

附件 2

湖南省土地估价师与土地登记代理人协会 加油站用地评估技术指导意见

一、适用范围

本指导意见适用于在湖南省行政辖区范围内，加油站用地或加气、充电桩等类似用途的出让或补缴类地价评估。

二、特殊经营权

重点关注特许经营权与地价之间的关系，选择的比较实例是否将特许经营权单列；如果当地加油站用地成交时明确了特许经营权价格或其他附加权益价值的，在加油站用地地价评估时，应对其予以剥离。

三、估价方法选择

1、优先选用市场比较法、收益还原法和公示地价系数修正法；

2、所选用的各个评估方法应保持地价内涵一致，注意挂牌案例中特殊交易条件对价格的影响；

3、当地基准地价体系中无加油站用地基准地价或者加油站用地用途修正系数的，基准地价法评估结果不应纳入最终取值。

四、估价方法运用与参数选取

1、市场比较法

(1) 市场比较法因素因子选择方面, 可以根据加油站用地特殊性, 在区域因素中选取区域经济发展水平、区域经济增长速度、产业结构、交通状况、区位优势、未来城市规划等因子, 在个别因素中选取加油站间距密度、车流量、道路等级、道路状况等因子;

(2) 比较实例级别按照规程要求, 采用同一供需圈或同一级别案例, 在土地市场不发育的地区, 可以适当放宽土地级别限制, 采用相邻级别或周边乡镇的案例, 但不应突破市县行政区划等土地管辖区范围;

2、收益还原法

(1) 销售价格、销量、油品成本应按剔除政策、市场波动带来的短期油品市场变化因素后进行客观市场取值, 而不应直接采用估价对象加油站自身运营数据;

(2) 数据来源可参考当地商务局、中国汽柴油批发价格网站 (<https://www.shpgx.com/html/ChnPetrolPrice.html>)、车主指南网(https://www.icauto.com.cn/oil/price_430000_0.html)等, 并进行合理分析;

(3) 土地还原率建议采用安全利率加风险调整值确定。风险调整值应为行业风险收益率与企业特定风险收益率之和。其中行业风险收益率应通过查阅相关行业统计资料确定, 企业特定风险收益率应根据企业内部和外部的经营风险、财务风险、位置、市场环境确定。

3、公示地价系数修正法

(1) 加油站用地土地还原率应考虑与一般商服用地的差异，参考加油站行业的基准收益率，建议土地还原利率原则上应高于一般商服用地。

(2) 修正系数取值建议：区域和个别因素根据当地基准地价成果规定的加油站用地修正体系进行修正，基准地价成果中无加油站用地区域和个别因素修正体系，可按照商服用地修正体系修正；容积率修正系数取值建议不进行向下修正。

五、其他

1、建议各技术单位在开展基准地价体系建设时增加加油站用地等特殊用地价格体系和用途修正系数；

2、国有建设用地租赁、国有建设用地使用权作价出资（入股）、企业改制土地资产处置等土地有偿供应涉及的地价评估，可依实际情况参照本指导意见执行。

六、附则

1、本指导意见由湖南省土地估价师与土地登记代理人协会负责解释。

2、本指导意见自 2023 年 4 月 1 日起执行。