

# 千百万资产评估 拆迁房子评估价怎么算 苏州拆迁评估

产品名称	千百万资产评估 拆迁房子评估价怎么算 苏州拆迁评估
公司名称	千百万资产评估（北京）有限责任公司
价格	面议
规格参数	
公司地址	北京市海淀区中关村创业园区上地信息路15号金融科技大厦510室
联系电话	13381268887

## 产品详情

基准地价修正法主要是评估土地在进行实际区位确定的时候使用的一种评估方法。按照土地的位置确定修正的系数以及修正出来最后的价值，在实践当中应用不是很广泛。在实践当中我们常见的是充值成本法和市场比较法的评估方法，但是，我所律师在次强调提醒中小型企业如果产生的收益较高，并且是高附加值、劳动密集型以及技术专利行业，本企业前景预期可能成几何倍数增长的企业一定要进行收益法评估。例如，北京大兴区某企业，生产机器人配件行业。整个行业的专利技术只有意大利某企业可以与其媲美，大兴某企业的生产流程和生产工艺，以及技术专利都是非常丰富的；大部分的产品都是外销日本与德国。这种企业进行评估停产停业损失的时候必须按照收益法来进行评估。因为今年可能融资、负债，苏州拆迁评估，明年有可能大额收入。如果计算它某个周期的停产停业损失的时候必须按照收益法。提醒各位企业，拆迁评估服务合同，与评估单位、征收单位进行实际谈判时，对于运用哪种评估方法进行价值价格的确定需要多方面探讨。即便是一个评估公司都受征收单位委托，由于评估的方法选择不同，评估出的企业价值也是天壤之别。

企业拆迁纠纷解决的难度在哪里？从客观实践的角度总结，有六方面是现在整个企业拆迁纠纷当中充分体现出来的有以下六个方面难以确定。

一，无明确法律依据。也就是说在进行征收或者拆迁的时候，没有具体相应的法律依据。若干年前就准备研究制定的《全国集体土地拆迁管理办法》，到现在也仍未出台。目前我们所依据的《土地管理法》的有些地方依然体现不了征收拆迁的补偿原则。我们都很清楚，按照《土地管理法》对耕地进行补偿没有太大影响，但是如果利用集体土地修建厂房、做养殖行业或者生产加工行业等等，此种情况下的法律依据和政策就是缺失的，这就使很多地方在解决这种企业拆迁纠纷的时候，无法提供准确的法律依据。即便可以参照相应的法律依据，但是却无法准确适用。这是一个客观现实。

第二，法律依据冲突。这种冲突主要存在于上位法和下位法之间。在《国有土地上房屋征收与补偿条例

》590号令以及适用的房地产评估规范中，对一些评估方法的适用有明确的规定，比如，现在基本上适用的是四种评估方法：成本法、市场法、收益法、假设开发法，在进行单纯的土地评估交易的时候，有些也适用基准地价法。这几种方法根据法律的规定，本应合理对企业进行使用，但是各个地方在出台国有土地征收补偿办法以及暂行办法的时候，往往采用的还是成本法或者市场法，对企业的收益或者下一步造成的潜在经济损失没有进行收益法充足的量化。从这个角度来说，上位法和下位法在使用过程中的冲突，在现实生活中比比皆是。

