

(上接B057版)				
预期开发价值	第一期	第二期	第三期	备注
办公公寓面积(㎡)	60,91200	101,52000	40,60800	203,04000
销售均价	36000元/㎡	50000元/㎡	20000元/㎡	10,57441(二期)
商业销售面积(㎡)	5,28721	0.00	0.00	
销售单价	56000元/㎡	56000元/㎡	0.00元/㎡	
车位销售个数	282	563	563	1408
销售率	20.00%	40.00%	40.00%	
办公公寓不含税均价(元/㎡)	64,30000	66,70000	67,10000	
在评估基准日价值基础上每年3%递增				
商业销售不含税均价(元/㎡)	65,60000	67,60000	69,60000	在评估基准日价值基础上每年3%递增
车位销售不含税均价(元/㎡)	150,90000	150,90000	150,90000	不作递增
办公公寓(元)	3,307,521,40000	5,654,664,00000	2,318,716,80000	
商业销售(元)	346,840,64000	357,415,05000	0.00000	
车位销售(元)	42,493,44000	64,966,88000	84,966,88000	
项目总评估不含税金额(元)	3,696,865,68000	6,097,065,93800	2,403,703,69000	
4.项目评估的折现值如下:				
预期开发价值	第一期	第二期	第三期	合计
预期销售价(元)(不含税)	3,696,865,68000	6,097,065,93800	2,403,703,69000	12,197,625,00000
折现系数(元/元)(元)	3,903,148,65709	4,314,077,39629	1,480,999,067172	8,598,225,12100

(2)项目评估成本的确定				
1)建筑费用的确定				
根据珠海市土程造价信息,珠海地区建材情况,参照企业提供可行性研究报告、房地产业相关开发成本资料,确定其建造成本如下表:				
2)建安工程成本价计算:				
3)建安工程成本价计算:				
4)建安工程成本价计算:				
5)建安工程成本价计算:				
6)建安工程成本价计算:				
7)建安工程成本价计算:				
8)建安工程成本价计算:				
9)建安工程成本价计算:				
10)建安工程成本价计算:				
11)建安工程成本价计算:				
12)建安工程成本价计算:				
13)建安工程成本价计算:				
14)建安工程成本价计算:				
15)建安工程成本价计算:				
16)建安工程成本价计算:				
17)建安工程成本价计算:				
18)建安工程成本价计算:				
19)建安工程成本价计算:				
20)建安工程成本价计算:				
21)建安工程成本价计算:				
22)建安工程成本价计算:				
23)建安工程成本价计算:				
24)建安工程成本价计算:				
25)建安工程成本价计算:				
26)建安工程成本价计算:				
27)建安工程成本价计算:				
28)建安工程成本价计算:				
29)建安工程成本价计算:				
30)建安工程成本价计算:				
31)建安工程成本价计算:				
32)建安工程成本价计算:				
33)建安工程成本价计算:				
34)建安工程成本价计算:				
35)建安工程成本价计算:				
36)建安工程成本价计算:				
37)建安工程成本价计算:				
38)建安工程成本价计算:				
39)建安工程成本价计算:				
40)建安工程成本价计算:				
41)建安工程成本价计算:				
42)建安工程成本价计算:				
43)建安工程成本价计算:				
44)建安工程成本价计算:				
45)建安工程成本价计算:				
46)建安工程成本价计算:				
47)建安工程成本价计算:				
48)建安工程成本价计算:				
49)建安工程成本价计算:				
50)建安工程成本价计算:				
51)建安工程成本价计算:				
52)建安工程成本价计算:				
53)建安工程成本价计算:				
54)建安工程成本价计算:				
55)建安工程成本价计算:				
56)建安工程成本价计算:				
57)建安工程成本价计算:				
58)建安工程成本价计算:				
59)建安工程成本价计算:				
60)建安工程成本价计算:				
61)建安工程成本价计算:				
62)建安工程成本价计算:				
63)建安工程成本价计算:				
64)建安工程成本价计算:				
65)建安工程成本价计算:				
66)建安工程成本价计算:				
67)建安工程成本价计算:				
68)建安工程成本价计算:				
69)建安工程成本价计算:				
70)建安工程成本价计算:				
71)建安工程成本价计算:				
72)建安工程成本价计算:				
73)建安工程成本价计算:				
74)建安工程成本价计算:				
75)建安工程成本价计算:				
76)建安工程成本价计算:				
77)建安工程成本价计算:				
78)建安工程成本价计算:				
79)建安工程成本价计算:				
80)建安工程成本价计算:				
81)建安工程成本价计算:				
82)建安工程成本价计算:				
83)建安工程成本价计算:				
84)建安工程成本价计算:				
85)建安工程成本价计算:				
86)建安工程成本价计算:				
87)建安工程成本价计算:				
88)建安工程成本价计算:				
89)建安工程成本价计算:				
90)建安工程成本价计算:				
91)建安工程成本价计算:				
92)建安工程成本价计算:				
93)建安工程成本价计算:				
94)建安工程成本价计算:				
95)建安工程成本价计算:				
96)建安工程成本价计算:				
97)建安工程成本价计算:				
98)建安工程成本价计算:				