

財團法人臺北市都市更新推動中心

「臺北市士林區福順段一小段 150 地號等 11 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

為推動「臺北市士林區福順段一小段 150 地號等 11 筆土地公辦都市更新案」都市更新重建工作，委託辦理都市更新前後不動產價值評估案。

貳、工作內容

本案採事業計畫及權利變換計畫併送為原則，工作內容為提供都市更新前後土地及建物之市場價值與各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例，並提出不動產估價師認可之權利變換估價報告書交予本中心審查，成果須供本中心作為都市更新權利變換價值參考依據。工作內容包含但不限於以下事項：

- 一、提供本案更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- 二、提供本案更新後各建築單元之權利價值。
- 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及現地租金水準，並提供具簽證的說明頁。
- 四、提供本案都市更新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為準。
- 五、出席與本案估價有關之說明會(包括但不限於說明會、公聽會、聽證會、幹事會、都更審議會及其他相關會議)、諮詢會議及相關工作會議，並提供簡報說明及配合相關審查意見修正估價報告書。
- 六、必要時得配合本中心拍攝權利變換估價影片作相關說明。
- 七、提供相關專業建議。

參、服務費用預算金額

- 一、地號：臺北市士林區福順段一小段 140、150、150-1、153-1、154、155、156、157、158、159 及 160 地號等 11 筆土地。

- 二、建號：臺北市士林區福順段一小段 10065、10475、10476、10482、10774、10775、10776、10777、10778、10779、10780、10781、10782、10783、10784、10785、10786、10787、10788、10789、10790、10791、10792、10793、10794、10795、10796、10797、10798、10799、10800、10801、10802、10803、10804、10805、10806、10807、10808、10809、10810、10811、10812、10813、10814、10815、10816、10817、10818、10819、10820、10821、10822、10823、10824、10825、10826、10827、10828、10829、10830、10831、10832、10833、10834、10835、10836、10837、10838、10839、10840、10841、10842、10843、10844、10845、10846、10847、10848、10849、10851、10852、10853、10854、10855、10856、10857、10858、10859、10860、10861、10862 及 10934 建號等 93 筆建物。
- 三、建築規劃：總樓地板面積 23,046.40 平方公尺、戶數 167 戶、樓層 23F/B4、RC 建築。以上均為預定，日後依審議圖面為準。
- 四、本案服務費用預算金額為新臺幣 160 萬元，金額包含基本服務費用 110 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 50 萬元，以上費用均含 10% 所得扣繳。

肆、履約期間及期程

本案自簽約日起至「臺北市士林區福順段一小段 150 地號等 11 筆土地公辦都市更新案」之都市更新計畫執行完成並檢具竣工書圖及更新成果報告送都市更新主管機關同意備查，並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

- (一) 廠商應於簽定本契約後，本中心提供估價相關資料之次日起 20 個日曆天內，辦理權利變換估價作業，提送都市更新前不動產價值明細表（包括但不限於更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值、權利比例明細表及更新後各建築單元之權利價值明細表及更新後土地價值評估明細表）予本中心。
- (二) 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及現地租金水準，並經本中心確認後，於本中心指定之時間內，提送具簽證的說明頁。

二、第二階段：都市更新事業計畫及權利變換計畫報核階段

- (一) 廠商應於本中心指定之時間內提送都市更新前後權利變換不動產估價正式

報告書(含更新後土地價值)，必要時應出席相關會議並進行簡報，並配合本中心拍攝權利變換估價影片作相關說明。

- (二) 廠商執行都市更新權利變換估價作業時，應依據都市更新主管機關計畫書範本製作。

三、第三階段：都市更新審議階段

- (一) 協助本中心辦理公開展覽及召開公聽會。
- (二) 出席聽證會、幹事會，廠商並應就該次會議決議需修正部分，協助本中心提送修正後相關書圖及權利變換不動產估價報告書(含更新後土地價值)予臺北市都市更新處提送續審，修正後通過亦同。
- (三) 出席事業暨權利變換計畫審議會(臺北市都市更新及爭議處理審議會)，廠商並應就該次會議決議需修正部分，協助本中心提送修正相關書圖及權利變換不動產估價報告書(含更新後土地價值)予臺北市都市更新處提送續審，修正後通過亦同。
- (四) 如經都市更新審議結果要求調整權利變換不動產估價成果報告書(含更新後土地價值)內容，廠商應自本中心通知之日起 7 個工作天內調整完成，並提送報告書予本中心。
- (五) 必要時得配合本中心拍攝權利變換估價影片作相關說明。

