態係依實施者提供106年2月14日核發建物登記簿本整理。

註2：依估價條件，上述面積係將更新前大樓門牌五福三路87號公共設施(1397建號)按簿本及建物測量成果圖所載規

劃有 2.99 平方公尺之附屬建物陽台，視為各建號之共有部分，依各戶之權利範圍計入該戶之產權面積。
註 3：依估價條件，本案更新前大樓門牌五福三路 87 號公共設施(1397 建號)按謄本及建物測量成果圖所載規劃有 600.19 平方公尺之停車空間，不計入各建號之共有部分，故上述單位面積另外列計。

(二) 更新後基本資料：

1. 建築形式：地上 29 層，地下 6 層之住宅店面大樓。
2. 建物構造：鋼筋混凝土造 (RC 二級)。
3. 更新後建築物面積：

樓層	建物面積(坪)；數量
1F-3F	538.49
3F-29F	4,725.62
B2-B6	79 個坡道平面車位 28 個坡道機械車位

四、估價前提：

(一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 價格日期：民國 106 年 09 月 01 日。

(四) 勘察日期：民國 106 年 10 月 11 日。

(五) 評估內容：

1. 更新前土地權利價值及土地權利價值比例。
2. 更新後建築物及其土地應有部分面積權利價值。

(六) 估價條件：

依委託者提供之估價條件函 ((109)中開字第專 012 號)轉載如下：

1. 價格日期：民國 106 年 9 月 1 日
2. 更新前估價條件
 - (1) 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估更新前各宗土地權利價值。
 - (2) 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一土地所有權人」視為同一宗土地。劃分結果如下：

同一宗土地之地號	視為同一宗土地之原因	備註
1064、1067	同一土地所有權人	土地所有權人：蘇佳誼

- (3) 更新前合併前土地素地價值評估時，本次選定 1060 地號土地作為比準地。
- (4) 更新前透天建物門牌自強三路 285 巷 24 號及 26 號(216 建號及 466 建號)屋齡已屆 50 年，逾第四號公報所定之耐用年數 35 年，有延長耐用年數之必要。本次評估依外觀及維護狀況，尚可使用年數以 5 年計算。
- (5) 更新範圍內之區分所有建物，選定五福三路 87 號(1399 建號)做為地面層比準單元；五福三路 87 號四樓(1402 建號)做為辦公室比準單元。
- (6) 更新前大樓門牌五福三路 87 號公共設施(1397 建號)之地下二層按竣工圖所載共劃設有十二個升降平面式車位及八個升降機械式車位，登記用途為「停車空間」，惟現況無法確認各別車位之使用權屬，以車位價值評估後再依各戶之權利範圍計入其權利價值。
- (7) 更新前大樓門牌五福三路 87 號公共設施(1397 建號)按謄本及建物測量成果圖所載規劃有 2.99 平方公尺之附屬建物陽台，惟五福三路 87 號地下一層~十一樓(1398 建號~1409 建號、1458 建號)各戶謄本漏未將該部分面積計入共有部分，故於更新前價值評估時將其視為各建號之共有部分，依各戶之權利範圍計入該戶之產權面積。

3. 更新後估價條件

- (1) 更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值依價格日期當時(民國 106 年 9 月 1 日)之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。
- (2) 評估更新後各戶價格，選定地面層金融保險業戶別編號【S1】做為店面比準戶，選定第十層戶別編號【A2】做為住家比準戶。
- (3) 更新後區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

五、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終決定如下。

(一) 更新前土地權利價值總額：新台幣 506,106,700 元。(詳見摘要表三)

(二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新台幣 1,672,945,718 元。
(詳見摘要表五)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值。另使用本估價報告書時，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：張能政

不動產估價師證書字號：(91)台內估字第000017號
不動產估價師開業證書字號：(94)北市估字第000081號
台北市不動產估價師公會會員證書字號：(110)北市估證字第015號

助理估價：陳亮元

估價助理字號：估助證字第01-0166號



摘要表三：更新前各土地權利價值及比例（歸地）

項次	地號	土地面積(平方公尺)	土地面積(坪)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例
1	1060	1,014.00	306.7350	479,439,643	94.7309%
2	1064	47.00	14.2175	13,333,529	2.6345%
3	1067	47.00	14.2175	13,333,528	2.6345%
合計		1,108.00	335.1700	506,106,700	100.0000%

註：上表權利價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至小數點後第四位，於此敘明。

摘要表四：更新前各土地權利價值及比例（歸人）

項次	土地所有權人/權利關係人	權利價值來源	更新前權利價值(元)	更新前權利價值合計(元)	更新前權利價值比例
1	台灣土地銀行股份有限公司	1060	220,096,979	220,096,979	43.4883%
2	王齡嬌	1060	87,785,777	87,785,777	17.3453%
3	佳威不動產開發股份有限公司	1060	171,556,887	171,556,887	33.8974%
4	蘇佳誼	1064	13,333,529	26,667,057	5.2691%
		1067	13,333,528		
合計			506,106,700	506,106,700	100.0000%

註：上表權利價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至小數點後第四位，於此敘明。

摘要表五：更新後之建築物及其土地權利價值評估結果

樓層	面積(坪)/數量(個)	平均單價(元/坪)	總價(元)
1F~3F	538.49坪	485,390元/坪	261,377,710元
3F~29F	4,725.62坪	274,116元/坪	1,295,368,008元
B2~B6車位	79個坡道平面式車位	1,085,981元/坪	116,200,000元
	28個坡道機械式車位		
合計			1,672,945,718元

摘要表六：更新後各單位之建築物及其土地權利價值評估結果

戶別	樓層	建物面積(坪)	露臺面積(坪)	建坪單價(未含露臺)(元/坪)	總價(元)(未含露臺)	露臺單價(元/坪)	露臺總價(元)	總價(元)(含露臺)	建坪單價(含露臺)(元/坪)
S1-1F	1F	182.45	-	815,000	148,696,750	271,667	-	148,696,750	815,000
S1-2F	2F	177.72	-	326,000	57,936,720	108,667	-	57,936,720	326,000
S1-3F	3F	178.32	-	307,000	54,744,240	102,333	-	54,744,240	307,000
店面小計		538.49	-	-	261,377,710	-	-	261,377,710	-
A1-03	3F	38.56	1.19	241,000	9,292,960	80,333	95,597	9,388,557	243,479
A1-04	4F	38.56	-	239,000	9,215,840	79,667	-	9,215,840	239,000
A1-05	5F	38.56	-	241,000	9,292,960	80,333	-	9,292,960	241,000
A1-06	6F	38.56	-	244,000	9,408,640	81,333	-	9,408,640	244,000
A1-07	7F	38.56	-	247,000	9,524,320	82,333	-	9,524,320	247,000
A1-08	8F	38.56	-	254,000	9,794,240	84,667	-	9,794,240	254,000
A1-09	9F	38.56	-	257,000	9,909,920	85,667	-	9,909,920	257,000
A1-10	10F	38.56	-	259,000	9,987,040	86,333	-	9,987,040	259,000

戶別	樓層	建物面積(坪)	露臺面積(坪)	建坪單價(未含露臺)(元/坪)	總價(元)(未含露臺)	露臺單價(元/坪)	露臺總價(元)	總價(元)(含露臺)	建坪單價(含露臺)(元/坪)
A1-11	11F	38.56	-	262,000	10,102,720	87,333	-	10,102,720	262,000
A1-12	12F	38.56	-	265,000	10,218,400	88,333	-	10,218,400	265,000
A1-13	13F	38.56	-	254,000	9,794,240	84,667	-	9,794,240	254,000
A1-15	15F	38.55	-	259,000	9,984,450	86,333	-	9,984,450	259,000
A1-16	16F	38.55	-	275,000	10,601,250	91,667	-	10,601,250	275,000
A1-17	17F	38.55	-	278,000	10,716,900	92,667	-	10,716,900	278,000
A1-18	18F	38.55	-	280,000	10,794,000	93,333	-	10,794,000	280,000
A1-19	19F	38.55	-	283,000	10,909,650	94,333	-	10,909,650	283,000
A1-20	20F	38.55	-	285,000	10,986,750	95,000	-	10,986,750	285,000
A1-21	21F	38.55	-	288,000	11,102,400	96,000	-	11,102,400	288,000
A1-22	22F	38.55	-	291,000	11,218,050	97,000	-	11,218,050	291,000
A1-23	23F	38.55	-	293,000	11,295,150	97,667	-	11,295,150	293,000
A1-24	24F	38.55	-	296,000	11,410,800	98,667	-	11,410,800	296,000
A1-25	25F	38.55	-	298,000	11,487,900	99,333	-	11,487,900	298,000
A1-26	26F	38.55	-	301,000	11,603,550	100,333	-	11,603,550	301,000
A1-27	27F	38.55	-	303,000	11,680,650	101,000	-	11,680,650	303,000
A1-28	28F	38.55	-	306,000	11,796,300	102,000	-	11,796,300	306,000
A1-29	29F	38.55	-	311,000	11,989,050	103,667	-	11,989,050	311,000
A2-03	3F	42.41	15.47	244,000	10,348,040	61,000	943,670	11,291,710	266,251
A2-04	4F	38.34	2.72	241,000	9,239,940	80,333	218,507	9,458,447	246,699
A2-05	5F	40.29	-	244,000	9,830,760	81,333	-	9,830,760	244,000
A2-06	6F	40.29	-	246,000	9,911,340	82,000	-	9,911,340	246,000
A2-07	7F	40.29	-	249,000	10,032,210	83,000	-	10,032,210	249,000
A2-08	8F	40.29	-	257,000	10,354,530	85,667	-	10,354,530	257,000
A2-09	9F	40.29	-	259,000	10,435,110	86,333	-	10,435,110	259,000
A2-10	10F	40.29	-	262,000	10,555,980	87,333	-	10,555,980	262,000
A2-11	11F	40.29	-	265,000	10,676,850	88,333	-	10,676,850	265,000
A2-12	12F	40.29	-	267,000	10,757,430	89,000	-	10,757,430	267,000
A2-13	13F	40.29	-	270,000	10,878,300	90,000	-	10,878,300	270,000
A2-14	14F	40.29	-	259,000	10,435,110	86,333	-	10,435,110	259,000
A2-15	15F	40.29	-	275,000	11,079,750	91,667	-	11,079,750	275,000
A2-16	16F	40.29	-	278,000	11,200,620	92,667	-	11,200,620	278,000
A2-17	17F	40.29	-	280,000	11,281,200	93,333	-	11,281,200	280,000
A2-18	18F	40.29	-	283,000	11,402,070	94,333	-	11,402,070	283,000
A2-19	19F	40.29	-	286,000	11,522,940	95,333	-	11,522,940	286,000
A2-20	20F	40.29	-	288,000	11,603,520	96,000	-	11,603,520	288,000
A2-21	21F	40.29	-	291,000	11,724,390	97,000	-	11,724,390	291,000
A2-22	22F	40.29	-	293,000	11,804,970	97,667	-	11,804,970	293,000
A2-23	23F	40.29	-	296,000	11,925,840	98,667	-	11,925,840	296,000

