



[[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 理论与实务

周学安 王正军 / 主编



中国市场出版社
China Market Press

价格评估专业人员资格认证培训系列教材

- 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 978-7-5092-0966-0



◎责任编辑 / 郭爱东
◎封面设计 / 田晗工作室

定价：58.00元



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 理论与实务

周学安 王正军 / 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理论与实务 / 周学安, 王正军

主编. —北京: 中国市场出版社, 2013. 1

ISBN 978 - 7 - 5092 - 0966 - 0

I. ①森… II. ①周… ②王… III. ①森林资源—资产评估—资格认证—教材 IV. ①F307. 26

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 250527 号

书 名: 森林资源资产价格评估理论与实务

主 编: 周学安 王正军

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 20.5 印张 250 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 - 0966 - 0

定 价: 58.00 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
慕兴 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

《森林资源资产价格评估理论与实务》

编委会

主 编：周学安 王正军

副主编：刘仁刚 张绪成 刘元直

编写人员：陈珂 殷有 邱英杰 韩玉芬
张俊凤 张秀云 田宁 周士杰
李娜

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、有关行业部门、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、有关行业部门、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

第一章 森林资源资产价格评估概述	(1)
第一节 森林资源资产价格评估	(1)
第二节 森林资源资产价格评估中的注意事项	(18)
第三节 森林资源资产价格评估的程序和要求	(22)
第四节 林地出让金与林地投资补偿费	(33)
第二章 森林资源资产核查	(36)
第一节 森林资源资产清单	(36)
第二节 森林资源资产核查步骤	(39)
第三节 森林资源资产核查内容	(40)
第四节 森林资源资产核查方法	(43)
第五节 森林资源资产核查报告	(53)
第三章 森林资源资产财务核算	(55)
第一节 营林生产成本核算	(55)
第二节 木材生产成本核算	(58)
第三节 利润、税金及木材生产相关费用	(61)
第四节 评估中财务资料的运用	(67)
第四章 林木、林地资产价格评估方法	(74)
第一节 林木资源资产价格评估概述	(74)
第二节 林木资产价格评估的基本方法	(87)

第三节	单株林木资产价格评估	(92)
第四节	林地资产价格评估概述	(97)
第五节	林地资产价格评估的基本方法	(104)
第六节	森林资源资产价格评估中调整系数的确定	(112)
第五章	不同类型森林资源资产的价格评估	(117)
第一节	用材林资源资产价格评估	(117)
第二节	经济林资源资产价格评估	(142)
第三节	竹林资产价格评估	(163)
第四节	公益林资产价格评估	(183)
第五节	森林生态系统服务功能资产价格评估	(191)
第六章	苗圃的价格评估	(196)
第一节	苗圃地的价格评估	(196)
第二节	苗木、花卉的价格评估	(199)
第三节	苗木成本的会计核算	(204)
第七章	野生动物资产价格评估	(207)
第一节	野生动物资产价格评估概述	(207)
第二节	野生动物的分类及保护等级划分	(212)
第三节	野生动物资产价格评估的基本方法	(213)
第八章	森林景观资产价格评估	(218)
第一节	森林景观资源资产概述	(218)
第二节	森林景观资产调查	(220)
第三节	森林景观资产价格评估的方法	(229)
第九章	整体森林资源资产价格评估	(241)
第一节	整体森林资源资产价格评估概述	(241)
第二节	整体森林资源资产价格评估中的收益现值法	(245)
第三节	整体森林资源资产价格评估中的加和法	(257)

第十章 森林资源资产损失价格评估	(260)
第一节 森林资源资产损失价格评估概述	(260)
第二节 森林灾害损失现场调查	(267)
第三节 不同森林资源资产损失的价格评估方法	(272)
第四节 森林灾害损失价格评估中应注意的事项	(278)
第十一章 森林资源资产价格评估报告的编制和档案管理	(280)
第一节 森林资源资产价格评估报告的编制	(280)
第二节 森林资源资产价格评估文书的档案管理	(292)
第十二章 森林资源资产价格评估机构和人员管理	(294)
第一节 森林资源资产价格评估机构管理	(295)
第二节 森林资源资产价格评估专业人员管理	(297)
附录	(301)
54 种商品性经营利用驯养繁殖技术成熟的陆生野生动物 名单	(301)
国家湿地公园评估标准	(306)
后记	(316)

