

財團法人臺北市都市更新推動中心  
「臺北市士林區光華段四小段 508-7 等 34 筆土地公辦都市更新案」  
都市更新前後不動產價值評估案

需求書

壹、緣起

本中心為辦理「臺北市士林區光華段四小段 508-7 等 34 筆土地公辦都市更新案」都市更新重建工作，將委託不動產估價師事務所辦理都市更新前後不動產價值評估。

貳、工作內容

- 一、提供本案招商前後之更新前各所有權人及權利變換關係人權利價值及權利比例。
- 二、提供本案招商前後之更新後各建築單元權利價值。
- 三、計算因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，並提供具簽證的說明頁。
- 四、提供本案都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格，並依內政部訂定之不動產估價技術規則及都市更新主管機關計畫書範本製作；價格日期依權利變換計畫書登載之評價基準日。
- 五、出席本案相關權利變換計畫公聽會、聽證會、幹事會、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會會議，配合相關審查意見修正權利變換不動產估價報告書，協助通過審議。
- 六、提供相關專業諮詢及建議。

參、服務費用之預算金額

- 一、地號：臺北市士林區光華段四小段 508-7、582、681-3、514-3、514-10、514-11、514-12、514-13、514-14、514-15、514-16、514-17、514-18、514-19、514-20、514-21、561-6、584、571、569、570、573、573-5、573-7、574、575、576、577、578、579、580、581、584-5 及 584-6 地號等 34 筆土地。
- 二、建號：臺北市士林區光華段四小段 40006、40007、40008、40009、40010、40011、40012、40013、40014、40015、40016、40017、40141、40135、40136、

40137、40138、40139、40140、40171、40682、42155、42156、42414、42415等 25 筆建號。

- 三、 服務費用預算金額為新臺幣 198.9 萬元，金額包含基本服務費用 153 萬元，及若被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用 45.9 萬元，以上費用均含 10%所得扣繳。
- 四、 本案先期規劃為 181 戶(含店舖、住宅)，採總價委託方式計價，日後實際規劃戶數如有增減、產品規劃變動、配合建築設計修改、價格日期調整、報告書份數增減之情事，雙方同意不另行增減服務費用。

#### 肆、履約期間及期程

本案自簽約日起至都市更新事業計畫、權利變換計畫審議通過次日起 15 個日曆天內提送成果報告書，經本中心認定無待解決事項為止。

- 一、 第一階段：權利變換計畫書估價草案
- 二、 第二階段：都市更新計畫報核階段
- 三、 第三階段：都市更新審議階段
- 四、 第四階段：權利變換估價成果報告書

#### 伍、廠商、人員資格

- 一、 申請事務所具備「不動產估價師法」所定執業資格之不動產估價師有兩人以上者，具備本案公告日前五年以上不動產估價實務經驗，並承攬三案以上之都市更新權利變換查估經驗。
- 二、 申請執行業務之不動產估價師於本案公告日前五年內無「執行業務有不名譽之行為經法院判決應負民事或刑事責任確定或遭受不動產估價師懲戒委員會懲戒」。

#### 陸、應檢具文件（以下文件請依順序排列）

- 一、 資格文件（以下文件請依順序排列置於投標封套內）
  - （一） 提出所屬兩人以上不動產估價師之不動產估價師開業證書及當年度不動產估價師公會會員證書（影本須加蓋大小章，並具名與正本相符）。
  - （二） 申請執業估價師提出具有五年以上不動產估價實務證明（若為影本須加蓋大小章，並具名與正本相符）。

(三) 申請執業估價師應提出最近五年內曾辦理三案以上(含)具有簽證效力之權利變換估價報告書證明文件(需附上完整簽證估價報告書摘要頁,且加蓋大小章,並具名與正本相符)。

