

索引号:	11220000013544541J/2009-02583	分类:	房地产市场监管;通知
发文机关:	省住房和城乡建设厅	成文日期:	2009 年 07 月 15 日
标题:	关于印发《吉林省非住宅房屋拆迁补偿评估指导意见》的通知		
发文字号:	吉建房〔2009〕11 号	发布日期:	2009 年 07 月 15 日

吉建房〔2009〕11 号

各市州建委（建设局）、房产局，长白山管委会规划建设局，各县（市）建设局、房产局：

为规范我省城市房屋拆迁估价行为，维护拆迁当事人的合法权益，省住房和城乡建设厅制定了《吉林省非住宅房屋拆迁补偿评估指导意见》。现印发给你们，请遵照执行。各地在执行中遇到的情况和问题，请及时反馈我厅房地产市场监管处。

附件：吉林省非住宅房屋拆迁补偿评估指导意见

二〇〇九年七月十三日

附件

吉林省非住宅房屋拆迁补偿评估指导意见

第一条 为了确保拆迁当事人的合法权益，确保非住宅房屋拆迁补偿评估的独立、客观、公正、合法，根据有关法律、法规和规章，制定本意见。

第二条 本意见所指非住宅房屋，包括工业、商业、办公等用途的建筑物、构筑物及其合理使用的附属物和附属设施设备。

第三条 评估非住宅房屋拆迁补偿价值，应当评估其房地产的市场价值，不含违章建筑。

第四条 非住宅房屋使用的土地是集体建设用地的，可参照国有划拨土地使用权进行评估。

第五条 评估要遵循合法原则，非住宅房屋的结构、用途、建筑面积应当以房屋权属证书及权属档案记载为依据。

无房屋权属证书，但有规划、土地审批手续的，按规划批准用途评估。

规划现状图件或档案记载证明是 1984 年 1 月 5 日前的房屋，按证据证明的用途、面积评估。

第六条 评估应当选择适宜的方法，能采用两种方法的应当选择两种方法进行评估。

采用成本法进行评估的，不能高估取得土地成本，开发成本，有关税费，利润，不应低估折旧。

采用收益法进行评估的，净收益和报酬率不应过高或过低。

采用市场法评估时，应当选取与评估对象最为类似的交易实例作为可比实例，不能选取过低或过高的交易实例做可比实例。

第七条 评估闲置的非住宅房屋的，应当评估其正常经营或正常使用的价值。

第八条 非住宅房屋接入城市基础设施管网的费用，应当以被拆迁人提供的缴费凭证做为依据，并在报告中说明。

第九条 非住宅房屋有经营许可证的（加油站等），应当考虑特许经营权的权益价值。

第十条 拆迁当事人对评估结果有异议的，可以要求原评估机构复估，也可以另行委托其他有资格的机构评估。

当事人对复估结果或另行委托的评估结果仍有异议的，可以向市（州）房地产价格评估专家委员会申请专家鉴定，市（州）专家委员会不受理的，可以直接向吉林省房地产价格评估专家委员会申请专家鉴定。

第十一条 拆迁当事人应当选择资质高，业务精，实力强，信誉好的具有拆迁评估资质的机构。

第十二条 国家一级资质的房地产评估机构设立的分支机构，应当到省房地产行政主管部门备案，没有备案的，不能在我省从事非住宅房屋拆迁补偿评估。

在省房地产行政主管部门备案的分支机构，必须以设立该分支机构的房地产估价机构的名义承揽业务，出具的报告必须加盖设立分支机构的房地产估价机构公章。

第十三条 对有下列行为之一的估价机构和估价人员，依据相关规定进行处罚，并计入信用档案。

- （一）出具不实评估报告的；
- （二）与拆迁当事人一方串通，损害对方合法权益的；
- （三）以回扣等不正当竞争手段获取拆迁评估业务的；
- （四）允许他人借用自己名义从事拆迁评估活动或者转让、变相转让受委托的拆迁评估业务的；
- （五）多次被申请鉴定，经查证，确实存在问题的；
- （六）违反国家标准《房地产估价规范》和本意见以及其他规定的；
- （七）法律、法规规定的其他情形。