估价对象土地面积《土地面积》平方米，建筑面积《建筑面积》平方米，故：

楼面地价=《土地单价》×《土地面积》/《建筑面积》

=《楼面地价》元/平方米

1. 土地取得税费

包括由买方支付契税、交易手续费等，按照建设用地使用权价格的一定比例计算，根据税法与长沙市政府规定，共计《土地取得税费比例》。

土地取得税费=《楼面地价》×《土地取得税费比例》

=《土地取得税费》元/平方米

综上所述，估价对象土地取得成本为：

土地取得成本=建设用地土地使用权价格+土地取得税费

=《楼面地价》+《土地取得税费》

=《土地取得成本》元/平方米

1. **建设成本(注：各项费用率、税率见计算表)**

建设成本是指在取得的土地上进行基础设施建设、房屋建设所必要的直接费用、税金等，主要包括以下几项。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 内容 | 取费依据 |
| 2.1勘察设计和前期工程费 | 市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、规划及建设设计、建设工程招标、临建费 | 计价格（2002）10号  湘价房（2000）95号  湘价服（2002）80号  计价格（2002）125号  湘价服[2009]81号 |
| 2.2建安工程费 | 房屋及附属工程的土建、安装 、装饰装修工程费 | 长沙市建筑工程造价指数及估价对象状况 |
| 2.3红线内基础设施建设费 | 红线内给水、排水、电力、通信、燃气等设施的建设费用 | 房地产开发行业一般水平 |
| 2.4公共配套设施建设费 | 对政府建设城市道路、桥涵、公共交通设施、城市园林景观、政府办学校、地下排污管网、环卫等城市基础设施配套和建设费用 | 湘价费〔2008〕143号 |
| 2.5其他工程费 | 工程监理费、竣工验收费等 | 湘价服[2007]76号 |
| 2.6开发期间税费 | 有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用，如劳保基金、新型墙体基金、价格调节基金、白蚁防治费、人防易地建设费等 | 湘价费[2010］186号  湘价费[2014］60号  长政发[2006]37号  湘财综[2008]53号  长政办函[2011]61号  湘财综（2003）46号 |

附：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **长沙市城市基础设施配套费标准**  元/平方米建筑面积 | | | | | | |
| 土地级别  标准  用地类型 | 一 | 二 | 三 | 四 | 五 | 六 |
| 商业 | 360 | 300 | 240 | 200 | 160 | 120 |
| 住宅 | 270 | 220 | 180 | 150 | 120 | 90 |
| 工业 | 176 | 146 | 117 | 88 | 73 | 58 |

1. 管理费用

房地产开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，通常按土地取得成本与建设成本之和的一定比例进行测算。

1. 销售费用

销售费用也称为销售成本，是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或销售代理费等。通常按开发完成后价值的一定比例来测算。

1. 投资利息

包括房地产开发完成或者实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息。本次估价假设土地取得成本期初投入，建设成本、管理费用、销售费用在建设期间均匀投入。

