

(上接第3版)

④销售费用的摊销  
销售费用是核算在销售过程中所发生的广告、策划、代理、促销等管理费用，该费用一般为整个项目市场开发价值的1%左右。评估师根据费用各用途的估计金额，评估师考虑到当期广告、策划、代理、促销的社会中介机构在收取酬金时的因素，认定该销售费用为各用途房地产业务市场开发价值的2%进行计算。

销售费用=用途房地产业务市场开发价值\*2%

⑤土地增值税的确定  
评估师根据税法规定的土地增值税暂行条例及实施细则，对评估对象的土地增值税进行预测：

A.根据土地出让合同、支付合同、证照等核定该土地取得费用；

B.根据土地取得成本和房屋的评估价值；

C.房地广开发利用；按照土地增值税暂行条例及实施细则取（土地取得费用+项目工程总造价）\*10%计算

D.加计扣除率：15%

按照土地增值税暂行条例及实施细则取（土地取得费用+项目工程总造价）\*20%

E.与转让在建商品房相关的税费：  
税费包括：营业税 5%，城建税 7%，教育附加 3%。其计算公式：各用途房地产业务市场开发价值\*税率，评估师根据评估对象所在区域 5.55% 的税率计算税费。

F.其他综合费用：

G.增值税：  
增值税=预计市场价格\*增值税率

H.增值税=增值税+扣除项

I.土地增值税的确定：

J.增加费用：5%+扣税\*15%

K.税金及附加：税金及附加的确定

该房地产的项目周期为 3 年，工程项目于 2007 年 4 月底启动，由于规划调整及 2010 年批地会召开等原因，其实际工期将有所拉长，按项目本评估基准日计算，预计到 2014 年 6 月 40 个月时间完成全部交房和业主入住，但评估师考虑到估价的合理性，将业主计划完成全部交房和业主入住的时间延长至 2015 年 6 月，本评估师系续建总费用在评估基期日以后的一个月内，仍以 1-3 个月的评估贷款 5.40% 的利率平均计入。

L.续建成本的确定：

因评估对象系续建项目，且与使用权房的期限不同形成，考虑到该批投入开发至今尚未建成可供销售的房产，所以评估师在估价时考虑续建成本，并将其从评估的房产中扣除，评估师参考当前房地产业开发企业的续建利润率一般为 15%-20%，并将其作为续建成本的评估值。评估师参考续建成本主要为续建项目的物业摊销成本和财产摊销费及摊余成本中扣除。评估师参考续建成本的评估值为续建成本的 15% 为续建在建房地的开发利润率为计算。

M.税金及附加：

税费主要包括：营业税 5%，城建税 7%，教育附加 3%。其计算公式：各用途房地产业务市场开发价值\*税率，评估师根据评估对象所在区域 5.55% 的税率计算税费。

N.其他综合费用：

O.预计综合费用：

P.增值税：

增值税=预计市场价格\*增值税率

Q.增值税=增值税+扣除项

R.土地增值税的确定：

S.增加费用：5%+扣税\*15%

T.税金及附加：税金及附加的确定

该房地产的项目周期为 3 年，工程项目于 2007 年 4 月底启动，由于规划调整及 2010 年批地会召开等原因，其实际工期将有所拉长，按项目本评估基准日计算，预计到 2014 年 6 月 40 个月时间完成全部交房和业主入住，但评估师考虑到估价的合理性，将业主计划完成全部交房和业主入住的时间延长至 2015 年 6 月，本评估师系续建总费用在评估基期日以后的一个月内，仍以 1-3 个月的评估贷款 5.40% 的利率平均计入。

U.续建成本的确定：

因评估对象系续建项目，且与使用权房的期限不同形成，考虑到该批投入开发至今尚未建成可供销售的房产，所以评估师在估价时考虑续建成本，并将其从评估的房产中扣除，评估师参考续建成本主要为续建项目的物业摊销成本和财产摊销费及摊余成本中扣除。评估师参考续建成本的评估值为续建成本的 15% 为续建在建房地的开发利润率为计算。

V.税金及附加：

税费主要包括：营业税 5%，城建税 7%，教育附加 3%。其计算公式：各用途房地产业务市场开发价值\*税率，评估师根据评估对象所在区域 5.55% 的税率计算税费。

W.其他综合费用：

X.预计综合费用：

Y.增值税：

Z.增值税=预计市场价格\*增值税率

A.增值税=增值税+扣除项

B.土地增值税的确定：

C.增加费用：5%+扣税\*15%

D.税金及附加：税金及附加的确定

该房地产的项目周期为 3 年，工程项目于 2007 年 4 月底启动，由于规划调整及 2010 年批地会召开等原因，其实际工期将有所拉长，按项目本评估基准日计算，预计到 2014 年 6 月 40 个月时间完成全部交房和业主入住，但评估师考虑到估价的合理性，将业主计划完成全部交房和业主入住的时间延长至 2015 年 6 月，本评估师系续建总费用在评估基期日以后的一个月内，仍以 1-3 个月的评估贷款 5.40% 的利率平均计入。

E.续建成本的确定：

F.因评估对象系续建项目，且与使用权房的期限不同形成，考虑到该批投入开发至今尚未建成可供销售的房产，所以评估师在估价时考虑续建成本，并将其从评估的房产中扣除，评估师参考续建成本主要为续建项目的物业摊销成本和财产摊销费及摊余成本中扣除。评估师参考续建成本的评估值为续建成本的 15% 为续建在建房地的开发利润率为计算。