第一章 森林资源资产价格评估概述

第一节 森林资源资产价格评估

一、森林资源资产价格评估的概念

森林资源资产价格评估是根据特定的目的、遵循社会客观经济规律和公允的原则，按照国家法定的标准和程序，运用科学可行的方法，以统一的货币单位，对具有资产属性的森林资源实体以及预期收益进行的评定估算。它是评估者根据被评估森林资源资产的实际情况、所掌握的市场动态资料及对现在和未来进行多因素分析的基础上，对森林资源资产所具有的市场价值进行评定估算，并发表专业意见的行为和过程。

森林资源资产价格评估是资产评估的重要组成部分之一，它是由特定的评估主体对森林资源中具有资产属性部分的现实市场价值量进行估算。由于森林资源资产价格评估属于资产评估这个大的行业，所以森林资源资产价格评估应遵循资产评估的一般原理和基本准则。但森林资源资产是一种特殊的资产，因此森林资源资产价格评估也具有很多特有的性质，使其成为资产评估领域一个较为独立的分支。与一般的资产评估相比，森林资源资产价格评估是一门专业技术性很强的学科，它要求在掌握一般资产评估的理论和和技术问题的基础上，结合森林资源资产本身特殊的生长规律及独特的经营技术，通过实物调查、市场调查、技术经济分析，在占有充分资料的前提下，运用适宜的方法评估森林资源资产

的价值。

二、森林资源资产价格评估的特点

(一) 森林资源资产价格评估与一般资产评估的共同特点

1. 市场性

资产评估是适应市场经济要求的中介服务活动，其基本目标就是根据资产业务的不同性质，通过模拟市场条件，对资产价值做出经得起市场检验的评定估算和报告。

2. 公正性

公正性是指资产评估行为服务于资产业务的需要，而不是服务于资产业务当事人任何一方的需要。

第一，资产评估按公允、法定的准则和规范进行，公允的行为规范和业务规范是公正性的技术基础；

第二，评估人员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。

3. 专业性

资产评估是一种专业人员的活动，从事资产评估业务的机构应由一定数量和不同类型的专家及专业人士组成。一方面，这些资产评估机构形成专业化分工，使得评估活动专业化；另一方面，评估机构及其评估人员对资产价值的估计判断也都是建立在专业技术知识和经验的基础之上。

4. 咨询性

资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估人员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，资产评估为资产交易提供的估价往往由当事人作为要价和出价的参考，最终的成交价取决于当事人的决策动机、谈判地位和谈判技巧等综合因素。

5. 综合性

资产价格评估最后的结果将以货币量来体现，加之资产评估的范围包括多方面，因此，这是一项十分复杂而细致的工作，要求评估人员具备全面的知识和经验。对一项资产的评估，不仅要了解它的自然属性、使用价值，了解它的社会属性、价值及其表现在货币形态上的价格，还要了解被评估资产同外界的联系，预测其日后效能。在评估中，对资产的诸多因素大部分要用确切的数据进行计算、分析和综合，因此评估人员应具有相应的知识。一名评估人员不可能完全具备与资产评估工作相适应的全面的技术和知识，但必须要有一个具有多方面知识的群体，做到优化组合，取长补短。评估人员还要有较高的智力水平（如观察能力、思维能力等）、丰富的经验和较强的工作能力。

6. 时效性

森林资源资产的数额和结构都不可能是静止不变的，一方面价格经常变动，另一方面森林资源本身也在不断生长。评估结果只能说明一个林业企事业单位在某一个时点的森林资源资产状况，随着时间的推移，必然会发生变化，并产生较大的差距，因此确定了评估结果只能在一定期限内有效（我国规定是从评估基准日起一年内有效）。

