

重庆旅游资源整体资产评估旅游景区资产价格评估及收益估价

产品名称	重庆旅游资源整体资产评估旅游景区资产价格评估及收益估价
公司名称	重庆海润价格鉴证评估有限公司
价格	3980.00/件
规格参数	海润价格鉴证:旅游资产评估 评估类型:收益法评估
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

旅游景区整体资产评估主要包括旅游景区固定资产评估和旅游景区无形资产评估。旅游景区固定资产评估是指景区投入的基础设施等资产的评估；旅游景区的无形资产评估主要包括旅游景区经营权评估、收费权评估、商标权、品牌、资源性无形资产（区位优势、社会资源、历史文化内涵等）的评估。

将景区无形资产评估值合理量化的好处

- 1利用无形资产吸引投资、增资扩股、或作价入股
- 2可利用无形资产质押贷款、工商注册、许可使用、转让、租赁承包、清算拍卖等
- 3提高品牌zhiming度，展示企业实力
- 4企业与guojibiaozhun接轨，进而打入国际市场的需要
- 5保护知识产权的需要。为企业打假、侵权提供索赔依据
- 6通过无形资产评估，可以摸清家底，为经营者提供管理信息
- 7项目融资

旅游资源经营权价格的形成因素

- 1旅游资源的资源属性和管理级别

按照资源属性，可以把旅游资源分为自然景观(地文景观、水域风光、气候天象、生物景观)和人文景观(文物古迹、民俗风情、城乡风貌、现代设施、宗教文化、文学艺术、饮食购物)两大类型。自然景观和人文景观既有明显区别，又有一定的联系：自然景观旅游资源一般要经过人工的开发，或多或少带有人文因素；人文景观旅游资源往往要以自然景观为基础，并与其特色相协调。按照管理级别，我国旅游资源可分为shijieji、guojiaji、省级和市(县)级四种类型。shijieji的旅游资源主要包括：被联合国教科文组织列入《世界遗产名录》的名胜古迹和列入“人与生物圈”保护区网络的自然保护区；guojiaji的旅游资源主要包括：国务院公布的国家重点风景名胜区、国家历史文化名城和国家重点文物保护单位，林业部批准的国家自然保护区、国家森林公园，国土资源部批准的国家地质公园等等。省级旅游资源主要包括省级风景名胜区、省级历史文化名城(镇)、省级文物保护单位、省级自然保护区、省级森林公园等；市(县)级旅游资源主要指市(县)级风景名胜区、文物保护单位等。旅游资源的类型和管理级别，比较准确地反映了各种资源的稀缺程度和品位的高低，是其价格形成的价值基础，是价格确定的主要因素。

2旅游资源的开发条件

旅游资源的空间范围、地理位置、交通条件等客观条件，以及国家政策导向、旅游发展状况等动态条件，直接决定了开发的前期投入和投资回报效果，是确定旅游资源价格的重要因素。

3旅游资源经营权的市场需求

由于旅游资源的开发、使用和收益是一个投资大、周期长的过程，投资者对旅游资源经营权的市场需求，直接决定其交易价格。

4旅游景区的现有收入

对于已有一定开发程度的旅游景区，旅游景区的现有收入是确定其经营权的的重要因素。现有收入的确定应从总收入中扣除计算周期内的实际经营成本。

5旅游资源经营权年限

任何旅游资源经营权总是与一定经营时期相联系的，经营时间的长短主要由现有法律法规来确定的，同时也与资源开发建设的投资规划有关，一般为30-50年不等。综合上述因素，旅游资源经营权价格形成可由下列公式一、公式二表示：公式一： $P=l(1+i\%)t$ 公式二： $P=1/3A(\quad + \quad)t$ 其中：P代表旅游资源经营权价格。公式一只适用于旅游景区经营权价格确定；公式二适用于所有旅游资源经营权价格确定。l代表旅游资源经营权价格确定当年，旅游景区的现有收入(income)。i%代表旅游景区自开发以来，旅游景区现有收入的年平均增长率。t代表旅游资源经营权年限(单位：年)。A代表旅游资源年评估价格(assessed price)，主要由旅游资源的类型和级别确定。代表旅游资源开发条件系数，其大小在。和1之间。代表旅游资源经营权市场需求系数，其大小在0和1之间。7代表其他影响因素系数，其大小在0和1之间。