1. 销售税费

销售税费是指预售或销售开发完成后房地产应由卖方缴纳的税费，包括营业税、城市维护建设税和教育费附加(两税一费)、印花税等。

1. 开发利润

开发利润是指房地产开发企业(或业主、建设单位)的利润。本次估价开发利润取销售利润率为计算基数。

房地产重新购建价格及建筑物重新构建价格具体测算过程如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项 目 | | 计算公式 | 税率、费用率 | 房地产重新购建价格（元/平方米） | 建筑物重新构建价格（元/平方米） |
| **Ⅰ** | **重新购建价格** | | **1+2+3+4+5+6+7** |  | 《房地产重新购建价格》 | 《建筑物重置价》 |
| 1 | 土地取得成本 | 1.1楼面地价 | 土地总价/建筑面积 |  | 《楼面地价》 | - |
| 1.2土地取得税费 | 1.1×税率 | 《土地取得税率》 | 《土地取得税费》 | - |
| 小 计 | 1.1+1.2 |  | 《土地取得成本》 | - |
| 2 | 建筑物建设成本 | 2.1勘察设计和前期工程费 | 2.2×费用率 | 《前期费用率》 | 《前期费用》 | 《前期费用》 |
| 2.2建安工程费 |  |  | 《建安工程费》 | 《建安工程费》 |
| 2.3红线内基础设施建设费 | 2.2×费用率 | 《红线内基础设施建设费率》 | 《红线内基础设施建设费》 | 《红线内基础设施建设费》 |
| 2.4公共配套设施建设费 |  | 见长沙市城市基础设施配套费标准 | 《公共配套设施建设费》 | 《公共配套设施建设费》 |
| 2.5其他工程费 | 2.2×费用率 | 《其他工程费率》 | 《其他工程费》 | 《其他工程费》 |
| 2.6开发期间税费 |  | 《开发期间税费费率》 | 《开发期间税费》 | 《开发期间税费》 |
| 小 计 | 2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6 |  | 《建筑物建设成本》 | 《建筑物建设成本》 |
| 3 | 管理费用 | | (1+2)×费用率 | 《管理费用率》 | 《管理费用》 | 《建筑物分摊管理费用》 |
| 4 | 销售费用 | | **Ⅰ**×费用率 | 《销售费用率》 | 《销售费用》 | 《建筑物分摊销售费用》 |
| 5 | 投资利息 | | 1×[(1+利率)^建设期-1]+(2+3+4)×[(1+利率)^建设期/2-1] | 利率《建设期利率》 | 《投资利息》 | 《建筑物分摊投资利息》 |
| 建设期《建设期》(年) |
| 6 | 销售税费 | | **Ⅰ**×税率 | 《销售税率》 | 《销售税费》 | 《建筑物分摊销售税费》 |
| 7 | 开发利润 | | **Ⅰ**×利润率 | 《销售利润率》 | 《开发利润》 | 《建筑物分摊开发利润》 |

**Ⅱ、建筑物折旧**

建筑物折旧是指各种原因造成的建筑物价值减损，根据引起建筑物折旧的原因，建筑物折旧分为物质折旧、功能折旧和外部折旧，具体内容及定义如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 二 | 建筑物折旧 | | 各种原因造成的建筑物价值减损，为建筑物在价值时点的重新购建价格与在价值时点的市场价值之差 |
| 1 | 物质折旧 | 1.1建筑物重新购建价格 | 建筑物建设成本及该建设成本相应的管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。 |
| 1.2预期经济寿命(年) | 建筑物对房地产价值有的时间 |
| 1.3已使用年限(年) | 建成至价值时点经历的时间 |
| 1.4残值率 | 建筑物净残值与其重新购建价格的比率 |
| 物质折旧额 | 因自然力作用或使用导致建筑物老化、磨损或损坏造成的建筑物价值减损 |
| 2 | 功能折旧 | | 因自然力作用或使用导致建筑物老化、磨损或损坏造成的建筑物价值减损额 |
| 3 | 外部折旧 | | 因建筑物以外的各种不利因素造成的建筑物价值减损 |

建筑物折旧测算过程如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项 目 | | 计算公式 | 取值 | 单价（元/平方米） |
| Ⅱ | 建筑物折旧 | | 1+2+3 |  | 《建筑物折旧》 |
| 1 | 物质折旧 | 1.1建筑物重新购建价格 | 见上表建筑物重新购建价格 | 《建筑物重置价》 | 《物质折旧》 |
| 1.2预期经济寿命(年) | 建筑物重新购建价格×(1-残值率)\*(已使用年限/预期经济寿命) | 《经济寿命》 |
| 1.3已使用年限(年) | 《已使用年限》 |
| 1.4残值率 | 《残值率》 |
| 2 | 功能折旧 | |  | 0 | 0 |
| 3 | 外部折旧 | |  | 0 | 0 |

**Ⅲ、计算成本价值**

将测算出的估价对象房地产重新购建价格及建筑物折旧，代入成本价值计算公式，测算估价对象成本价值。

成本价值=房地产重新构建价格-建筑物折旧

=《房地产重新构建价格》-《建筑物折旧》

=《成本价值》元/平方米