

《价格评估专业人员资格认证培训系列教材》

森林资源资产价格评估 案例选编

杨春贵 云金平 / 主编



中国市场出版社
China Market Press

- ☐ 经济学与价格学基础
- ☐ 价格评估学概论
- ☐ 森林资源资产概论
- ☐ 森林资源资产价格评估理论与实务
- ☐ 森林资源资产价格评估相关法律法规政策选编
- ☒ 森林资源资产价格评估案例选编

ISBN 978-7-5092-0961-5



9 787509 209615 >



价格评估专业人员资格认证培训系列教材

森林资源资产价格评估 案例选编

杨春贵 云金平 / 主编



中国市场出版社
China Market Press

图书在版编目 (CIP) 数据

森林资源资产价格评估案例选编/杨春贵, 云金平

主编. —北京: 中国市场出版社, 2013. 1

ISBN 978 - 7 - 5092 - 0961 - 5

I. ①森… II. ①杨… ②云… III. ①森林资源 - 资产评估 - 价格评估 - 中国 - 资格认证 - 自学参考资料

IV. ①F326. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 250615 号

书 名: 森林资源资产价格评估案例选编

主 编: 杨春贵 云金平

出版发行: 中国市场出版社

地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

电 话: 编辑部 (010) 68034190 读者服务部 (010) 68022950

发行部 (010) 68021338 68020340 68053489

68024335 68033577 68033539

经 销: 新华书店

印 刷: 高碑店市鑫宏源印刷包装有限责任公司

规 格: 720 × 1020 毫米 1/16 24.25 印张 310 千字

版 本: 2013 年 1 月第 1 版

印 次: 2013 年 1 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5092 - 0961 - 5

定 价: 62.00 元

价格评估专业人员资格认证培训 系列教材编审委员会

主 任:陈 峻

副 主 任:(按姓氏笔画排序)

刘玉平 许光建 杨向群 季怀银 侯 嘉
侯彦成 侯觉非 徐文兴

委 员:(按姓氏笔画排序)

万学群	王 民	王文祥	王正军	王伟平
王寿公	王志坤	王克信	王坚敏	王海涛
云金平	勾维民	丛卫民	田 宁	田绍玲
卢在胜	叶志刚	叶柏青	吕少林	刘 波
刘 顺	刘卫东	刘元直	刘跃新	多吉次仁
乔志敏	朱桂香	邬 杰	华 敏	汤维尼
陈 孟	陈少杰	陈主志	陈皇汉	陈朗如
吴 平	吴长青	张 杰	张 奎	张 珏
张 路	张卫东	张世平	张世权	张胜国
张惠良	张德刚	沈 毅	沈念东	李利平
李承宗	李春义	李胜群	李秋燕	李景方
杨春贵	杨美荣	邵桂初	罗 文	罗 列

罗咚玲	林建民	周学安	姜乃汉	胡伟民
洪霞	逢宗玉	郭宏民	热依汗·玉素甫	
柴恒忠	徐强	阎伟和	殷克东	黄建中
黄康钱	梅香雪	龚振山	龚源昌	盛斌杰
崔耀宗	程大选	程华兴	傅永华	湛世坤
惠东海	曾青松	蒋朝胜	雷志斌	赖文达
蔡兴	蔡建辉	薛娟娟		

主 编:杨向群

副 主 编:(按姓氏笔画排序)

万学群	王正军	王海涛	卢在胜	朱桂香
吴平	陈孟	张奎	李秋燕	李景方
杨美荣	杨春贵	姜乃汉	程大选	蒋朝胜

编委会办公室

主 任:吴平

副 主 任:燕彦 李秋燕(常务) 王海涛

编 辑:李娜(常务) 李长新 邓瑶 张博

孟令嘉 王颖

前 言

随着经济体制改革的深化和社会主义市场经济的发展，价格评估行业逐步建立并迅速成长。为了加强价格评估机构资质管理和价格评估人员执业资格管理，规范价格评估机构资质认定行为，规范价格评估人员执业资格认定行为，保障和监督价格评估机构和价格评估人员依法执业，促进价格评估机构逐步建立自律性运行机制，根据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国行政许可法》和《国务院对确需保留的行政审批项目设立行政许可的决定》，国家发展和改革委员会于2005年发布了《价格评估机构资质认定管理办法》（国家发展改革委令 第32号）和《价格评估人员认定管理办法》（国家发展改革委令 第33号）。通过开展“双认定”工作，价格评估行业在规范中健康发展，正日益成为一支推动国民经济快速增长的重要力量。