戶別	樓層	建物面積 (坪)	露臺面積 (坪)	建坪單價 (未含露臺) (元/坪)	總價(元) (未含露臺)	露臺單價 (元/坪)	露臺總價(元)	總價(元) (含露臺)	建坪單價 (含露臺) (元/坪)
A2-24	24F	40.29	-	299,000	12,046,710	99,667	-	12,046,710	299,000
A2-25	25F	40.29	-	301,000	12,127,290	100,333	-	12,127,290	301,000
A2-26	26F	40.29	-	304,000	12,248,160	101,333	-	12,248,160	304,000
A2-27	27F	40.29	-	307,000	12,369,030	102,333	-	12,369,030	307,000
A2-28	28F	40.29	-	309,000	12,449,610	103,000	-	12,449,610	309,000
A2-29	29F	40.28	7.24	318,000	12,809,040	106,000	767,440	13,576,480	337,053
A3-04	4F	23.86	1.53	232,000	5,535,520	77,333	118,320	5,653,840	236,959
A3-05	5F	24.57	-	234,000	5,749,380	78,000	-	5,749,380	234,000
A3-06	6F	24.57	-	236,000	5,798,520	78,667	-	5,798,520	236,000
A3-07	7F	24.57	-	239,000	5,872,230	79,667	-	5,872,230	239,000
A3-08	8F	24.57	-	241,000	5,921,370	80,333	-	5,921,370	241,000
A3-09	9F	24.57	-	244,000	5,995,080	81,333	-	5,995,080	244,000
A3-10	10F	24.57	-	246,000	6,044,220	82,000	-	6,044,220	246,000
A3-11	11F	24.57	-	249,000	6,117,930	83,000	-	6,117,930	249,000
A3-12	12F	24.57	-	251,000	6,167,070	83,667	-	6,167,070	251,000
A3-13	13F	24.57	-	254,000	6,240,780	84,667	-	6,240,780	254,000
A3-14	14F	24.57	-	256,000	6,289,920	85,333	-	6,289,920	256,000
A3-15	15F	24.57	-	259,000	6,363,630	86,333	-	6,363,630	259,000
A3-16	16F	24.57	-	261,000	6,412,770	87,000	-	6,412,770	261,000
A3-17	17F	24.57	-	264,000	6,486,480	88,000	-	6,486,480	264,000
A3-18	18F	24.57	-	266,000	6,535,620	88,667	-	6,535,620	266,000
A3-19	19F	24.57	-	268,000	6,584,760	89,333	-	6,584,760	268,000
A3-20	20F	24.57	-	271,000	6,658,470	90,333	-	6,658,470	271,000
A3-21	21F	24.57	-	273,000	6,707,610	91,000	-	6,707,610	273,000
A3-22	22F	24.57	-	276,000	6,781,320	92,000	-	6,781,320	276,000
A3-23	23F	24.57	-	278,000	6,830,460	92,667	-	6,830,460	278,000
A3-24	24F	24.57	-	281,000	6,904,170	93,667	-	6,904,170	281,000
A3-25	25F	24.57	-	283,000	6,953,310	94,333	-	6,953,310	283,000
A3-26	26F	24.57	-	286,000	7,027,020	95,333	-	7,027,020	286,000
A3-27	27F	24.57	-	288,000	7,076,160	96,000	-	7,076,160	288,000
A3-28	28F	24.57	-	291,000	7,149,870	97,000	-	7,149,870	291,000
A5-04	4F	41.00	15.03	241,000	9,881,000	60,250	905,558	10,786,558	263,087
A5-05	5F	43.14	-	244,000	10,526,160	81,333	-	10,526,160	244,000
A5-06	6F	43.14	-	246,000	10,612,440	82,000	-	10,612,440	246,000
A5-07	7F	43.14	-	249,000	10,741,860	83,000	-	10,741,860	249,000
A5-08	8F	43.14	-	252,000	10,871,280	84,000	-	10,871,280	252,000
A5-09	9F	43.14	-	254,000	10,957,560	84,667	-	10,957,560	254,000
A5-10	10F	43.14	-	257,000	11,086,980	85,667	-	11,086,980	257,000
A5-11	11F	43.14	-	259,000	11,173,260	86,333	-	11,173,260	259,000
A5-12	12F	43.14	-	267,000	11,518,380	89,000	-	11,518,380	267,000

戶別	樓層	建物面積 (坪)	露臺面積 (坪)	建坪單價 (未含露臺) (元/坪)	總價(元) (未含露臺)	露臺單價 (元/坪)	露臺總價(元)	總價(元) (含露臺)	建坪單價 (含露臺) (元/坪)
A5-13	13F	43.14	-	270,000	11,647,800	90,000	-	11,647,800	270,000
A5-14	14F	43.14	-	272,000	11,734,080	90,667	-	11,734,080	272,000
A5-15	15F	43.14	-	275,000	11,863,500	91,667	-	11,863,500	275,000
A5-16	16F	43.14	-	278,000	11,992,920	92,667	-	11,992,920	278,000
A5-17	17F	43.14	-	280,000	12,079,200	93,333	-	12,079,200	280,000
A5-18	18F	43.14	-	283,000	12,208,620	94,333	-	12,208,620	283,000
A5-19	19F	43.14	-	286,000	12,338,040	95,333	-	12,338,040	286,000
A5-20	20F	43.14	-	291,000	12,553,740	97,000	-	12,553,740	291,000
A5-21	21F	43.14	-	294,000	12,683,160	98,000	-	12,683,160	294,000
A5-22	22F	43.14	-	296,000	12,769,440	98,667	-	12,769,440	296,000
A5-23	23F	43.14	-	299,000	12,898,860	99,667	-	12,898,860	299,000
A5-24	24F	43.14	-	302,000	13,028,280	100,667	-	13,028,280	302,000
A5-25	25F	43.14	-	304,000	13,114,560	101,333	-	13,114,560	304,000
A5-26	26F	43.14	-	307,000	13,243,980	102,333	-	13,243,980	307,000
A5-27	27F	43.14	-	310,000	13,373,400	103,333	-	13,373,400	310,000
A5-28	28F	43.14	-	312,000	13,459,680	104,000	-	13,459,680	312,000
A5-29	29F	43.15	7.83	321,000	13,851,150	107,000	837,810	14,688,960	340,416
A6-04	4F	30.17	35.12	234,000	7,059,780	46,800	1,643,616	8,703,396	288,478
A6-05	5F	34.88	-	236,000	8,231,680	78,667	-	8,231,680	236,000
A6-06	6F	34.88	-	239,000	8,336,320	79,667	-	8,336,320	239,000
A6-07	7F	34.88	-	241,000	8,406,080	80,333	-	8,406,080	241,000
A6-08	8F	34.88	-	244,000	8,510,720	81,333	-	8,510,720	244,000
A6-09	9F	34.88	-	246,000	8,580,480	82,000	-	8,580,480	246,000
A6-10	10F	34.88	-	249,000	8,685,120	83,000	-	8,685,120	249,000
A6-11	11F	34.88	-	251,000	8,754,880	83,667	-	8,754,880	251,000
A6-12	12F	34.88	-	257,000	8,964,160	85,667	-	8,964,160	257,000
A6-13	13F	34.88	-	259,000	9,033,920	86,333	-	9,033,920	259,000
A6-14	14F	34.88	-	262,000	9,138,560	87,333	-	9,138,560	262,000
A6-15	15F	34.88	-	264,000	9,208,320	88,000	-	9,208,320	264,000
A6-16	16F	34.88	-	267,000	9,312,960	89,000	-	9,312,960	267,000
A6-17	17F	34.88	-	269,000	9,382,720	89,667	-	9,382,720	269,000
A6-18	18F	34.88	-	272,000	9,487,360	90,667	-	9,487,360	272,000
A6-19	19F	34.88	-	274,000	9,557,120	91,333	-	9,557,120	274,000
A6-20	20F	34.88	-	280,000	9,766,400	93,333	-	9,766,400	280,000
A6-21	21F	34.88	-	282,000	9,836,160	94,000	-	9,836,160	282,000
A6-22	22F	34.88	-	285,000	9,940,800	95,000	-	9,940,800	285,000
A6-23	23F	34.88	-	287,000	10,010,560	95,667	-	10,010,560	287,000
A6-24	24F	34.88	-	290,000	10,115,200	96,667	-	10,115,200	290,000
A6-25	25F	34.88	-	292,000	10,184,960	97,333	-	10,184,960	292,000
A6-26	26F	34.88	-	295,000	10,289,600	98,333	-	10,289,600	295,000

戶別	樓層	建物面積 (坪)	露臺面積 (坪)	建坪單價 (不含露臺) (元/坪)	總價(元) (不含露臺)	露臺單價 (元/坪)	露臺總價(元)	總價(元) (含露臺)	建坪單價 (含露臺) (元/坪)
A6-27	27F	34.88	-	297,000	10,359,360	99,000	-	10,359,360	297,000
A6-28	28F	34.88	-	300,000	10,464,000	100,000	-	10,464,000	300,000
A6-29	29F	34.88	-	305,000	10,638,400	101,667	-	10,638,400	305,000
住宅小計		4,725.62	88.13	-	1,289,837,490	-	5,530,518	1,295,368,008	274,116
全校合計		5,264.11	88.13		1,551,215,200		5,530,518	1,556,745,718	

註：本案更新後部分戶別規劃有露臺設計，露臺單價評估方式如下所示：若露臺面積占建物面積50%以上，露臺單價以建坪單價之1/5評估之；若露臺面積占建物面積30%-50%，露臺單價以建坪單價之1/4評估之；若露臺面積占建物面積30%以下，露臺單價以建坪單價之1/3評估之。

