

房地产拆迁评估实务与理论初探 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/294/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E6_c67_294043.htm 自2001年11月1日新的动迁条例实施以来，我公司先后承接12个动迁基地的评估，涉及七个区(静安、闸北、卢湾、徐汇、黄浦、长宁、虹口)，拆迁面积达150000平方米，近6000户。在拆迁评估实践中，我们遇到的被拆迁房屋类型按用途主要有两大类----居住房屋和非居住房屋。其中居住房屋有新工房、新里、花园住宅、旧里及简屋五种；使用状态有独用与合用两种。非居住房屋有店铺、旅馆、办公、幼儿园、工厂、菜场、仓库等近十余种。由于动迁是一项涉及千家万户安居和推动城市建设发展的大事，因此它不仅是一项技术性工作，而且更是一项责任重大的社会工作。为此公司专门成立了拆迁评估研究小组，负责此项工作。在评估过程中，我们遇到了各种各样新问题，估价师们认真研究政策法规，深入分析各类房屋的特点及差异。通过集思广益，大部分问题得到解决，并获得较好的效果，但仍有部分案例尽管其评估结果比较符合市场的实际情况，理论依据却不够充分。

一、动迁评估实务操作的体会 体会之一，灵活掌握替代原则。在半年多拆迁评估的实践中，我们遇到几类房屋市场上成交案例极少，如合用花园住宅、全幢独用产权旧里、产权旧里店铺等。这些房屋运用成本法评估不能反映出市场供求对价格的影响，运用收益法评估收益的确定难度较大，无法评估出贴近市场的价格。而运用市场比较法评估缺少直接相符的案例，给评估带来了较大难度。我们在做大量市场调研的基础上，我们认真分析了

估价对象与类似房屋个别因素的差异，利用有较多成交案例的类似房屋进行修正，较为准确地评估估价对象的市场价格。这样做从理论上符合房地产评估的替代性原则。例一：在徐汇区襄阳路动迁项目评估过程中，估价对象中有几幢合用的花园住宅。该花园住宅的花园面积较小，约50平方米，并且人口密度较大，平均每幢有6-7户居民。经估价师对估价对象所在区域以及类似区域调查了解到，类似合用花园住宅的成交案例较少，而成本法和收益法又无法充分反映该房屋的市场价格。我们走访许多房产中介公司，做了大量的市场调查工作，认为在市场上此类花园较小的合用花园住宅与带有小花园的合用新式里弄在建筑特点和使用功能上较相似，市场上合用新式里弄的成交案例较多，运用合用新里作为成交案例进行评估，符合替代原则。其区别仅在于花园住宅为独幢，四面凌空，而新式里弄为联接式，三面凌空，这样的差异在使用功能上体现为通风、采光及花园独用性大小的不同，估价师在合用新里成交价格的基础上对以上因素进行了技术修正，最后得出估价对象的市场价格。例二：在淮海中路渔阳里项目的评估过程中，估价对象中有一幢二层独用旧里，经估价师对该地区做大量的市场调研工作，发现该类房屋一年内无成交案例，无法直接采用市场比较法。估价师认真比较和分析了旧里独用与合用的差异，在合用旧里比准价格的基础上，根据旧里房屋使用面积与建筑面积的系数，并充分调研了估价对象所在区域类似旧里的平均合用程度，计算独用修正系数，通过独用修正系数调整，得出了估价对象(即全幢独用旧里)的市场价格，并得到了委托方和被动迁居民的认可。例三：在非居住房屋拆迁评估过程中，遇到最多的类型是商

铺评估。目前，解放前建造的砖木结构、面积在20-30平方米的小型产权店铺成交案例较少。我们通过走访很多房地产经纪机构，获取大量使用权砖木结构成交案例，在此基础上作使用权转换产权的修正，最后得出产权店铺的评估。体会之二，以市场交易为尺度，判断影响价格的个别因素。目前建设部颁发的《房地产估价规范》，对市场比较法中个别因素的修正有详细的规定，但对哪些个别因素影响价格，哪些不影响价格，用什么标准选取影响价格的个别因素未加以说明。在实践中，每个评估对象都有很多个别因素，我们在对个别因素进行修正时，用市场交易作为尺度，判断哪些因素在市场交易中真正影响价格，哪些因素虽然客观存在，但在市场交易中，由于人们对这些因素的喜好不同，属未确定的因素，因此市场交易价格并不受影响。例：在闸北区某基地评估中，要评估一幢1980年建造的新工房。在个别因素修正中，我们觉得房屋的个别因素较多，除了楼层、朝向因素大家一致认为影响价格外，对其他修正因素的选取意见不一。估价对象为一梯五户，一室户(朝南)、一室半(朝南，半室无窗)、一室半(朝南，半室有窗)、二室户(朝南)和三室户(二南一北)。经过对大量市场交易案例的分析，最后认为目前二手房市场上同一时期建造设计的房屋，不同的房型其价格无明显差异，因此房型因素并不影响价格，对房型因素不作修正。而对于同一种房型的采光通风上的不同，如一室半(朝南，半室无窗)、一室半(朝南，半室有窗)，其交易价格存在明显差异，故将通风采光作为影响价格的个别因素进行修正。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com