

太原占地补偿低应重视评估报告的问题

产品名称	太原占地补偿低应重视评估报告的问题
公司名称	北京海润京丰资产评估有限公司
价格	.00/件
规格参数	
公司地址	北京市海淀区羊坊店路18号1幢7层701
联系电话	18101129937 18101129937

产品详情

太原占地补偿低应重视评估报告的问题

因征用土地而需要进行的拆迁中涉及的资产需要进行的专业价值评估。由独立第三方专业评估机构对资产进行专业评估的结果作为拆迁方和被拆迁方之间经济补偿协商的价格参考依据，更容易为双方所接受。近几年，由于城市规模扩大，水利、公路等工程建设迅速，越来越多的农村土地被征用，果树补偿价值的评估业务也越来越多。为了使补偿标准更加科学合理，笔者认为，应当根据不同的果树生长期，采用不同的评估方法和程序，这样才能公正地出具评估结果，具体做法如下。下面首先对果树补偿价值评估中几个重要参数的确定进行说明：1、选定合理的密植度，界定不同树种每亩的补偿株数 果树的密植度是果树群体结构的重要参数，影响着果树生长的空间环境和根系环境，也影响着果树的产量收成和果实品质。增加果树的密植度，有时是为了将来进行移栽，有时可能是另有不可告人的企图。一般的讲，超过合理的密植度，会使树冠缩小，不利于通风透光，影响单株和亩产量，也影响果实品质。评估人员应根据当地气候土质状况，种植技术与果农的种植经验等，综合界定某一品种果树每亩合理的补偿株数。2、果树的收入以及折现率产量收成，也是确定补偿价值的重要步骤。一般而言，在合理密植度的前提下，结果期的产量主要受水利、土壤和管理技术的影响，但又受生长状况的限制。因此，果树收入需根据其生长年限和果树生长状态测算其产量和收入。同时，合理的折现率，也是给予果农合理补偿的关键因素。3、了解果树栽植成本果树管理讲究科学技术，如果盲目追加水肥，使果树生理机能失调，打乱生长规律，非但不能提高产量，还会使果实品质降低，因此在评估中需要确定果树合理的经济成本，确定其合理的投入费用。实际操作中需要根据果树不同的生长期，区分不同树种分别计算其投入的成本。若有的果树林增加滴管、喷管等配套设施，则应另外计算其投入成本。

4、考察果树的特殊因素某一品种的果树有其生长年限、生长状况(如地径、冠径、病虫害影响)等特殊因素，均应详细考察。例如，生长年限直接关系到果树的生长期划分和控制投入的经济成本根据地径的粗细可以判断果树的栽植年限和日常的管理水平；果树冠径的大小及形状可判断其修剪技术、单株产量等。对于特殊的果树树种，可聘请专家协助工作三、根据果树生长年限采用不同的评估方法1、幼龄期果树的评估幼龄期就是果树处在生长初级阶段，果树尚未结果，或因枝身尚未发育成熟未达到承载能力不让其结果。因此幼龄期的果树评估主要考虑施肥、浇水等培育费用，加上其他费用及必要的行业平均报酬率，然后进行个别系数修正，得出评估值。幼树期果树评估值=上年投入成本+当年投入成本×(1+行业平均报酬率)±实际生长调整值投入成本=肥料费+水电费+农药费+人工费+工具使用摊销费+其它费用若果树种植对技术要求较高，平均报酬率可适当提高，一般取当年投入成本的10% - 15%。2、初果期果

树的评估初果期开始阶段，如收入补偿小于行业平均报酬率，仍然应按平均报酬率计算。

3、盛果期果树的评估 以苹果树为例其盛果期一般是在生长第八年到第二十年之间，其中第十年开始达到丰产稳产期。因此对于盛果期果树的补偿，必须给予果农次年一年的收入补偿。即便在收果后征用的果树，也应该给予次年收入补偿。果树评估值区间中价值的确定主要根据其实际生长状况和管理水平进行权衡。北京海润京丰资产评估有限公司（简称海润京丰），是由财政部门授予资产评估资格的全国性评估公司。公司汇聚了大批行业精英，数十位法律、经济、会计、工程技术领域的gaoji人才。公司具备先进的评估方法和手段，完善高效的管理体系和服务团队，是一家集人才、技术、经验于一体的zishen评估机构。目前公司设有知识产权部、中小企业评估部、大型企业评估部及业务审核部，我们的团队将一如既往的为广大客户提供一对一的免费咨询服务及的资产评估服务。

全国评估咨询电话详见页面联系方式