

財團法人臺北市都市更新推動中心

「臺北市中正區永昌段四小段 644 地號等 8 筆土地(南機場一期 2、3 棟整宅)公辦都更案」都市更新前後不動產價值評估案

需求書

壹、緣起

本中心為實施「臺北市中正區永昌段四小段 644 地號等 8 筆土地(南機場一期 2、3 棟整宅)」公辦都更案，須擬訂都市更新權利變換計畫書等相關作業，擬委託辦理都市更新前後不動產價值評估作業。

貳、工作內容

本案採事業計畫及權利變換計畫併送為原則，本件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、都市更新權利變更估價階段

- (一) 提供本案進行都更審議與協議所需必要估價與財務規劃相關資料。
- (二) 提供本案更新前後各建築單元之正常價格。
- (三) 提供本案更新前各所有權人、權利變換關係人及出資者之權利價值及權利比例。
- (四) 提供本案更新前房地不同人及出資者歸屬各權利價值及權利比例。
- (五) 提供本案更新前各所有權人選屋分配落點分析及找補預估概算。
- (六) 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權利變換估價報告書範本製作；價格日期依本中心指定之評價基準日。
- (七) 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。
- (八) 道路用地(截角地)之價值評估。

(九) 出席本案與估價有關之說明會(包括但不限於公聽會、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權利變換不動產估價報告書。

(十) 必要時得配合本中心拍攝權利變換估價影片作相關說明。

(十一) 提供相關專業建議。

二、 本案於都市更新事業權利變換作業核定後，如有發生須變更申請之情事，廠商應辦理事項如下：

(一) 依據變更內容提供修正各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例以及各建築單元之權利價值。

(二) 協助提供變更所需之估價資料及表格。

(三) 配合相關會議之審查意見修正權利變換不動產估價報告書。

(四) 提供相關專業建議。

參、服務費用預算金額

一、 都市更新權利變換估價

(一) 權利變換估價服務費用預算為新臺幣(以下同)200 萬元。

(二) 若被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用為 80 萬元。

二、 本服務費用採總價委託方式計價，日後戶數如有增減、產品規劃變動、配合建築設計修改、價格日期調整、報告書份數增減或變更申請之情事，雙方同意不另行增減服務費。

三、 以上費用均含 10%所得扣繳。

四、 得標廠商未來需取得權利變換基礎之鑑價機構者，才可請領選定費用。

肆、履約期間及期程

一、 第一期：權利變換計畫書估價草案

自本中心提供估價相關資料之次日起 20 日曆天內，辦理權利變換估價作業，提送都市更新前後不動產價值權值明細表(包含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及權利比例明細表及更新後各建築單元之權利價值明細表、合法建物及其他土地改良物建物殘餘價值，評估拆

遷補償費數值、道路用地(截角地)之價值評估等)予本中心，並參與相關會議(如:自辦公聽會等)，提供說明簡報及協助必要說明。

二、第二期：都市更新計畫報核階段

- (一) 本中心通知之次日起 20 日曆天內，廠商應提送都市更新前後權利變換不動產估價正式報告書，協助完成權利變換報告書必要內容，並於必要時應出席本案相關之審查會議並進行簡報及協助招開估價諮詢會議，並於會後指定時間內依本中心彙整估價相關疑義，製作回應表。
- (二) 廠商執行都市更新權利變換估價作業時，應依都市更新主管機關計畫書範本製作。

三、第三期：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都市更新前後權利變換不動產估價成果報告書內容，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、第四期：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。

五、特約事項：

- (一) 如廠商提出之權利變換不動產估價報告書(第一期)經選定為權利變換

基礎之鑑價機構者，廠商應提供本案申請各項容積獎勵項目(如:本市土管自治條例 80-2 條、TOD 政策等)之回饋代金或樓地板面積檢討與計算說明，並於本中心指定時間內完成回饋金代金估價報告書。

- (二) 前項選定鑑價機構一事，雙方同意權利變換估價服務費用應再加計選定費用，選定費用為 80 萬元整，本中心應於撥付第二期及第三期服務費用時，同時撥付選定費用之 50%予廠商。

