

土地征收咨询 浙江省土地征收 李吏民

产品名称	土地征收咨询 浙江省土地征收 李吏民
公司名称	北京京坤律师事务所
价格	面议
规格参数	
公司地址	北京市朝阳区建国门外大街永安东里8号华彬中心14层1408-1413A
联系电话	18500766800 18500766800

产品详情

土地征收土地征收想提高拆迁补偿，千万不可忽视拆迁评估

房屋拆迁纠纷律师前言

不少人认为拆迁会让人一夜暴富，然而事实是：确有因拆迁致富的人群，但只是极小部分，大部分被拆迁人的拆迁补偿还是普遍偏低的。怎么才能拿到较高的拆迁补偿？大多数被拆迁人一般都会着眼于拆迁进程中后期与拆迁方的谈判与博弈，却经常忽视拆迁前期一个至关重要的环节——拆迁评估。

何为拆迁评估？

拆迁评估是指的是在拆迁公告下发后，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法对拆迁区域内的房产进行价格评估确定的行为。由此作出的评估报告中的测量结果和报价标准将被作为制定房屋征收补偿方案的重要依据。也就是说，评估结果直接影响被拆迁人可能得到的拆迁补偿。

拆迁评估的程序是什么？

合法的拆迁评估程序如下：

（一）由被拆迁人选定房地产价格评估机构；

（二）两名注册评估师对被征收房屋实行实地查勘，调查房屋状况，拍摄相关影像资料，做好调查笔录；

（三）评估机构出具分户评估报告并在征收范围内公示，公示现场要两名注册评估师现场说明；

（四）正式评估报告应依法送达给被拆迁人。

拆迁评估常见的问题

一、拆迁方指评估机构

一些地方的拆迁实践中评估机构是由拆迁方指的，这不仅影响了评估机构的中立客观性，还直接违反了法律的规定。对于这种拆迁方指评估机构的行为，被拆迁人要坚决提出异议以维护自己的合法权益。

二、评估报告中评估对象和内容不完整中国律师www.lawyerku.cn

《国有土地上房屋征收评估办法》第十四条规定，被征收房屋评估应当考虑被征收房屋的区位、建筑面积、新旧程度、建筑结构、用途、以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。被征收房屋室内装饰装修价值，机器设备、物资等搬迁费用，以及停产停业损失等补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

因此上述的评估项目都需要体现在评估报告中，如果评估报告中评估对象和内容不完整，就不能准确体现被征收房屋的实际价值。

三、评估报告已过有效期

房屋评估目的是真实反映被征收房屋的真实价值，以达到对被拆迁人进行公平合理补偿的目的，保证被拆迁人不会因房屋征收而使生活水平下降。因为现在房屋市场变化较快，如果评估报告作出时间较长，就更不能真实反映其在征收实际发生时的价值，也就无法作为合理补偿被拆迁人的依据。根据房地产估价相关规范的规定，房屋评估报告使用期限应根据评估目的和预计评估对象的市场价格变化程度来确定，原则上不应超过一年房屋拆迁纠纷律师。燕郊网站建设www.dxsem.com

土地征收土地征收土地征收遇到征迁，千万不要这样做！

企业动迁律师前几天，大家的手机都被河北“*钉子户”刷屏了。为什么“钉子户”几个字总能轻易的吸引大家的眼球？可以说不过简单几个字，但完全突显了被征收人与征收方的对立与深深地矛盾。且不说每一个“钉”在征收片区的房屋的原因，但是“钉”住了就是*的解决方式么？就能拿到比同一片区的被征收人多很多的补偿么？如果真的拿到了，代价是多少？时间、精力以及安全保障的成本分别是多大？

我们不反对坚持去争取合理的补偿，但是一定得是正确的方法，一定要是合理的补偿范围。有很多被征收人迟迟拿不到该有的补偿，其实是用错了方法。下面我们就来总结一下征迁中被征收人常犯的三个错误。

暴对抗

在征拆迁中，有些当事人遇到了不公正待遇，其中部分当事人就会想“大不了鱼死网破”又或者“除非从我的身上踏过去，不然决不能拆我的房”等等，这种以命相搏的想法，其实都是不明智的。如果以别人的错误，来惩罚自己，*真的会只剩一个支零破碎的家庭。新房子是建好了，补偿款是拿到了，家人的幸福呢？相信这也不是大家希望看到的。

面对强拆，面对拆迁补偿不合理，面对强拆暴等现象，我们不要用血肉之躯来抵，要学会用法律来维护自己的合法权益。在当今社会违拆迁仍然屡见不鲜，逼迁强拆屡禁不止令人心痛。但是不论拆迁方是如何违背法律规定的，目前的大环境依旧是一个法治环境。而且大家要知道，诉诸法律是我们的权利，不要让我们维护权利的时机白白从身边溜走。

漫天要价

大家在很多情况下，因为不明白合理的补偿是多少，就对拆迁的补偿期望过高，存在漫天要价的问题。还有的是直接过分提高补偿，如果没有达到想要的价格绝不签字。如果真的这样做，与拆迁方的关系搞到不可开交，对立情绪严重，大家也会错过很多关键的谈判时机。而且*的补偿甚至还不如*初给的补偿。

在进行谈判的时候大家一定要多听少说，听清对方的具体补偿，并且和自己的房屋价值与实际损失进行比较与衡量。与此同时，对于一些复杂的情况，比如面积有争议、住改非情况、认定为违建等问题时，不要只是口头反对，也不要盲目暴露自己的底价，要多多咨询律师，做到心中有数，土地征收赔偿律师，尽量作出对自己有利的认识以追求合理范围内的*利益。

