附件1：评估委托书（示范文本）

**评估委托书**

（评估机构名称） ：

我单位因 土地使用权收回补偿决策 需要，特委托你公司按照《关于规范产业用地综合价值评估工作的指导意见（试行）》文件要求，组织责任评估师，对 （含地块坐落或名称、土地使用权人名称） 进行产业用地综合价值评估，估价期日（价值时点）为 年 月 日，经我方组织调查和认定，相关情况如下：

（一）土地用途为 、土地使用年限期至 年 月 日、土地面积为 平方米、房屋建筑面积为 平方米。

（二）该产业用地的综合绩效评估结果为 类。

（三）该产业用地 （填：有或无）违反生态环境、安全等情况。（如填有，需再提供相关资料）。

资料附件清单（根据情况增减）：

1、不动产登记权证或房地产权证或国有土地使用证、房屋所有权证等

2、国有土地有偿使用合同或划拨决定书

3、产业用地综合绩效评估结果报告或评估结论

4、生态环境、生产安全等情况调查结果资料，生态修复或排除安全风险方案

5、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，竣工验收证明、面积测绘报告等

6、产业用地综合绩效评估结果为A类和B类的，集体决策土地使用权价格上浮比例

7、擅自改变土地和房屋用途、涉及违法用地或违法建筑的认定结果

8、建筑物的设计或施工图纸、工程预算或决算、房屋室内装饰装修与设施设备的说明等

9、机器设备和生产物资清单、相对应的企业会计报表的明细账目登记、购销合同或发票等

10、企业前三年财务报表—利润表、企业所得税纳税凭证

11、其他资料（如有，请列明）

委托单位：

年 月 日

附件2：评估报告的推荐格式与内容

【一】封面

产业用地综合价值评估报告

项目名称：

受托估价单位：

评估报告编号：

电子备案编号：

提交报告日期：

【二】正文

产业用地综合价值评估

第一部分 摘要

一、项目名称

二、评估委托方

三、评估目的

四、估价期日

五、估价日期

六、地价定义

七、其他评估价格定义

八、评估结果

（一）产业用地综合价值评估结果：总价（附大写金额）、折算到单位土地面积单价（万元/亩），并附产业用地综合价值评估结果一览表（含土地、建筑物、装饰装修、机器设备、生产物资、停产停业损失以及减值修正的各项评估结果）。

产业用地综合价值评估结果一览表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评估分项名称 | 土地面积(m2) | 建筑面积(m2) | 折合土地面积单价(元/m2) | 折合建筑面积单价(元/m2) | 总价(元) |
| 1-1 | 土地使用权 | √ | √ | √ | √ | √ |
| 2-1 | 房屋 | - | √ | √ | √ | √ |
| 2-2 | 装饰装修 | - | - | √ | √ | √ |
| 2-3 | 构筑物、附属物、附着物等 | - | - | √ | √ | √ |
| 3-1 | 机器设备 | - | - | √ | √ | √ |
| 3-2 | 生产物资 | - | - | √ | √ | √ |
| 4-1 | 停产停业损失 | - | - | √ | √ | √ |
| 一 | 小计 | √ | √ | √ | √ | √ |
| 二 | 损值 | - | - | √ | - | √ |
| 三 | 综合价值 | √ | √ | √  （折合√万元/亩） | √ | √  [含大写] |

（二）土地估价结果：总地价（附大写金额）、单位面积地价，并附土地估价结果一览表（按城镇土地估价规程）

九、责任评估师签字：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 角色 | 姓名 | 评估专业资格 | 证书号/注册号 | 签字 |
| 领衔评估师 |  |  |  |  |
| 评估师 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

十、评估机构：

法定代表人签字（章）、机构公章

年 月 日

第二部分 估价对象界定与说明

一、委托估价方

二、估价对象[概要说明估价对象的具体范围，包括土地、建筑物、机器设备、生产物资等，具体说明估价对象的面积规模、权属、用途，以及构筑物、设备与物资的类别、数量等基本状况]

三、估价对象描述与说明

（一）土地使用权

1.土地登记状况

2.土地权利状况

3.土地利用状况

（二）建筑物

1.房屋[各幢房屋建筑面积、建筑结构、建筑功能、建筑细部说明、设备和安装状况、建筑高度、层数、建造年代、耐用年限、已使用年限、成新保养情况，有无缺陷和安全隐患等]

2.房屋装饰装修[各幢房屋的主要装饰装修项目、细部特征、装修年代、耐用年限、已使用年限、成新保养情况等]

3.构筑物和附属物、附着物[各项目的名称、特征、建造年代、耐用年限、已使用年限、成新保养情况等]

（三）机器设备和物资

1.机器设备[各设备的名称、放置地点、购置日期、账面原值、型号特征、经济寿命、已使用年限、维护保养情况等]

2.物资[各项物资的名称、放置地点、数量、特征等]

（四）生态环境污染等相关情况[如有，根据相关认定情况进行描述]

（五）其他

1.产业用地综合绩效评级

2. 土地利用的生态环境保护、安全生产情况

四、价格影响因素说明与分析

（一）土地价格

1.一般因素

2.区域因素

3.个别因素

（二）建筑物

1.工、料、机的市场变动情况

2.实物状况

（三）机器设备和生产物资

1.相关机器设备的市场变动情况

2. 机器设备和生产物资的实物状况

3、机器设备的可否搬迁情况

（四）其他

1. 产业用地综合绩效评级情况及影响

2.生态环境保护、安全生产情况及影响

第三部分 估价结果及其使用

一、估价依据

二、估价原则

三、估价方法

（一）土地

（二）建筑物、装饰装修

（三）机器设备和生产物资

（四）其他

四、估价结果

（一）土地

（二）其他项目

1.房屋

2.装饰装修

3.构筑物、附属物等

4.机器设备

5.生产物资

6.停产停业损失

7.损值（如有）

（三）产业用地综合价值

五、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

（二）估价结果和估价报告的使用

（三）需要特殊说明的事项

第四部分 附件

一、评估委托函

二、估价对象权属证明材料、土地利用状况、建筑物状况、机器设备和物资状况等经认定的证明材料

三、估价对象宗地区域位置图、估价对象照片、比较实例照片、现场查勘记录、估价师现场查勘照片等

四、估价机构营业执照、土地估价机构备案证明，土地估价专业人员证书、其他估价专业人员证书复印件

五、其他相关材料

另：估价技术报告按照规程规定结合上文相应撰写，估价方法和测算过程应分别陈述并计算。