四、第四階段：權利變換估價成果報告書

廠商應自本市都市更新及爭議處理審議會議通過事業暨權利變換計畫次日起 15 日曆天內提送權利變換不動產估價成果報告書(含更新後土地價值)予本中心辦理驗收事宜。

伍、付款方式與條件

- 一、本服務費用採總價委託方式計價，日後配合建築設計修改、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。

二、本案服務費用分四期撥付。

- (一) 第一期：廠商依第一階段規定期限內辦理該階段工作內容並提送該階段規定之資料，撥付基本服務費用總額 35%。
- (二) 第二期：廠商依第二階段規定期限內辦理該階段工作內容並提送該階段規定之資料，撥付基本服務費用總額 35%。

若廠商受選定為權利變換基礎之鑑價機構時，則另行支付選定費用之 50%。

(三) 第三期:廠商依第三階段規定期限內辦理該階段工作內容並提送該階段規定之資料,並經本市都市更新及爭議處理審議會決議通過都市更新事業計畫暨權利變換計畫,撥付基本服務費用總額 20%。

若廠商受選定為權利變換基礎之鑑價機構時,則另行支付選定費用之 50%。

(四) 第四期:廠商依第四階段規定期限內辦理該階段工作內容並提送該階段規定之資料,撥付基本服務費用總額 10%。

陸、廠商與人員資格

- 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估價經驗。
- 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」。

柒、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 6 月 15 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。

捌、附件

一、土地權屬清冊

二、建物權屬清冊

三、基地位置示意圖。

附件一、土地清冊

編號	地號	面積(m ²)	權屬
1	140	15.00	陳○○等 9 人
2	150	1,500.00	郭○○等 93 人
3	150-1	20.00	梁○○等 1 人
4	153-1	217.00	余○○等 15 人
5	154	66.00	林○○等 1 人
6	155	90.00	陳○○等 2 人
7	156	91.00	郭○○等 1 人
8	157	43.00	蔡○○等 3 人
9	158	50.00	李○○等 3 人 (註)
10	159	43.00	郭○○等 1 人 (註)
11	160	41.00	郭○○等 1 人
合計	11 筆	2,176.00	土地所有權人共計 111 人

