

千百万资产评估 资产评估报告 评估

产品名称	千百万资产评估 资产评估报告 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

首先要讲一个总体原则，拆迁补偿是实物及一部分可预期的利益损失，他跟企业正常的交易和买卖是不一样的，补偿比较狭窄，公司资产评估，最后的补偿价格偏低，这个问题属于学术互相探讨的问题。在企业拆迁中，对中小企业来讲一般能获得六部分补偿项目。一、土地使用权的区域补偿价 你所占用的土地要按照占用的性质和使用年限等来算出区域补偿价，说通俗了就是土地使用权补偿。那么土地使用权应该怎么补偿呢？有这么几种情况：

（1）土地承包经营权。本村村民在本村的土地上承包相关的土地所衍生出来的土地承包经营权。（2）集体建设用地使用权。也就是取得集体建设用地使用权证，这可能是通过拍卖、一次性买断等方式取得的。（3）国有土地使用权出让划拨的方式。经过国有土地出让取得的工业用地的资质，或者说通过划拨取得，这都是纳入土地使用权赔偿范围。但是租赁权现在还划定在债权的范围内，没有划归物权的形式，所以租赁权是没有土地使用权补偿的

在房屋性质认定上存在的问题

由于我国的房地产相关法律、法规滞后于有些拆迁房，资产评估报告，要其完备、完善有关手续，实在是人所难。而有些城市一味强调手续的完善，在房屋性质的认定上刻板教条，不考虑实际用途和使用价值。其最终结果，导致不尊重历史，不能反映房屋可以带来更大收益这一客观事实。

5在安置房价格的确定上存在的问题

众所周知，安置房是由拆迁人(一般由开发商)提供的，其价格的确定应是由开发商随行就市，而被拆迁房是否也是完全市场价呢?当然是有差距的，评估资产公司，首先在房屋的拆迁补偿价的确定存在着问题、其次，安置房价格滞后于拆迁房(因存在着开发期)，不是同一时点的价，这样必然导致在安置房价、拆迁补偿价之间存在着有失“公正、公平”性。

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，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，甚至是你作为主要攻克的对象。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，评估，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？而你又有那些短板，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)-资产评估报告-评估由千百万资产评估(北京)有限责任公司提供。千百万资产评估(北京)有限责任公司(www.125ba.cn)是一家从事“资产评估,知识产权评估,项目评估,整体资产评估”的公司。自成立以来,我们坚持以“诚信为本,稳健经营”的方针,勇于参与市场的良性竞争,使“资产评估,知识产权评估,项目评估,整体资产评估”品牌拥有良好口碑。我们坚持“服务至上,用户至上”的原则,使千百万资产评估在中介服务中赢得了众的客户的信任,树立了良好的企业形象。特别说明:本信息的图片和资料仅供参考,欢迎联系我们索取准确的资料,谢谢!同时本公司(www.qiyaocpa.cn)还是从事整体评估报告,整体评估作用,整体评估目的的厂家,欢迎来电咨询。