

浅谈房屋征收室内装饰装修评估方法及实践探讨

胡蓉 邓剑明 陈再云

湖南诚成房地产土地资产评估有限公司

摘要:随着房屋评估方法的完善,室内装饰装修评估也已经纳入房屋评估当中,从最大程度上保障被征收人的权益。但是室内装饰装修具有仅存在使用价值、不存在市场价值的特征,因此使用合理的评估方法是需要研究探讨的关键内容。

关键词:房屋征收评估;室内装饰装修;评估方法

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2020.12.229

房屋征收评估方法已经日趋完善,室内装饰装修评估也已经从房屋评估中独立出来,成为一个单独评估的项目。室内装饰装修评估价值时,要对装饰材料价值、生产购买费用、运输安装费用等进行评估。要提高室内装饰装修的评估精度,细化评估项目,从最大程度上减少因为价格认知差异造成的拆迁纠纷。本文希望通过室内装饰装修评估的范围、方法和实践难点进行探讨,提高房屋评估工作质量,减少因为评估而引发的纠纷。

一、室内装饰装修评估方法

进行室内装饰装修评估时,可以根据当地发布的评估指导意见进行评估,比如岳阳市就有关于房屋室内装饰装修的估价指导意见,明确指出评估范围和评估方法,并且对价格计算也进行规定,保证评估过程的公平公正,维护被征收方的正当权益。当没有相应指导意见时,可以通过成本法和市场法对价格进行评估。

成本法是根据装饰装修重新购置价格扣除折旧价值之后的价格进行价值评估。在进行评估时,要根据装饰装修在价值时点的材料、人工等费用,结合国家财税制度和市场经济,对室内装饰装修进行评估。可以搜集和评估对象相似的房屋,通过正在进行的装饰装修项目,结合建筑工程造价和当地建筑材料市场行情进行价格的综合评估。一定要结合当地实际情况进行评估,不能沿用往年价格,造成失实评估。在存在装饰装修折旧时,要根据年限求取折旧价格,根据装饰装修的年代、新旧程度、破损程度进行评估。

市场法相对比较简单,是根据评估时间点市场上相似装饰装修材料价格进行调整后的价格进行的价值评估。不过进行价格调整时,会涉及施工技术、材料运输、施工机械等个别因素的影响,提升价格修正的难度。无论使用哪种评估方法,都要求评估人员具有很强的专业能力,同时还要认真听取当事人的意见,和当事人进行妥善的沟通和交流。

二、室内装饰装修评估难点

(一) 没有明确的指导意见

虽然越来越多的地方开始发布室内装饰装修评估指导意见,但是目前部分指导意见内容不够详细,难以给评估人员带来非常明确的指导。在进行工程造价时,会有和原材料等相关的众多资料,会有专业的项目清单进行计算。相比而言,室内装饰装修就不具备如此明确的参考资料。在进行室内装饰装修评估时,评估人员很难通过外表正确评估装饰装修的工程量,也很难通过外表确定材料的具体种类和价值,给评估带来了非常大的困难。通常而言,老旧房屋做防水处理要比新房屋做防水处理更加困难,因此花费更大,工程量也更大。还要部分评估人员会直接用定额造价来作为评估价格,造成被征收人的不满意,影响评估质量,给工作带来负面影响。

(二) 评估人员缺乏专业知识

评估人员需要对室内装修的各个结构、材料种类、市场价格、施工流程等有一个非常详细的了解,并且要对各个时间段的装修技术有所了解,要能够准确把握各种装饰装修的价格。

但是评估人员流动性较大,很多新人专业储备不够,并且对评估过程有所轻视,导致评估不准确,引发纠纷。室内装修是一件非常细致的事情,需要评估人员能够对每一个细节都有所了解。比如墙面粉刷,首先需要对墙面进行打磨,然后使用细砂浆进行批档。待砂浆干燥后检查是否合格,合格则进行防水漆喷涂,待防水漆干燥后,在粉刷墙面漆。在经历多种步骤之后,墙面漆才粉刷完成。如果不了解墙面漆的粉刷,就会错误评估墙面漆施工价格,甚至漏算防水漆等内部材料价格,造成评估不公。

(三) 折旧价值难以把握

在房屋装修完成之后,产权人就会对房屋进行使用,此时会造成部分装饰装修的功能性折旧,而且随着房屋使用年限的增加,室内所有材料都会慢慢老化,也都面临着折旧问题。不同材料在使用中的损耗是不一样的。比如,石材、玻璃材质的装饰在正常使用中损耗比较低,但是木材结构和布料、纸质损耗非常严重。同样,同种材料,有的厂家工艺精细,能够使用更久的年限,但是部分厂家制造工艺和原材料相对较差,导致成品使用年限较短。因此,对于不同品牌、不同材料的装饰材料要分别进行评估。因此,这种材料折旧评估的差异性,增加了评估人员的评估难度。

(四) 装饰装修材料价格变化剧烈

装饰材料种类繁多,每种材料的价格也差异巨大。比如抛光玻化砖,相同尺寸下,价格从几十到几百不等,而且相同厂家相同尺寸的抛光玻化砖在不同的店面价格也不相同。相同的陶瓷坐便器,因为厂家不同,也会有巨大的价格差异,严重时价格差异能够达到几千。与此同时,国内材料和国外材料也有巨大的价格差异。因此,评估人员要对市场有非常细致的了解,要能够准确判断各种装饰材料的价格,提升评估价格的准确程度。

三、加强室内装饰装修评估策略

室内装饰装修的评估发展年限较短,还面临着诸多问题。要通过实践,不断解决实际问题,提升评估水准。首先,要增加评估人员的培训和考核密度,通过专业的人员收集市场相关信息,比如材料更新信息,然后通过培训的方式传授给评估人员,加速评估人员的知识更新速度。同时,还要加强对于评估人员的考核,确保评估人员真实掌握评估方法和市场价格,做出合理公平的评估。其次,要利用现代信息技术,加强信息交流,建立评估平台。通过网络平台,快速收集各个地方的评估方案,结合实际情况,进行评估方案的制定。同时还可以通过网络建立各种数据库,比如材料数据库,帮助评估人员快速了解和掌握不同时期的装饰装修成本,提升评估人员的业务能力。

四、结语

准确有效的室内装饰装修评估能够给征收方和被征收方带来和谐的沟通和交流,能够保障公平、公正、合理,促进社会和谐征收。因此,探讨房屋征收中室内装饰装修的评估方法,能够推动评估行业稳定前进,促进房地产市场平稳发展。

参考文献

- [1] 张爱莉. 基于价值评估的建筑遗产室内装修适宜性修复技术研究[D]. 2016.
- [2] 夏永金. 国有土地上房屋征收评估问题探讨[J]. 工程技术(全文版), 2017(2):00308-00308.
- [3] 周胜华, 詹翠萍. 浅析房屋征收中补偿范围和评估范围的确定[J]. 中国房地产估价与经纪, 2016, 000(002): P. 63-67.