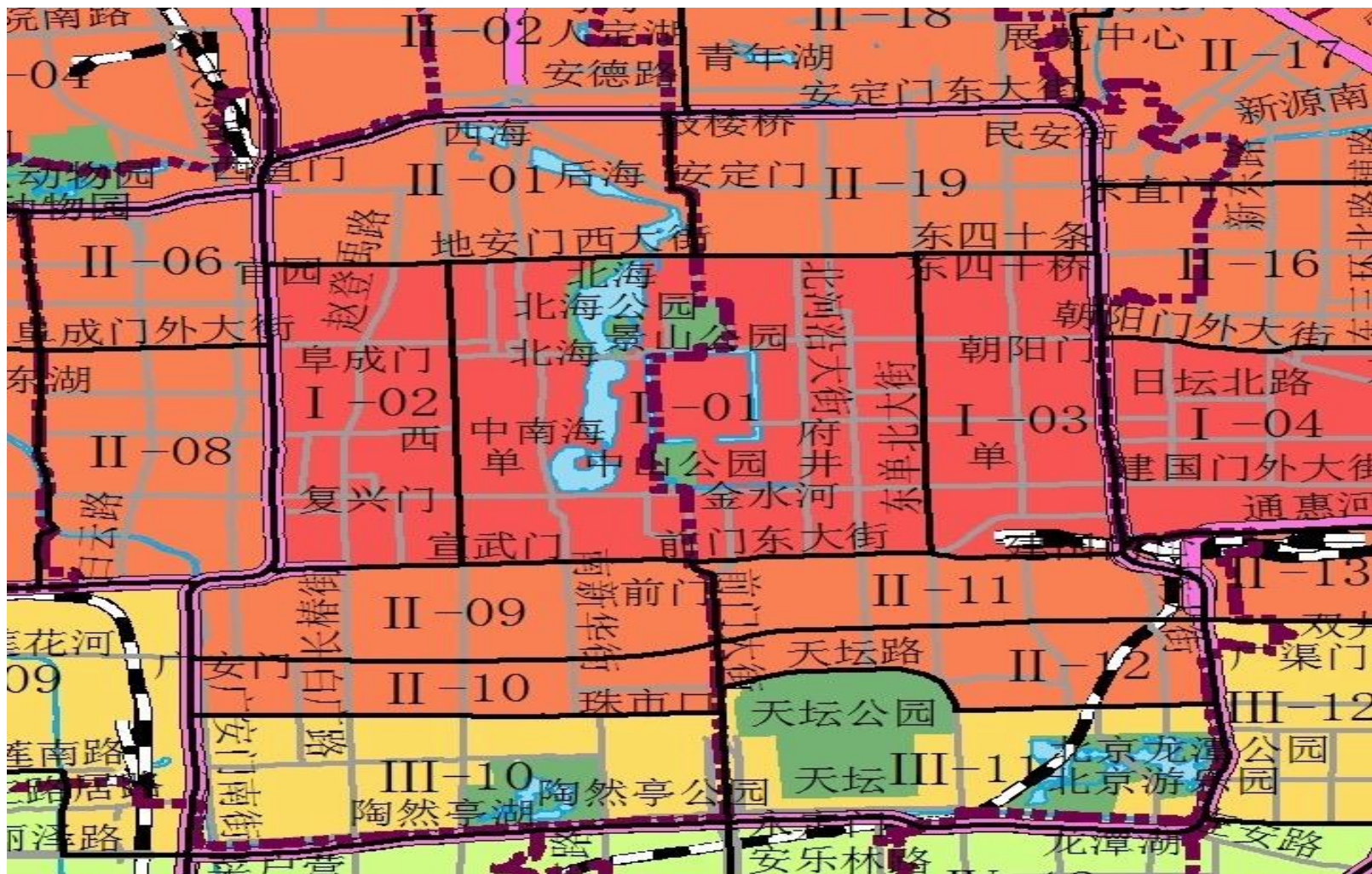


平房四合院和地下空间出让评估技术有关问题的说明

史源英



采用了两种方法。距离相邻的宗地，基准地价系数修正法结果接近，另一种方法差距较大，经权重后，评估结果相差较大。难以判断合理的地价。

怎么办

市局利用处委托协会进行研究，让拿出个办法。协会以课题方式，邀请**10**名专家成立了课题组：

高千里、邓峰、刘俊财、王世春、袁峰
白龙吉、张红、厉亚楠、张桂芸、史源英

在市场处和地价科的支持下完成了课题研究，并经过承办项目的估价师的两轮试算，多次修改后发布。

该课题参照**20**号文和请示了中国土地估价师协会，以专家签字形式发布，估价报告可以将该成果作为附件，对估价思路提供依据。

研究思路

首先，找出评估中的异同点。

每一位估价师对自己的报告都作了解释，不存在对错。问题出在“选择”上：估价思路、方法选择、主要参数选择、权重这几方面。

课题的研究思路比较清晰：归拢，将多种选择归拢在一定的范围内，应明确的明确，不应明确的提供选择范围。

其次：找依据。估价目的是满足土地出让评估地价的需要。估价依据不能离开：《城镇土地估价规程》（GB/T8508-2014）和《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发【2013】20号）。

在确定总地价款时，根据宗地情况，依据北京市国土资源局《关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》。

第三：参照北京市基准地价和北京出让土地中计算方式，提出地下空间价格评估的思路。

平房四合院

- 一、评估方法：

基准地价系数修正法（必选）、剩余法、收益法、市场比较法和成本逼近法。

应选用三种方法评估。

剩余法（评估现有不动产中所含土地价格）= [（不动产交易价格-房屋现值-不动产交易税费）/（1+管理费率+投资利润率+利息率）×（1+契税及印花税率）]