近年来，适应不断发展变化的市场需要，价格评估领域不断拓展，特定领域价格评估市场不断扩大。这既为价格评估行业的发展提供了良好发展机遇，也对价格评估人员素质提高提出了更高要求。因而，培养高层次、跨学科、跨行业复合型人才，成为价格评估行业面临的一项非常紧迫的任务。为了适应形势需要，国家发展和改革委员会价格认证中心印发了《价格评估专业人员

资格认证暂行办法》(发改价证审〔2012〕55号),对价格评估专业人员进行资格认证管理。

为了做好价格评估专业人员资格认证工作,国家发展和改革委员会价格认证中心与全国部分省区市价格认证机构、有关部门、大专院校、评估机构、相关企业和知名专家学者,共同编写了价格评估专业人员资格认证培训系列教材。首批教材包括5个专业:森林资源资产价格评估、船舶价格评估、海洋资源资产价格评估、二手车和车损价格评估、书画艺术品价格评估。每个专业有6本教材,其中《经济学与价格学基础》、《价格评估学概论》为通用教材,各专业教材包括专业概论、理论与实务、法律法规政策选编、价格评估案例选编。每个专业配均有培训考试大纲。

本套教材力求充分吸收价格评估理论研究的最新成果,全面反映价格评估实践的发展脉络,并将根据价格评估市场的细分变化不断做出丰富和完善。

在教材编写过程中,我们得到了各级价格认证机构、有关部门、大专院校、评估机构、相关企业的大力支持,在此,谨表示衷心的感谢!

由于时间紧任务重,同时受制于编者的能力水平,本套教材难免有不足之处,敬请广大读者批评指正。

价格评估专业人员资格认证培训
系列教材编审委员会

2012年11月

目 录

第一部分 不同类别森林资源资产价格评估案例

案例 1	一般林木资产价格评估报告	(3)
案例 2	防护林林木资产价格评估报告	(8)
案例 3	用材林林木资产价格评估报告	(17)
案例 4	经济林林木资产价格评估报告	(24)
案例 5	特种用途林林木资产价格评估报告	(35)
案例 6	用材林林地价格评估报告	(44)
案例 7	野生动物资产价格评估报告	(51)
案例 8	森林火灾损失价格评估报告	(59)

第二部分 不同评估目的森林资源资产价格评估案例

案例 9	民事赔偿的森林资源资产价格评估报告	(67)
案例 10	林权转让的森林资源资产价格评估报告	(83)
案例 11	资产入账的森林资源资产价格评估报告	(88)
案例 12	银行抵押的森林资源资产价格评估报告	(103)
案例 13	征占补偿的森林资源资产价格评估报告	(111)

第三部分 不同地区森林资源资产价格评估案例

案例 14	国有多树种大面积人工林以 30 年经营期融资价格评估 报告	(137)
-------	--	-------

案例 15	国有万亩平原速生林以循环式经营抵押贷款价格评估报告	(154)
案例 16	天然用材林林木资产及 50 年林地使用权资产评估报告 ...	(170)
案例 17	人工用材林林木资产及 30 年林地使用权资产评估报告 ...	(181)
案例 18	经济植物动迁征地损失价格评估报告	(191)
案例 19	林场林木及林地资源资产抵押贷款项目价格评估报告	(202)
案例 20	商品林抵押贷款项目评估报告	(234)
案例 21	林木和林地流转项目价格评估报告	(247)
案例 22	14. 2043 公顷林木、林地资产抵押贷款评估报告	(262)
案例 23	1 林班 71 (1-9) 小班内林木及林地资产评估报告 ...	(271)
案例 24	修建公路征收补偿地上苗木价格评估报告	(282)
案例 25	铁路建设项目征收补偿经济作物资产价格评估报告 ...	(291)
案例 26	城市修路建设机械施工造成公园林木损伤价格评估报告	(302)
案例 27	国家建设项目征收补偿森林公园风景林价格评估报告	(311)
案例 28	城市交通规划建设项目征收补偿地上经济作物价格评估报告	(327)
案例 29	承包杨树人工造林违约赔偿额价格评估报告	(347)
案例 30	综合性园林绿化资产补偿价值价格评估报告	(352)
案例 31	林下参等特产损失补偿价格评估报告	(361)
案例 32	苗木及苗圃地价格评估报告	(369)
案例 33	古树名木价格评估报告	(373)
后 记		(377)

第一部分

不同类别森林资源资产价格评估案例

案例 1 一般林木资产价格评估报告

× × × × × × 高速公路东侧林地范围内 因内涝死亡的树木价格评估报告

× × × × × × :

