

# 吉林省价格鉴证与评估协会文件

吉价鉴估协字（2021）21号

## 关于下发《农村产权价格鉴证 评估技术规程》的通知

各价格评估单位：

2021年6月18日吉林省价格鉴证与评估协会第二届第七次理事会会议，审议通过了《农村产权价格鉴证评估技术规程》，现予下发实施。

附：《农村产权价格鉴证评估技术规程》

吉林省价格鉴证与评估协会

二〇二一年六月二十二日



吉林省价格鉴证与评估协会

# 农村产权价格鉴证评估技术规程

## 第一章 总 则

第一条 为规范农村产权价格鉴证评估行为，合理评定估算农村产权价格，维护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国民法典》和本协会《价格鉴证评估执业规则》等制定本技术规程。

第二条 本规程所称农村产权价格鉴证评估是指价格鉴证评估机构及其价格鉴证评估专业人员根据委托，对农村产权价格进行评定、估算，并出具价格鉴证评估报告的专业服务行为。

第三条 本规程适用于农村产权价格鉴证评估活动。

农村产权价格鉴证评估应出具价格鉴证评估意见书，或价格鉴证评估报告。价格鉴证评估意见书和价格鉴证评估报告统称为价格鉴证评估报告。

第四条 农村产权价格鉴证评估应当遵循合法原则、预期收益原则、替代原则、报酬递增递减原则、贡献原则、合理有效利用原则、变动原则、供需原则、评估时点原则等评估原则。

## 第二章 农村产权的界定

第五条 本规程所称农村产权包括农村土地承包权、农

村土地经营权、农村村民房屋以及附着在农村土地上的建（构）筑物及其他附着物等财产权。

第六条 本规程所称农村土地是指农民集体所有的耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面，以及其他依法用于农业的土地。

第七条 本规程所称农村土地承包权是指实行家庭承包经营制的农村集体经济组织成员从所属集体经济组织通过承包方式取得的

农村土地占有、使用、收益、流转等权益。

第八条 本规程所称农村土地经营权是指社会经济组织或个人自集体经济组织或成员通过流转等方式取得的农村土地使用、收益、再流转等权益。

第九条 本规程所称农村村民房屋是指农村村民所有的修建在集体土地上并具有合法产权的房屋及宅基地使用权。

### **第三章 农村产权价格鉴证评估程序**

第十条 农村产权价格鉴证评估的基本程序为：

- （一）取得委托人出具的价格鉴证评估委托书；
- （二）明确价格鉴证评估基本事项，签订委托合同；
- （三）指派价格鉴证评估专业人员；
- （四）确定价格鉴证评估作业方案；
- （五）实物勘验；
- （六）收集与整理价格鉴证评估资料；

- (七) 市场调查；
- (八) 选定价格鉴证评估方法；
- (九) 测算、分析、确定价格鉴证评估结论；
- (十) 撰写价格鉴证评估报告；
- (十一) 审核价格鉴证评估报告；
- (十二) 提交（送达）价格鉴证评估报告；
- (十三) 价格鉴证评估报告归档。

第十一条 价格鉴证评估机构及其价格鉴证评估专业人员可以根据鉴证评估业务的具体情况及其重要性原则，合理确定各基本程序的繁简程度，但不得随意删减价格鉴证评估基本程序。

第十二条 明确价格鉴证评估基本事项，主要包括下列内容：

- (一) 确定评估目的；
- (二) 确定评估对象及范围；
- (三) 明确评估基准日；
- (四) 明确价格类型；
- (五) 明确评估作业日期。

第十三条 编制价格鉴证评估作业方案，主要包括下列内容：

- (一) 确定评估项目性质和工作量；
- (二) 调查收集的资料及来源渠道；

(三) 拟采用的评估技术路径和评估方法；

(四) 预计需要的人力、时间和经费；

(五) 拟订作业的步骤和时间进度。

第十四条 价格鉴证评估资料的收集和整理，主要包括下列内容：

(一) 权益状况资料：包括产权资料、测绘图件、合同、批复、规划、建设等合法权益资料。

(二) 农村土地承包权及经营权价格鉴证评估还应搜集以下资料：

1. 影响农用地价格的自然因素、社会经济因素和特殊因素资料；

2. 土地利用状况资料；

3. 收益成本资料：产品市场供求状况、市场价格行情及趋势、农产品收入或年租金收入资料，开发成本及生产费用等资料。

第十五条 现场查勘及调查

价格鉴证评估专业人员应当到现场实地查勘评估对象，并通过现场调查对事先收集的有关资料进行核实，同时收集补充评估所需的其他资料。必要时可以聘请具有特殊专业知识和经验的专家或机构协助价格鉴证评估工作。