伍、廠商與人員資格

- 一、申請執行業務之不動產估價師為臺北市都市更新處所頒布之臺北市專業估價者建議名單，並以最新公告版本為依據。
- 二、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，執行本案業務之不動產估價師具備本案公告日前五年以上不動產估價實務經驗，並承攬三件以上之都市更新權利變換查估經驗。
- 三、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)。
 - (三) 切結書正本(申請執業估價師簽名或蓋章)：如公告附件。
 - (四) 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事務所及其負責人印鑑（公司大小章）。
- (二) 申請文件應於 111 年 2 月 16 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

一、土地清冊

區	段	地號	面積(m ²)
臺北市中正區	永昌段四小段	644	1,659.47
臺北市中正區	永昌段四小段	644-1	0.75
臺北市中正區	永昌段四小段	644-2	0.78
臺北市中正區	永昌段四小段	645-6	704.00
臺北市中正區	永昌段四小段	652	1,529.03
臺北市中正區	永昌段四小段	652-1	1.31
臺北市中正區	永昌段四小段	652-2	1.72
臺北市中正區	永昌段四小段	652-3	0.94
合 計			3,898.00

備註:表格面積僅供參考，實際仍依土地謄本登記面積為據。

二、建物產權清冊

編號	建號	坐落地號	所有權人	面積(m ²)
1	1483	652	王○○	52.31
2	1706	652	朱○○	47.27
3	1683	652	楊○○	47.27
4	1595	652	劉○○	47.27
5	2857	652	谷○○	47.27
6	1749	652	朱○○等2人	50.87
7	3077	652	侯○○	43.15
8	3643	652	陳○○	43.15
9	1525	652	楊○○	43.15
10	1781	652	葉○○	50.87
11	1868	652	李○○	43.15
12	1938	652	林○○	43.15
13	2583	652	武○○	43.15
14	3770	652	邱○○	43.15
15	1521	652	王○○	50.87
16	3439	652	林○○	44.41
17	2714	652	陳○○	44.41
18	2184	652	邱○○	44.41
19	1701	652	周○○	50.87
20	1489	652	汪○○等2人	44.41
21	2914	652	蔣○○	44.41
22	3075	652	陳○○	44.41
23	2377	652	劉○○	44.41
24	2921	652	林○○	50.87
25	3053	652	林○○	43.15
26	2484	652	高○○	43.15
27	3270	652	古○○	43.15
28	3195	652	游○○	43.15
29	2920	652	陳○○	50.87
30	2585	652	邱○○	43.15
31	2584	652	邱○○	43.15
32	1888	652	關○○等2人	43.15
33	2874	652	賴○○	52.31
34	1511	652	陳○○	47.27

編號	建號	坐落地號	所有權人	面積(m ²)
35	1890	652	黃○○	47.27
36	3691	652	陳○○	47.27
37	3202	652	蔡○○	47.27
38	3104	652	徐○○	52.31
39	3473	652	杜○○	47.27
40	3545	652	王○○	47.27
41	2369	652	吳○○	47.27
42	3541	652	莊○○等4人	47.27
43	3634	652	林○○	50.87
44	1593	652	吳○○	43.15
45	2441	652	王○○	43.15
46	2430	652	莊○○	43.15
47	3349	652	張○○	43.15
48	2347	652	楊○○	50.87
49	1999	652	施○○	43.15
50	1763	652	葉○○	43.15
51	3020	652	劉○○	43.15
52	1680	652	吳○○等4人	50.86
53	1770	652	葉○○	44.41
54	2451	652	林○○	44.41
55	2732	652	賴○○	44.41
56	3601	652	張○○	44.41
57	1740	652	林○○	50.87
58	2481	652	施○○	44.41
59	2399	652	歐○○	44.41
60	3595	652	張○○	44.41
61	3193	652	莊○○	44.41
62	1769	652	葉○○	50.87
63	2391	652	張○○	43.15
64	2470	652	樂○○	43.15
65	1924	652	張○○	43.15
66	3267	652	張○○	43.15
67	2530	652	李○○	50.87
68	3425	652	林○○	43.15
69	1596	652	周○○	43.15