根据你单位价格评估委托书的委托,遵循独立、客观、公正的原则,按照规定的标准、程序和方法,我公司依法对××市××区××高速公路东侧林地范围内因内涝死亡的树木进行了价格评估。现将价格评估情况综述如下:

一、价格评估标的

价格评估标的为××市××区××高速公路东侧林地范围内因内涝死亡的树木。详见《价格评估明细表》。

二、价格评估目的

确定评估标的在价格评估基准日的市场价格,为司法机关审理案件提供价值参考依据。

三、价格评估基准日

本次价格评估基准日为 2012 年 7 月 18 日。评估中所选用的价格、参数均为评估基准日有效的价格标准。

价格评估标的的市场价格会随着市场条件的变化而不断改变，在价格评估时，市场条件应固定在某一时刻，此时点就是价格评估基准日。

四、价格定义

价格评估标的在价格评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的市场价格。

五、价格评估依据

（一）国家有关价格评估方面的法律、法规、文件

1. 《中华人民共和国价格法》。
2. 《××市涉案财产价格鉴定管理办法》（××市人民政府令第××号）。
3. 《中华人民共和国森林法》。
4. 《森林资源资产评估管理暂行规定》。
5. 《森林资源资产评估技术规范（试行）》。

（二）委托方提供的有关资料

价格评估委托书。

（三）价格评估方收集的有关资料

1. 实物勘验资料。
2. 市场调查资料。

六、价格评估方法

根据价格评估标的的行业及本身特点，本次价格评估采用的评估方法为市场比较法。

市场比较法是指通过市场调查，选择一个或几个与价格评估标的相同或类似的参照物作为比较对象，分析比较价格评估标的与参照物之间

的差异并进行调整，从而确定价格评估标的价格的方法。

七、价格评估过程

我公司接受委托后，成立了价格评估小组，制订了价格评估作业方案。并于××××年××月××日对评估标的进行了现场实物勘验，现场勘验之日，上述评估标的均已死亡。根据委托要求，本次按评估基准日评估标的正常存活状态进行市场价格评估。评估对象的数量及规格由到达现场的当事人双方在勘验现场共同进行了确认。勘验后开始市场调研，确定主要技术指标。

价格评估人员依据委托方提供的相关资料、现场勘验资料等评估依据，运用市场比较法确定了价格评估标的在价格评估基准日的市场价格。

八、价格评估结论

价格评估标的在价格评估基准日的市场价格为：5805750.00 元（人民币伍佰捌拾万伍仟柒佰伍拾元整）。

九、价格评估限定条件

委托方及当事人提供的资料客观、真实、全面。

十、声明

1. 价格评估结论受报告中已说明的限定条件限制。
2. 资料的真实性、全面性由资料提供方负责。
3. 本价格评估报告中的分析、意见和结论是按照独立、客观、公正的原则做出的。
4. 价格评估结论仅对本次委托有效，不做他用。

5. 评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系，也与有关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

6. 评估结论的使用仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册价格鉴证师及评估机构无关。

7. 本价格评估报告有效期为自发文之日起1年。

十一、价格评估作业日期

××××年××月××日至××××年××月××日。

十二、价格评估机构

机构名称：××××××

地址：××××××××××××××××

电话：×××××× 传真：××××××

机构资质证书编号：××××××

机构法定代表人：×××（签章）

十三、价格评估人员

审核人：×××（签章）

评估人员：×××（签章）

评估人员：×××（签章）

十四、附件

1. 价格评估明细表
2. 现场照片（略）
3. 价格评估人员资质证书复印件（略）
4. 机构资质证书复印件（略）

× × × × × 价格评估有限公司

× × × × 年 × 月 × 日

附件 1

价格评估明细表

× × 市 × × 区 × × 高速公路东侧林地范围内因内涝死亡的树木价值评估表

序号	树木名称	规格	数量（棵）	评估金额（元）
1	雪松	3.00 ~ 3.50m	70	84000.00
2	雪松	6.20m	647	4529000.00
3	雪松	5.50m	196	882000.00
4	雪松	4.70m	36	108000.00
5	紫叶李	地径 6 ~ 7cm	7	2100.00
6	樱桃	地径 7 ~ 8cm	39	11700.00
7	黄杨球	70cm × 80cm	856	68480.00
8	桧柏	6.10m	8	6400.00
9	沙地柏	0.50m	48	190.00
10	玉兰	胸径 3cm	249	29880.00
11	白皮松	6.00m	8	84000.00
合计				5805750.00