

养殖用海价值评估海域评估

产品名称	养殖用海价值评估海域评估
公司名称	大连鸿泰海洋资源资产价格评估有限公司
价格	.00/件
规格参数	
公司地址	辽宁省大连市金州区站前街道龙湾路信实工业园2#J号
联系电话	15326144990

产品详情

海域价格评估的主要方法有收益法、成本法、假设开发法、市场比较法和基准价格系数修正法，各方法的适用条件及注意事项如下：收益法对于能够计算现实收益或潜在收益的海域，可采用收益法评估海域价格，即按一定的还原利率，将海域未来每年预期收益折算至评估基准日，以折算后的纯收益总和作为海域价格。采用收益法时，应以客观、持续、稳定的收益为基础计算海域的年总收入，按不重不漏原则计算年总费用，合理测算海域纯收益。成本法对于新开发的海域，或在海域市场欠发达、海域交易实例少的地区，可采用成本法评估海域价格，即以开发和利用海域所耗费的各项费用之和为基础，加上正常的利润、利息和税费等来确定海域价格。采用成本法时，海域取得费和海域开发费应是评估基准日的重置费用，各项费用的取费标准应有明确、充分的依据。假设开发法对于待开发和再开发的海域，可采用假设开发法评估海域价格，即在测算出海域开发完成后的总价值基础上，扣除预计的正常开发成本和利润来确定海域价格。采用假设开发法时，应根据有效利用原则确定海域用途，再结合海域的规模、开发难易程度等情况合理估算开发建设周期，并假设在开发周期内各项成本均匀投入或分阶段均匀投入。市场比较法在海域市场较发达、海域交易实例充足的地区，可采用市场比较法评估海域价格，即根据市场替代原理，将评估对象与具有替代性且在近期市场上已发生交易的实例做比较，根据两者之间的价格影响因素差异，在交易实例成交价格的基础上做适当修正，以此来确定海域价格。采用市场比较法时，比较实例应与评估对象的用海类型相同，且位于相邻区域或类似区域，交易时间应相近，数量不少于3个；应选择差异显著的比较因素进行价格修正，因素条件应尽量量化，无法量化时应定性描述指标的大小。基准价格系数修正法在已有海域基准价格的地区，可用基准价格系数修正法评估海域价格，即针对评估对象价格影响因素的特殊性，利用海域价格修正系数，在同一地区同类用海的海域基准价格基础上做适当修正，以此确定海域价格。采用基准价格系数修正法时，应准确把握本区域海域基准价格的内涵及其修正体系的构成，根据海域价格影响因素实际情况确定修正系数。

大连鸿泰海洋资源资产价格评估有限公司入围辽宁省人民法院司法鉴定对外委托名册，可以被全国各地法院委托，出具的评估报告书具有法律证明效力。欢迎来电咨询。

本公司主营业务：渔业损失鉴定；渔业损失赔偿；渔业拆迁评估；

渔船碰撞赔偿；果园果树损失评估；渔业污染赔偿；渔业价格评估；渔业评估机构；水产、渔业资源资产价值评估；

海域、滩涂养殖工程拆迁补偿价格、水源污染造成损失、建筑工程造成的养殖场地破坏、人为原因投药造成的死亡、供电厂意外停电造成缺氧死亡损失、养殖场地征收补偿等等。