第十六条 选定价格鉴证评估方法，测算评估结果。根据价格鉴证评估对象类型、评估目的、资料获取的难易程度

等，分析价格鉴证评估方法的适用性，选择适宜的评估方法。除有专门规定或只能选择一种评估方法外，应选择两种以上评估方法进行价格鉴证评估。如果只能采用一种方法，须说明理由。

#### **第四章 农村土地承包权价格鉴证评估**

第十七条 农村土地承包权价格鉴证评估，应当以不改变土地所有权性质、土地用途、土地利用方式以及不损害农村村民基本权益为前提。

第十八条 农村土地承包权价格鉴证评估需要综合考虑以下因素：

（一）自然因素。包括土地利用状况、常年温度、降雨量、无霜期、灾害性气候状况、地形坡度、土壤质地、有效土层厚度、土地有机质量、地下水埋深、地块形状、农田基本设施状况等。

（二）社会经济因素。包括区域城市化水平、城市规模、农业生产传统、人均土地指标（人均耗地、人均农用地）、村民人均收入水平、单位土地投入资本量、单位土地投入劳动量、农产品市场供求、农机应用方便度、交通通达度等。

（三）其他因素。包括土地产权登记状况、承包期限、有无其他经营或权利限制等。

第十九条 农村土地承包权价格鉴证评估主要采用收益法，具备条件的，也可以采用市场法等方法。

第二十条 农村土地承包权价格体现为出租人权益价格，即表现为集体经济组织成员对其依法承包所得的农村土地通过转包、出租等方式流转出去可以获得的收益，可以通过流转合同产生的租金确定收益价格。

（一）收益法。采用收益法评估农村土地承包权价格的技术路径为：

根据被评估土地实际流转价格或参照相邻相似农村土地客观流转价格，测算年纯收益，以适当的折现率折现，从而计算出农村土地承包权价格。

计算公式：

式中：P-农村土地承包权价格

a-第一年纯收益额

r-折现率

g-年收益增长比例

n-收益年期

1. 农村土地承包权第一年纯收益：一般根据承包地产出折合为稻谷产量并结合当年稻谷市场价格计算。有流转合同约定采用合同租金，无流转合同约定采用客观租金，但合同约定租金的计算标准不得高于客观租金标准。

2. 年收益增长比例：参照当地近五年稻谷实际成交价格年平均增长率计算。

3. 折现率：将未来预期收益折算成现值的比率。包括无

风险利率、风险报酬率和通货膨胀率。无风险利率一般按照一年期定期存款利率或国库券利率计算。风险报酬率根据农业项目受气候、自然灾害、种养殖行业选择等风险因素综合确定。通货膨胀率参照当地前三年居民消费价格指数平均值确定。一般情况下，折现率不低于 10%。

#### 4. 收益年期：

①有流转合同期限约定，按照流转合同确定剩余年限，但不得超出承包期的剩余期限。

②无流转合同期限限制或超出流转合同期限限制，根据评估目的确定剩余年限，不得超出承包期的剩余期限。

（二）市场法。在评估农村土地承包权价格时，参照相同、相近的类似土地的承包权价格进行综合评估，计算确定土地承包权价格。按以下技术路径测算评估：

1. 收集和选取比较案例；
2. 建立价格可比基础；
3. 进行交易情况修正；
4. 进行评估期日修正；
5. 进行影响因素修正；
6. 进行年期修正；
7. 计算比较价格。

计算公式为：

土地承包权价格=参照的土地承包权现行市场价格×交

易情况修正系数×交易日期修正系数×影响因素修正系数×年期修正系数。

## 第五章 农村土地经营权价格鉴证评估

第二十一条 农村土地经营权价格鉴证评估，应当以不改变土地所有权性质、土地用途、土地利用方式以及不损害经营权人基本权益为前提。

第二十二条 农村土地经营权价格鉴证评估除考虑第十八条所列因素外，还应考虑项目类别、经营方式、经营管理能力、技术成熟度等因素。

第二十三条 农村土地经营权价格表现为经营权人通过流转等方式取得农村土地作为生产经营要素以及在土地上追加投资提高其生产能力产生的超额利润的资本化，体现为承租人权益价格。

第二十四条 农村土地经营权价格鉴证评估主要采用收益法，具备条件的，也可以采用市场法等方法。

（一）收益法。采用收益法评估农村土地经营权的技术路径为：按照正常合法的土地利用方式，通过确定该种土地利用方式下所取得的持续而稳定的客观正常年总收益，扣除经营权人进行生产经营活动所支付的年平均客观总成本、正常利润，得出年净收益，再选择合理的折现率折现，从而得出农村土地经营权价格。

年总收益：包括经营权人利用农村土地所获得的所有农

产品收入及其他收入。根据不同的土地利用方式将产生不同的收益内涵。

年总成本：包括经营权人利用农村土地产生的所有开发成本及生产费用，如种子费、肥料费、人工费、畜力费、机械作业费、农药费、燃料动力费、技术服务费、工具材料费、固定资产折旧、保险费、管理费、财务费、销售费、流转租金等。

