

檔 號：
保存年限：

臺北市政府捷運工程局 函

地址：10448臺北市中山區中山北路2段48
巷7號13樓
承辦人：李宏仁
電話：02-25215550轉8505
電子信箱：41382@trts.dorts.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國109年5月21日
發文字號：北市捷聯字第1093006136號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：臺北市政府捷運工程局與投資人共同委託專業單位辦理鑑估價及審查作業流程
(9264323_1093006136_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：檢送「捷運土地開發大樓權益轉換作業臺北市政府捷運工程局與投資人共同委託不動產估價師公會及建築師公會作業流程」，詳如附件，請查照。

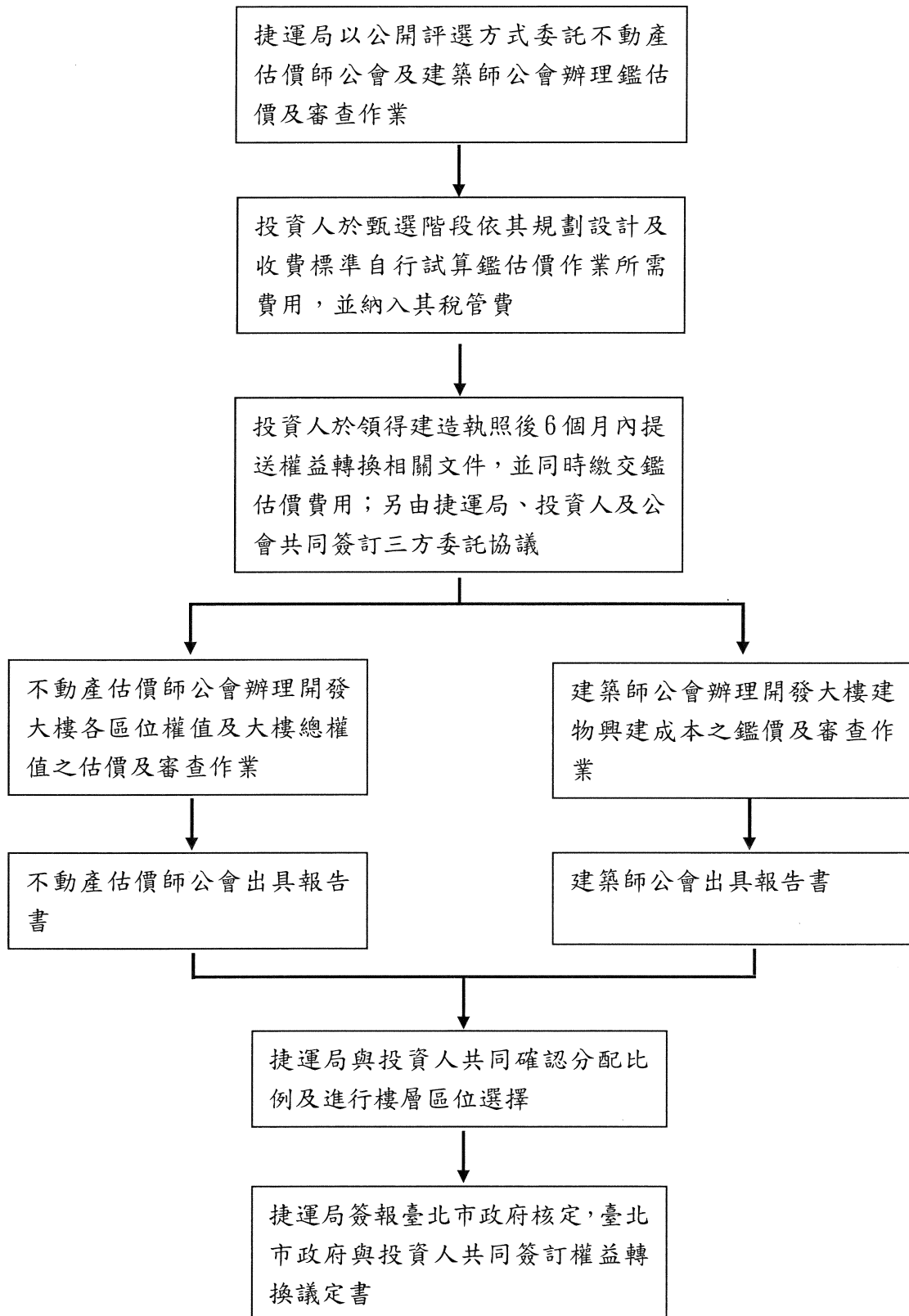
說明：本案為本局為規範「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」第7點及第10點委託專業單位辦理鑑估價收費標準及作業方式，特訂定本作業流程。