7. 规范性

资产评估是一项复杂而严肃的工作，绝不能具有主观随意性，为了确保评估结果的真实性，要求评估结果的全过程都要按照一定的规范进行。比如评估的组织管理、原则、程序、方法以至评估报告书的内容都有具体的要求，必须严格按照规定的要求进行。

8. 权威性

评估结果将作为资产经营和产权变动底价的依据。对于一个林业企事业单位来说，经确认的评估结果可据以调整账务，这就从客观上要求

评估具有权威性。不是任何单位所作的评估都具有法律效力，而只有经省级以上价格主管部门和国有资产管理部门授予森林资源资产价格评估资格的机构才有效，这也就是评估机构的权威性；另外，评估的权威性还体现在从业人员的权威性（获得国家注册的价格评估师）、测算所依据的权威性和计算方法的科学性。

9. 责任性

资产评估结论应当是真实可靠的，无论在什么情况下，都要经得起检验和推敲。而且评估机构还得对其结果承担民事和法律责任，因而来不得半点马虎，否则将受到法律制裁。如 1995 年全国人大常委会通过的《关于惩治违反公司法的犯罪的决定》第六条规定：承担资产评估、验资、审计职业的人故意提供虚假证明文件，情节严重的，处五年以下有期徒刑或者拘役，可以并处 20 万元以下罚金。

10. 风险性

资产价格评估是根据有关资料的可靠性，对资产价值做出的一种模拟价格。这种模拟价格是评估人员主观对被评估资产的客观反映。其估价的准确程度如何，取决于所搜集到的资料情况，以及评估人员的道德素养和业务水平的高低。评估可以做到尽可能准确，但不可能绝对准确。评估机构要对评估结果负法律责任，具有很高的风险性。

（二）森林资源资产价格评估的特点

森林资源资产是一种特殊的资产，因而，森林资源资产价格评估也有着不同于一般资产评估的特点。

1. 土地资源资产和林木资源资产的不可分割性

土地资源资产和林木资源资产构成了森林资源资产的实物主体，其他森林资源资产则是由其派生出来的。而林地和林木具有不可分割性，木生于地，地因木而称林地。土地资源资产的价值必须通过林木资源资产的价值测算来体现。

2. 森林资源资产的可再生性

森林资源资产具有可再生性，这是森林经营的特点，是森林实现持续经营的基础。在评估时应考虑再生产的投入，即森林更新、培育、保护费用的负担；考虑再生产的期限，即未来经营期的长短，包括产权变动对经营期的限制；考虑综合平衡森林资源培育、利用和保护的关系。

3. 森林经营的长周期性

森林的经营周期少则数年，多则数十年、上百年。这样长的经营周期对评估的影响表现为：（1）在供求关系对价格的影响方面表现为供给弹性小，且成本效应滞后。当培育成本与市场需求价格出现背离时，市场需求价格会在短期内起主导作用。评估时应更多地考虑现行市场价格的因素。（2）由于经营周期长，成本的货币时间价值极为重要，投资收益率的微小变化将对评估结果产生重大影响。（3）由于经营周期长，对未来投入产出的预测较为困难，而收益现值法的评估是建立在对未来投入产出的预测的基础上，其预测的准确性对评估的影响很大。

4. 森林资源资产效益的多样性

森林资源资产具有经济效益、生态效益和社会效益，效益的多样性对森林资源资产价格评估带来了重大的影响。（1）在现实的生产中生态效益和社会效益往往限制了经济效益的发挥，国家为了公众的利益制定了一系列的法规对一些森林的经营进行限制，这些限制影响了这些森林的最佳经济效益的发挥，在评估时必须给予充分的关注。（2）生态效益和社会效益在理论上虽然很大，但社会给予认可的经济补偿却很有限，评估时对生态效益和社会效益的处理是森林资源资产价格评估中极有争议的难点。

5. 森林资源资产核查的艰巨性

森林资源资产分布于荒郊野外，是围墙外的资产。林区山高坡陡，交通不便，生活和工作条件较差。森林资源资产核查是以外业调查为主的工作，工作中风吹日晒雨淋，与一般资产的核查相比极为艰苦。森林