



森林资源资产评估理论与实务

SENLIN ZIYUAN ZICHAN PINGGU LILUN YU SHIWU

杨晓杰 刘晓光 编著
王兆君 主审

东北林业大学出版社

F307.26
Y302.1

森林资源资产 评估理论与实务

杨晓杰 刘晓光 编著
王兆君 主审

东北林业大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

森林资源资产评估理论与实务/杨晓杰, 刘晓光编著. —哈尔滨: 东北林业大学出版社, 2005.3

ISBN 7-81076-706-2

I. 森… II. ①杨… ②刘… III. 森林资源-资产评估 IV. F307.26

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 020656 号

责任编辑: 姜俊清

封面设计: 彭宇



NEFUP

森林资源资产评估理论与实务

Senlin Ziyuan Zichan Pinggu Lilun Yu Shiwu

杨晓杰 刘晓光 编著

王兆君 主审

东北林业大学出版社出版发行

(哈尔滨市和兴路 26 号)

黑龙江省教育厅印刷厂印装

开本 850 × 1168 1/32 印张 9.75 字数 244 千字

2005 年 3 月第 1 版 2005 年 3 月第 1 次印刷

印数 1—1 000 册

ISBN 7-81076-706-2

F·168 定价: 29.00 元

前 言

森林资源资产评估作为一种新兴的行业，是随着我国改革开放和社会主义市场经济体制的建立而产生和发展起来的，并在我国林业经济体制建设中发挥着越来越重要的作用。森林资源资产评估也是一门边缘学科，既具有特定的理论体系，又具有其自身的实践特点。为了便于森林资源资产评估机构、林业经济理论界、林业科研单位以及林业院校的教师、研究生深入研究森林资源资产评估问题，同时也为了使本科生了解和掌握森林资源资产评估的有关知识，我们编写了《森林资源资产评估理论与实务》一书。

本书坚持理论联系实际写作原则，力求全面系统地阐述森林资源资产评估理论，反映国内外资产评估的最新成果以及我国森林资源资产评估的实践经验，并着重突出其实用性和可操作性。全书按照森林资源资产评估原理、森林资源资产评估实务的体系安排，以便于读者由浅入深、循序渐进地学习。全书共分九章，前二章主要介绍森林资源资产评估的基本原理与程序、方法；第三章至第八章主要介绍森林资源资产评估实务，包括森林资源资产核查，林木、林地、森林景观资产以及整体森林资源资产评估，森林资源资产评估报告；第九章为森林资源资产评估的执业规则与法律规范。

本书由杨晓杰、刘晓光在参考借鉴中外有关研究成果的基础上，结合森林资源资产评估教学和实际操作编写而成的。撰写分工如下：

杨晓杰：第三、四、五、六、七章；

刘晓光：第一、二、八、九章。

全书由杨晓杰总纂，王兆君主审。

在本书的编写过程中，我们得到了许多老师的指导和帮助，同时也得益于东北林业大学出版基金的资金的资助，在此，一并表示感谢！

杨晓杰 刘晓光

2005年1月

目 录

第一章 总 论	(1)
第一节 资产评估	(1)
第二节 森林资源及森林资源资产	(11)
第三节 森林资源资产评估	(19)
第二章 森林资源资产评估的基本方法和程序	(30)
第一节 资金的时间价值	(30)
第二节 市价法	(43)
第三节 收益现值法	(45)
第四节 成本法	(48)
第五节 清算价格法	(52)
第六节 森林资源资产评估的方法选择	(55)
第七节 森林资源资产评估的程序	(58)
第三章 森林资源资产核查	(68)
第一节 森林资源调查	(69)
第二节 森林资源调查成果	(73)
第三节 森林资源档案	(74)
第四节 森林资源资产的核查	(77)
第四章 林木资产评估	(86)
第一节 林木资产评估价值的影响因素	(86)
第二节 林木资产评估的基本方法	(92)
第三节 用材林林木的评估	(101)
第四节 经济林资产的评估方法及应用	(113)
第五节 其他林木资产的评估	(133)
第五章 林地资产评估	(139)
第一节 林地资产评估概述	(139)