年正常利润：土地经营权价格是超额利润的资本化，应当扣除资本、劳动力、技术、经济信息和经济管理等其他生产要素产生的一般投资利润。

折现率：考虑因素及确定方法按照第二十条执行。

一般来讲，一般基本种植项目风险低于特种种植项目风险，养殖风险高于种植风险。

（二）市场法。在评估土地经营权价格时，参照相同、相近的、类似土地的经营权价格进行综合评估，计算确定土地经营权价格。按以下技术路径测算评估：

1. 收集和选取比较案例；
2. 建立价格可比基础；
3. 进行交易情况修正；
4. 进行评估期日修正；
5. 进行影响因素修正；
6. 进行年期修正；

7. 计算比较价格。

计算公式为：

土地经营权价格=参照的土地经营权现行市场价格×交易情况

修正系数×交易日期修正系数×影响因素修正系数×年期修正系数。

## 第六章 农村村民房屋价格鉴证评估

第二十五条 农村村民房屋价格鉴证评估应充分考虑所处区域的经济发展水平、农村村民收入及消费水平、交通条件、基础及公益配套设施完善程度、市场交易活跃度、预期规划以及是否存在征地可能性等因素。

第二十六条 根据价格鉴证评估目的、市场状况、评估对象状况、资料收集情况等因素，农村村民房屋价格鉴证评估应充分分析成本法、收益法、市场法等评估方法的适用性，选取两种以上方法进行评估。如果只能采用一种方法，须说明理由。

（一）成本法主要适用于既无活跃交易市场，又无长期稳定的现实或潜在出租或经营收益的农村村民房屋评估。可采用房地分估技术路径进行价格鉴证评估，即农村居民房屋价格=宅基地使用权价格+地上房屋及附属设施价格

1. 宅基地使用权。参照评估时当地征收集体土地的有关费用标准确定。计算公式如下：

宅基地使用权价格=征收土地有关费用 × 土地面积  
× (1+土地增值收益系数) × (1 + 修正系数)

其中：

①土地征收有关费用包括土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润。

土地取得费：依据土地所在地区人民政府发布的计算标准确定。具体包括土地补偿费、青苗补偿费、不可预见费（不考虑实际征收集体土地涉及所有权变更的相关费用，包括劳动力安置补助费、房屋安置补偿费用、征地农转非人员养老保险金等）。

土地开发费：按照评估宗地的条件、评估目的和实际已开发程度确定，以客观费用计算。

税费：主要为土地取得和开发过程中需缴纳的税费，一般包括占用耕地的耕地占用税和耕地开垦费及其他在土地取得过程中直接相关的税费。

利息：以土地取得费、土地开发费、税费为基础，按照设定的土地开发程度的正常开发周期、各项费用的投入期限和贷款利率，分别测算各期投入应支付的利息。土地开发周期超过 1 年，应按复利计算。

利润：按照开发性质和各地实际情况，确定开发中各项投资的客观回报率，确定开发利润。

②土地面积一般根据产权证记载的用地面积计算。

③土地增值收益参照当地土地管理部门公布的标准执行，一般

不得超过相同或相近用途国有建设用地使用权增值收益标准；

④修正系数根据当地区域经济发展水平、交通条件、基础设施

完备程度、当地农村村民房屋交易活跃度、征地拆迁预期、城市规

划区域等因素确定。

2. 地上房屋及附属设施。计算公式为：

地上房屋及附属设施价格=重置全价×成新率

其中：重置全价根据当地类似房屋建安造价基础上，再考虑工程相关费用、税金、利息、利润综合确定。成新率采用年限法及观察法综合确定。观察法参照建设部《房屋完损等级评定标准》确定。

（二）市场法主要适用于农村村民房屋交易市场较活跃区域，根据

当地类似农村村民房屋正常合法交易案例，分别进行交易情况修正、市场状况修正、区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

计算公式为：

农村村民房屋价格=比较案例成交价格×交易情况修

正系数×

市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

（三）收益法主要适用于具有长期稳定的现实或潜在出租或经营收益的农村村民房屋价格鉴证评估。

计算公式为：

其中： p-农村居民房屋价格

a<sub>i</sub> -第 i 年纯收益

r-折现率

n-收益年期

## 第七章 其他农村产权价格鉴证评估

第二十七条 合法投入在农村土地上的建（构）筑物和生产设施（包括养殖水面和小型蓄水工程）价格鉴证评估，应与农村土地承包权、经营权分开认定，采用成本法按照建造成本考虑新旧程度评估。

在农村土地上投入的生物性资产，可分别采用成本法、市场法、收益法评估。

## 第八章 附 则

第二十八条 本规程由吉林省价格鉴证与评估协会负责解释。

第二十九条 本规程经吉林省价格鉴证与评估协会二届七次理事会会议审议通过，自 2021 年 7 月 1 日起施行。