摘要表七：更新後地下層單位價值評估結果

樓層	車位型態	車位大小	個數	單價(元/個)	小計(元)
B2	坡道平面式(特大)	275*600	2	1,500,000	3,000,000
B2	坡道平面式(大)	250*550	14	1,400,000	19,600,000
B2	坡道平面式(小)	230*550	2	1,300,000	2,600,000
B3	坡道平面式(特大)	275*600	2	1,400,000	2,800,000
B3	坡道平面式(大)	250*550	14	1,300,000	18,200,000
B3	坡道平面式(小)	230*550	2	1,200,000	2,400,000
B4	坡道平面式(大)	250*550	17	1,200,000	20,400,000
B4	坡道平面式(小)	230*550	1	1,100,000	1,100,000
B5	坡道平面式(大)	250*550	17	1,100,000	18,700,000
B5	坡道平面式(小)	230*550	1	1,000,000	1,000,000
B6	坡道平面式(大)	250*550	5	1,000,000	5,000,000
B6	坡道平面式(小)	230*550	2	900,000	1,800,000
B6	坡道機械式	250*550	28	700,000	19,600,000
合計			107	1,085,981	116,200,000

摘要表八：更新前後權利價值分析表

更新前	更新前合併前比準地 土地價格(元/坪)	更新前合併前 比準地土地總價(元)	更新前合併後土地價格 (元/坪)	整體更新單元 土地權利總價(元)
	1,470,000	450,900,450	1,510,000	506,106,700
更新後	店面平均建坪單價 (1F~3F)(元/坪)	住宅平均建坪單價 (3F~29F)(元/坪)	車位平均價格 (元/個)	更新後總權利價值 (元)
	485,390	274,116	1,085,981	1,672,945,718

附錄二、宏大不動產估價師聯合事務所
估價報告書摘要

摘要

擬定高雄市前金區文東段1060地號等3筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

委託人：中國開發資產管理股份有限公司

估價單位：宏大不動產估價師聯合事務所



版本：核定版

出件日期：民國一一〇年三月二十九日

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：106宏估務字第K10607011號

二、委託人：中國開發資產管理股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

■ 更新單元名稱：擬定高雄市前金區文東段1060地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

(一)更新前基本資料：

1、勘估標的內容：

- (1)土地標示：高雄市前金區文東段1060、1064、1067地號等三筆土地。
- (2)建物標示：高雄市前金區文東段1399建號等十五筆建物。
- (3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2、產權分析：

(1)所有權人及權利範圍：

表1：土地產權分析表

編號	權利價值來源地號	土地面積(m ²)	土地所有權人	持分權利範圍	持分面積(m ²)	持分面積(坪)	地上建物建號
1	1060	1,014.00	台灣土地銀行股份有限公司	250/1000	253.50	76.6837	1398、1399、1400
2	1060	1,014.00	王齡嬌	250/1000	253.50	76.6837	1401、1408、1409
3	1060	1,014.00	佳威不動產開發股份有限公司	15000/30000	507.00	153.3675	1402、1403、1404、1405、1406、1458
4	1064、1067	94.00	蘇佳敏	1/1	94.00	28.4350	216、466

表2：建物產權分析表

編號	建號	坐落地號	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	共同使用面積(m ²)	總面積(m ²)	建物門牌	建物所有權人	持份	持分面積(m ²)	持分面積(坪)	樓層	結構別	建築完成日期(民國)
1	1398	1060	670.40	-	139.86	810.26	五福三路87號地下一層	台灣土地銀行股份有限公司	1/1	810.26	245.10	B1F/11F	鋼筋混凝土造	73/12/8
2	1399	1060	691.29	-	139.86	831.15	五福三路87號	台灣土地銀行股份有限公司	1/1	831.15	251.42	1F/11F	鋼筋混凝土造	73/12/8
3	1400	1060	694.83	89.85	139.86	904.54	五福三路87號2樓	台灣土地銀行股份有限公司	1/1	904.54	273.62	2F/11F	鋼筋混凝土造	73/12/8
4	1408	1060	703.58	66.93	139.86	910.37	五福三路87號10樓	王齡嬌	1/1	910.37	275.38	10F/11F	鋼筋混凝土造	73/12/8
5	1409	1060	703.58	66.93	139.86	910.37	五福三路87號11樓	王齡嬌	1/1	910.37	275.38	11F/11F	鋼筋混凝土造	73/12/8
6	1401	1060	703.58	66.93	139.86	910.37	五福三路87號3樓	王齡嬌	1/1	910.37	275.38	3F/11F	鋼筋混凝土造	73/12/8
7	1402	1060	703.58	66.93	139.86	910.37	五福三路87號4樓	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	910.37	275.38	4F/11F	鋼筋混凝土造	73/12/8
8	1403	1060	703.58	66.93	139.86	910.37	五福三路87號5樓	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	910.37	275.38	5F/11F	鋼筋混凝土造	73/12/8
9	1404	1060	703.58	66.93	139.86	910.37	五福三路87號6樓	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	910.37	275.38	6F/11F	鋼筋混凝土造	73/12/8
10	1405	1060	656.95	66.93	125.88	849.76	五福三路87號7樓	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	849.76	257.05	7F/11F	鋼筋混凝土造	73/12/8
11	1458	1060	46.63	-	13.99	60.62	五福三路87號7樓之1	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	60.62	18.33	7F/11F	鋼筋混凝土造	73/12/8
12	1406	1060	703.58	66.93	139.86	910.37	五福三路87號8樓	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	910.37	275.38	8F/11F	鋼筋混凝土造	73/12/8
13	1407	1060	703.58	66.93	139.86	910.37	五福三路87號9樓	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	910.37	275.38	9F/11F	鋼筋混凝土造	73/12/8
14	216	1064	108.08	-	-	108.08	自強三路285巷24號	蘇佳敏	1/1	108.08	32.69	1~3F/3F	加強磚造	56/9/5
15	466	1067	113.76	-	-	113.76	自強三路285巷26號	蘇佳敏	1/1	113.76	34.41	1~3F/3F	加強磚造	56/9/5

(2)他項權利及耕地三七五租約：

設有抵押權五筆，金額合計240,310,000元(詳下表)。

表3：他項權利分析表

項目	權利種類	順位	設定標的	設定日期	權利價值(元)	權利人
1	最高限額抵押權	一	本次勘估標的文東段1060地號及同段1403、1404、1405、1406、1407、1458建號	民國104.11.27	145,800,000	京城商業銀行股份有限公司
2	最高限額抵押權	一	本次勘估標的文東段1060地號及同段1402建號	民國105.2.25	20,400,000	台灣銀行股份有限公司
3	最高限額抵押權	一	本次勘估標的文東段1060地號及同段1401、1408、1409建號	民國105.3.3	55,150,000	台灣銀行股份有限公司



項目	權利種類	順位	設定標的	設定日期	權利價值(元)	權利人
4	最高限額抵押權	—	本次勘估標的文東段1064地號及同段216建號	民國104.12.28	9,360,000	京城商業銀行股份有限公司
5	最高限額抵押權	—	本次勘估標的文東段1067地號及同段466建號	民國101.3.19	9,600,000	京城商業銀行股份有限公司
總計					240,310,000	

(3) 本更新單元內查無限制登記事項。

3、建築型式：地下二層、地上十一層辦公大樓、地上三層透天住宅。

(二) 更新後基本資料：

1、建築型式：地上二十九層，地下六層之店面住宅大樓。

2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

依委託者提供更新後之產權面積為5,264.11坪(不含露台、停車位面積)，各單元面積詳見表5及表6。

3、建物構造：鋼筋混凝土造。

(三) 評估內容：

更新前權利價值：

1、更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例(詳如表4)。

2、更新後供分配之建築物面積之權利價值(詳如表5、表6)。

四、估價前提：

(一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 價格日期：民國106年09月01日。

(四) 勘察日期：民國106年08月29日。

(五) 估價條件：

依委託人提供民國106年11月8日(106)中開字第013號函載明估價條件如下：

1、更新前估價條件：

(1) 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估更新前各宗土地權利價值。

(2) 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一

土地所有權人」視為同一宗土地。劃分結果如下：

同一宗土地之地號	視為同一宗土地之原因	備註
1064、1067	同一土地所有權人	土地所有權人：蘇佳諒

(3) 更新前合併前土地素地價值評估時，本次選定1060地號土地作為比準地。

(4) 更新前透天建物門牌自強三路285巷24號及26號(216建號及466建號)屋齡已屆50年，逾第四號公報所定之耐用年數35年，有延長耐用年數之必要。本次評估依外觀及維護狀況，尚可使用年數以5年計算。

(5) 更新範圍內之區分所有建物，選定五福三路87號(1399建號)做為地面層比準單元；五福三路87號四樓(1402建號)做為辦公室比準單元。

(6) 更新前大樓門牌五福三路87號公共設施(1397建號)之地下二層按竣工圖所載共劃設有十二個升降平面式車位及八個升降機械式車位，登記用途為「停車空間」，惟現況無法確認各別車位之使用權屬，以車位價值評估後再依各戶之權利範圍計入其權利價值。

(7) 更新前大樓門牌五福三路87號公共設施(1397建號)按厝本及建物測量成果圖所載規劃有2.99平方公尺之附屬建物陽台，惟五福三路87號地下一層~十一樓(1398建號~1409建號、1458建號)各戶厝本漏未將該部分面積計入共有部分，故於更新前價值評估時將其視為各建號之共有部分，依各戶之權利範圍計入該戶之產權面積。

2、更新後估價條件

(1) 更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值依價格日期當時(民國106年9月1日)之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。

(2) 評估更新後各戶價格，選定地面層金融保險業戶別編號【S1】做為店面比準戶，選定第十層戶別編號【A2】做為住家比準戶。

(3) 更新後區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。



五、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下。

1、更新前土地權利價值總額：

新臺幣485,996,500元(詳見表4)

2、更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣1,650,095,322元(詳見表5及表6)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

表4：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	台灣土地銀行股份有限公司	1060	210,950,931	43.4059%
2	王齡燦	1060	83,687,459	17.2198%
3	佳威不動產開發股份有限公司	1060	163,794,582	33.7028%
4	蘇佳誼	1064、1067	27,563,528	5.6715%
合計			485,996,500	100.0000%