註：李○○及郭○○等 2 人，已歿、未辦繼承登記、列冊管理

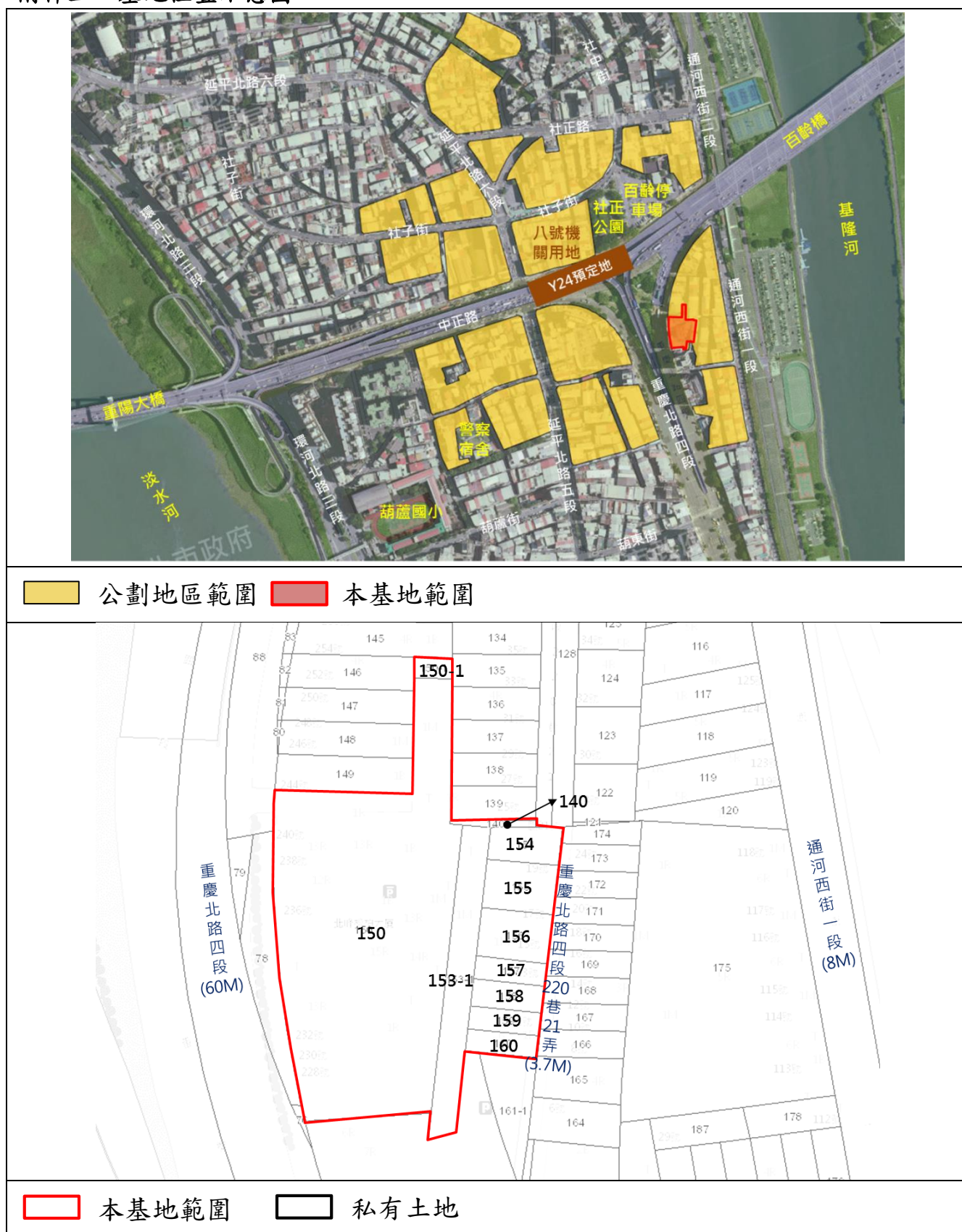
附件二、建物清冊

棟別	建號	門牌	樓層	權屬	坐落地號
1	10774、10775、10776、 10777、10778、10779、 10780、10781、10782、 10783、10784、10785、 10786、10787、10788、 10789、10790、10791、 10792、10793、10794、 10795、10796、10797、 10798、10799、10800、 10801、10802、10803、 10804、10805、10806、 10807、10808、10809、 10810、10811、10812、 10813、10814、10815、 10816、10817、10818、 10819、10820、10821、 10822、10823、10824、 10825、10826、10827、 10828、10829、10830、 10831、10832、10833、 10834、10835、10836、 10837、10838、10839、 10840、10841、10842、 10843、10844、10845、 10846、10847、10848、 10849、10851、10852、 10853、10854、10855、 10856、10857、10858、 10859、10860、10861、 10862	重慶北路四段 228、 230、232、234、236、 238、240 號等 12 樓及 234、240 號地下層	12F/B1F	郭○○等 88 人	150
2	10475、10476	重慶北路四段 220 巷 21 弄 11 號	2F	郭○○、郭 ○○等 1 人 (註)	159、 160
3	10065	重慶北路四段 220 巷 21 弄 13 號	1F (現況 2F)	李○○等 3 人 (註)	158

棟別	建號	門牌	樓層	權屬	坐落地號
4	未登記建物	重慶北路四段 220 巷 21 弄 15 號	1F	未登記建物	157
5	10482	重慶北路四段 220 巷 21 弄 17 號	1F (現況 2F)	郭○○等 1 人	156
6	10934	重慶北路四段 220 巷 21 弄 19 號	2F	陳○○、陳 ○○等 2 人	155
7	未登記建物	重慶北路四段 220 巷 21 弄 21 號	1F	未登記建物	154