第二节	林地资产评估的基本方法	(148)
第三节	林地资产评估中其他方法及应用	(155)
第六章	森林景观资产评估	(164)
第一节	森林景观资产概述	(164)
第二节	森林景观资产评估	(170)
第三节	森林景观资源分级评估	(184)
第四节	森林景观资产评估法的应用	(194)
第七章	整体森林资源资产评估	(203)
第一节	整体森林资源资产评估概述	(203)
第二节	整体企业森林资源资产评估的收益现值法	(207)
第三节	整体森林资源资产评估中的加和法	(218)
第四节	森林资源资产经营权的评估	(221)
第八章	森林资源资产评估报告	(231)
第一节	资产评估报告的基本制度	(231)
第二节	森林资源资产评估报告书的编制	(235)
第三节	森林资源资产评估说明的撰写	(243)
第四节	森林资源资产评估的工作底稿	(252)
第五节	森林资源资产评估报告的分析利用	(256)
第九章	森林资源资产评估的执业规则和法律规范	(260)
第一节	森林资源资产评估法规	(260)
第二节	森林资源资产评估的执业规则	(261)
第三节	森林资源资产评估的法律规范	(267)
附录 1	森林资源资产评估案例	(272)
附录 2	货币时间价值表	(295)
参考文献		(303)

第一章 总论

资产评估是一项动态化、市场化的社会经济活动，它是市场经济条件下客观存在的经济范畴。随着市场经济的发展，生产要素市场和产权交易日益迅猛地发展起来。资产评估作为一种促进生产要素优化配置的经济行为和现代管理技术，在现代市场经济中正在起着不可或缺的作用。

第一节 资产评估

一、资产评估的含义

资产评估的实践活动由来已久。早期的资产评估，是以货币为尺度，对资产价值的估价或评定，可以称之为资产估价或资产评估。随着现代市场经济的发展，市场机制渗透到社会经济的各个方面，资产的生产 and 再生产已经变成了一个全面开放的巨大系统，资产流通日益社会化，各种资产业务也在迅猛发展。资产保全、资产交易、产权变动、公平税负、抵押贷款、合资合作、融资业务以至资产清算、会计处理等，都需要对资产价值进行评定估算。资产业务的发展客观上要求这种评定估算工作在公允的估价标准和统一的法律规范、工作程序下进行，因此产生了严格意义上的资产评估，即现在通常所讲的资产评估。

一般地说，资产评估是指通过对资产某一时点价值的估算，从而确定其价值的经济活动。具体地说，资产评估是指由专门机构和人员，依据国家规定和有关资料，根据特定的目的，遵循适

用的原则，选择适当的价值类型，按照法定的程序，运用科学的方法，对资产价值进行评定和估算的过程。

与其他资产计价业务相比较，资产评估具有如下特点。

1. 现实性

现实性是指以评估基准日为时间依据，按照这一时点的资产实际状况对资产进行评价。所谓资产评估基准日，是指确认资产评估价格的具体时间。资产评估的现实性表现在：资产评估是以现实存在的资产作为确认、估价和报告的依据，没有与过去业务及其记录进行衔接、均衡、达成一致的约束；资产评估是以资产的现实状态为基础反映未来；现实性强调客观存在，形式上存在而实际已消失者，或形式不存在而事实上存在者，都应以实质上的客观存在为依据来校正。

2. 市场性

市场性是资产评估区别于其他会计活动的显著特征。财务会计既反映外部市场交易，又反映内部的资源变换，而企业内部的资源变换在时空上与市场相分离。资产评估则是在模拟市场条件下，对资产确认、估价和报告，并且受市场直接检验。

3. 预测性

预测性是指用资产在未来时空的潜能说明现实。例如，用无形资产预期收益来反映该资产的实际价格；用预期使用年限和功能说明固定资产的重置净价。

4. 公正性

公正性是指资产评估行为对评估当事人具有独立性，它服务于资产业务的需要，而不是服务于相互矛盾的资产业务当事人中任何一方的需要。公正性的特点，一是表现在资产评估是按公允、法定的准则和规程进行的，具有公允的行为规范和业务规范，为公正性奠定了技术基础；二是表现在评估人员通常是与资产业务没有利害关系的第三者，这是公正性的组织基础。

5. 咨询性

咨询性是指资产评估结论是为资产评估业务提供的专业化估价意见，它本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎职业规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。事实上，它往往作为当事人要价和出价的参考，其最终成交价还决定于讨价还价的本领。另外咨询性含义还表现在资产评估是职业化的专家活动，由一定结构的专家组成专业评估机构，形成社会分工的一个专业，使评估活动市场化。这种专门化、市场化的评估业，拥有大量资产信息，能够更好地为资产业务的优化和实现服务。

