

水果树林资产评估探析 PDF转换可能丢失图片或格式，建议  
阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/80/2021\\_2022\\_\\_E6\\_B0\\_B4\\_E6\\_9E\\_9C\\_E6\\_A0\\_91\\_E6\\_c47\\_80234.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E6_B0_B4_E6_9E_9C_E6_A0_91_E6_c47_80234.htm)

1 水果树林资产评估的  
现况 1.1 南亚热带地区掀起持续的“种果热”优越的南亚热带气候,丰富的栽培技术及管理经验,领导的正确引导,群众积极参与,使我县山地综合开发出现持久的“种果热”,且获得显著的经济效益。1996年农民人均1亩果,年产超千斤,预计到2000年,人均年产可达1t果。 1.2 果树果林市场出现了“交易热”在市场经济的驱动下,不仅水果树的鲜果进入市场,还有水果树(水果林)也以商品介入流通领域,进行形式多样的交易,不仅果树苗,还有水果幼树、产前期功龄水果树,乃至进入稳产的水果林都可以产品的形式进行销售或拍卖。近几年来,果树交易额迅速增加,果林交易市场日益繁荣。 1.3 应运而生水果树林资产“评估热”水果树自经营、生产、至交易的全过程都需要估值,如进行拍卖、抵押、转让、入股、联营、清算等经济活动,都需要对其进行资产评估。俗称“摇钱树”的水果林,被看成是价值较高和收益较稳定的资产。民间果树自由交易自行评估早就出现。近几年来,银行审核贷款抵押物时,把进入盛产期的水果列入主要的可靠的抵押效果较理想的抵押对象。去年,我县的林业贷款项目,银行看重以水果林抵押,全年经正式评估的水果林资产价值计2600多万元,占林业山地综合开发项目贷款抵押物评估值的87%。 2 水果树林资产的特点及构成 2.1 水果林资产的特点水果林与用材林及竹林比较,其树种、品种多样,培良技术十分复杂,经营管理多种方式,产品加工利用多种多样,各树种投入及产出值差异大,同一品种不同集约程度

的收益差别也大,这些导致其资产评估难度大。水果林同竹林一样属于永续作物,永续利用的林种,只要正常的管理,在正常的气候情况下,则有正常的产量,如产品价格波动小,就有稳定的产值。水果林资产评估,不仅要估出现年的纯收益值(可称为现值),还要预估未来若干年的现值(预报值)。这样的“虚值”,今后,可以兑现,也可能只兑现一部分,或全不兑现。因此,这也是水果林资产评估的又一个难题。

## 2.2 水果林资产的构成

水果林资产主要包括果品(鲜果),果树(或果林)和林地(水果园地)三个部分。三者之间既有区别,又有联系。一般评估都以果品为基础,当其水果产量高,年纯收益值高,其果树资产及林地资产价值也随之较高。所以,对水果树鲜果产量的测定是水果林资产评估的基础。

## 3 水果树林产量的调查测定

### 3.1 确定鲜果产量的重点

同一品种的果树,因不同年龄,不同气候及立地条件,不同经营集约度,其产量差异较大,水果产期季节性明显,采果期又短,评估时往往是无果期,无法实际调查测定,目前又没有系统的果树产量预报表。而果树的产量直接影响产值,再影响纯收益值,故产量指标是影响水果林资产评估的最主要因子。

### 3.2 确定鲜果产量的方法

- 1)实地调查测定。评估时正遇产果期,可以实地抽样调查,或者设标准株测定。但是,评估时候往往非产果期,所以上级主管部分应尽快组织力量,抓住各树种产果期调查测产,编制各品种果树林的产量表。
- 2)通过查访对比确定产量。对乡村办的果场,从财务上查出3年来投产果树的株数及产量.对私果林,无财务档案的,只能访问13年来的产量情况,也可以查访邻近相似果林的产量,通过对比分析,再确定当年产量,预测未来3年的产量。
- 3)制定不同树种不同品种果品产量表。果树是高投入高产出的作物,果树年龄相同,不同密度果树

单株产量不同,以“株”为单位,比以亩为单位来计产估价更适用。当果种、立地条件、集约经营程度、栽培模式相同,编制果树产量表有两种类型,一种是不同年龄果树单株产量表,另一种是不同冠幅面积果树单株产量表。(详见附表)。由于经营集约度不同,相同年龄果树出现不同冠幅和不同的产量,因而冠幅与单产,比年龄与单产相关较密切,后一种产量表比较实用。

100Test 下载频道开通 , 各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)