

上接 D34 版)

B. 前期费用的计算
如前所述,前期费用用工程综合造价的 4.04%,则:前期费用=278,960,472.90×4.04%=11,270,003.11 元。C. 其他费用的计算
根据前述中的平均方法,其他费用用综合造价的 2.95%,则:

其他费用=278,960,472.90×2.95%≈8,229,333.95 元。

D. 资金成本
资金成本=前期费用×利率×工期×综合造价×其他费用×利率×1/2 工期=11,270,003.11×6.65%×2×0.0278,960,472.90×2.95%≈8,229,333.95 元。E. 重置价值的计算
重置价值=前期费用×综合造价×其他费用×资金成本
=11,270,003.11×278,960,472.90×2.95%≈8,229,333.95 元。
=319,056,842.52 元 整数为 319,057,000.00 元。

②成新率的估算

A. 年限成新率
根据被评估企业提供的有关资料,被评估房产建成于 2008 年 4 月,至评估基准日已使用 4 年,根据《资产评估数据与参数手册》,同类房产的经济耐用年限为 50 年,则剩余经济使用年限为 46 年;该房地产土地使用年限至 2042 年 12 月 14 日止,剩余经济使用年限 30.67 年为尚可使用年限,则:=30.67/4×30.67×100%
=88.46%
B. 分摊与成新率

评估机构在向有关工程技术人员了解被评估房产的使用情况,查阅维护记录的基础上,通过与业内专家座谈,结合评估房产的结构布局,鉴定质量等情况下,设定被评估房产的分摊表如下所示:

部分	序号	项目	鉴定分摊		评分依据
			标准	评估	
1	地基基础	25	23	有足够的承载能力	
2	承重墙体	25	23	完好无损	
3	非承重墙	15	13	墙体无裂缝损坏,预埋墙节节点牢固	
4	屋面	20	17	不渗漏,保温,保冷完好,排水设施通畅	
5	楼梯间	15	13	整体面层平整,空隙极小,无裂,踢脚	
6	小计	100	89		
7	门窗	25	21	完好无损,开关灵活,玻璃五金齐全,油漆完好无光泽	
8	外墙饰	20	17	完整,粘贴牢固,勾缝密实美观	
9	内粉刷	20	17	完整无缺,无空鼓,裂缝,剥落	
10	顶棚	20	17	完好无损,无变形	
11	细部装修	15	13	整体面层平整,空隙极小,无裂,踢脚	
12	小计	100	85		
13	水卫	40	34	上下水通畅,无堵塞,各种器具完好,零件齐备无损	
14	电照	25	21	灯具完好、牢固,他像良好	
15	其他	35	30	完好,使用正常	
16	小计	100	85		

C. 综合成新率
综合成新率=年限成新率×40%+分项成新率×60%≈88.46%×40%+87.8%×60%≈88% 整数)(3)评估值的计算
宝利来国际大酒店及其附属设备的评估值=重置价值×成新率=319,057,000.00×88%≈280,770,000.00 元。3. 土地使用权评估
宝利来国际大酒店的土地使用权位于深圳市宝安区福永街道广深路西侧,福永大道南侧,土地面积 25,377.1 平方米,该土地的使用权在宝利来投资,整体资产——房屋建筑物“账面无核算”。

根据福永镇土地发展公司名下深宝地规土字[2005-00057]号《用地规划许可证》,该用地项目名称为福永镇土地发展公司大酒店用地,用地面积为 25,377.1 平方米,建筑容积率为小于 3.41,建筑覆盖率小于等于 35%,建筑限高 29.76 平米。

根据深圳市宝利永福物业管理发展公司与宝利来投资签订的《合同书》,深圳市宝安区永福物业管理公司将其地名为 A212-0090,用地面积为 25,377.1 平方米的物业出租及美佳大厦项目转让给宝利来投资。

