

# 转让房地产评估一级包人员，收购时要注意的问题及流程

产品名称	转让房地产评估一级包人员，收购时要注意的问题及流程
公司名称	中新诚（北京）企业管理有限公司
价格	2000000.00/个
规格参数	
公司地址	北京市朝阳区东三环中路39号建外SOHO24号楼(北办公楼)16层A-1901
联系电话	18500400500 18500400500

## 产品详情

转让北京房地产评估一级

转让广东房地产评估一级+土地评估+资产评估

转让四川房地产评估一级+土地评估

房地产评估必须知道的五个问题

### [征地拆迁](#)

中被征收人关注的是房屋补偿问题，而影响房屋补偿的关键一点是房地产价格评估，因此，为您分享房地产评估中一些不得不知道的问题。

#### 一、征收中的评估有哪几种

征收中的评估包括两类：一是征收实施之前由征收部门委托评估机构开展前期调查，对被征收范围内的房屋进行总体评估，对征收补偿资金总额进行概算；二是在征收实施时由选定的评估机构对委托范围内被征收房屋进行整体评估及对被征收人的房屋进行分户评估。

需要注意的是，这两类[评估](#)不能够相互替代。

征收前的预评估的估价机构一般未经被征收人选择，估价时点是在[房屋征收](#)决定之前，而且没有经过被征收人选择。实践中有些地方以[征收决定](#)前的评估代替分户评估，这是违法的。

## 二、如何选择房地产评估机构

选择正确的评估机构事关当事人的切身利益，那么被征收人应当如何选择房地产评估机构呢？小编有如下建议。

根据《[国有土地上房屋征收与补偿条例](#)

》的相关规定，房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定。

据此，房地产评估

机构是由被征收人选定的，如果在征

收过程中，被征收人没有选择[房地产价格评估机构](#)的机会，这是违反法律规定的。

## 三、房地产评估应遵循哪些原则

了解房地产评估应遵循的原则有助于被征收人抽象的衡量房地产估价的合理性。房地产评估工作要遵循如下原则：一是合法性，即房地产估价应对房地产的合法使用和合法处分为基础；二是高使用原则。简单说就是要估算被征收房屋的用途的价值；三是替代原则。估价结果不能明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。这里的同等条件包括区位、用途等因素；四是估价时点原则，即估价影视房屋征收决定公告之日的价格。

## 四、房地产估价应遵循哪些程序

根据《[国有土地上房屋征收评估办法](#)

》的有关规定，房地产的估价应当按照如下程序：（1）选定房地产价格评估机构；（2）签订房屋征收评估委托合同；（3）明确估价基本内容，一般包括评估对象、评估时点、评估依据、评估原则、评估技术路线、评估方法；（4）你定评估作业方案；（5）实地勘查评估对象；（5）选定评估方法；（6）分户初步评估结果的提交和公示；（7）估价材料归档。

## 五、对被征收房屋价值进行评估

对被征收房屋的价值进行评估应当考虑如下因素：（1）区位：被拆迁房屋区位基准价及房屋的周边环境、交通和商业服务便利程度、公共事业设施配套状况；（2）用途：以房屋所有权证书上的用途为准；（3）建筑面积：产权证载明的建筑面积或是实际测量面积；（4）装饰装休：装饰装修补偿应当结合装潢材料的档次、价格、折旧年限等因素决定。