

財團法人臺北市都市更新推動中心

「臺北市大同區大同段一小段 391-2 等 7 筆土地（斯文里二期整宅）公辦都更案」都市更新權利變換估價委託服務

需求書

壹、緣起

本中心為實施「臺北市大同區大同段一小段 391-2 等 7 筆土地（斯文里二期整宅）」公辦都市更新案之前期規劃與審議作業，故需委託辦理估價作業評估。

貳、工作內容

估價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，並提出權利變換估價報告書交予本中心，成果須供本中心執行權利變換分配之依據；工作內容包含但不限於以下事項：

- 一、提供本案進行都更審議與協議所需之估價與財務規劃相關資料。
- 二、提供本案更新後各建築單元之市場合理價格。
- 三、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。
- 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。
- 六、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估價報告書。
- 七、提供相關專業建議。

參、服務費用預算金額

服務費用預算金額為新臺幣 4,785,300 元整，金額包含若被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用新臺幣 1,104,300 元。以上費用均含 10%所得扣繳。

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，甲乙雙方同意不另行增減服務費用。

肆、 履約期間及期程

- 一、 第一階段：自簽約日之次日起 20 個日曆天內提送都市更新前後不動產價值權值比例表。
- 二、 第二階段：於本中心提供估價相關資料之次日起 30 個日曆天內，廠商應辦理下列權利變換估價作業事項：
 - (一) 提送附估價師簽證之都市更新前後不動產價值報告書草案（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；
 - (二) 於自辦公聽會舉辦前 10 個日曆天提供估價簡報予本中心，並於相關會議上為必要說明。
- 三、 第三階段：於本中心通知之次日起 20 個日曆天內，廠商應依本中心指示提送都市更新前後不動產估價報告書（含權利變換估價報告書），並出席本案相關之審查會議。
- 四、 第四階段：於本中心通知之次日起 15 日曆天內，廠商應依臺北市都市更新及爭議處理審議會會議結論修正都市更新前後不動產估價報告書（權利變換估價報告書），與依本中心綜整估價相關疑義製作回應表。

廠商於各階段除應依主管機關規定提供紙本報告書份數外，另需提供報告書一式 2 份及可編輯電子光碟檔案 1 份予本中心。

如各階段截止日為國定假日（包含颱風假），得順延至次個工作日。

伍、 付款方式與條件

- 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，撥付服務費用總額 20%。
- 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，併同都市更新事業計畫及權利變換計畫向主管機關申請報核後，撥付服務費

用總額 30%。

- 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，且經本中心審查通過本階段之工作成果，撥付服務費用總額 30%。若廠商被選定為權利變換價值基礎之鑑價機構，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，且經更新處審查通過本階段之工作成果，撥付基本服務費用總額 20%。若廠商被選定為權利變換價值基礎之鑑價機構，則另行支付選定費用之 50%。

陸、廠商與人員資格

- 一、廠商需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內之事務所，並以最新公告版本為依據。
- 二、廠商具有都市更新估價相關經驗。
- 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」。

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都市更新估價實務證明（若為影本須加蓋大小章，並具名與正本相符）。
 - （三）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（聯合）事

務所及其負責人印鑑（公司大小章）。

（二）申請文件應於 109 年 3 月 30 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

基地範圍之現況資料。

基地範圍之現況資料

一、 土地位置

臺北市大同區大同段一小段 391-2、392-2、442、443、444、465-5、447 地號等七筆土地。



本案計畫範圍圖

二、 土地及建物使用現況

| 項目 | 內容 |
|-----------------------|---|
| 都市計畫使用分區 | 第四種住宅區 |
| 建蔽率 | 50% |
| 容積率 | 300% |
| 基地面積(m ²) | 4,849 |
| 建物現況/戶數 | 二期2棟(位於447地號)。五層樓/241戶(含未保存登記7戶)。東南側建物1棟(位於442、443、444地號)。4層樓/12戶。備註:頂樓加蓋及增建部份,詳測量成果資料,並包含已登記或未登記之共用部分(如騎樓、梯間、走廊及地下室等)。 |

三、 預計更新後之建築規劃

本案預計規劃地上 13 層、地下 3 層之集合住宅，總建築高度為 48.50 公尺，總樓地板面積為 37,640.81 平方公尺。計有 34 戶一樓店鋪單元、424 戶住宅單元、249 席汽車停車位、270 席機車停車位、一席裝卸車停車位。