

北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术 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)和《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)等,结合本市实际情况,对地下空间使用权协议出让地价评估技术问题进行更新说明:

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,应选用二种方法评估,(1)剩余法、(2)收益还原法、(3)市场比较法之一,以及(4)成本逼近法或(5)基准地价系数修正法。

当市场比较法不适用时,方法选用顺位为基准地价系数修正法、剩余法、收益还原法;当市场比较法适用时优先使用市场比较法。

二、评估思路

选择适宜的评估方法评估地上楼面地价,然后各方法分别参照《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行地下空间修正,如估价师自行选取修正系数则应进行充分的论述及说明,最后综合确定地下空间使用权价格。

如市场条件允许,可直接测算地下空间使用权价格。

三、 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。

四、 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对应地下空间的结果。

五、 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“地下空间”协议出让地价评估技术有关问题的说明》（北估秘[2016]019号）废止。