平房四合院

- 二、评估价格形式

容积率小于1.0的，采用楼面单价测算。

1. 地价表达形式：楼面单价

2. 减少建筑面积差距对地价的影响

平房四合院

- 三、评估的主要参数
- 剩余法中开发周期为一年，投资利润率20-30%，开发程度为“七通一平”。
- “七通一平”：区域平均开发程度。

平房四合院

四、基准地价系数修正法结果权重不低于30%。

五、出让底价建议

估价师应调查可比较案例的成交信息，并提出出让底价建议，
出让底价应不低于宗地所在级别基准地价低限修正后的
结果。

六：其他

本说明自发布之日起施行，由北京房地产估价师和土地估价
师与不动产登记代理人协会负责解释，有效期为1年。

时间：2016年12月29日

地下空间协议出让

- 一、评估方法：

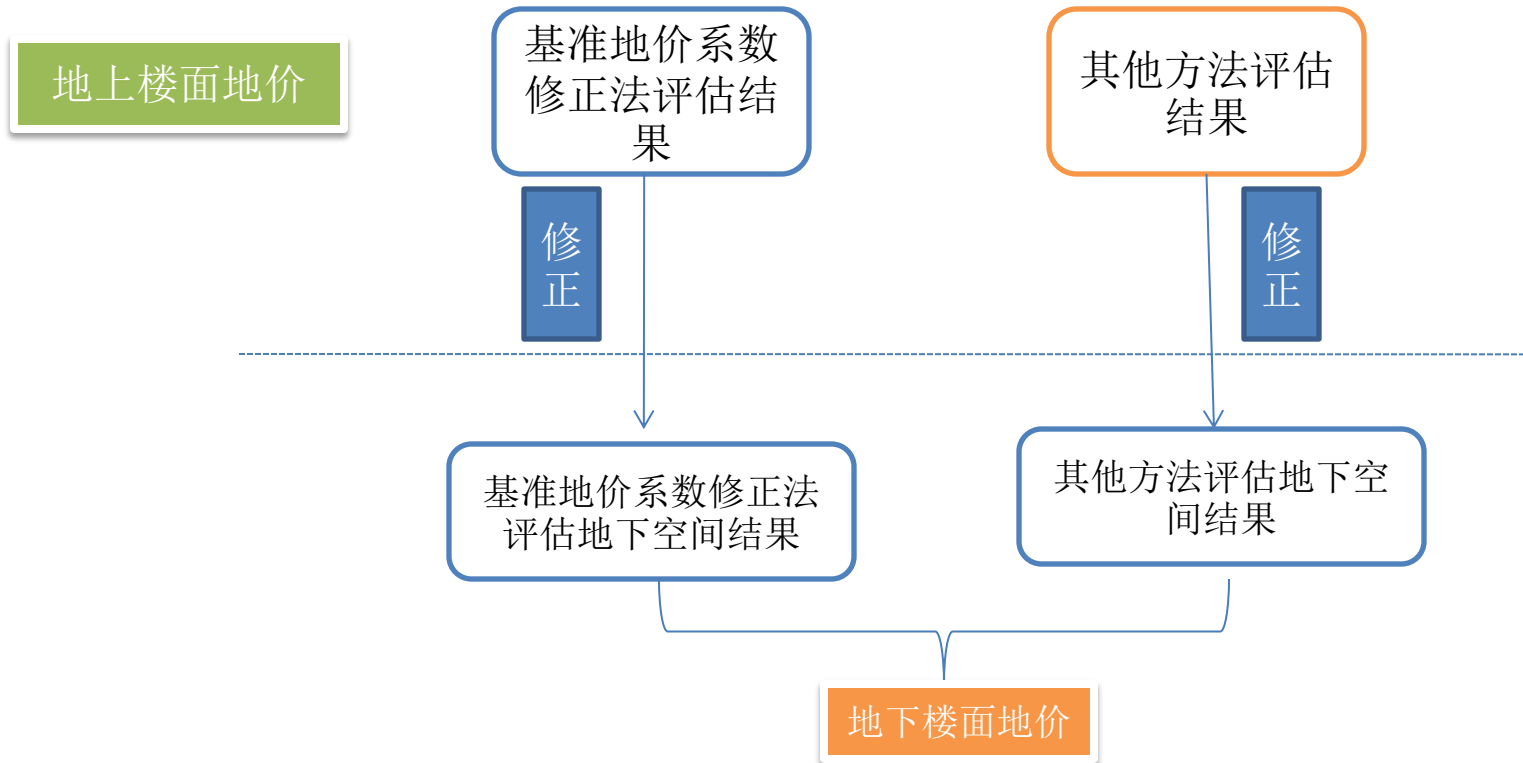
基准地价系数修正法（必选）、剩余法、收益法、市场比较法。

应至少选择两种方法评估。

地下空间协议出让

二、评估思路

先选择适宜的评估方法评估地上楼面地价，然后各方法分别进行地下空间修正，最后综合确定地下楼面地价。



地下空间协议出让

四、权重选择

当其他方法评估结果低于基准地价系数修正法评估结果时，以基准地价系数修正法评估结果为主。

五、出让底价建议

出让底价建议应不低于宗地所在级别基准地价低限修正后对应的地下空间的结果。

六：其他

本说明自发布之日起施行，由北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会负责解释，有效期为1年。

时间：2016年12月29日

以后遇到特殊情况再研究。

谢谢！