

苗木评估需要考虑的各项因素

产品名称	苗木评估需要考虑的各项因素
公司名称	中汉资产评估（北京）有限公司
价格	3000.00/件
规格参数	
公司地址	北京市丰台区富丰路2号星火科技大厦
联系电话	18301555875

产品详情

随着城市园林绿化的普及和广泛应用，在房地产评估的工作中对于园林绿化的评估也会有更多的涉及。在这里我想简单的就苗木评估单价的组成部分做一下自己的总结，顺便对实际评估苗木时遇到的一些问题做提出，希望引起相关人员的关注和探讨。

首先一般评估机构在对苗木评估中的单价组成。通常主要分为两部分，苗木本身的价格以及涉及到苗木的间接费用。其中间接费用又可以因为不同的目的而划分为移栽费用，运输费用，养护费用等。而这些费用又可以进一步细分成人工费，材料费，机械费，损耗费等等。

由此可见，真正在进行苗木评估工作的时候，估价人员不能仅仅评估苗木本身可见的价格，而应该按照不同目的对所评苗木确定正确的价格构成。简而言之，不是所有的价格构成都会用到一份苗木评估单上，只要挑选出可以正确反映苗木价格构成的因素就可以了。试举一例，在进行小型苗木搬迁的评估报告中，所取的因素可以包括起挖费、运输费、种植费、损耗费、养护费、搬迁费的价格。在这里，就可以省略掉搬迁大型苗木的机械费以及苗木本身的价格等。而在拆迁评估中的苗木评估更为简单，一般只评估苗木本身的市场价格就可以了，当然，如果所评苗木是苗木所有人从其他地方移栽得来，或打算移栽到其他地方，那就需要加上上述的搬迁评估中的价格构成因素。

接下来再谈谈苗木评估价格构成因素中的各项价格出处。例如：上海市建筑建材业市场管理总站发布的上海市园林工程概、预算定额。这份价格所列出的苗木价格的组成内容，均包括本市苗木产地至施工地点之间的全部费用。

主要组成内容有

1、苗木原价

- (1) 挖掘费
- (2) 圃存价

(3) 包扎费

(4) 圃内运输费

(5) 人力费等

(6) 苗木经营利润。

2、苗木运杂费

(1) 苗木卸车力费等

(2) 市内运输。

3、苗木损耗费

(1) 运输损耗

(2) 苗木成活率损耗等。

由于对于各项组成的单价并未做细分的描述，只是一个综合定价，所以适用范围只适用于本市范围内的绿化工程，和园林工程概括、预算定额配套使用。所以，在需要对苗木评估价格进行细分的情况下，显然上述价格是不适用的，这时候就需要用到《园林绿化工程定额（2000）》，此定额详细的列出了苗木不同规格不同处理方式的不同价格，在处理常规苗木的评估问题上可以准确的进行定价。

然后，在进行非常规苗木的评估过程中，比如古树名木的价格评估，由于价格确定较困难，可以通过咨询园林专家进行价格确认。然后需要让委托方和被评估方之间进行价格沟通，以期达成价格共识。

然后是在评估完成后对苗木的安置。虽然苗木安置与评估人员可能已无太大关联，但因为评估价格的性质和价格大小也会对安置产生一定的影响，所以有必要在这里适当赘述。

苗木安置在当下一般分为三种 以市场价进行的评估，由政府或委托方进行收购后安置;以搬迁价格作出的评估，由被拆迁方对苗木进行自行处理;由于评估价格未谈拢等原因，而采取的土地置换，由委托方提供土地，让被拆迁方将苗木搬迁至新地块进行安置等等。