今天讲一下企业拆迁谈判中“四不”和“四看”，我在《企业拆迁维权攻略》中谈到过“四不”，分别是不搬家、不签字、不报价、不抵抗。这就是企业如遇拆迁应该采取的四种态度。一、不搬家 大家都很清楚，一旦遇到拆迁，拆迁方就会非常急促的希望企业停止经营。企业即使不签字先搬出来也可以，目的何在？目的主要是先把企业的经营断掉。如果企业搬走空出土地并且在其他地方恢复生产后，在补偿谈判中企业就处于弱势地位。企业给拆迁方制造出来的不配合态度已经不复存在了，对拆迁方进行下一步的谈判是非常有利的。二、不签字 有企业主问到：“哪些文件该签字，哪些不该签字？”实践中又没有维权律师在现场指导的时候，我希望要慎重去签字，甚至是不要去签字。拆迁方送来一份评估报告，你签了字，上面可能写着一句话“签字即为对评估报告结果认可”。比如有些企业主在签订补偿协议的时候都不知道签的是补偿协议。企业主说：“上面明明写着草签两个字，我以为是草签了个协议而已，后面还要实际谈呢，没想到是正规的拆迁补偿协议。”由于被拆迁人不能区分哪些文件该签，哪些不该签，所以我们在实践维权会指导被拆迁人不签字，不要乱签字。三、不报价 企业拆迁的补偿价格都具有一定的弹性的，拆迁房子评估价怎么算，可以进行协商。可能一开始你要求的价格并不是很高，那么拆迁方就想快速套取你的心理底线，询问到底想要多少钱。而现在很多企业主都是脱口而出要高价，其实这是对被拆迁人不利的。作为拆迁律师我历来主张在企业拆迁补偿谈判中报价要有事实、有根据的去报价，一旦报出价格就不能轻易变化，随便的降低或者跳高都不成。你一旦报了高额补偿，又没有事实根据，拆迁方的工作人员在向上级汇报的时候，往往就会把你作为钉子户，甚至是把你作为了主要攻克的对象。因为你的“狮子大张口”，有些压力本身不想施加也施加给你了。四、不抵抗 有很多企业主感觉自己在当地有实力，有一定的社会背景，就经常进行一些无畏的抵抗行为。这种抵抗行为往往给对方落下口舌，落下把柄。抓住这些口舌和把柄，有可能就会对被拆迁人产生致命一击。本身是一个财产的纠纷问题，很有可能转化为人身安全的问题。“四看”分别是看法律、看补偿、看形势、看手段。

一、看法律 看企业的来源是否取得了土地证和房产证，租赁企业是否有合法的租赁期限和租赁主体，是否从事租赁期中排除的经营行为或违反法律规定的一些经营行为。对方进行征收拆迁或者违章建筑拆迁时是不是走了正规的法律程序？是否有征收决定的公告？是否进行了社会稳定的风险评估？是否进行了拆迁补偿资金的落实？是否进行了规划和国土等相应的法律要求？还要看法律程序，如果进行拆违章，应该给予被拆迁人陈述申辩的权利。是否提起了复议或诉讼的相关的法律程序？复议和诉讼期间是否遵循了《行政强制法》所要求的复议和诉讼期间不允许强制执行的法律规定？拆迁方应该遵守这些法律规定。第二，看补偿 在“四不”中讲到了补偿会有一个递进的浮动，拆迁补偿要有一定的科学依据、事实根据或者法律的支撑。比如土地补偿叫土地区位价补偿，要参考了周边的市场成交价值，同种类、同性质的土地。明明是商业土地就不能给予工业土地的补偿，两种土地性质补偿价格相差好几十倍。再比如停产停业损失，对于一个纳税额度很高的企业或高精尖企业，不能按照普通的企业去补偿。三、看形势 我们要看整个的拆迁片区，已经签协议的有多少户？当中采取强制措施的多不多，拆迁评估是做什么的，被强拆的房屋多不多？拆迁方都运用了哪些手段在做事情？被拆迁人当中运用法律手段在维权的、起诉的多不多，要看整个形势宏观的变化。在拆迁双方之间进行博弈的过程中，拆迁方在运用哪些手段在做，会对你产生哪些制约？而你又有哪些短板，需要在哪些方面排除风险？四、看手段 拆迁方在整个过程中运用了哪些手段？这些手段是否是法律允许的。水、电、路是不是断了？企业经营是不是受到了影响？拆迁方是不是利用消防、环保、违章建筑等来给被拆迁人施加压力？要看这些手段的综合运用。千百万资产评估(图)-拆迁房子评估价怎么算-苏州拆迁评估由千百万资产评估(北京)有限责任公司提供。行路致远，砥砺前行。千百万资产评估(北京)有限责任公司(www.125ba.cn)致力成为与您共赢、共生、共同前行的战略伙伴，更矢志成为中介服务较具影响力的企业，与您一起飞跃，共同成功!同时本公司(www.pinggushenji.cn)还是从事无形资产评估，无形资产评估公司，无形资产评估报告的厂家，欢迎来电咨询。