

# 北京市“平房四合院”协议出让地价评估技术 有关问题更新的说明

根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发[2018]4号)、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)等,结合本市实际情况,对“平房四合院”协议出让价格评估的以下问题进行更新说明:

## 一、评估方法

根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发[2018]4号)关于评估方法的规定,结合本市实际情况,应选用三种方法评估,(1)收益还原法、(2)市场比较法、(3)剩余法之二,以及(4)成本逼近法或(5)基准地价系数修正法。

方法选用顺位为市场比较法、基准地价系数修正法、剩余法、收益还原法、成本逼近法。

## 二、适用范围

使用范围为平房、四合院建筑形式的住宅。

## 三、评估价格形式

对容积率小于1.0的,采用楼面地价测算。

## 四、评估的主要参数

剩余法中开发周期为一年,投资利润率为20-30%,开发程度为“七通一平”。

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+管理费用+投资利润率+利息率）×（1+契税及印花税率）]

其中利息率按复利计算。

## 五、评估结果的权重

①在确定各评估方法权重时，需说明选用或不选用的理由。顺位最后的评估方法权重不高于 30%。

②当未采用市场比较法时，基准地价系数修正法权重不低于 40%。

## 六、出让底价建议

估价师应调查可比较实例的成交信息，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。

## 七、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，根据市场变化需求，适时调整。《北京市“平房四合院”协议出让地价评估技术有关问题的说明》（北估秘[2016]020号）废止。