

# 森林价格评估香樟桂花树景观树木经济林木价格估价林木损失评估常用方法

产品名称	森林价格评估香樟桂花树景观树木经济林木价格估价林木损失评估常用方法
公司名称	重庆海润价格鉴证评估有限公司
价格	2800.00/件
规格参数	海润价格鉴证:树木价格评估 金弹子鉴证评:金丝楠木评估 贵阳树木损失:遵义苗木损失评估
公司地址	重庆市正阳工业园区园区路白家河标准化厂房A栋5楼515
联系电话	18423450099

## 产品详情

### 贵阳森林资源价格评估香樟桂花树景观树木经济林木价格估价林木损失评估常用方法

#### (一) 市场法

##### 1. 木材市场价倒算法

木材市场价倒算法又叫剩余价值法，它是将被评估林木资产皆伐后所得木材的市场销售总收入，扣除木材生产经营所消耗的成本和合理利润后，剩余价值部分作为林木资产评估值的一种方法。

其计算公式为:  $E=W-C-F$

式中:E-林木资产评估值;W-销售总收入;C-木材经营成本(包括采运成本、销售费用、管理费用、财务费用及有关税费);F-木材生产经营利润。

木材市场价倒算法主要用于成、过熟林的林木资源资产评估，但在一般的收益现值法、林地期望价法、收获现值法中，其林分主伐的预期收获的计算均是采用该法进行，它是森林资源资产评估中最基本的方法。

当森林培育与木材生产为同一方时，评估人员应结合评估目的等因素，恰当确定是否扣减木材生产经营利润F。

比如：某国有林业公司拟收购的 50 公顷桦木林，该林分经营类型为一般用材林，林龄为 30 年，已过主伐期，处于成熟林组，林分平均胸径为 15 厘米，平均树高为 20 米，平均蓄积为 180 立方米/公顷，请评估该林分价值。

(1)选择评估方法。本题可考虑采用木材市场价倒算法评估。

(2)调查后搜集到的相关技术经济指标。

木材价格。木材价格以委托评估资产附近林产品交易市场木材销售价为基础，结合待评估林木资产的实际平均胸径综合确定木材的平均售价。

经调查分析，柞原木售价为800元/立方米，柞综合材售价为600元/立方米。

木材经营成本。木材经营成本主要包含伐区设计费、检尺费、采造集装、运费、销售管理费等，以出材量为计算基数，合计为170元/立方米。

木材销售税费。木材销售税费主要包含增值税、城建税、维简费、不可预见费等，合计按销售收入的18%征收。

经营利润率。按木材经营成本的16%计算。

出材率。按委估资产地方标准“xx市县林区商品林主要树种出材率表”，胸径为15厘米的柞木出材率为60%(其中原木25%，综合材35%)。

(3)根据上述指标，评估过程及结论如下：

$$\text{主伐收入 } W = 50 \times 180 \times 25\% \times 800 + 50 \times 180 \times 35\% \times 600 = 3690000 \text{ (元)}$$

$$\text{主伐成本} = \text{经营成本} + \text{销售税费}$$

$$C = (50 \times 180 \times 25\% + 50 \times 180 \times 35\%) \times 170 + 3690000 \times 18\% = 1582200 \text{ (元)}$$

$$\text{木材经营利润 } F = 1582200 \times 16\% = 253152 \text{ (元)}$$

$$\text{该林分评估值} = 3690000 - 1582200 - 253152 = 1854648 \text{ (元)}$$

## 2.市场成交价比较法

市场成交价比较法是将相同或类似的森林资源资产的现行市场成交价格作为比较基础，估算拟评估森林资源资产评估值的方法。

## (二)收益法

### 1.收获现值法

收获现值法是通过预测林分生长到主伐时可生产的木材的数量，并利用木材市场价倒算法测算出其立木的价值并将其折成现值，然后再扣除评估基准日后到主伐前预计要进行各项经营措施成本(含地租)的折现值，将其剩余部分作为被评估林木资产的评估值。

在森林资源资产评估中收获现值法理论上可以用于任何年龄阶段的林木资产评估，但实际应用中一般用于中龄林和近熟林的林木资产评估。主要针对造林年代已久，用成本法容易产生偏差，离主伐期尚早，不宜采用市场法而提出的。

在计算中需要考虑的要素：

(1)林分主伐时的纯收入，即木材销售收入扣除采运成本、销售费用、管理费用、财务费用及相关税费和木材经营的合理利润;

(2)间伐的纯收入;

(3)投资收益率，一般采用平均收益率进行测算;

(4)评估基准日到主伐时的营林成本;

(5)林分质量调整系数K一般根据待评估的林分与标准林分的蓄积或胸径zhibiao进行调整。

## 2.年金资本化法

年金资本化法是在永续经营条件下，将被评估森林资源资产年稳定收益作为资本投资的收益，按适当的投资收益率折算林木资源资产价值的方法。

年金资本化法主要用于评估年纯收益稳定的森林资源资产

适用前提条件和注意的问题：

### 1) 前提条件:

待评估资产的年收入必须稳定;

待评估资产可以永续经营。

### 2) 注意的问题:

测算年平均纯收益时应扣减成本的正常利润;

投资收益率必须是不含通货膨胀利率的当地该类资产投资的平均收益率。

## 3.周期收益资本化法

周期收益资本化法是将评估林木资产稳定的周期收益作为资本投资的收益，再按适当的投资收益率求出资产的价值。

### 1) 刚择伐后的林木资产评估。

林木择伐后要经过一个经营周期才达到下一次择伐期。

### 2) 择伐m年后林木资产评估。

林木择伐 m年后，随着林分生长逐渐接近下一次择伐期，林分的蓄积量在增长，林分的价值在增加。

使用该方法以实现森林资源永续利用为前提条件，适用于异龄林林木资源资产评估。