二、资产评估要素

由资产评估的概念可以看出，资产评估主要由六大要素组成，即资产评估的主体、客体、特定目的、程序、价值类型和方法。

1. 资产评估的主体

资产评估的主体是指资产评估工作由谁来承担，它是资产评估工作得以进行的前提条件。

《国有资产评估管理办法》第九条规定，资产评估公司、会计师事务所、审计师事务所、财务咨询公司，必须获有省级以上国有资产管理部颁发的国有资产评估资格证书机构，才能从事国有资产评估业务；其他所有制的资产评估，也要比照《国有资产评估管理办法》的规定执行。资产评估是一项技术性较强的工作，它要求评估人员不仅应具有渊博的知识，而且还必须具有崇高的职业道德，经过统一考试，取得合格证书以后才能从事资产评估业务。

2. 资产评估的客体

资产评估的客体就是指被评估的资产，它是评估工作的具体对象。资产指国家、企业、事业或其他单位所拥有或控制的各种

财产、债权及其他权利，可分为流动资产、固定资产、长期投资、无形资产以及其他资产等类别。在我国，资产中的绝大部分是商品，它们是劳动的产物，具有使用价值和价值，而其价格则是价值的货币表现。但资产中也有一部分，如森林等自然资源，并非劳动的产物。为了合理开发，充分利用这些自然资源，必须采取有偿使用的办法，使其被赋予商品的外壳，从而也成为一项资产。

3. 资产评估的目的

资产评估的目的就是指为什么要进行资产评估。资产评估的职能是为特定资产业务提供公平的价格尺度，因而特定资产业务，就构成了资产评估的特定目的，它是评估工作的起点。在我国现阶段资产评估主要服务于：①建立中外合资合作企业；②进行资产交易；③企业进行改制；④企业兼并或分立；⑤经营承包与租赁经营；⑥企业破产清算；⑦其他目的，如企业抵押贷款、经济担保、技术转让和入股、置换资产、经营业绩的评价、企业财产保险、企业资质调查等，需要正确确定资产的数量与价值，从而也要进行资产评估。

4. 资产评估的程序

资产评估的程序是指评估工作的各个具体步骤及由逻辑关系决定的排列顺序。我国《国有资产管理办法》规定，国有资产评估项目应自2002年1月起实行核准制和备案制，从而取消了原来的立项确认审批程序。严格按照科学的程序进行评估是减少误差、防止主观臆断、确保评估质量的基本条件。有了统一而明确的程序，才能使评估工作有计划、有步骤地进行，从而提高评估工作的效率。

5. 资产评估的价值类型

资产评估的价值类型是对评估价值质的规定，它要求估价类别与资产业务相匹配。价值类型的选择是否恰当直接关系到评估

的成败。因此，它是资产评估的重要因素之一。从资产评估和资产价值实现的角度，可以将价值类型分为市场价值和非市场价值。市场价值指资产在公开市场上销售应该实现的价值，这种销售可以是实际销售，也可以是模拟销售。非市场价值指资产在各种非公开交易市场条件下的最可能价值，常见的主要有投资价值、保险价值、清算价值、净变现价值等。

在资产评估活动中应根据不同的评估目的，采用相适应的价值类型；在成本、费用、税金、利润等各项价值构成要素的取舍上，必须服从于资产评估的目的。

6. 资产评估的方法

资产评估的方法是指完成评估资产特定价值的技术规程和方式，这是实现评估的具体手段。评估方法不仅因评估目的及价格标准不同而不同，也因评估对象的技术状态及可利用的资料的不同而不同，因而评估的方法也是多种多样的。同时评估方法的选择是否合理又直接影响评估的结果。

上述资产评估的各个要素之间是相互依托、相辅相成、缺一不可的。它们共同作用，从而构成了一个有机的整体，是保证资产评估业务顺利开展、进行的基础和关键。

三、资产评估的假设

假设对任何学科而言都是至关重要的。它是依据有限事实对于所研究的事物，通过一系列推理做出合乎逻辑的假定说明。资产评估与其他学科一样，其理论体系和方法体系的确立也是建立在一系列假设基础之上的。在资产评估中有三个最基本的假设，分别是继续使用假设、公开市场假设以及清算假设。