表5：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

分配單元編號	規劃用途	土地持份面積(坪)	未加計露台之建坪面積(坪)	未加計露台之建坪單價	未加計露台之各戶權利價值(元)	露台使用面積(坪)	露台使用單價(元/坪)	露台使用價值(元)	加計露台之各戶權利價值(合計)
51	1樓	11.61	182.45	780,000	142,311,000	0.00	0.00	0.00	142,311,000
	2樓	11.31	177.72	312,000	55,448,640	0.00	0.00	0.00	55,448,640
	3樓	11.35	178.32	273,000	48,681,360	0.00	0.00	0.00	48,681,360
	小計	34.27	538.49	-	246,441,000	-	-	-	246,441,000
A1-03	3樓 住家	2.45	38.56	241,000	9,292,980	1.19	60,250	71,698	9,364,658
A1-04	4樓 住家	2.45	38.56	238,000	9,177,280	0.00	0.00	0.00	9,177,280
A1-05	5樓 住家	2.45	38.56	243,000	9,370,080	0.00	0.00	0.00	9,370,080
A1-06	6樓 住家	2.45	38.56	246,000	9,485,760	0.00	0.00	0.00	9,485,760
A1-07	7樓 住家	2.45	38.56	248,000	9,562,880	0.00	0.00	0.00	9,562,880
A1-08	8樓 住家	2.45	38.56	251,000	9,678,560	0.00	0.00	0.00	9,678,560
A1-09	9樓 住家	2.45	38.56	253,000	9,755,680	0.00	0.00	0.00	9,755,680
A1-10	10樓 住家	2.45	38.56	256,000	9,871,360	0.00	0.00	0.00	9,871,360
A1-11	11樓 住家	2.45	38.56	259,000	9,987,040	0.00	0.00	0.00	9,987,040
A1-12	12樓 住家	2.45	38.56	261,000	10,064,160	0.00	0.00	0.00	10,064,160
A1-13	13樓 住家	2.45	38.56	251,000	9,678,560	0.00	0.00	0.00	9,678,560
A1-15	15樓 住家	2.45	38.55	256,000	9,868,800	0.00	0.00	0.00	9,868,800
A1-16	16樓 住家	2.45	38.55	271,000	10,447,050	0.00	0.00	0.00	10,447,050
A1-17	17樓 住家	2.45	38.55	274,000	10,562,700	0.00	0.00	0.00	10,562,700
A1-18	18樓 住家	2.45	38.55	276,000	10,639,800	0.00	0.00	0.00	10,639,800
A1-19	19樓 住家	2.45	38.55	279,000	10,755,450	0.00	0.00	0.00	10,755,450
A1-20	20樓 住家	2.45	38.55	282,000	10,871,100	0.00	0.00	0.00	10,871,100
A1-21	21樓 住家	2.45	38.55	284,000	10,948,200	0.00	0.00	0.00	10,948,200
A1-22	22樓 住家	2.45	38.55	287,000	11,063,850	0.00	0.00	0.00	11,063,850
A1-23	23樓 住家	2.45	38.55	289,000	11,140,950	0.00	0.00	0.00	11,140,950
A1-24	24樓 住家	2.45	38.55	292,000	11,256,600	0.00	0.00	0.00	11,256,600
A1-25	25樓 住家	2.45	38.55	294,000	11,333,700	0.00	0.00	0.00	11,333,700
A1-26	26樓 住家	2.45	38.55	297,000	11,449,350	0.00	0.00	0.00	11,449,350
A1-27	27樓 住家	2.45	38.55	300,000	11,565,000	0.00	0.00	0.00	11,565,000

六、不動產估價師：聶湘明

不動產估價師證書字號：(九一)台內估字第〇〇〇〇四四號

不動產估價師開業證號：(九四)北市估字第〇〇〇〇八三號

臺北市不動產估價師公會入會證號：(一一〇)北市估證字第〇七八號

助理估價人員：吳弘傑



分配單元編號	規劃用途	土地持份面積(坪)	未加計露台之建坪面積(坪)	未加計露台之建坪單價	未加計露台之各戶權利價值(元)	露台使用面積(坪)	露台使用單價(元/坪)	露台使用價值(元)	加計露台之各戶權利價值(合計)	
A1-28	28樓	住家	2.45	38.55	302,000	11,642,100	0.00	0.00	0.00	11,642,100
A1-29	29樓	住家	2.45	38.55	305,000	11,757,750	0.00	0.00	0.00	11,757,750
A2-03	3樓	住家	2.70	42.41	241,000	10,220,810	15.47	60,250	932,068	11,152,878
A2-04	4樓	住家	2.44	38.34	238,000	9,124,920	2.72	59,500	161,840	9,286,760
A2-05	5樓	住家	2.57	40.29	243,000	9,790,470	0.00	0.00	0.00	9,790,470
A2-06	6樓	住家	2.57	40.29	246,000	9,911,340	0.00	0.00	0.00	9,911,340
A2-07	7樓	住家	2.57	40.29	248,000	9,991,920	0.00	0.00	0.00	9,991,920
A2-08	8樓	住家	2.57	40.29	251,000	10,112,790	0.00	0.00	0.00	10,112,790
A2-09	9樓	住家	2.57	40.29	253,000	10,193,370	0.00	0.00	0.00	10,193,370
A2-10	10樓	住家	2.57	40.29	256,000	10,314,240	0.00	0.00	0.00	10,314,240
A2-11	11樓	住家	2.57	40.29	259,000	10,435,110	0.00	0.00	0.00	10,435,110
A2-12	12樓	住家	2.57	40.29	261,000	10,515,690	0.00	0.00	0.00	10,515,690
A2-13	13樓	住家	2.57	40.29	264,000	10,636,560	0.00	0.00	0.00	10,636,560
A2-14	14樓	住家	2.57	40.29	253,000	10,193,370	0.00	0.00	0.00	10,193,370
A2-15	15樓	住家	2.57	40.29	269,000	10,838,010	0.00	0.00	0.00	10,838,010
A2-16	16樓	住家	2.57	40.29	271,000	10,918,590	0.00	0.00	0.00	10,918,590
A2-17	17樓	住家	2.57	40.29	274,000	11,039,460	0.00	0.00	0.00	11,039,460
A2-18	18樓	住家	2.57	40.29	276,000	11,120,040	0.00	0.00	0.00	11,120,040
A2-19	19樓	住家	2.57	40.29	279,000	11,240,910	0.00	0.00	0.00	11,240,910
A2-20	20樓	住家	2.57	40.29	282,000	11,361,780	0.00	0.00	0.00	11,361,780
A2-21	21樓	住家	2.57	40.29	284,000	11,442,360	0.00	0.00	0.00	11,442,360
A2-22	22樓	住家	2.57	40.29	287,000	11,563,230	0.00	0.00	0.00	11,563,230
A2-23	23樓	住家	2.57	40.29	289,000	11,643,810	0.00	0.00	0.00	11,643,810
A2-24	24樓	住家	2.57	40.29	292,000	11,764,680	0.00	0.00	0.00	11,764,680
A2-25	25樓	住家	2.57	40.29	294,000	11,845,260	0.00	0.00	0.00	11,845,260
A2-26	26樓	住家	2.57	40.29	297,000	11,966,130	0.00	0.00	0.00	11,966,130
A2-27	27樓	住家	2.57	40.29	300,000	12,087,000	0.00	0.00	0.00	12,087,000
A2-28	28樓	住家	2.57	40.29	302,000	12,167,580	0.00	0.00	0.00	12,167,580
A2-29	29樓	住家	2.57	40.28	305,000	12,285,400	7.24	76,250	552,050	12,837,450
A3-04	4樓	住家	1.52	23.88	225,000	5,368,500	1.53	56,250	86,063	5,454,563
A3-05	5樓	住家	1.56	24.57	230,000	5,651,100	0.00	0.00	0.00	5,651,100
A3-06	6樓	住家	1.56	24.57	233,000	5,724,810	0.00	0.00	0.00	5,724,810
A3-07	7樓	住家	1.56	24.57	236,000	5,798,520	0.00	0.00	0.00	5,798,520
A3-08	8樓	住家	1.56	24.57	238,000	5,847,660	0.00	0.00	0.00	5,847,660
A3-09	9樓	住家	1.56	24.57	241,000	5,921,370	0.00	0.00	0.00	5,921,370
A3-10	10樓	住家	1.56	24.57	243,000	5,970,510	0.00	0.00	0.00	5,970,510
A3-11	11樓	住家	1.56	24.57	246,000	6,044,220	0.00	0.00	0.00	6,044,220
A3-12	12樓	住家	1.56	24.57	248,000	6,093,360	0.00	0.00	0.00	6,093,360
A3-13	13樓	住家	1.56	24.57	251,000	6,167,070	0.00	0.00	0.00	6,167,070
A3-14	14樓	住家	1.56	24.57	253,000	6,216,210	0.00	0.00	0.00	6,216,210
A3-15	15樓	住家	1.56	24.57	256,000	6,289,920	0.00	0.00	0.00	6,289,920
A3-16	16樓	住家	1.56	24.57	259,000	6,363,630	0.00	0.00	0.00	6,363,630
A3-17	17樓	住家	1.56	24.57	261,000	6,412,770	0.00	0.00	0.00	6,412,770
A3-18	18樓	住家	1.56	24.57	264,000	6,486,480	0.00	0.00	0.00	6,486,480