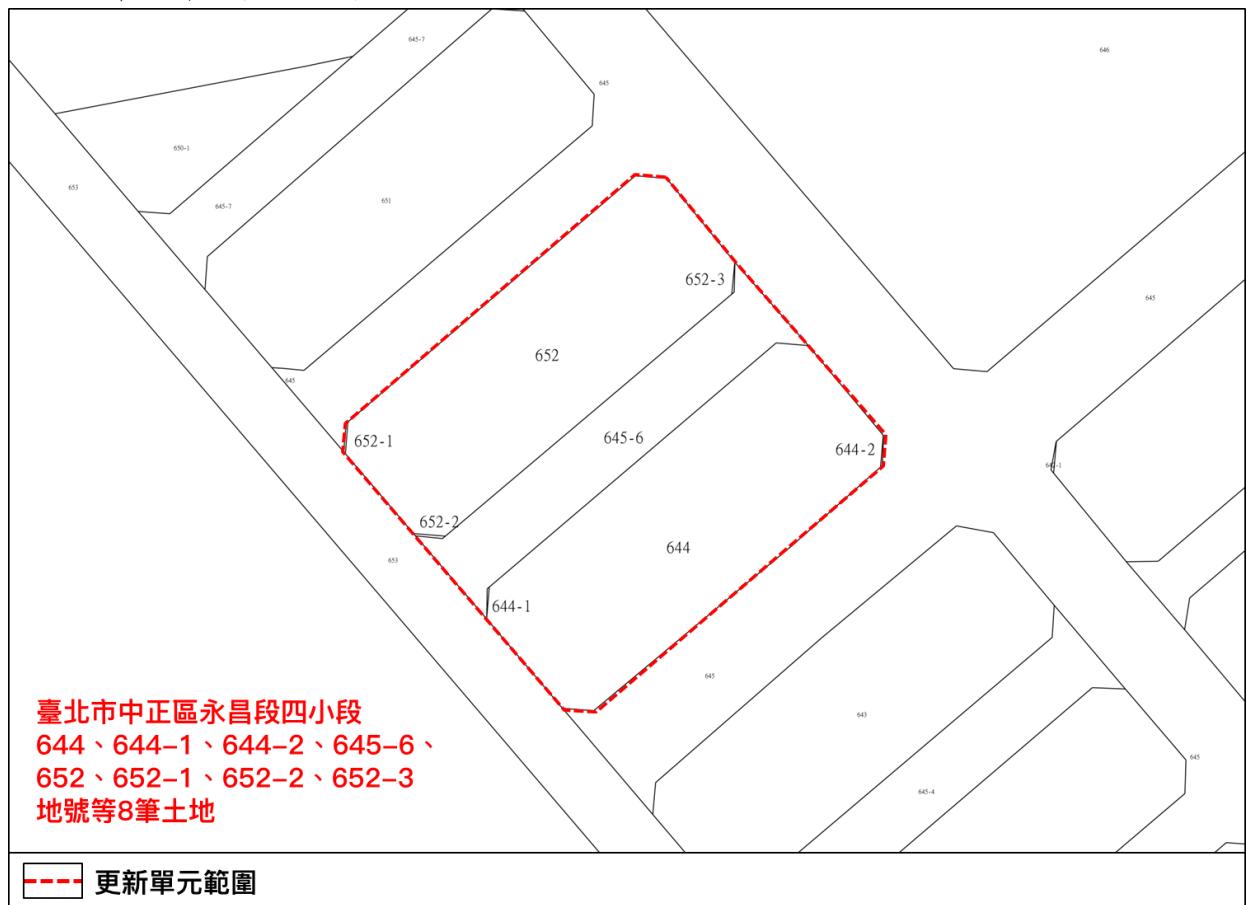
編號	建號	坐落地號	所有權人	面積(m ²)
70	1903	652	謝○○	43.15
71	3291	652	邱○○	43.15
72	2560	652	李○○等2人	52.31
73	2504	652	李○○	47.27
74	2445	652	陳○○	47.27
75	1715	652	宋○○	47.27
76	2520	652	趙○○等3人	47.27
77	2353	644	傅○○	52.31
78	3348	644	楊○○等2人	47.28
79	3412	644	吳○○	47.27
80	3350	644	尚○○	47.27
81	1524	644	詹○○	50.87
82	1518	644	陳○○	43.15
83	2897	644	楊○○	43.15
84	2575	644	吳○○等2人	43.15
85	1698	644	王○○	50.87
86	3336	644	許○○	43.15
87	3773	644	陳○○等2人	43.15
88	1654	644	游○○	43.15
89	1658	644	盧○○	43.15
90	1659	644	林○○	50.87
91	2355	644	謝○○	44.41
92	3292	644	翁○○	44.41
93	3207	644	林○○	44.41
94	3480	644	楊○○等2人	50.87
95	3493	644	江○○	44.41
96	1657	644	游○○	44.41
97	3124	644	潘○○	44.41
98	2358	644	許○○等2人	43.15
99	2525	644	王○○	43.15
100	2572	644	黃○○	43.15
101	3025	644	林○○	43.15
102	1662	644	黃○○	50.87
103	1519	644	彭○○	43.15
104	1838	644	魏○○	43.15

