

评估 千百万资产评估 企业价值评估

产品名称	评估 千百万资产评估 企业价值评估
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

在房屋拆迁补偿实施中存在的问题

首先房屋拆迁评估当然以市场价来评估，是公正合理的；但是，城市的居民经济存在着严重的两级分化问题，特别是拆迁范围内的居民，他们是弱势群体，大多为下岗职工、无业居民，有的长期生病卧床不起，生活来源靠子女及周边社区居民来接济，就是屋子很破，企业价值评估，也能起挡风避雨的作用，一旦这些居民被拆迁，他们将失去原有的稳定生产、生活的秩序，当他们获得拆迁补偿费后，这一微薄的补偿费能对他们又起什么作用呢？一小套住房都购不起的。

住宅房屋评估通常由四部分组成：一是房屋占用范围内的土地价格；二是建筑物重置价格；三是建安费用；四是装修装饰部分的费用。

1.房屋占用范围内的土地价格一般以省、自治区、直辖市

根据本地区的实际情况，制定区位基准价。

2.建筑物重置价格则以评估价格为准，具体计算公式：估价对象价格=某类型房屋的基准价格×（1+楼层修正系数）×（1+朝向修正系数）×（1+其他因素修正系数）+房屋装修部分价格

评估机构可以用市场比较法或成本法确定某类型房屋的基准价格，然后根据不房屋的楼层、朝向、采光、通风、功能布局、成新度、维护保养等因素，对该基准价格进行适当的修正，由此得出不房屋的评估价格。其中，市场比较法就是在被拆迁房屋同一供需圈收集成交时间不超过1年的市场交易案例，另对比与估价对象的区位、建筑结构等相同或相近的建筑市场价，就是我们常说的被拆迁房屋周边类似房地产的市场交易价格。

3.建安费用应按照本市建筑工程定额标准的有关规定评估。

4.房屋装修装饰部分的价格则与当地积极发展水平密切相关，评估，应按照本市房屋装修装饰工程定额标准的有关规定评估。具体计算公式：房屋装修装饰部分评估价格=房屋装修装饰重置价格×（耐用年限-实际使用年限）÷耐用年限。

其中，各类房屋装修装饰的耐用年限：住宅8年；办公用房7年；商场、店铺、餐馆等营业性用房5年；厂房、仓库5年。估价人员可结合实地查勘情况，根据装修装饰档次、质量、维护、保养、使用情况以及功能、经济等方面的折旧因素综合确定折旧率或成新率。但与按直线折旧计算的差异不宜超过30%。另外，建筑物重置价格的费用构成应符合《房地产估价规范》的有关规定。

非住宅房屋评估宜采用两种以上的估价方法，比如市场比较法、成本法和收益法。前两种方法都跟住宅房屋的方法一样。如确有困难，只能采用一种方法的，应当说明理由。而且，对于非住宅房屋的评估，若采用市场比较法，也应当以收集同一供需圈内的市场交易实例为原则。没有条件采用市场比较法评估的，也可采用收益法。采用收益法评估时，房屋的收益、费用计算应符合《房地产估价规范》的有关规定。

需要注意的是，参照类似的房地产市场价格，意思就是要根据同区位、同地段、同性质（国有、集体）、同用途（商业、工业、住宅），商品房包括住宅和商业用途。在实践的过程中需要注意的是属于什么用地，要参考附地范围之内相同性质的用地价值，主要是参照类似房地产市场的价值。需要注意的是，参照类似的房地产市场价格，企业资产评估，意思就是要根据同区位、同地段、同性质（国有、集体）、同用途（商业、工业、住宅），商品房包括住宅和商业用途。在实践的过程中需要注意的是属于什么用地，要参考附地范围之内相同性质的用地价值，主要是参照类似房地产市场的价值。评估-千百万资产评估-企业价值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）是从事“资产评估，知识产权评估，项目评估，整体资产评估”的企业，公司秉承“诚信经营，用心服务”的理念，为您提供优质的产品和服务。欢迎来电咨询！联系人：郭经理。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。