2004 年 12 月 29 日,宝利来投资取得了深规建字 2004B637 号《建设工程施工许可证》,用地项目名称变更,为宝利来国际大酒店。

2004 年 12 月 31 日,宝利来投资取得了编号 XK20040606《建设工程施工许可证》,证载建筑面积为 109,080.8 平方米。

2008 年 9 月 17 日,宝利来投资取得了深房地证字第 500340096 号《房地产证》,证载权利人为宝利来投资,宗地号为 A212-0090,宗地面积为 25,377.1 平方米,土地用途为旅馆业用地,土地使用年限从 1992 年 12 月 15 日至 2042 年 12 月 14 日止,50 年,房产证上标注建筑物“账面无核算”。

截至评估基准日,该宗土地的使用期限到 2051 年止,地类变成宝利来大酒店,总建筑面积 109,080.8 平方米,其中地上面积 105,881.55 平米,结合被评估资产的具体情况,考虑到市场上无法找到类比土地的使用权限或交易案例,故无法采用市场法;同时,其所有者无法单独产权,故不能采用收益法评估;结合被评估资产的具体情况,选择基准地价修正系数法予以评估。

基准地价修正系数法是利用城镇地价基准地价的修正系数表等评估系数,按照替代原则,就被评估宗地的条件对个别修正等与所在地区的平均条件相对比,对照基准地价修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求得在评估基准日在评估地价的基础上地价的修正系数。

根据深圳市国土资源和房产管理局《关于发布深圳市 2006 年度基准地价的通告》(深国房告字 2006-282 号),深圳市土地基准地价为人民币每平方米 1,090 元,其中,土地使用权年限为 50 年,土地利用类型为办公、住宅、工业土地利用类型,按宗地用途分:地价的最高值出现在商业用地 40 年,办公 50 年,住宅 70 年,工业 50 年;在该土地的利用状况及土地权属条件下,土地使用权平均市场价格,办公基准地价为 1,090 元/平方米,而该地已包含了临街状况、宗地条件等因素进行修正,只对其进行修正,用地类型、容积率修正系数为 1.0,其他修正系数为 1.0。

其基本计算公式为:

宗地地价=宗地地价×宗地平均基准地价×用地类型修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×期日因素修正系数。

评估值如下:

(1) 公告基准地价的确定
根据深圳市国土资源和房产管理局《关于发布深圳市 2006 年度公告基准地价的通告》,宗地公告地价为 1,360 元/平方米。

2004 年 8 月 1 日,宝利来投资取得了深房地证字第 500340096 号《房地产证》,证载权利人为宝利来投资,宗地号为 A212-0090,用地面积为 25,377.1 平方米的物业出租及美佳大厦项目转让给宝利来投资。

2004 年 12 月 31 日,宝利来投资取得了深规建字 2004B637 号《建设工程施工许可证》,用地项目名称变更,为宝利来国际大酒店。

2004 年 12 月 31 日,宝利来投资取得了编号 XK20040606《建设工程施工许可证》,证载建筑面积为 109,080.8 平方米。

2008 年 9 月 17 日,宝利来投资取得了深房地证字第 500340096 号《房地产证》,证载权利人为宝利来投资,宗地号为 A212-0090,宗地面积为 25,377.1 平方米,土地用途为旅馆业用地,土地使用年限从 1992 年 12 月 15 日至 2042 年 12 月 14 日止,50 年,房产证上标注建筑物“账面无核算”。

截至评估基准日,该宗土地的使用期限到 2051 年止,地类变成宝利来大酒店,总建筑面积 109,080.8 平方米,其中地上面积 105,881.55 平米,结合被评估资产的具体情况,考虑到市场上无法找到类比土地的使用权限或交易案例,故无法采用市场法;同时,其所有者无法单独产权,故不能采用收益法评估;结合被评估资产的具体情况,选择基准地价修正系数法予以评估。