編號	建號	坐落地號	所有權人	面積(m ²)
105	2512	644	楊○○	52.31
106	2305	644	林○○	47.27
107	3126	644	胡○○	47.27
108	1512	644	邱○○	47.27
109	1805	644	許○○	47.27
110	3341	644	楊○○	52.31
111	3787	644	金○○	47.27
112	3522	644	龍○○等 2 人	47.27
113	3539	644	周○○	47.27
114	1866	644	羅○○	50.87
115	3780	644	林○○等 3 人	43.15
116	3190	644	廖○○	43.15
117	2213	644	曹○○	43.15
118	3214	644	鄭○○	50.87
119	1472	644	金○○	43.15
120	2924	644	程○○	43.15
121	3282	644	徐○○	43.15
122	1522	644	盧○○	43.15
123	2540	644	張○○	50.87
124	3472	644	劉○○	44.41
125	3482	644	林○○等 2 人	44.41
126	3223	644	李○○等 2 人	44.41
127	2532	644	羅○○	44.41
128	1942	644	張○○	44.41
129	1744	644	楊○○	44.41
130	1660	644	蒲○○	50.87
131	3486	644	陳○○	43.15
132	3203	644	陶○○	43.15
133	2413	644	廖○○	43.15
134	2260	644	吳○○	50.87
135	3753	644	蕭○○	43.15
136	2469	644	陶○○	43.15
137	2576	644	潘○○等 2 人	43.15
138	3013	644	曲○○	52.31

編號	建號	坐落地號	所有權人	面積(m ²)
139	3417	644	黃○○	47.27
140	2605	644	林○○	47.27
141	3119	644	劉○○	47.27
142	1836	644	廖○○	47.27
143	3433	644	陳○○	43.15
144	1661	652		43.65
145	1594	652	何○○等4人	44.41
146	3450	652		43.15
147	3335	644	王○○	44.41
148	2550	644		50.87
149	1655	644	韓○○	47.27
150	3452	644		44.41
151	2346	644	鄭○○	44.41
152	3369	644		43.15
153	2274	644	廖○○	50.87
154	1835	644		43.15
155	1743	644	馬○○等4人	43.15
156	1837	644		44.41
總 計				7,158.50

備註:表格面積僅供參考，實際仍依謄本登記面積為據。

三、單元範圍及地籍圖



四、預估更新後之建築規劃

本案預計規劃地上 14 層、地下 3 層之集合住宅，總建築高度約為 50 公尺(建築高度 48.6 公尺及屋突 9 公尺)，總樓地板面積約為 30,237.72 平方公尺。計有 33 戶一樓店鋪單元、268 戶住宅單元、160 席汽車停車位、1 席裝卸車停車位。

財團法人臺北市都市更新推動中心

「臺北市中正區永昌段四小段 644 地號等 8 筆土地(南機場一期 2、3 棟整宅)公辦都更案」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

「臺北市中正區永昌段四小段 644 地號等 8 筆土地(南機場一期 2、3 棟整宅)公辦都更案」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 80 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	「臺北市中正區永昌段四小段 644 地號等 8 筆土地(南機場一期 2、3 棟整宅)公辦都更案」都市更新前後不動產價值評估案
流水編號	

價 格 封

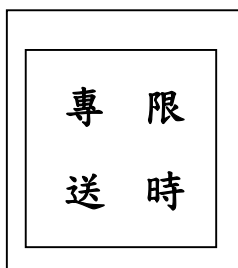
說明：本價格封應裝入投標單，並請彌封。

廠商名稱：

廠商地址：

郵遞區號
10483

投標封套



採 購 名 稱	「臺北市中正區永昌段四小段644地號等 8筆土地(南機場一期2、3棟整宅)公辦都 更案」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：111 年 2 月 16 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

「臺北市中正區永昌段四小段 644 地號等 8 筆土地(南機場一期 2、3 棟整宅)
公辦都更案」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