1. 继续使用假设

继续使用假设是指资产将按照现行用途继续使用，或转换用途继续使用。实践中主要有三种情况：①资产将按照现行用途原

地继续使用,如某甲购买一住宅后继续做住宅使用;②资产将转换用途后在原地继续使用,如将一工业厂房改造成商场;③资产的地理位置发生迁移后继续使用,如将一条电视机生产流水线从甲地迁往乙地安装后继续生产电视机。

对于可继续使用资产的评估与不可继续使用资产的评估,以及不同情况下的继续使用资产的评估,往往适宜于不同的资产业务,具体评估过程中考虑的细节因素不同,评估结果自然也不同。

在确定是否可以采用继续使用假设时,需要充分考虑的条件有:资产的产权是否明晰,产权不清的资产难以确认其价值;资产是否具有剩余经济寿命,已经没有剩余经济寿命的资产一般将不再有获利能力,因而没有价值;资产从经济上、法律上、技术上是否允许转变利用方式。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件,以及资产在这样的市场条件下的状态的一种假定说明或限定。公开市场假设的关键在于认识和把握公开市场的实质和内涵。就资产评估而言,公开市场是指充分发达与完善的市场条件。

公开市场假设,是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

事实上,现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度。公开市场假设就是假定那种较为完善的公开市场存在,被评估资产将要在这样一种公开市场中进行交易。

公开市场假设是基于市场客观存在,即以资产在市场上可以公开买卖这样一种客观事实为基础的。

公开市场假设的要旨说的是一种市场条件或一种市场环境,

即一种充分竞争的市场条件。在充分竞争的市场条件下，资产的交易价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。

公开市场假设是资产评估的一个最基本假设，其他假设都是以公开市场假设为基本参照。公开市场假设也是资产评估中使用频率较高的一种假设，凡是能在公开市场上交易、用途较为广泛或通用性较好的资产，都可以考虑按公开市场假设前提进行评估。

3. 清算假设

清算假设是指资产所有者在某种压力下，如破产、抵押权实施等，将被迫以协商以拍卖方式将资产出售。由于卖方一般是非自愿地被迫出售资产，买方处于相对有利的地位，再加上此类交易是被限制在较短时间内完成，对有关买方的市场信息了解不充分，资产的交易价格明显低于继续使用或公开市场条件下的价格。因而评估价值往往也低于继续使用和公开市场假设下的评估价值。

清算假设首先是基于被评估资产面临清算或具有潜在的被清算的事实或可能性，再根据相应数据资料推定被评估资产处于一种被迫出售或快速变现的状态。

因此，在清算假设前提下的资产评估结果的适用范围是非常有限的。当然，清算假设本身的使用也是较为特殊的。

资产评估通过上述基本假设将被评估资产置于一个相对固定的市场环境中，以及将被评估资产设定到某一种状态下。这样，评估人员就可以根据评估假设所限定的市场条件及评估对象的作用空间和作用方式，评定估算出符合资产评估特定目的的评估结果。如果评估对象面临的市场条件不确定，被评估对象的作用空间和作用方式不确定，资产评估实际上是无法进行的，即使在未明确评估对象所面临的市场条件及作用空间和作用方式的情况下

进行了资产评估，可以肯定地讲，这种资产评估充其量是一种数字游戏，它不可能真实地反映评估对象符合其评估目的的评估结果来。从这个意义上讲，资产评估假设是资产评估得以按部就班顺利进行的基础，在资产评估中具有举足轻重的地位和作用。

四、资产评估的种类

1. 单项资产与部分资产评估

单项资产评估，指对一项设备、一座建筑物，或一项专利的价格评估。部分资产评估指对一类或几类资产价格进行的评估，如把一部分资产折股参加另一个股份公司，或与另一个企业联合经营，或与外商合资时，根据双方的协议，将部分固定资产（如厂房、机器设备）作为投资，或一部分厂区（包括其中的固定资产）作为投资。

单项资产评估和部分资产评估，一般是为出售其所有权或出让使用权而进行的评估。经常采用的方法是成本法，也有时采用市价法和收益现值法。

2. 整体资产评估

整体资产评估，所评估的对象是参与各项经营活动中的全部资产，包括有形资产和无形资产。整体评估实体上是对某项经营活动中全部资产综合运用效果的评估。实行承包经营、租赁经营，进行企业联合、企业兼并以及企业全部资产与外商合资经营时，应对整体资产以至整体企业进行综合评估。

