**附件：北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引**

为规范企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估工作，促进北京市土地收购储备工作的顺利开展，依据《土地储备管理办法》(国土资规〔2017〕17号)、《北京市收回企业国有土地使用权补偿办法》（京国土用〔2005〕534号）相关法规，结合本市实际情况，制定本评估指引。

**1. 适用范围**

本指引适用于北京市土地储备机构收购企业国有建设用地使用权时，评估机构对被收购国有建设用地使用权的收购补偿价格的评估。

企业国有建设用地使用权收购过程中，涉及补偿评估均适用本指引。评估机构应区分货币补偿、实物补偿或货币实物相结合的补偿不同方式进行评估。被收购人选择实物补偿的，收购人应计算被收购土地价值与实物补偿价值的差价。

**2. 价格内涵**

企业国有建设用地使用权收购补偿价格是对被收购企业国有建设用地使用权进行补偿的全部价格，包括：土地使用权价格、建（构）筑物价格、附属物价格、因土地收购造成的无法恢复使用的设施设备补偿价格、因土地收购造成的停产停业损失补偿费用及搬迁补偿费用。其中土地使用权价格应依据土地取得时规定的具体类型（出让、划拨等）确定。

**3. 估价目的**

估价目的需针对收购补偿的不同情况，考虑收购标的实体与权利状况确定。

企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估目的宜表述为“为北京市土地储备机构收购的国有建设用地使用权的补偿提供依据，评估被收购国有建设用地使用权的收购补偿价格”。

涉及到需对实物补偿价格、货币实物补偿相结合的补偿价格进行评估时，应当分别对评估目的进行适当表述。

**4. 估价原则**

企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估应遵循《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）规定的相关原则。

除此之外，考虑企业国有建设用地使用权收购的特殊性，应特别遵循谨慎性原则，在评估中确定相关参数和结果时，应充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

**5. 用途及面积认定**

（1）企业国有建设用地使用权收购补偿价格应当按照合法用途和面积进行评估。当实际用途、面积与合法用途、面积不一致时，以合法的用途、面积为准。

（2）合法用途指国有土地使用证的证载用途或不动产权证书证载用途；未进行土地登记的，如有规划文件按规划文件确定；以上权属文件或规划文件均没有时，按房屋所有权证的证载用途确定。

（3）被收购对象土地面积应按照国有土地使用证记载的土地面积认定；尚未取得国有土地使用证的，按照其他相关土地权属来源文件进行认定。

（4）被收购对象建筑面积应按照房屋所有权证记载的建筑面积认定；未办理房屋所有权证的，在既有房屋建筑总面积内按照建设批准文件或相关政策进行认定。

**6. 估价技术路线及报告类型**

企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估宜按本指引第2条价格内涵分别评估，土地使用权价格、建（构）筑物价格可选择房地分开评估或房地统一评估的技术路线。在选取报告类型时遵循以下要求：

尚未开发建设的空地，应采用土地估价报告的形式；

按照房地分开评估的技术路线时，应采用土地估价报告的形式；

按照房地统一评估的技术路线时，应采用房地产估价报告的形式。

采用土地估价报告的形式，其评估方法的使用依据《城镇土地估价规程》结合本指引的规定执行；采用房地产估价报告的形式，其评估方法的使用依据《房地产估价规范》的相关规定执行。

**7. 技术要点**

7.1 不同技术路线

（1）采用房地分开评估时，估价师评估土地使用权价格应在主要估价方法中至少选用两种适宜的估价方法进行估价。

房地分开评估时，建（构）筑物价格的评估采用北京市相应的房屋重置成新价评估技术标准。

采用房地分开评估时，实际容积率小于1.0的，设定容积率为1.0进行土地使用权价格评估。

（2）采用房地统一评估时，运用成本法只能采用房地统一评估的路径。

采用房地统一评估时，按实际容积率进行评估。

实际容积率按本指引第5条认定的合法建筑面积和土地面积确定。

7.2 房地分估时个别方法的运用

7.2.1市场比较法

被收购土地有类似市场交易案例的，土地使用权价格评估宜优先选用市场比较法。具体评估中应采用土地交易案例的楼面成交单价，同时特别考虑交易方式、土地使用权类型及开发程度等对价格的影响。

7.2.2成本逼近法

被收购土地所在区域内具有开发土地各项客观费用数据的，宜选用成本逼近法。应结合估价对象现状合理确定开发周期。

土地使用权价格评估采用成本逼近法的，应收集与相关的土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润及土地增值等资料。可通过直接或间接的方式求取土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润。

成本逼近法中土地取得费，可选用同区域或类似区域内三个（含）以上经审定后的土地一级开发项目的成本数据进行修正后确定。

评估划拨土地使用权价格不计土地增值收益。评估出让土地使用权价格时政府土地出让收益标准可参考北京市公布的基准地价相关规定分析后确定。

7.2.3剩余法

选择剩余法评估土地使用权价格时，除应遵循《城镇土地估价规程》外，待估宗地开发条件应依据估价期日宗地的现状合法用途确定。

7.2.4基准地价系数修正法

在估价期日存在基准地价的（若公示地价超过3年，须进行适用性分析论证或提供政府部门的证明），可选用基准地价系数修正法。

7.3 特殊情况的处理

对于仅收购部分土地的情况，评估时应将被收购部分与整体房地产综合考虑，可采用收购部分单独评估、整体分割评估、整体价值减损评估中的一种方式确定。

7.4 其他价格及费用的确定

企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估时，附属物价格、无法恢复使用的设施设备补偿价格应参照相关评估规范进行评估，其中用于生产制造的设施设备补偿价格，评估机构可聘请除本行业外相关专业人士或机构提供专业帮助，并在评估报告中予以披露（评估时应考虑原地续用价值及拆除后可回收利用价值）；停产停业损失补偿费用以及搬迁补偿费用参照本市有关规定进行评估。

**8. 附则**

本指引自 2018年4月17日起实施，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，并根据土地市场运行情况，适时修订。本指引有效期为五年。