

净化估价市场减少估价纠纷 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_87_80_E5_8C_96_E4_BC_B0_E4_c51_85037.htm

《城市房屋拆迁管理条例》规定，房屋拆迁货币补偿金额由房地产市场评估价格确定。因此，由补偿金额引起的拆迁纠纷，实际是因估价结果不能被房屋拆迁当事人接受而引起的纠纷，或者说实际是估价纠纷。为了维护拆迁当事人的合法权益，减少、防止估价纠纷产生，公正解决估价纠纷，建设部颁布了《城市房屋拆迁估价指导意见》(以下简称《指导意见》)。《指导意见》对城市房屋拆迁估价的估价目的、估价依据、估价行为原则、估价时点、职业道德、估价程序、价值标准、估价方法、估价结果异议处理办法等进行了规范。按照《指导意见》进行城市房屋拆迁估价，从理论上说其结果是公正的，能够达到制定《指导意见》的预定目的。但是，实际操作中，仍然很难减少估价结果导致的估价纠纷，甚至会使估价纠纷增加，估价纠纷解决旷日持久。本文拟对其原因及对策谈谈我们的看法。

一、难以减少估价纠纷产生的原因

1、客观公正的估价结果标准至今没有定量界定 房地产估价是由专业估价人员按照估价目的，遵循估价原则，在综合分析影响房地产价格因素及其影响大小的基础上，采用合适估价方法对估价对象价格做出客观公正的判断、推测的过程。据此，一般认为，凡是按照上述过程对估价对象评估的结果，只要不超过公开市场价格一定范围，都应该认为是客观公正的结果。但是，到底“一定范围”是多大的数量范围?是5%?10%?15%?公开市场价格的具体值是什么值?至今没有明确界定。关于公开

市场价格，对于有较多类似房地产交易资料的估价对象，可以通过三个以上交易实例价格的修正，综合确定公开市场价格。对于没有类似房地产交易实例的估价对象，其公开市场价格的具体值如何确定？如果公开市场价格的具体值不予界定，如果评估价格与公开市场价格差异范围不予严格数量界定，对于直接关系到拆迁当事人利益的房屋拆迁补偿评估结果，很难让拆迁当事人公认为是客观公正的价格。在当前评估机构林立，评估业务竞争激烈，按照《指导意见》又允许多家评估机构对同一被拆迁房屋评估的情况下，很可能出现一个评估机构公示估价结果后，被拆迁人私自委托其他估价机构对被拆迁房屋进行重新评估的情况。当重新评估价格高于原估价结果时，被拆迁人就会认为原估价结果不公正。当估价结果异议不能协商一致时，就会产生估价纠纷，甚至在裁决、诉讼阶段，仍然产生估价纠纷，使估价纠纷解决旷日持久。

2、缺乏估价参数值选取的客观标准

房地产的评估价格，最终由估价人员根据同一区位内房地产市场交易价格、估价对象房地产净收益、建筑物重置价格、土地区位价格等资料，选取具体参数值，依据市场法、收益法、成本法等估价方法的估价公式计算、推测出来。在此，笔者把直接代入估价值计算公式求取估价值的参数，称为终级估价参数。把代入终级参数值计算公式求取终级参数值的参数，称为前级估价参数。把代入前级参数值计算公式求取前级参数值的参数，称为更前级估价参数。有些参数在一种估价方法中属于终级估价参数，在另一种估价方法中可能属于前级估价参数或更前级估价参数。市场比较法的终级估价参数包括交易状况修正系数、交易日期修正系数、区域因素修正系数、个别因

素修正系数。其中，交易状况修正系数由估价人员依据不正常交易具体情况选取前级参数值求取。交易日期修正系数由估价人员依据比准实例从交易日期到估价时点的交易价格指数等情况选取前级参数值求取。区域因数修正系数由估价人员依据估价对象与比准实例各自区位在商业繁华程度，交通通达程度，基础设施配套程度，人文、自然环境条件、质量状况，人文、自然景观状况，城市规划限制等因素方面差异状况选取前级参数值求取。个别因素修正系数由估价人员依据估价对象与比准实例在土地面积大小、形状、临路状况、平整程度、地势地质水文资料、规划管理限制条件、土地使用年限、建筑物新旧程度、装修、设施设备、平面布置、工程质量、建筑结构、楼层、朝向等差异状况选取前级参数值求取。收益法的终级估价参数包括年净收益、收益年限、资本化率。其中，净收益由估价人员依据估价对象毛收益；运营费用、空置率等情况选取前级参数值求取。收益年限由估价人员依据出让年限、尚可使用年限等情况选取前级参数值求取。资本化率由估价人员依据同类有收益房地产的租金、售价等资料选取前级参数值求取。旧房屋成本法拆迁评估的终级估价参数包括土地重新取得价格，土地重新取得价格分摊余额，建筑物重置价格，成新率等。其中，土地重新取得价格一般由估价人员选取交易状况修正系数、交易日期修正系数、区域因素修正系数、个别因素修正系数四个前级参数值(注意，这四个参数在市场比较法中为终级参数!)求取。交易状况修正系数、交易日期修正系数、区域因素修正系数、个别因素修正系数四个前级参数值由估价人员按照市场比较法中四个终级参数值求取方法选取他们的更前级参数值求取