分配單元編號	規劃用途	土地持份面積(坪)	未加計露台之建坪面積(坪)	未加計露台之建坪單價	未加計露台之各戶權利價值(元)	露台使用面積(坪)	露台使用單價(元/坪)	露台使用價值(元)	加計露台之各戶權利價值(合計)	
A3-19	19樓	住家	1.56	24.57	266,000	6,535,620	0.00	0.00	0.00	6,535,620
A3-20	20樓	住家	1.56	24.57	269,000	6,609,330	0.00	0.00	0.00	6,609,330
A3-21	21樓	住家	1.56	24.57	269,000	6,609,330	0.00	0.00	0.00	6,609,330
A3-22	22樓	住家	1.56	24.57	271,000	6,658,470	0.00	0.00	0.00	6,658,470
A3-23	23樓	住家	1.56	24.57	274,000	6,732,180	0.00	0.00	0.00	6,732,180
A3-24	24樓	住家	1.56	24.57	276,000	6,781,320	0.00	0.00	0.00	6,781,320
A3-25	25樓	住家	1.56	24.57	279,000	6,855,030	0.00	0.00	0.00	6,855,030
A3-26	26樓	住家	1.56	24.57	282,000	6,928,740	0.00	0.00	0.00	6,928,740
A3-27	27樓	住家	1.56	24.57	284,000	6,977,880	0.00	0.00	0.00	6,977,880
A3-28	28樓	住家	1.56	24.57	287,000	7,051,590	0.00	0.00	0.00	7,051,590
A5-04	4樓	住家	2.61	41.00	238,000	9,758,000	15.03	59,500	894,265	10,652,265
A5-05	5樓	住家	2.75	43.14	243,000	10,483,020	0.00	0.00	0.00	10,483,020
A5-06	6樓	住家	2.75	43.14	246,000	10,612,440	0.00	0.00	0.00	10,612,440
A5-07	7樓	住家	2.75	43.14	248,000	10,698,720	0.00	0.00	0.00	10,698,720
A5-08	8樓	住家	2.75	43.14	251,000	10,828,140	0.00	0.00	0.00	10,828,140
A5-09	9樓	住家	2.75	43.14	253,000	10,914,420	0.00	0.00	0.00	10,914,420
A5-10	10樓	住家	2.75	43.14	256,000	11,043,840	0.00	0.00	0.00	11,043,840
A5-11	11樓	住家	2.75	43.14	259,000	11,173,260	0.00	0.00	0.00	11,173,260
A5-12	12樓	住家	2.75	43.14	261,000	11,259,540	0.00	0.00	0.00	11,259,540
A5-13	13樓	住家	2.75	43.14	264,000	11,388,960	0.00	0.00	0.00	11,388,960
A5-14	14樓	住家	2.75	43.14	266,000	11,475,240	0.00	0.00	0.00	11,475,240
A5-15	15樓	住家	2.75	43.14	269,000	11,604,660	0.00	0.00	0.00	11,604,660
A5-16	16樓	住家	2.75	43.14	271,000	11,690,940	0.00	0.00	0.00	11,690,940
A5-17	17樓	住家	2.75	43.14	274,000	11,820,360	0.00	0.00	0.00	11,820,360
A5-18	18樓	住家	2.75	43.14	276,000	11,906,640	0.00	0.00	0.00	11,906,640
A5-19	19樓	住家	2.75	43.14	279,000	12,036,060	0.00	0.00	0.00	12,036,060
A5-20	20樓	住家	2.75	43.14	282,000	12,165,480	0.00	0.00	0.00	12,165,480
A5-21	21樓	住家	2.75	43.14	284,000	12,251,760	0.00	0.00	0.00	12,251,760
A5-22	22樓	住家	2.75	43.14	287,000	12,381,180	0.00	0.00	0.00	12,381,180
A5-23	23樓	住家	2.75	43.14	289,000	12,467,460	0.00	0.00	0.00	12,467,460
A5-24	24樓	住家	2.75	43.14	292,000	12,596,880	0.00	0.00	0.00	12,596,880
A5-25	25樓	住家	2.75	43.14	294,000	12,683,160	0.00	0.00	0.00	12,683,160
A5-26	26樓	住家	2.75	43.14	297,000	12,812,580	0.00	0.00	0.00	12,812,580
A5-27	27樓	住家	2.75	43.14	300,000	12,942,000	0.00	0.00	0.00	12,942,000
A5-28	28樓	住家	2.75	43.14	302,000	13,028,280	0.00	0.00	0.00	13,028,280
A5-29	29樓	住家	2.75	43.15	305,000	13,160,750	7.83	76,250	597,038	13,757,788
A6-04	4樓	住家	1.92	30.17	239,000	7,180,460	35.12	59,500	2,089,640	9,270,100
A6-05	5樓	住家	2.22	34.88	243,000	8,475,840	0.00	0.00	0.00	8,475,840
A6-06	6樓	住家	2.22	34.88	246,000	8,580,480	0.00	0.00	0.00	8,580,480
A6-07	7樓	住家	2.22	34.88	248,000	8,650,240	0.00	0.00	0.00	8,650,240
A6-08	8樓	住家	2.22	34.88	251,000	8,754,880	0.00	0.00	0.00	8,754,880
A6-09	9樓	住家	2.22	34.88	253,000	8,824,640	0.00	0.00	0.00	8,824,640
A6-10	10樓	住家	2.22	34.88	256,000	8,929,280	0.00	0.00	0.00	8,929,280
A6-11	11樓	住家	2.22	34.88	259,000	9,033,920	0.00	0.00	0.00	9,033,920

分配單元編號	規劃用途	土地持份面積(坪)	未加計露台之建坪面積(坪)	未加計露台之建坪單價	未加計露台之各戶權利價值(元)	露台使用面積(坪)	露台使用單價(元/坪)	露台使用價值(元)	加計露台之各戶權利價值(合計)
A6-12	12樓 住家	2.22	34.88	251,000	9,103,680	0.00	0.00	0.00	9,103,680
A6-13	13樓 住家	2.22	34.88	264,000	9,208,320	0.00	0.00	0.00	9,208,320
A6-14	14樓 住家	2.22	34.88	266,000	9,278,080	0.00	0.00	0.00	9,278,080
A6-15	15樓 住家	2.22	34.88	289,000	9,382,720	0.00	0.00	0.00	9,382,720
A6-16	16樓 住家	2.22	34.88	271,000	9,452,480	0.00	0.00	0.00	9,452,480
A6-17	17樓 住家	2.22	34.88	274,000	9,557,120	0.00	0.00	0.00	9,557,120
A6-18	18樓 住家	2.22	34.88	276,000	9,626,880	0.00	0.00	0.00	9,626,880
A6-19	19樓 住家	2.22	34.88	279,000	9,731,520	0.00	0.00	0.00	9,731,520
A6-20	20樓 住家	2.22	34.88	282,000	9,836,160	0.00	0.00	0.00	9,836,160
A6-21	21樓 住家	2.22	34.88	284,000	9,905,920	0.00	0.00	0.00	9,905,920
A6-22	22樓 住家	2.22	34.88	287,000	10,010,560	0.00	0.00	0.00	10,010,560
A6-23	23樓 住家	2.22	34.88	289,000	10,080,320	0.00	0.00	0.00	10,080,320
A6-24	24樓 住家	2.22	34.88	292,000	10,184,960	0.00	0.00	0.00	10,184,960
A6-25	25樓 住家	2.22	34.88	294,000	10,254,720	0.00	0.00	0.00	10,254,720
A6-26	26樓 住家	2.22	34.88	297,000	10,359,360	0.00	0.00	0.00	10,359,360
A6-27	27樓 住家	2.22	34.88	300,000	10,464,000	0.00	0.00	0.00	10,464,000
A6-28	28樓 住家	2.22	34.88	302,000	10,533,760	0.00	0.00	0.00	10,533,760
A6-29	29樓 住家	2.22	34.88	305,000	10,638,400	0.00	0.00	0.00	10,638,400
合計		335.10	5,264.11		1,521,710,640	86.13		5,384,682	1,527,095,322

表7：更新前邊權利價值分析表

更新前	更新前合併前比準地土地價格(元/坪)	更新前合併前比準地土地總價(元)	更新前合併邊土地價格(元/坪)	更新前合併邊土地總價(元)
	1,400,000	429,429,000	1,450,000	485,996,500
更新後	店面平均建坪單價(1F~3F)(元/坪)	住宅平均建坪單價(3F~29F)(元/坪)	單位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	457,652	271,002	1,149,533	1,650,095,322

表6：更新後停車位權利價值表

樓層層次	車位型態	車位大小	車位個數(個)	車位單價(元/個)	車位權利價值(元)
地下二層	坡道平面車位	特大(無障礙)	2	1,500,000	3,000,000
	坡道平面車位	大	14	1,400,000	19,600,000
	坡道平面車位	小	2	1,300,000	2,600,000
地下三層	坡道平面車位	特大(無障礙)	2	1,450,000	2,900,000
	坡道平面車位	大	14	1,350,000	18,900,000
	坡道平面車位	小	2	1,250,000	2,500,000
地下四層	坡道平面車位	大	17	1,300,000	22,100,000
	坡道平面車位	小	1	1,200,000	1,200,000
地下五層	坡道平面車位	大	17	1,250,000	21,250,000
	坡道平面車位	小	1	1,150,000	1,150,000
地下六層	坡道平面車位	大	5	1,200,000	6,000,000
	坡道平面車位	小	2	1,100,000	2,200,000
	坡道機械車位	機械	28	700,000	19,600,000
合計			107		123,000,000

附錄三、大有國際不動產估價師聯合事務所
估價報告書摘要

擬定高雄市前金區文東段1060地號等3筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
都市更新權利變換不動產估價報告書-摘要

委託人：中國開發資產管理股份有限公司

估價單位：大有國際不動產估價師聯合事務所



版本：核定版

出件日期：一一〇年三月二十九日

都市更新權利變換不動產估價報告書

一、不動產估價報告書案號及都市更新案名：

(一)不動產估價報告書事務所案號：106大有估字第VL-N-10607009號

(二)都市更新案名：擬定高雄市前金區文東段1060地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

二、實施者：中國開發資產管理股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

(一)更新前基本資料：

1、勘估標的內容：

(1)土地標示：高雄市前金區文東段1060、1064、1067地號等3筆

表一：土地清冊

編號	地段	地號	土地面積		使用分區
			平方公尺	坪	
1	文東段	1060	1,014.00	306.7350	第五種商業區
2	文東段	1064	47.00	14.2175	第五種商業區
3	文東段	1067	47.00	14.2175	第五種商業區
		總計	1,108.00	335.1700	

(2)建物標示：高雄市前金區文東段1398建號等15筆建物

表二：建物清冊

編號	建號	地號	建物面積 (m ²)	建物門牌	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期 (民國/月/日)
1	1398	1060	760.25	五福三路87號地下一層	B1F/11F	鋼筋混凝土	民國73年12月6日
2	1399	1060	781.14	五福三路87號	1F/11F	鋼筋混凝土	民國73年12月6日
3	1400	1060	854.53	五福三路87號2樓	2F/11F	鋼筋混凝土	民國73年12月6日
4	1401	1060	860.36	五福三路87號3樓	3F/11F	鋼筋混凝土	民國73年12月6日
5	1402	1060	860.36	五福三路87號4樓	4F/11F	鋼筋混凝土	民國73年12月6日
6	1403	1060	860.36	五福三路87號5樓	5F/11F	鋼筋混凝土	民國73年12月6日
7	1404	1060	860.36	五福三路87號6樓	6F/11F	鋼筋混凝土	民國73年12月6日