(四) 切結書正本(申請執業估價師簽名或蓋章):如公告附件。

(五) 授權書(如有):如公告附件。

## 二、 價格文件(以下文件請置於價格封內)

投標單正本:如公告附件。

## 三、 申請文件注意事項

(一) 除另有規定,申請資格文件得為影本,惟應加蓋不動產估價師(聯合)事務所及其負責人印鑑(公司大小章)。

(二) 申請文件應於110年3月2日下午5時00分前以掛號郵寄或親送方式送達本中心。

(三) 申請人所提送相關文件,本中心不予發還。

## 柒、 附件

土地權屬清冊、建物權屬清冊及基地位置。

附件一、土地權屬清冊

編號	地號	面積(m <sup>2</sup> )	土地所有權人(管理者)	權利範圍
1	508-7	529.00	臺北市(臺北市政府財政局)	1/1
2	582	330.00		1/1
3	681-3	2.00		1/1
4	514-3	19.10	中華民國(臺北市政府都市發展局)	1/1
5	514-10	0.83		1/1
6	514-11	2.40		1/1
7	514-12	4.61		1/1
8	514-13	5.59		1/1
9	514-14	7.70		1/1
10	514-15	3.51		1/1
11	514-16	2.28		1/1
12	514-17	2.20		1/1
13	514-18	1.97		1/1
14	514-19	2.56		1/1
15	514-20	5.98		1/1
16	514-21	15.27		1/1
17	561-6	83.00		1/1
18	584	4.85		1/1
19	571	1,316.00	臺北市(臺北市政府警察局)	1
公有地合計		2,338.85	-	-
20	569	82.00	潘○○	1/3
			潘○○	1/36
			潘○○	4/108
			潘○○	4/108
			潘○○	4/108
			潘○○	1/36
			潘○○	1/36
			潘○○	1/24
			潘○○	2/24
			潘○○	2/24
			潘○○	1/9
			潘○○	2/24
潘○○	1/36			

編號	地號	面積(m <sup>2</sup> )	土地所有權人(管理者)	權利範圍
			鄭○○	1/48
			鄭○○	1/48
21	570	108.00	何○○	6/400
			何○○	6/400
			何○○	13/400
			何○○	4/16
			何○○○	13/400
			黃○○	5/8
			蕭○○	12/400
22	573	3.00	張○○	1/1
23	573-5	46.00	李○○	1/1
24	573-7	16.00	王○○	1/1
25	574	75.00	許○○	1/3
			許○○○	1/3
			許○○	1/3
26	575	67.00	黃○○	1/1
27	576	71.00	蔡○○	1/3
			蔡○○	1/3
			蔡○○	1/3
28	577	93.00	蕭○○	4/10
			蕭○○	6/10
29	578	78.00	劉○○	1/2
			張○○	1/2
30	579	64.00	謝○○	1/1
31	580	84.00	張○○	1/2
			郭○○	1/2
32	581	112.00	何○○	1/1
33	584-5	13.20	張○○	1/1
34	584-6	4.95	張○○	1/1
私有地合計		917.15	-	-
總計		3,256.00	-	-

備註：表格內之土地面積僅供參考，實際面積以地籍測量及分割後之謄本登記面積為準。

## 附件二、建物權屬清冊

編號	建號	坐落地號	土地所有權人(管理者)	面積(m <sup>2</sup> )
1	40006	571	臺北市政府/臺北市政府警察局	21.38
2	40007	571	臺北市政府/臺北市政府警察局	20.69
3	40008	571	臺北市政府/臺北市政府消防局	27.12
4	40009	571	臺北市政府/臺北市政府警察局	24.75
5	40010	571	臺北市政府/臺北市政府警察局	25.78
6	40011	571	臺北市政府/臺北市政府警察局	26.67
7	40012	571	臺北市政府/臺北市政府警察局	30.08
8	40013	571	臺北市政府/臺北市政府警察局	29.40
9	40014	571	臺北市政府/臺北市政府消防局	29.00
10	40015	571	臺北市政府/臺北市政府警察局	30.46
11	40016	571	臺北市政府/臺北市政府警察局	68.88
12	40017	571	臺北市政府/臺北市政府警察局	71.30
公有建物合計				405.51
13	40141	581	何○○	140.15
14	40135	580	張○○	70.08
15	40136	576	蔡○○等3人	121.04
16	40137	577	蕭○○等2人	114.82
17	40138	578	劉○○等2人	109.74
18	40139	579	謝○○	110.70
19	40140	575	黃○○	121.04
20	40171	574	許○○等3人	118.38
21	40682	580	郭○○	70.07
22	42155	571	柏○○○	57.46
23	42156	571	蕭○○	57.46
24	42414	571	許○○等2人	57.46
25	42415	571	李○○	57.46
私有建物合計				1,205.86
總計				1,611.37

註：實際面積應以實際測量結果為準。

### 附件三、基地位置



圖 1 計畫範圍及位置示意圖