在进行整体评估时，不仅是对单项资产价格分别进行，然后加以综合，还必须将这些资产视为一个资产系统，也就是把它作为一个具有一定获利能力的整体去考察。系统论的基本观点之一，是整体大于各孤立部分之代数和，各单项资产价格加总后并不等于整体资产价格。在综合评估企业的整体价格时，除了对单项资产进行评估外，还必须考察企业的管理水平、技术水平、竞

争能力、发展能力、盈利水平等因素。只有将这些因素综合起来考察，才能正确判断企业的整体价格。

五、我国资产评估业的形成与发展

资产评估是伴随着社会发展和进步，尤其是社会化大生产和商品交换的迅速发展而出现的一种社会经济活动。作为一种自发的社会经济活动，它的产生可以追溯到一百年以前，而作为一种有组织、有理论指导的社会经济活动应该是从20世纪40年代开始的。到了20世纪80年代以后，世界各国的资产评估活动便开始趋于规范化和国际化。

我国资产评估业的产生与发展过程与西方发达国家相比有较大的差别。在西方发达国家，资产评估业是随着资产市场发展而自发出现的，开始只是单个的资产评估执业者，后来逐步形成一定规模，才相应产生了资产评估行业管理组织，出现了行业通用的评估规则与标准。这一发展经历了上百年的过程，我国资产评估行业的形成与发展及其管理组织的建立和评估规则、标准的制定则是政府组织推动的结果，一开始就走上了规范化的道路。

我国早在建国之初，就曾经开展过不同类型的资产评估工作，例如，1950年我国实行新税则时，税则中规定了房产税和地产税的征收办法，要求对房产和地产先按照标准房价和标准地价进行计量，然后进行计征。1951年全国进行第一次清产核资工作时，政务院财政经济委员会发布的《国有企业资产清理及估价暂行办法》中明确规定：“全国国有企业固定资产的估价，应以1951年6月底的‘重置完全价值’为标准”，这实际上是按照国家规定的重估方法，在全国清理账物以后，对所清理资产的市场价值进行重新估算。1956年实行全行业公私合营时，国家又规定私营企业合营时，生产资料由国家通过清产定股，确定资产的折股价值，然后按股付息。这种清产定股也具有评估的性质。

但是，在以后 20 多年中，由于基本实行了指令性计划经济管理体制，商品经济长期发展缓慢，因而资产评估业务迟迟没有发展起来。

改革开放后，随着市场经济的发展，多种经济形式和多种经营方式不断出现，资产流动日趋频繁，涉及企业产权变动的经济行为日益增多，资产评估特别是国有资产评估问题又开始逐步被人们重视。

1989 年，国家国有资产管理局颁发了《关于国有资产产权变化时必须进行资产评估的若干暂行规定》。1990 年 5 月 31 日，国家国有资产管理局印发了《资产评估机构管理暂行办法》，并组建了专职从事资产评估管理工作的事业单位：国家国有资产管理局资产评估中心。1991 年 11 月 16 日，国务院正式颁布了《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令）。随后，国家国有资产管理局根据 91 号令又制定并发布了《国有资产评估管理办法实施细则》、《资产评估收费管理办法》、《资产评估报告的规范意见》等行政法规。这些法规对资产评估的原则、范围、程序、方法、资产评估机构的条件、评估收费标准等方面都做出了明确的规定。根据这些规定，各级政府国有资产管理部门加强了资产评估机构的组建、培育和管理工作的，使资产评估行业迅速发展。

随着社会主义市场经济体制的进一步建立，中国越来越多的企业开始实行股份制改造、公司股票上市以及进入国际资本市场，与之相适应，资产评估业也向整个经济扩展，资产评估必须与国际通行做法接轨的需求也越来越迫切。为了适应资产评估业发展的新形势，1993 年 12 月，中国资产评估协会正式成立，它标志着中国资产评估行业已逐步从政府直接管理向行业自律性管理过渡，评估对象从仅仅是国有资产向各类所有制性质的资产扩展。1995 年 3 月中国资产评估协会代表中国资产评估界加入了国际资产评估准则委员会，标志着中国资产评估活动汇入了国际