坚决不拆

在当今社会上，大家的生活的水平不断提高，尤其在农村，经济条件好些的，都自己在宅基地上建起了楼房，有的还是别墅型，遇到地拆迁，大家都不愿意进行拆迁，但是大家首先要明白，征拆迁时要提高整体的生活水平，带动本地区的经济发展，是进行全局考虑。征迁可以改变生活水平，也是政府推进城镇化的一个必经步骤，也提高百姓居住水平的重要途径。

因此大家不要产生抵触心理，即使遇到拆迁，土地占用法律咨询，国家给出的补偿标准也是以不降低大家的生活水平为原则。如果自己的房屋地理位置优越，或者房屋总体价值高，在补偿时，补偿也是会与价值相对应的。拆迁工程的推进不会因您的不愿意而停滞不前，尤其是现在的拆迁都是以基础设施建设、旧城区改造或者棚户区改造的公共利益为由，大家的拒绝与不配合是挡不住国家强制性法律规定的。所以拆迁开始，就要认清必须接受的事实，既然拆迁不可拒绝，那就通过多争取拆迁补偿来填补自己的损失。

以上就是在征迁过程中被征收人不可触碰的错误。再次提醒大家，在拆迁开始之时便提高警惕，注重谈判、协商技巧。不要贸然采取极端的方式进行维权，要学会用合理合法的方式，通过正确的途径维护自己的权益企业动迁律师。

不同的拆迁行为会造成不同的拆迁结果。京坤律师提醒被拆迁人要及时掌握拆迁方的拆迁动向，根据实际情况合理衡量自己的标准，维护好自身合法权益。

01.低态势求和却从不妥协

有时候，拆迁方拉低态势一次又一次的提出补偿协商，并且多次协商未果，虽然态度谦和，但对于补偿款的金额来说却从不让步，也许正是拆迁方的缓兵之计，不是真的想达成协议，而是为了拖延拆迁维权的时间，以期达到自己的目的。

拆迁方的缓兵原因有两个：

一是为了给自己前期的不合法行为补充证据。

在拆迁过程中，拆迁方总是希望拆迁工程可以尽早完结，实现拆迁效果，节约社会成本，提升办事效率，拆迁情绪较为急迫，或许在实行前期各项有关拆迁行为的时候并没有合理的拆迁依据和合法的拆迁程

序，但到后期的时候害怕承担法律后果，实行缓兵之计，一边以谦和的态度假意和被拆迁人谈判协商，一边向有关部门申请审批。

等到自己的合法手续办理完毕之后，便一改常态，也许就再也没有了平和的协商和互动，土地征收咨询，这时候的拆迁方态度刚硬、疾言厉色，将责任推向被拆迁人，理由是长时间谈判未果，进而被拆迁人的优势就会转化为劣势，影响了补偿款的争取范围。

二是为了延误被拆迁人的诉讼时效。

因为被拆迁人行使法律维权是有一定的时效限制的，拆迁方为了使不了解法律规定的被拆迁人脱离法律的保护，所以往往和颜悦色的态度假意商谈，直到拖到被拆迁人的维权时效失效为止，拆迁方就会强硬态度，被拆迁人没有法律“靠山”。

02.大气放价却从不认账

有些拆迁方为了早早的达成拆迁目的总是假言哄骗被拆迁人，迫使被拆迁人签订不合常理的补偿协议。

一是签订空白补偿协议。拆迁方被拆迁人先在补偿合同上签字，说是后期进行统一填充内容，并会按照之前的高价协商结果填写补偿内容，但是被拆迁人一旦签字后，拆迁方就会将之前的补偿承诺抛之脑后，随意撰写盖章生效，以致于被拆迁人到*拿到一份差强人意的补偿合同，追悔莫及。

二是先行签订符合拆迁方标准的补偿协议，后期对被拆迁人进行高额补偿，弥补被拆迁人的预期补偿差额。

在签订拆迁协议时，拆迁方总是会以各种理由来蒙蔽被拆迁人的双眼，有些拆迁方会以假装承诺被拆迁人将会在补偿协议签订以后给其不同于其他人的补偿待遇，弥补被拆迁人的预期补偿金额的差价。等到被拆迁人签字后，便否认之前的承诺，兴义市土地征收，使被拆迁人无计可施。

03.如何防范

拆迁过程实在是纷繁复杂，难以操作，更多的被拆迁人没有拆迁法律知识，对拆迁也了解不深，更无法分辨拆迁方的阴谋，所以京坤律师警示大家：

要加强防范意识。全国各地的被拆迁人要注意没有书面化的承诺不可信，没有加盖公章的合同不可信，拆迁方虚情假意不可信。

尽早的请专业律师十分必要。不仅可以避免拆迁方拖延维权时间，更可以帮助被拆迁人分辨拆迁方的假象。

请大家在拆迁的过程中一定要注意，冲破拆迁方的迷雾，拿到属于自己的合理的拆迁补偿款。

土地征收咨询-浙江省土地征收-李吏民由北京京坤律师事务所提供。北京京坤律师事务所（www.jklst.com）拥有很好的服务和产品，不断地受到新老用户及业内人士的肯定和信任。我们公司是全网商盟认证会员，点击页面的商盟客服图标，可以直接与我们客服人员对话，愿我们今后的合作愉快！