。土地价格分摊余额由估价人员按照土地出让年限，已经使用年限，土地重新取得价格等情况选取前级参数值求取。建筑物重置价格由估价人员按照建筑物的设计费用、报建规费、建安造价、监理费、建设单位管理费、建设期投资利息、销售税费、开发商利润、环境状况等因素资料选取前级参数值求取。建筑物的设计费用、报建规费、建安造价、监理费、建设单位管理费、建设期投资利息、销售税费、开发商利润、环境状况等前级参数值，由估价人员按照这些前级参数形成状况，选取他们的更前级参数值求取。成新率由估价人员按照建筑物竣工时间、使用年限、法定耐用年限、现场勘察记录、新旧程度标准等资料选取前级参数值求取。求取终级参数值的前级参数值、更前级参数值都由估价人员依据公开市场价格形成的客观要求，针对估价对象的具体状况主观选取。主观选取的参数值是否符合客观性要求直接关系到估价结果的客观准确与否。当前，尚没有前级参数、更前级参数值的客观标准值或标准值范围，具体估价时都由估价人员凭主观判断选取。一般说，估价理论知识系统、全面，实践经验丰富的估价人员，其选取的前级参数值、更前级参数值较符合客观性要求。但是，即使这些估价人员，其选取的参数值也会因为个人的阅历、资历、爱好、感觉等差别而存在着差别。如果估价人员理论知识、实践经验水平相差较大，或者其中有人主观故意想使估价结果偏向于委托估价人，则估价人员之间选取的参数值就可能相差很大。房屋一般是一个家庭最贵重、金额最大的财产，其绝对价值较其他财产大得多。如果房屋拆迁估价结果较其客观价值偏低两个百分点，客观价值为十万元的房屋，其拆迁补偿金额就比客观价值少

两千元。两千元的补偿差额，对于中低收入家庭，特别对于特困家庭，不是一笔小数字。当这些被拆迁房屋产权人、承租人明白他们少得两千元拆迁补偿款是由估价结果偏低引起时，怎么会不闻不问、不予主张权利呢？怎么会不产生估价纠纷呢？

二、对策建议 为了防止、减少估价纠纷的产生，建议采取如下对策：

- 1、专题研究各级参数客观标准及其修正体系，编制估价参数参考手册、软件 当前，估价理论是完善的、系统的。各种估价方法的估价值计算公式，理论依据也是充分的、正确的。由前面“难以减少估价纠纷产生的原因”分析看出，按照估价公式求取的估价值不能准确反映公开市场价格或客观价格、进而引起估价纠纷产生的根本原因是参数值不客观。如果专题研究各级参数客观标准及其修正体系，并编制成估价参数参考手册、软件，只要估价人员不是理论、估价操作水平达不到要求，或故意偏袒拆迁当事人一方，估价人员一般都能够针对估价对象公开市场价格形成具体影响因素的具体情况，利用手册、软件，找出参数标准值及其修正值，求出各级参数客观值，进而求出估价对象的客观估价值。
- 2、科学界定客观公正估价值的范围 既然当前的估价理论是完善的、系统的，各种估价方法的估价值计算公式是正确的，自然可以肯定，以客观终级参数值代入估价值计算公式求出的估价结果就是客观公正估价值。但是，仍然如前所述，不管哪种估价方法，其最前级估价参数值最终还是由估价人员在定性分析的基础上主观确定的。因而，同一参数，不同估价人员求取的估价参数值或多或少存在着一些差异。然而，只要估价人员的理论水平、实践经验达到估价师的水平要求，只要编制了指示各级参数客观标准及其修正体

系、修正办法的估价参数参考手册、软件，估价人员依据各级参数客观标准及其修正体系、修正办法确定的估价参数值的差异一般不会太大，而且符合统计规律。因而，只要在编制出估价参数参考手册、软件并实际应用一段时间以后，对具体估价值进行统计分析，就能对客观公正估价值的范围予以科学界定。因此，在估价参数参考手册、软件编制出来以后，应该对客观公正估价值的范围进行科学界定。

三、结束语

上述对策推行以后，不仅房屋拆迁估价的估价纠纷可以防止、减少，其他估价的估价纠纷也可以普遍防止、减少，而且还可以直接检验估价人员、估计机构估价水平的高与低，职业道德的高尚与恶劣，净化估价市场。

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