編號	建號	地號	建物面積 (m ²)	建物門牌	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期 (民國/月/日)
8	1405	1060	804.74	五福三路87號7樓	7F/11F	鋼筋混凝土	民國73年12月6日
9	1406	1060	860.36	五福三路87號8樓	8F/11F	鋼筋混凝土	民國73年12月6日
10	1407	1060	860.36	五福三路87號9樓	9F/11F	鋼筋混凝土	民國73年12月6日
11	1408	1060	860.36	五福三路87號10樓	10F/11F	鋼筋混凝土	民國73年12月6日
12	1409	1060	860.36	五福三路87號11樓	11F/11F	鋼筋混凝土	民國73年12月6日
13	1458	1060	55.61	五福三路87號7樓之1	7F/11F	鋼筋混凝土	民國73年12月6日
14	1397	1060	600.19	五福三路87號地下二層車位	B2F/11F	鋼筋混凝土	民國73年12月6日
15	216	1064	108.08	自強三路285巷24號	1-3F/3F	加強磚造	民國56年9月5日
16	466	1067	113.76	自強三路285巷26號	1-3F/3F	加強磚造	民國56年9月5日

(3)評估權利種類：都市更新權利變換之權利價值

2、產權分析：

(1)土地所有權人及權利範圍：詳下表：

編號	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積 (m ²)	土地持分面積 (坪)	備註
1	1060	1,014.00	台灣土地銀行股份有限公司	250	1000	253.5000	76.6838	合計 253.5000m ² (76.6838坪)
			王齡嬌	750	9000	84.5000	25.5613	
				250	3000	84.5000	25.5613	
			佳威不動產開發股份有限公司	15000	30000	507.0000	153.3675	
2	1064	47.00	蘇佳誼	1	1	47.0000	14.2175	
3	1067	47.00	蘇佳誼	1	1	47.0000	14.2175	
	總計	1,108.00				1,108.0000	335.1700	土地產權分析表僅表列小數點後四位，但實際結果為小數點後五位，請使用報告者注意



(2) 建物所有權人及權利範圍：詳下表：

編號	建號	地號	建物面積 (m ²)	總面積 (m ²)	建物門牌	所有權人	持分	權利面積 (坪)	備註
1	1398	1060	760.25	760.25	五福三路87號地下一層	台灣土地銀行股份有限公司	全部	229.97	
2	1399	1060	781.14	781.14	五福三路87號	台灣土地銀行股份有限公司	全部	236.29	
3	1400	1060	854.53	854.53	五福三路87號2樓	台灣土地銀行股份有限公司	全部	258.49	
4	1401	1060	860.36	860.36	五福三路87號3樓	王齡嬌	全部	260.26	
5	1402	1060	860.36	860.36	五福三路87號4樓	佳成不動產開發股份有限公司	全部	260.26	
6	1403	1060	860.36	860.36	五福三路87號5樓	佳成不動產開發股份有限公司	全部	260.26	
7	1404	1060	860.36	860.36	五福三路87號6樓	佳成不動產開發股份有限公司	全部	260.26	
8	1405	1060	804.74	804.74	五福三路87號7樓	佳成不動產開發股份有限公司	全部	243.43	
9	1406	1060	860.36	860.36	五福三路87號8樓	佳成不動產開發股份有限公司	全部	260.26	
10	1407	1060	860.36	860.36	五福三路87號9樓	佳成不動產開發股份有限公司	全部	260.26	
11	1408	1060	860.36	860.36	五福三路87號10樓	王齡嬌	全部	260.26	
12	1409	1060	860.36	860.36	五福三路87號11樓	王齡嬌	全部	260.26	
13	1458	1060	55.61	55.61	五福三路87號7樓之1	佳成不動產開發股份有限公司	全部	16.82	
14	1397	1060	600.19	600.19	五福三路87號地下二層車位	-	-	181.56	建號1398-1409及1458之共有部分
15	216	1064	108.08	108.08	自強三路285巷24號	蘇佳煊	全部	32.69	
16	466	1067	113.76	113.76	自強三路285巷26號	蘇佳煊	全部	34.41	

(3) 他項權利：

項目	權利種類	順位	設定標的	設定日期(起日)	設定日期(迄日)	權利價值(元)	權利人
1	最高限額抵押權	一	1. 文東段 1060 地號 2. 文東段 1401、1408、1409 建號	民國 105 年 3 月 3 日	民國 135 年 3 月 1 日	55,150,000	華南商業銀行股份有限公司
2	最高限額抵押權	一	1. 文東段 1060 地號 2. 文東段 1402 建號	民國 105 年 2 月 25 日	民國 135 年 2 月 23 日	20,400,000	台灣銀行股份有限公司

項目	權利種類	順位	設定標的	設定日期(起日)	設定日期(迄日)	權利價值(元)	權利人
3	最高限額抵押權	一	1. 文東段 1060 地號 2. 文東段 1403、1404、1405、1406、1407、1458 建號	民國 104 年 11 月 27 日	民國 134 年 11 月 25 日	145,800,000	京城商業銀行股份有限公司
4	最高限額抵押權	一	1. 文東段 1064 地號 2. 文東段 216 建號	民國 104 年 12 月 28 日	民國 134 年 12 月 23 日	9,360,000	京城商業銀行股份有限公司
5	最高限額抵押權	一	1. 文東段 1067 地號 2. 文東段 466 建號	民國 101 年 3 月 19 日	民國 131 年 3 月 15 日	9,600,000	京城商業銀行股份有限公司

(二) 更新後基本資料：

- 1、建築型式：共1棟地上29層、地下6層店舖住宅大樓
- 2、建築結構：鋼筋混凝土造(等級為第二級)
- 3、更新後供分配之建築物總面積：

編號	樓層	分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	露臺面積(坪)
1	1F	S1-01	店舖	11.61	182.45	0.00
2	2F	S1-02	店舖	11.31	177.72	0.00
3	3F	S1-03	店舖	11.35	178.32	0.00
4	3F	A1-03	住宅	2.45	38.56	1.19
5	3F	A2-03	住宅	2.70	42.41	15.47
6	4F	A1-04	住宅	2.45	38.56	0.00
7	4F	A2-04	住宅	2.44	38.34	2.72
8	4F	A3-04	住宅	1.52	23.86	1.53
9	4F	A5-04	住宅	2.61	41.00	15.03
10	4F	A6-04	住宅	1.92	30.17	35.12
11	5F	A1-05	住宅	2.45	38.56	0.00
12	5F	A2-05	住宅	2.56	40.29	0.00
13	5F	A3-05	住宅	1.57	24.57	0.00
14	5F	A5-05	住宅	2.75	43.14	0.00
15	5F	A6-05	住宅	2.22	34.88	0.00
16	6F	A1-06	住宅	2.45	38.56	0.00
17	6F	A2-06	住宅	2.56	40.29	0.00
18	6F	A3-06	住宅	1.57	24.57	0.00
19	6F	A5-06	住宅	2.75	43.14	0.00
20	6F	A6-06	住宅	2.22	34.88	0.00
21	7F	A1-07	住宅	2.45	38.56	0.00
22	7F	A2-07	住宅	2.56	40.29	0.00
23	7F	A3-07	住宅	1.57	24.57	0.00

編號	樓層	分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	露臺面積(坪)
24	7F	A5-07	住宅	2.75	43.14	0.00
25	7F	A6-07	住宅	2.22	34.88	0.00
26	8F	A1-08	住宅	2.45	38.56	0.00
27	8F	A2-08	住宅	2.56	40.29	0.00
28	8F	A3-08	住宅	1.57	24.57	0.00
29	8F	A5-08	住宅	2.75	43.14	0.00
30	8F	A6-08	住宅	2.22	34.88	0.00
31	9F	A1-09	住宅	2.45	38.56	0.00
32	9F	A2-09	住宅	2.56	40.29	0.00
33	9F	A3-09	住宅	1.57	24.57	0.00
34	9F	A5-09	住宅	2.75	43.14	0.00
35	9F	A6-09	住宅	2.22	34.88	0.00
36	10F	A1-10	住宅	2.45	38.56	0.00
37	10F	A2-10	住宅	2.56	40.29	0.00
38	10F	A3-10	住宅	1.57	24.57	0.00
39	10F	A5-10	住宅	2.75	43.14	0.00
40	10F	A6-10	住宅	2.22	34.88	0.00
41	11F	A1-11	住宅	2.45	38.56	0.00
42	11F	A2-11	住宅	2.56	40.29	0.00
43	11F	A3-11	住宅	1.57	24.57	0.00
44	11F	A5-11	住宅	2.75	43.14	0.00
45	11F	A6-11	住宅	2.22	34.88	0.00
46	12F	A1-12	住宅	2.45	38.56	0.00
47	12F	A2-12	住宅	2.56	40.29	0.00
48	12F	A3-12	住宅	1.57	24.57	0.00
49	12F	A5-12	住宅	2.75	43.14	0.00
50	12F	A6-12	住宅	2.22	34.88	0.00
51	13F	A1-13	住宅	2.45	38.56	0.00
52	13F	A2-13	住宅	2.56	40.29	0.00
53	13F	A3-13	住宅	1.57	24.57	0.00
54	13F	A5-13	住宅	2.75	43.14	0.00
55	13F	A6-13	住宅	2.22	34.88	0.00
56	14F	A2-14	住宅	2.56	40.29	0.00
57	14F	A3-14	住宅	1.57	24.57	0.00
58	14F	A5-14	住宅	2.75	43.14	0.00
59	14F	A6-14	住宅	2.22	34.88	0.00
60	15F	A1-15	住宅	2.45	38.55	0.00
61	15F	A2-15	住宅	2.56	40.29	0.00
62	15F	A3-15	住宅	1.57	24.57	0.00