正本：臺北市不動產估價師公會、臺北市建築師公會

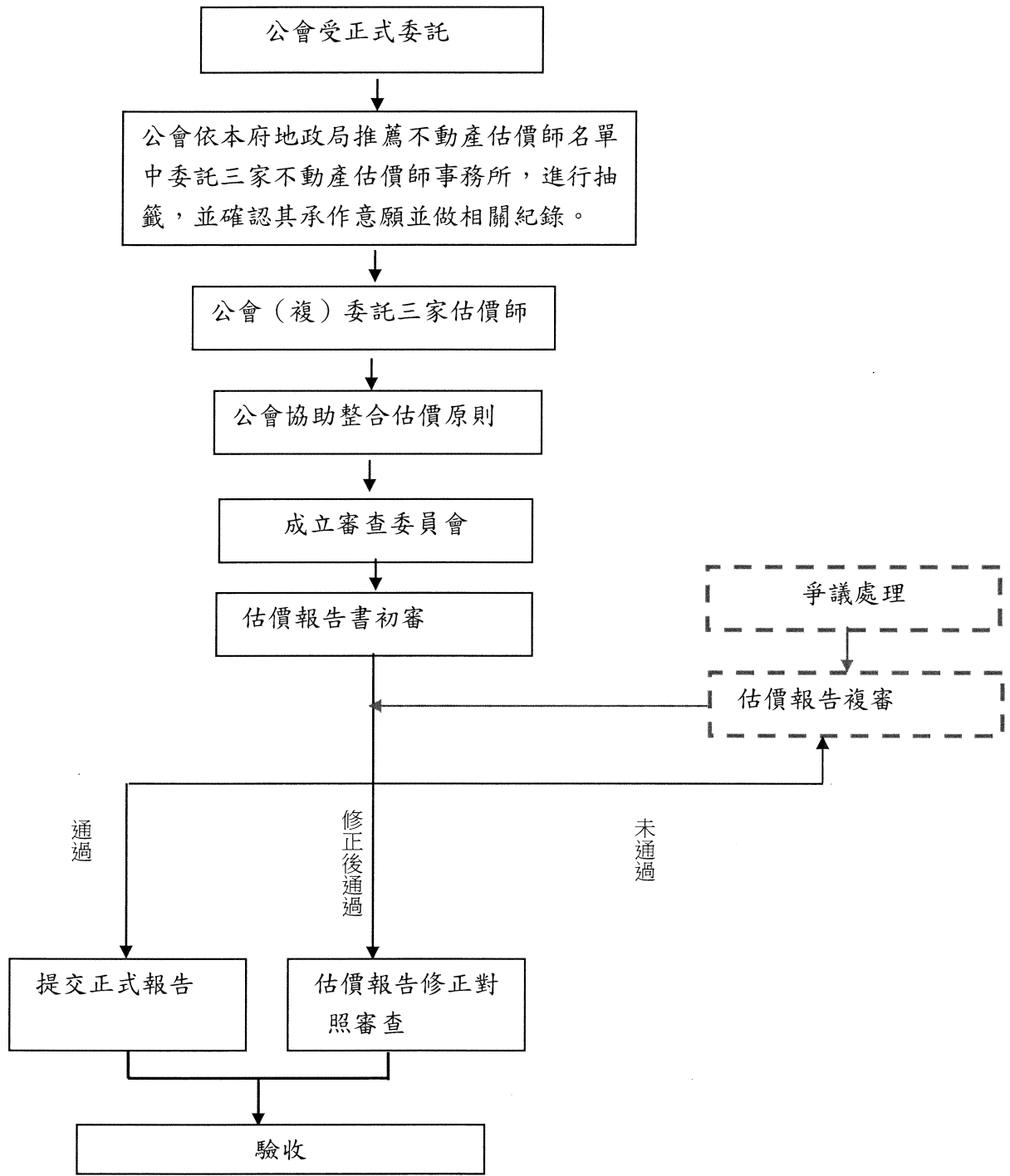
副本：臺北市政府捷運工程局主任秘書室 法制課（含附件）、臺北市政府捷運工程局局長室（含附件）、臺北市政府捷運工程局副局長室（含附件）、臺北市政府捷運工程局主任秘書室（含附件）、臺北市政府捷運工程局聯合開發處（含附件）



臺北市政府捷運工程局與投資人共同委託專業單位辦理鑑估價及審查作業流程



臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換作業委託不動產估價師公會辦理開發大樓各區位權值及開發大樓總權值估價及
審查作業流程



臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換作業委

託不動產估價師公會辦理開發大樓各區位權值及開發大樓

總權值估價及審查服務費用

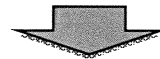
項目	名稱	費用	說明
A	基本服務費	30 萬元	興建完成之土地及建物權利價值評估的基本收費，設定型態為住宅或辦公之單一產品。
B	產品形態計費	5 萬元	1. 興建完成建物形態為非住宅或辦公之單一產品，每多一種產品形態之加計金額 2. 開發後地面層產品為商業用者，不列入作為加計依據。
C	產品數量計費	C1-0.5 萬元	興建完成之主建物筆數，100 筆以下計算金額。
		C2-0.35 萬元	興建完成之主建物筆數，超過 100 筆但未達 201 筆計算金額。
		C3-0.2 萬元	興建完成之主建物筆數，超過 201 筆以上金額。
D	特殊事項加計	10 萬元/種	如興建完成建物形態為特殊產品(如：旅館、商務住宅、大型零售商場、百貨、市場、電影院、總數量超過法定停車位 1.5 倍以上並需委託經營之停車場、多功能展示廳或展覽會場等)，每種加計 10 萬元。
1. 上述計算服務費含稅費、各項規費、估價師簽證費，不動產估價師公會審查作業費。 2. 其中 A+B+C 之上限金額為 130 萬元。 3. 例：開發後主建物筆數為 270 筆者，產品數量計費為： $100*0.5 \text{ 萬元}+(201-101)*0.35 \text{ 萬元}+(270-201)*0.2 \text{ 萬元}=128.8 \text{ 萬元}$			

臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換作業
委託建築師公會辦理建物興建成本鑑定及審查作業流程

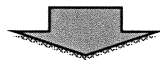
委託單位轉送經檢核之
開發大樓建物興建成本報告書及相關資料



1. 依委託單位提供廠商名單辦理抽籤排定順序表
2. 由本會承辦人電話徵詢承作意願及報價
3. 洽定 3 家鑑定廠商



4. 鑑定廠商簽約（3 家）及議定履約期限
5. 檢送開發大樓建物興建成本報告書及相關資料與廠商



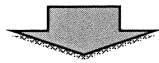
6. 召開工作會議（簽約後 10~14 日內）



7. 召開鑑定報告期中簡報（依契約約定期限辦理）

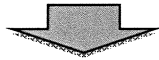


8. 鑑定廠商提送鑑定報告書（初稿）
 - (1) 鑑定報告書內容（封面、報告書摘要內容、差異說明...）
 - (2) 資料格式及份數（A4 格式、圖說 A3）之 pdf 及 excel 檔案 + 紙本一式 1 份）
 - (3) 差異項目說明及必要圖說
 - (4) 說明差異項目費用之預算書及單價分析



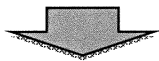
9.召開專案初審審查會議(鑑定報告書送達公會日起 14 日內完成初審)

- (1)審查差異項目之說明及提列費用
- (2)初審意見函鑑定廠商修正並副知委託單位
- (3)鑑定廠商於收到初審意見後，依決議期程完成修訂



10.召開專案複審審查會議(修訂鑑定報告書送達公會日起 14 日內完成複審)

- (1)審查初審意見修訂後內容
- (2)複審意見函鑑定廠商修正並副知委託單位
- (3)鑑定廠商於收到複審意見後，依決議期程完成修訂



11.出具審查意見書

12.檢送 3 家鑑定廠商依審查意見修訂後之鑑定報告書(完稿)

臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換作業
委託建築師公會辦理建物興建成本鑑定及審查服務費用

開發大樓建物興建成本鑑定作業服務費用編列標準表

開發大樓總樓地板面積	每平方公尺之鑑定服務費用
10,000 m ² 以下部分	40 元
10,001 m ² 至 20,000 m ² 以下部分	32 元 (40 元*0.8)
20,001 m ² 至 50,000 m ² 以下部分	28 元 (40 元*0.7)
50,001 m ² 至 100,000 m ² 以下部分	24 元 (40 元*0.6)
超過 100,000 m ² 部分或特殊案例	按實際個案規模報價
註： 1. 鑑定開發大樓總樓地板面積未滿 10,000 m ² ，則以總樓地板面積 10,000 m ² 計算鑑定服務費用，基本鑑定服務費用為 40 萬元。 2. 預估開發大樓總樓地板面積為 25,000 m ² ，鑑定服務費用計算如下： $10,000 \text{ m}^2 * 40 \text{ 元/m}^2 + 10,000 \text{ m}^2 * 32 \text{ 元/m}^2 + 5,000 \text{ m}^2 * 28 \text{ 元/m}^2 = 860,000 \text{ 元}$	

鑑定報告書審查費用編列標準表

開發大樓總樓地板面積	審查鑑定報告書服務費用
20,000 m ² 以下部分	15 萬元
20,001 m ² 至 100,000 m ² 以下部分	每增加 1 萬平方公尺加收 3 萬元
超過 100,000 m ² 部分或特殊案例	按實際個案規模報價
註： 1. 鑑定開發大樓總樓地板面積 2 萬平方公尺以下者，基本服務費用為 15 萬元。 2. 超過樓地板面積不滿 1 萬平方公尺者，仍以 1 萬平方公尺計算費用。 3. 預估開發大樓總樓地板面積為 25,000 m ² ，審查服務費用計算如下： $15 \text{ 萬元} + (25,000 \text{ m}^2 - 20,000 \text{ m}^2) \text{ 部分以 } 1 \text{ 萬平方公尺} * 3 \text{ 萬元/每 } 1 \text{ 萬平方公尺} = 18 \text{ 萬元。}$	