註：李○○及郭○○等 2 人，已歿、未辦繼承登記、列冊管理

附件三、基地位置示意圖



財團法人臺北市都市更新推動中心

「臺北市士林區福順段一小段150地號等11筆土地公辦都市更新案」
都市更新前後不動產價值評估案

切結書

本估價師切結最近五年無「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未遭受不動產估價師懲戒委員會懲戒」之情事，特此聲明。

對於本估價師之責任，包括刑事、民事與行政責任，已充分瞭解相關之法令規定，並願確實遵行。

此致

財團法人臺北市都市更新推動中心

立切結書人

謹具

中 華 民 國 年 月 日

財團法人臺北市都市更新推動中心

投標單

標單填寫說明：本標單各標價請以中文大寫填入，金額計至個位。

採購案名稱：財團法人臺北市都市更新推動中心

「臺北市士林區福順段一小段 150 地號等 11 筆土地公辦
都市更新案」委託辦理都市更新前後不動產價值評估案

投標總標價：(含選定費用新臺幣 50 萬元，含稅)

新 臺 幣	佰 萬	拾 萬	萬	仟	佰	拾	元	整

廠商名稱：

印

負責人姓名：

印

雙線以下部份，在未開標前請勿填寫

減價情形：（廠商投標時請勿填寫）

優先減價：新臺幣

第一次減價：新臺幣

第二次減價：新臺幣

第三次減價：新臺幣

價 格 封

採購名稱	「臺北市士林區福順段一小段 150 地號等 11 筆土地公辦都市更新案」都市更新前後不動產價值評估案
流水編號	

價 格 封

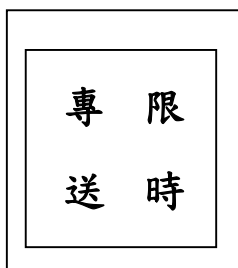
說明：本價格封應裝入投標單，並請彌封。

廠商名稱：

廠商地址：

郵遞區號
10483

投標封套



採 購 名 稱	「臺北市士林區福順段一小段 150 地號等 11 筆土地公辦都市更新案」都市更新前後 不動產價值評估案
流 水 編 號	

廠商名稱：

負 責 人：

廠商地址：

廠商電話：

- 一、 本標封(封套)內必須裝入：
(一)資格文件。(二)價格封。
- 二、 本標封應書寫投標廠商名稱及地址。(廠商負責人及電話，僅提供中心聯繫之用)
- 三、 本標封應予密封。
- 四、 本標封應於截止投標(收件)期限前寄(送)達下列地點，如逾時寄送達，視為無效標。
- 五、 收受投標文件地點：
掛號郵寄：10483 臺北市中山區松江路 223 號 10 樓(請以掛號或郵政快捷寄送)
專人送達：臺北市中山區松江路 223 號 10 樓

財團法人臺北市都市更新推動中心

截止收件時間：110 年 6 月 15 日 下午 5 時 00 分

收件時間：	年	月	日	時	分
收 件 人：					
送 件 人：					

授權書

本廠商投標 財團法人臺北市都市更新推動中心

「臺北市士林區福順段一小段 150 地號等 11 筆土地公辦都市更新案」都市更新前後不動產價值評估案

茲授權下列代理人全權代理本廠商「參與開標或提出說明、減價、比減價格、協商、更改原報內容或重新報價」及相關事宜，該代理人資料如下：

代理人姓名：

身分證字號：

委任人

廠商名稱：

印章：



負責人姓名：

印章：



注意事項：

廠商負責人或代理人參與開標或提出說明、減價、比減價格、協商、更改原報內容或重新報價及相關事宜時，應依下列規定出示身分證明文件及本授權書：

1. 投標廠商若由負責人出席，應出示身分證明文件，無須出示授權書，參與上開作業時，得以簽名代替蓋章，或蓋投標廠商及負責人印章確認。
2. 投標廠商若委由代理人出席，則應填寫並出示本授權書及身分證明文件，參與上開作業時，得以簽名(簽代理人姓名)代替蓋章，或蓋投標廠商及負責人印章確認。
3. 外國廠商投標，如委由代理人出席者，本授權書應經公證或認證；代理人為外國人士者，身分證字號欄請填寫護照號碼。

中 華 民 國

年

月

日