編號	樓層	分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	露臺面積(坪)
63	15F	A5-15	住宅	2.75	43.14	0.00
64	15F	A6-15	住宅	2.22	34.88	0.00
65	16F	A1-16	住宅	2.45	38.55	0.00
66	16F	A2-16	住宅	2.56	40.29	0.00
67	16F	A3-16	住宅	1.57	24.57	0.00
68	16F	A5-16	住宅	2.75	43.14	0.00
69	16F	A6-16	住宅	2.22	34.88	0.00
70	17F	A1-17	住宅	2.45	38.55	0.00
71	17F	A2-17	住宅	2.56	40.29	0.00
72	17F	A3-17	住宅	1.57	24.57	0.00
73	17F	A5-17	住宅	2.75	43.14	0.00
74	17F	A6-17	住宅	2.22	34.88	0.00
75	18F	A1-18	住宅	2.45	38.55	0.00
76	18F	A2-18	住宅	2.56	40.29	0.00
77	18F	A3-18	住宅	1.57	24.57	0.00
78	18F	A5-18	住宅	2.75	43.14	0.00
79	18F	A6-18	住宅	2.22	34.88	0.00
80	19F	A1-19	住宅	2.45	38.55	0.00
81	19F	A2-19	住宅	2.56	40.29	0.00
82	19F	A3-19	住宅	1.57	24.57	0.00
83	19F	A5-19	住宅	2.75	43.14	0.00
84	19F	A6-19	住宅	2.22	34.88	0.00
85	20F	A1-20	住宅	2.45	38.55	0.00
86	20F	A2-20	住宅	2.56	40.29	0.00
87	20F	A3-20	住宅	1.57	24.57	0.00
88	20F	A5-20	住宅	2.75	43.14	0.00
89	20F	A6-20	住宅	2.22	34.88	0.00
90	21F	A1-21	住宅	2.45	38.55	0.00
91	21F	A2-21	住宅	2.56	40.29	0.00
92	21F	A3-21	住宅	1.57	24.57	0.00
93	21F	A5-21	住宅	2.75	43.14	0.00
94	21F	A6-21	住宅	2.22	34.88	0.00
95	22F	A1-22	住宅	2.45	38.55	0.00
96	22F	A2-22	住宅	2.56	40.29	0.00
97	22F	A3-22	住宅	1.57	24.57	0.00
98	22F	A5-22	住宅	2.75	43.14	0.00
99	22F	A6-22	住宅	2.22	34.88	0.00
100	23F	A1-23	住宅	2.45	38.55	0.00
101	23F	A2-23	住宅	2.56	40.29	0.00

編號	樓層	分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	露臺面積(坪)
102	23F	A3-23	住宅	1.57	24.57	0.00
103	23F	A5-23	住宅	2.75	43.14	0.00
104	23F	A6-23	住宅	2.22	34.88	0.00
105	24F	A1-24	住宅	2.45	38.55	0.00
106	24F	A2-24	住宅	2.56	40.29	0.00
107	24F	A3-24	住宅	1.57	24.57	0.00
108	24F	A5-24	住宅	2.75	43.14	0.00
109	24F	A6-24	住宅	2.22	34.88	0.00
110	25F	A1-25	住宅	2.45	38.55	0.00
111	25F	A2-25	住宅	2.56	40.29	0.00
112	25F	A3-25	住宅	1.57	24.57	0.00
113	25F	A5-25	住宅	2.75	43.14	0.00
114	25F	A6-25	住宅	2.22	34.88	0.00
115	26F	A1-26	住宅	2.45	38.55	0.00
116	26F	A2-26	住宅	2.56	40.29	0.00
117	26F	A3-26	住宅	1.57	24.57	0.00
118	26F	A5-26	住宅	2.75	43.14	0.00
119	26F	A6-26	住宅	2.22	34.88	0.00
120	27F	A1-27	住宅	2.45	38.55	0.00
121	27F	A2-27	住宅	2.56	40.29	0.00
122	27F	A3-27	住宅	1.57	24.57	0.00
123	27F	A5-27	住宅	2.75	43.14	0.00
124	27F	A6-27	住宅	2.22	34.88	0.00
125	28F	A1-28	住宅	2.45	38.55	0.00
126	28F	A2-28	住宅	2.56	40.29	0.00
127	28F	A3-28	住宅	1.57	24.57	0.00
128	28F	A5-28	住宅	2.75	43.14	0.00
129	28F	A6-28	住宅	2.22	34.88	0.00
130	29F	A1-29	住宅	2.45	38.55	0.00
131	29F	A2-29	住宅	2.56	40.28	7.24
132	29F	A5-29	住宅	2.75	43.15	7.83
133	29F	A6-29	住宅	2.22	34.88	0.00
總計	-	-	-	335.17	5,264.11	86.13

4、更新後供分配之車位規劃：

樓層層次	車位編號	車位形式及大小	數量	備註
地下二層	1~18	275*600	2	坡道平面式
		250*550	14	坡道平面式
		230*550	2	坡道平面式
地下三層	19~36	275*600	2	坡道平面式
		250*550	14	坡道平面式
		230*550	2	坡道平面式
地下四層	37~53A	250*550	17	坡道平面式
		230*550	1	坡道平面式
地下五層	55~72	250*550	17	坡道平面式
		230*550	1	坡道平面式
地下六層	73~107	250*550	5	坡道平面式
		230*550	2	坡道平面式
		250*550	28	坡道機械式
總計			107	

(三)評估內容：

- 1、更新前土地所有權人之土地權利價值及土地權利價值比例
- 2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值

四、估價前提：

- (一)估價目的：都市更新權利變換價值參考
- (二)價格種類：正常價格
- (三)價格日期：民國106年09月01日
- (四)勘察日期：民國106年09月01日
- (五)估價條件：

依委託者提供之估價條件函轉載如下：

- 1、更新前估價條件

- (1)更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估更新前各宗土地權利價值。
- (2)更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一土地所有權人」視為同一宗土地。劃分結果如下：

同一宗土地之地號	視為同一宗土地之原因	備註
1064、1067	同一土地所有權人	土地所有權人： 蘇佳誼

- (3)更新前合併前土地素地價值評估時，本次選定1060地號土地作為比準地。
- (4)更新前透天建物門牌自強三路285巷24號及26號(216建號及466建號)屋齡已屆50年，逾第四號公報所定之耐用年數35年，有延長耐用年數之必要。本次評估依外觀及維護狀況，尚可使用年數以5年計算。
- (5)更新範圍內之區分所有建物，選定五福三路87號(1399建號)做為地面層比準單元；五福三路87號四樓(1402建號)做為辦公室比準單元。
- (6)更新前大樓門牌五福三路87號公共設施(1397建號)之地下二層按竣工圖所載共劃設有十二個升降平面式車位及八個升降機械式車位，登記用途為「停車空間」，惟現況無法確認各別車位之使用權屬，以車位價值評估後再依各戶之權利範圍計入其權利價值。
- (7)更新前大樓門牌五福三路87號公共設施(1397建號)按謄本及建物測量成果圖所載規劃有2.99平方公尺之附屬建物陽台，惟五福三路87號地下一層~十一樓(1398建號~1409建號、1458建號)各戶謄本漏未將該部分面積計入共有部分，故於更新前價值評估時將其視為各建號之共有部分，依各戶之權利範圍計入該戶之產權面積。

2、更新後估價條件

- (1)更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值依價格日期當時(民國106年9月1日)之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。
- (2)評估更新後各戶價格，選定地面層金融保險業戶別編號【S1】做為店面比準戶，選定第十層戶別編號【A2】做為住家比準戶。

- (3)更新後區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

五、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下：

- (一)更新前土地權利價值總額：
新臺幣469,237,999元(詳見表二)
- (二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額(含車位)：
新臺幣1,646,679,545元(詳見表三、表四、表五)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

六、不動產估價師：王璽仲



不動產估價師證書號：(91)台內估字第000030號

不動產估價師開業證號：(92)高市估字第00025號(換發)

高雄市不動產估價師公會入會證號：(110)高市估師證字第025號

估價助理人員：曾嫻儒



中華民國不動產估價師公會全國聯合會證書字號：

估助證字第02-0062號



表二：更新前土地權利價值

所有權人	權利來源	權值(元)	權值比例
台灣土地銀行股份有限公司	1060	200,217,683	42.6687%
王齡嬌	1060	82,586,381	17.6001%
佳威不動產開發股份有限公司	1060	161,648,525	34.4492%
蘇佳誼	1064、1067	24,785,410	5.2820%
總計	-	469,237,999	100.0000%

表三：更新後建築物及其土地應有部分之權利價值表

編號	樓層	分配單元代號	規劃用途	建坪面積(坪)	露臺面積(坪)	建坪單價(未含露臺)(元/坪)	權利價值(含露臺)(元)
1	1F	S1-01	店舖	182.45	0	800,000	145,960,000
2	2F	S1-02	店舖	177.72	0	360,000	63,979,200
3	3F	S2-03	店舖	178.32	0	320,000	57,062,400
店舖小計				538.49	0	495,834	267,001,600
4	3F	A1-03	住宅	38.56	1.19	228,000	8,882,120
5	3F	A2-03	住宅	42.41	15.47	233,000	10,782,658
6	4F	A1-04	住宅	38.56	0	233,000	8,984,480
7	4F	A2-04	住宅	38.34	2.72	230,000	9,026,742
8	4F	A3-04	住宅	23.86	1.53	214,000	5,215,175
9	4F	A5-04	住宅	41.00	15.03	230,000	10,294,225
10	4F	A6-04	住宅	30.17	35.12	235,000	9,153,250
11	5F	A1-05	住宅	38.56	0	238,000	9,177,280
12	5F	A2-05	住宅	40.29	0	233,000	9,387,570
13	5F	A3-05	住宅	24.57	0	216,000	5,307,120
14	5F	A5-05	住宅	43.14	0	233,000	10,051,620
15	5F	A6-05	住宅	34.88	0	238,000	8,301,440
16	6F	A1-06	住宅	38.56	0	255,000	9,832,800
17	6F	A2-06	住宅	40.29	0	245,000	9,871,050
18	6F	A3-06	住宅	24.57	0	228,000	5,601,960
19	6F	A5-06	住宅	43.14	0	245,000	10,569,300
20	6F	A6-06	住宅	34.88	0	255,000	8,894,400
21	7F	A1-07	住宅	38.56	0	255,000	9,832,800

