

拆迁补偿估价中如何处理好与拆迁当事人的关系 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/473/2021_2022__E6_8B_86_E8_BF_81_E8_A1_A5_E5_c67_473499.htm

估价机构接受委托进入城市房屋拆迁活动中，其评估的结果对所有拆迁当事人都有直接或间接的利害关系。因此，估价机构必须处理好与拆迁当事人的关系。

1. 要多做说明解释工作。由于拆迁补偿估价涉及的对象范围很广，依据的法规、标准也很多，拆迁当事人对此不可能充分了解；估价的理论和方法拆迁当事人也不可能准确理解；加之拆迁当事人都有自己的倾向性，因此他们对拆迁补偿估价结果都不同程度地存在疑问。估价机构不能仅仅出具报告，而是要配合房屋拆迁管理部门，仔细听取拆迁当事人的意见，检查自己评估报告的完整性和准确性，发现问题及时纠正或通知测绘机构重新查丈；要认真解答拆迁当事人的疑问，使他们准确理解评估报告，认可拆迁补偿估价结果。
2. 要保持与拆迁当事人的接触。在房地产拍卖底价评估中，估价机构要求避免与当事人接触，以保证估价结果的客观公正。而城市房屋拆迁评估则要求估价机构保持与拆迁当事人的接触，充分听取拆迁当事人的意见，因为只有拆迁当事人才最了解估价对象的细节特征和独到之处。其实，保持与拆迁当事人的接触，充分听取拆迁当事人的意见，不但不影响估价机构的客观公正性，反而会提升了估价机构的价值和地位。
3. 要善于听取其它行业专家的评估意见。普通房地产估价一般仅估算其房地产自身的价值，即使有其它价值也要求将其剥离。拆迁补偿估价则不同，当事人往往要求估价机构对拆迁造成的各种损失一并加以评估。

比如海港码头拆迁项目(因潮汐作用工作时间受限制，施工定额水平较高)、变配电设备拆迁项目(因必须由电力部门施工，实际费用会高于定额)等情况。为准确作出评估，最好委托有关专业机构提供报价，或咨询有关专家。要处理好与拆迁当事人的关系，必须急拆迁当事人所急，想拆迁当事人所想，尽可能帮助他们解决问题。4. 要处理好与房屋拆迁管理部门的关系。房屋拆迁管理部门虽然不是拆迁当事人，但是重要关系人。估价机构要尊重房屋拆迁管理部门，接受房屋拆迁管理部门的领导和管理；要参与有关问题的调查，对“房屋拆迁补偿指导价格”提出意见和建议；具体评估时要及时通报评估进展情况，遇到问题及时请示汇报。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