基准地价修正系数法是利用城镇地价基准地价的修正系数表等评估系数表,按照替代原则,就被评估宗地的条件对个别修正等与所在地区的平均条件相对比,对照基准地价修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求得在评估基准日在评估地价的基础上地价的修正系数。

根据深圳市国土资源和房产管理局《关于发布深圳市 2006 年度公告基准地价的通告》(深国房告字 2006-282 号),深圳市土地基准地价为人民币每平方米 1,090 元,其中,土地使用权年限为 50 年,土地利用类型为办公、住宅、工业土地利用类型,按宗地用途分:地价的最高值出现在商业用地 40 年,办公 50 年,住宅 70 年,工业 50 年;在该土地的利用状况及土地权属条件下,土地使用权平均市场价格,办公基准地价为 1,090 元/平方米,而该地已包含了临街状况、宗地条件等因素进行修正,只对其进行修正,用地类型、容积率修正系数为 1.0,其他修正系数为 1.0。

其基本计算公式为:

宗地地价=宗地地价×宗地平均基准地价×用地类型修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×期日因素修正系数。

评估值如下:

(2) 公告基准地价的确定
根据深圳市国土资源和房产管理局《关于发布深圳市 2006 年度公告基准地价的通告》,宗地公告地价为 1,360 元/平方米。

2004 年 8 月 1 日,宝利来投资取得了深房地证字第 500340096 号《房地产证》,证载权利人为宝利来投资,宗地号为 A212-0090,用地面积为 25,377.1 平方米的物业出租及美佳大厦项目转让给宝利来投资。

2004 年 12 月 31 日,宝利来投资取得了深规建字 2004B637 号《建设工程施工许可证》,用地项目名称变更,为宝利来国际大酒店。

2004 年 12 月 31 日,宝利来投资取得了编号 XK20040606《建设工程施工许可证》,证载建筑面积为 109,080.8 平方米。

2008 年 9 月 17 日,宝利来投资取得了深房地证字第 500340096 号《房地产证》,证载权利人为宝利来投资,宗地号为 A212-0090,宗地面积为 25,377.1 平方米,土地用途为旅馆业用地,土地使用年限从 1992 年 12 月 15 日至 2042 年 12 月 14 日止,50 年,房产证上标注建筑物“账面无核算”。

截至评估基准日,该宗土地的使用期限到 2051 年止,地类变成宝利来大酒店,总建筑面积 109,080.8 平方米,其中地上面积 105,881.55 平米,结合被评估资产的具体情况,考虑到市场上无法找到类比土地的使用权限或交易案例,故无法采用市场法;同时,其所有者无法单独产权,故不能采用收益法评估;结合被评估资产的具体情况,选择基准地价修正系数法予以评估。

基准地价修正系数法是利用城镇地价基准地价的修正系数表等评估系数表,按照替代原则,就被评估宗地的条件对个别修正等与所在地区的平均条件相对比,对照基准地价修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求得在评估基准日在评估地价的基础上地价的修正系数。

根据深圳市国土资源和房产管理局《关于发布深圳市 2006 年度公告基准地价的通告》(深国房告字 2006-282 号),深圳市土地基准地价为人民币每平方米 1,090 元,其中,土地使用权年限为 50 年,土地利用类型为办公、住宅、工业土地利用类型,按宗地用途分:地价的最高值出现在商业用地 40 年,办公 50 年,住宅 70 年,工业 50 年;在该土地的利用状况及土地权属条件下,土地使用权平均市场价格,办公基准地价为 1,090 元/平方米,而该地已包含了临街状况、宗地条件等因素进行修正,只对其进行修正,用地类型、容积率修正系数为 1.0,其他修正系数为 1.0。

其基本计算公式为:

宗地地价=宗地地价×宗地平均基准地价×用地类型修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×期日因素修正系数。

评估值如下:

