

湖北土地征收资产评估养殖场拆迁征收评估经营损失估价

产品名称	湖北土地征收资产评估养殖场拆迁征收评估经营损失估价
公司名称	重庆海润价格鉴证评估有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	重庆市正阳工业园区园区路白家河标准化厂房A栋5楼515
联系电话	18423450099

产品详情

湖北土地征收评估养殖场资产评估经营损失估价附属设施重置价值评估

依照《宪法》和《土地管理法》的规定，土地征收的法定条件是：

- 1、征收土地必须是为了社会公共利益的需要。
- 2、征收土地是一种政府行为，是政府的专有权利，其他任何单位和个人都没有征地权。
- 3、必须依法取得批准。国家征收土地依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府公告并组织实施。
- 4、必须依法对被征地单位进行补偿。被征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定的期限内，持土地权属证书到当地人民政府土地行政主管部门办理征地补偿登记。
- 5、征地实行社会公开，接受社会监督。征地补偿安置方案确定后，有关地方人民政府应当公告，并听取被征地农村集体经济组织和农民的意见。被征地的农村集体经济组织应当将征收土地的补偿费的收支情况向本集体经济组织的成员公布，接受监督。同时《土地管理法》还明确规定，禁止侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用。

二、土地征收怎么算

土地征收的赔偿计算大致分为两类：

1、土地补偿计算：

(1) 土地补偿费=被征地面数 × 年产值 × 补偿倍数；

(2) 安置补助费=需要安置的人数 × 年产值 × 补偿倍数；需要安置的人数=被征地面数 ÷ 征地前人均分配

耕地数。

2、青苗补偿费计算。青苗补偿费是指农作物正处于生长期未能收获，因征用土地需要及时让出土地，致使农作物不能收获而使农民造成损失，所给予土地承包经营或者土地使用者的经济补偿。青苗补偿费的标准一般农作物最高按一季产值计算，如果是播种不久或投入较少，也可以按一季产值的一定比例计算。青苗补偿费的具体标准由各省、自治区、直辖市政府规定并公告。青苗补偿费=年产值÷耕种季数。（规模性经营盈利种植按照资产评估确定。）

三、征收中停产停业损失如何评估

实践中，停产停业损失补偿的范围限于直接经济损失，包括两方面内容：

一方面是经济损失即因停产、停业使被征收人失去了获得利润的机会，经济损失其实就是被征收人的利润损失；

另一方面是因征收搬迁而必须发生一些费用。

总体来讲，房屋征收活动中产生的停产停业损失补偿的范围一般有以下八大项：

- 1、设备、仪器、生产成品、半成品或商品的搬迁运输费用；
- 2、设备、仪器、搬迁过程中发生损坏的费用及重新安装调试的费用；
- 3、生产成品、半成品或商品搬迁过程中发生损坏的费用；
- 4、停产停业期间职工（包括离、退人员）工资、福利费、各种保险等社会基金；
- 5、企业因征收倒闭、解散后职员的安置费用；
- 6、为特定经营环境而设的牌匾及其他装饰物的报废损坏的费用；
- 7、生产、经营证照的重新办理或变更的费用；
- 8、因解除房屋租赁关系而发生的房租损失及违约赔偿金或安置。

欢迎来电咨询 重庆海润资产评估法务服务部