編號	樓層	分配單元代號	規劃用途	建坪面積(坪)	露臺面積(坪)	建坪單價(未含露臺)(元/坪)	權利價值(含露臺)(元)
22	7F	A2-07	住宅	40.29	0	245,000	9,871,050
23	7F	A3-07	住宅	24.57	0	228,000	5,601,960
24	7F	A5-07	住宅	43.14	0	245,000	10,569,300
25	7F	A6-07	住宅	34.88	0	255,000	8,894,400
26	8F	A1-08	住宅	38.56	0	260,000	10,025,600
27	8F	A2-08	住宅	40.29	0	250,000	10,072,500
28	8F	A3-08	住宅	24.57	0	233,000	5,724,810
29	8F	A5-08	住宅	43.14	0	250,000	10,785,000
30	8F	A6-08	住宅	34.88	0	260,000	9,068,800
31	9F	A1-09	住宅	38.56	0	260,000	10,025,600
32	9F	A2-09	住宅	40.29	0	250,000	10,072,500
33	9F	A3-09	住宅	24.57	0	233,000	5,724,810
34	9F	A5-09	住宅	43.14	0	250,000	10,785,000
35	9F	A6-09	住宅	34.88	0	260,000	9,068,800
36	10F	A1-10	住宅	38.56	0	260,000	10,025,600
37	10F	A2-10	住宅	40.29	0	250,000	10,072,500
38	10F	A3-10	住宅	24.57	0	233,000	5,724,810
39	10F	A5-10	住宅	43.14	0	250,000	10,785,000
40	10F	A6-10	住宅	34.88	0	260,000	9,068,800
41	11F	A1-11	住宅	38.56	0	265,000	10,218,400
42	11F	A2-11	住宅	40.29	0	253,000	10,193,370
43	11F	A3-11	住宅	24.57	0	235,000	5,773,950
44	11F	A5-11	住宅	43.14	0	253,000	10,914,420
45	11F	A6-11	住宅	34.88	0	263,000	9,173,440
46	12F	A1-12	住宅	38.56	0	265,000	10,218,400
47	12F	A2-12	住宅	40.29	0	260,000	10,475,400
48	12F	A3-12	住宅	24.57	0	242,000	5,945,940
49	12F	A5-12	住宅	43.14	0	253,000	10,914,420
50	12F	A6-12	住宅	34.88	0	263,000	9,173,440
51	13F	A1-13	住宅	38.56	0	258,000	9,948,480
52	13F	A2-13	住宅	40.29	0	260,000	10,475,400
53	13F	A3-13	住宅	24.57	0	242,000	5,945,940
54	13F	A5-13	住宅	43.14	0	253,000	10,914,420



編號	樓層	分配單元代號	規劃用途	建坪面積(坪)	露臺面積(坪)	建坪單價(未含露臺)(元/坪)	權利價值(含露臺)(元)
55	13F	A6-13	住宅	34.88	0	263,000	9,173,440
56	14F	A2-14	住宅	40.29	0	252,000	10,153,080
57	14F	A3-14	住宅	24.57	0	237,000	5,823,090
58	14F	A5-14	住宅	43.14	0	255,000	11,000,700
59	14F	A6-14	住宅	34.88	0	260,000	9,068,800
60	15F	A1-15	住宅	38.55	0	268,000	10,331,400
61	15F	A2-15	住宅	40.29	0	265,000	10,676,850
62	15F	A3-15	住宅	24.57	0	247,000	6,068,790
63	15F	A5-15	住宅	43.14	0	263,000	11,345,820
64	15F	A6-15	住宅	34.88	0	268,000	9,347,840
65	16F	A1-16	住宅	38.55	0	270,000	10,408,500
66	16F	A2-16	住宅	40.29	0	265,000	10,676,850
67	16F	A3-16	住宅	24.57	0	247,000	6,068,790
68	16F	A5-16	住宅	43.14	0	263,000	11,345,820
69	16F	A6-16	住宅	34.88	0	268,000	9,347,840
70	17F	A1-17	住宅	38.55	0	278,000	10,716,900
71	17F	A2-17	住宅	40.29	0	270,000	10,878,300
72	17F	A3-17	住宅	24.57	0	252,000	6,191,640
73	17F	A5-17	住宅	43.14	0	268,000	11,561,520
74	17F	A6-17	住宅	34.88	0	276,000	9,626,880
75	18F	A1-18	住宅	38.55	0	278,000	10,716,900
76	18F	A2-18	住宅	40.29	0	270,000	10,878,300
77	18F	A3-18	住宅	24.57	0	252,000	6,191,640
78	18F	A5-18	住宅	43.14	0	268,000	11,561,520
79	18F	A6-18	住宅	34.88	0	276,000	9,626,880
80	19F	A1-19	住宅	38.55	0	278,000	10,716,900
81	19F	A2-19	住宅	40.29	0	270,000	10,878,300
82	19F	A3-19	住宅	24.57	0	252,000	6,191,640
83	19F	A5-19	住宅	43.14	0	268,000	11,561,520
84	19F	A6-19	住宅	34.88	0	276,000	9,626,880
85	20F	A1-20	住宅	38.55	0	284,000	10,948,200
86	20F	A2-20	住宅	40.29	0	278,000	11,200,620
87	20F	A3-20	住宅	24.57	0	259,000	6,363,630

編號	樓層	分配單元代號	規劃用途	建坪面積(坪)	露臺面積(坪)	建坪單價(未含露臺)(元/坪)	權利價值(含露臺)(元)
88	20F	A5-20	住宅	43.14	0	278,000	11,992,920
89	20F	A6-20	住宅	34.88	0	281,000	9,801,280
90	21F	A1-21	住宅	38.55	0	284,000	10,948,200
91	21F	A2-21	住宅	40.29	0	278,000	11,200,620
92	21F	A3-21	住宅	24.57	0	259,000	6,363,630
93	21F	A5-21	住宅	43.14	0	278,000	11,992,920
94	21F	A6-21	住宅	34.88	0	281,000	9,801,280
95	22F	A1-22	住宅	38.55	0	284,000	10,948,200
96	22F	A2-22	住宅	40.29	0	278,000	11,200,620
97	22F	A3-22	住宅	24.57	0	259,000	6,363,630
98	22F	A5-22	住宅	43.14	0	278,000	11,992,920
99	22F	A6-22	住宅	34.88	0	281,000	9,801,280
100	23F	A1-23	住宅	38.55	0	289,000	11,140,950
101	23F	A2-23	住宅	40.29	0	283,000	11,402,070
102	23F	A3-23	住宅	24.57	0	264,000	6,486,480
103	23F	A5-23	住宅	43.14	0	283,000	12,208,620
104	23F	A6-23	住宅	34.88	0	286,000	9,975,680
105	24F	A1-24	住宅	38.55	0	289,000	11,140,950
106	24F	A2-24	住宅	40.29	0	283,000	11,402,070
107	24F	A3-24	住宅	24.57	0	264,000	6,486,480
108	24F	A5-24	住宅	43.14	0	283,000	12,208,620
109	24F	A6-24	住宅	34.88	0	286,000	9,975,680
110	25F	A1-25	住宅	38.55	0	289,000	11,140,950
111	25F	A2-25	住宅	40.29	0	283,000	11,402,070
112	25F	A3-25	住宅	24.57	0	264,000	6,486,480
113	25F	A5-25	住宅	43.14	0	283,000	12,208,620
114	25F	A6-25	住宅	34.88	0	286,000	9,975,680
115	26F	A1-26	住宅	38.55	0	294,000	11,333,700
116	26F	A2-26	住宅	40.29	0	289,000	11,643,810
117	26F	A3-26	住宅	24.57	0	269,000	6,609,330
118	26F	A5-26	住宅	43.14	0	289,000	12,467,460
119	26F	A6-26	住宅	34.88	0	291,000	10,150,080
120	27F	A1-27	住宅	38.55	0	294,000	11,333,700

編號	樓層	分配單元代號	規劃用途	建坪面積(坪)	露臺面積(坪)	建坪單價(未含露臺)(元/坪)	權利價值(含露臺)(元)	
121	27F	A2-27	住宅	40.29	0	289,000	11,643,810	
122	27F	A3-27	住宅	24.57	0	269,000	6,609,330	
123	27F	A5-27	住宅	43.14	0	289,000	12,467,460	
124	27F	A6-27	住宅	34.88	0	291,000	10,150,080	
125	28F	A1-28	住宅	38.55	0	294,000	11,333,700	
126	28F	A2-28	住宅	40.29	0	289,000	11,643,810	
127	28F	A3-28	住宅	24.57	0	269,000	6,609,330	
128	28F	A5-28	住宅	43.14	0	289,000	12,467,460	
129	28F	A6-28	住宅	34.88	0	291,000	10,150,080	
130	29F	A1-29	住宅	38.55	0	299,000	11,526,450	
131	29F	A2-29	住宅	40.28	7.24	294,000	12,374,460	
132	29F	A5-29	住宅	43.15	7.83	294,000	13,261,605	
133	29F	A6-29	住宅	34.88	0	297,000	10,359,360	
住宅小計				-	4,725.62	86.13	266,183	1,257,877,945
總計				-	5,264.11	86.13		1,524,879,545

註：A1-03、A2-04、A3-04等單元露臺單價係以建坪單價三分之一評估；A2-03、A2-29、A5-04、A5-29、A6-04單元露臺面積較大，露臺單價係以建坪單價四分之一評估。

表四：更新後車位權利價值表

樓層	車位型態	車位大小	個數	單價(元/個)	總計(元)
地下二層	坡道平面式(特大)	275*600	2	1,450,000	2,900,000
	坡道平面式(大)	250*550	14	1,400,000	19,600,000
	坡道平面式(小)	230*550	2	1,350,000	2,700,000
地下三層	坡道平面式(特大)	275*600	2	1,400,000	2,800,000
	坡道平面式(大)	250*550	14	1,350,000	18,900,000
	坡道平面式(小)	230*550	2	1,300,000	2,600,000
地下四層	坡道平面式(大)	250*550	17	1,300,000	22,100,000
	坡道平面式(小)	230*550	1	1,250,000	1,250,000
地下五層	坡道平面式(大)	250*550	17	1,250,000	21,250,000
	坡道平面式(小)	230*550	1	1,200,000	1,200,000
地下六層	坡道平面式(大)	250*550	5	1,200,000	6,000,000
	坡道平面式(小)	230*550	2	1,150,000	2,300,000
	坡道機械式	250*550	28	650,000	18,200,000
合計			107	1,138,318	121,800,000

表五：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地				整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	合併前土地比準地價格(元/坪)	1,280,000	合併前土地比準地總價(元)	392,620,800	1,400,000	469,237,999
更新後	1F+2F+3F平均建坪單價(元/坪)		三樓以上平均建坪單價(元/坪)		車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	495,834		266,183		1,138,318	1,646,679,545