(3) 公告基准地价的确定
根据深圳市国土资源和房产管理局《关于发布深圳市 2006 年度公告基准地价的通告》,宗地公告地价为 1,360 元/平方米。

2004 年 8 月 1 日,宝利来投资取得了深房地证字第 500340096 号《房地产证》,证载权利人为宝利来投资,宗地号为 A212-0090,用地面积为 25,377.1 平方米的物业出租及美佳大厦项目转让给宝利来投资。

2004 年 12 月 31 日,宝利来投资取得了深规建字 2004B637 号《建设工程施工许可证》,用地项目名称变更,为宝利来国际大酒店。

2004 年 12 月 31 日,宝利来投资取得了编号 XK20040606《建设工程施工许可证》,证载建筑面积为 109,080.8 平方米。

2008 年 9 月 17 日,宝利来投资取得了深房地证字第 500340096 号《房地产证》,证载权利人为宝利来投资,宗地号为 A212-0090,宗地面积为 25,377.1 平方米,土地用途为旅馆业用地,土地使用年限从 1992 年 12 月 15 日至 2042 年 12 月 14 日止,50 年,房产证上标注建筑物“账面无核算”。

截至评估基准日,该宗土地的使用期限到 2051 年止,地类变成宝利来大酒店,总建筑面积 109,080.8 平方米,其中地上面积 105,881.55 平米,结合被评估资产的具体情况,考虑到市场上无法找到类比土地的使用权限或交易案例,故无法采用市场法;同时,其所有者无法单独产权,故不能采用收益法评估;结合被评估资产的具体情况,选择基准地价修正系数法予以评估。

基准地价修正系数法是利用城镇地价基准地价的修正系数表等评估系数表,按照替代原则,就被评估宗地的条件对个别修正等与所在地区的平均条件相对比,对照基准地价修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求得在评估基准日在评估地价的基础上地价的修正系数。

根据深圳市国土资源和房产管理局《关于发布深圳市 2006 年度公告基准地价的通告》(深国房告字 2006-282 号),深圳市土地基准地价为人民币每平方米 1,090 元,其中,土地使用权年限为 50 年,土地利用类型为办公、住宅、工业土地利用类型,按宗地用途分:地价的最高值出现在商业用地 40 年,办公 50 年,住宅 70 年,工业 50 年;在该土地的利用状况及土地权属条件下,土地使用权平均市场价格,办公基准地价为 1,090 元/平方米,而该地已包含了临街状况、宗地条件等因素进行修正,只对其进行修正,用地类型、容积率修正系数为 1.0,其他修正系数为 1.0。

其基本计算公式为:

宗地地价=宗地地价×宗地平均基准地价×用地类型修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×期日因素修正系数。

评估值如下:

(4) 公告基准地价的确定
根据深圳市国土资源和房产管理局《关于发布深圳市 2006 年度公告基准地价的通告》,宗地公告地价为 1,360 元/平方米。

2004 年 8 月 1 日,宝利来投资取得了深房地证字第 500340096 号《房地产证》,证载权利人为宝利来投资,宗地号为 A212-0090,用地面积为 25,377.1 平方米的物业出租及美佳大厦项目转让给宝利来投资。

2004 年 12 月 31 日,宝利来投资取得了深规建字 2004B637 号《建设工程施工许可证》,用地项目名称变更,为宝利来国际大酒店。

2004 年 12 月 31 日,宝利来投资取得了编号 XK20040606《建设工程施工许可证》,证载建筑面积为 109,080.8 平方米。

2008 年 9 月 17 日,宝利来投资取得了深房地证字第 500340096 号《房地产证》,证载权利人为宝利来投资,宗地号为 A212-0090,宗地面积为 25,377.1 平方米,土地用途为旅馆业用地,土地使用年限从 1992 年 12 月 15 日至 2042 年 12 月 14 日止,50 年,房产证上标注建筑物“账面无核算”。

截至评估基准日,该宗土地的使用期限到 2051 年止,地类变成宝利来大酒店,总建筑面积 109,080.8 平方米,其中地上面积 1