G.税金及附加：

H.其他综合费用：

I.预计综合费用：

J.增值税：

K.增值税=预计市场价格\*增值税率

L.增值税=增值税+扣除项

M.土地增值税的确定：

N.增加费用：5%+扣税\*15%

O.税金及附加：税金及附加的确定

该房地产的项目周期为 3 年，工程项目于 2007 年 4 月底启动，由于规划调整及 2010 年批地会召开等原因，其实际工期将有所拉长，按项目本评估基准日计算，预计到 2014 年 6 月 40 个月时间完成全部交房和业主入住，但评估师考虑到估价的合理性，将业主计划完成全部交房和业主入住的时间延长至 2015 年 6 月，本评估师系续建总费用在评估基期日以后的一个月内，仍以 1-3 个月的评估贷款 5.40% 的利率平均计入。

P.续建成本的确定：

因评估对象系续建项目，且与使用权房的期限不同形成，考虑到该批投入开发至今尚未建成可供销售的房产，所以评估师在估价时考虑续建成本，并将其从评估的房产中扣除，评估师参考续建成本主要为续建项目的物业摊销成本和财产摊销费及摊余成本中扣除。评估师参考续建成本的评估值为续建成本的 15% 为续建在建房地的开发利润率为计算。

Q.税金及附加：

R.其他综合费用：

S.预计综合费用：

T.增值税：

增值税=预计市场价格\*增值税率

U.增值税=增值税+扣除项

V.土地增值税的确定：

W.增加费用：5%+扣税\*15%

X.税金及附加：税金及附加的确定

该房地产的项目周期为 3 年，工程项目于 2007 年 4 月底启动，由于规划调整及 2010 年批地会召开等原因，其实际工期将有所拉长，按项目本评估基准日计算，预计到 2014 年 6 月 40 个月时间完成全部交房和业主入住，但评估师考虑到估价的合理性，将业主计划完成全部交房和业主入住的时间延长至 2015 年 6 月，本评估师系续建总费用在评估基期日以后的一个月内，仍以 1-3 个月的评估贷款 5.40% 的利率平均计入。

Y.续建成本的确定：

Z.因评估对象系续建项目，且与使用权房的期限不同形成，考虑到该批投入开发至今尚未建成可供销售的房产，所以评估师在估价时考虑续建成本，并将其从评估的房产中扣除，评估师参考续建成本主要为续建项目的物业摊销成本和财产摊销费及摊余成本中扣除。评估师参考续建成本的评估值为续建成本的 15% 为续建在建房地的开发利润率为计算。

A.税金及附加：

B.其他综合费用：

C.预计综合费用：

D.增值税：

E.增值税=预计市场价格\*增值税率

F.增值税=增值税+扣除项

G.土地增值税的确定：

H.增加费用：5%+扣税\*15%

I.税金及附加：税金及附加的确定

该房地产的项目周期为 3 年，工程项目于 2007 年 4 月底启动，由于规划调整及 2010 年批地会召开等原因，其实际工期将有所拉长，按项目本评估基准日计算，预计到 2014 年 6 月 40 个月时间完成全部交房和业主入住，但评估师考虑到估价的合理性，将业主计划完成全部交房和业主入住的时间延长至 2015 年 6 月，本评估师系续建总费用在评估基期日以后的一个月内，仍以 1-3 个月的评估贷款 5.40% 的利率平均计入。

J.续建成本的确定：

K.因评估对象系续建项目，且与使用权房的期限不同形成，考虑到该批投入开发至今尚未建成可供销售的房产，所以评估师在估价时考虑续建成本，并将其从评估的房产中扣除，评估师参考续建成本主要为续建项目的物业摊销成本和财产摊销费及摊余成本中扣除。评估师参考续建成本的评估值为续建成本的 15% 为续建在建房地的开发利润率为计算。

L.税金及附加：

M.其他综合费用：

N.预计综合费用：

O.增值税：

P.增值税=预计市场价格\*增值税率

Q.增值税=增值税+扣除项

R.土地增值税的确定：

S.增加费用：5%+扣税\*15%

T.税金及附加：税金及附加的确定

该房地产的项目周期为 3 年，工程项目于 2007 年 4 月底启动，由于规划调整及 2010 年批地会召开等原因，其实际工期将有所拉长，按项目本评估基准日计算，预计到 2014 年 6 月 40 个月时间完成全部交房和业主入住，但评估师考虑到估价的合理性，将业主计划完成全部交房和业主入住的时间延长至 2015 年 6 月，本评估师系续建总费用在评估基期日以后的一个月内，仍以 1-3 个月的评估贷款 5.40% 的利率平均计入。

U.续建成本的确定：

V.因评估对象系续建项目，且与使用权房的期限不同形成，考虑到该批投入开发至今尚未建成可供销售的房产，所以评估师在估价时考虑续建成本，并将其从评估的房产中扣除，评估师参考续建成本主要为续建项目的物业摊销成本和财产摊销费及摊余成本中扣除。评估师参考续建成本的评估值为续建成本的 15% 为续建在建房地的开发利润率为计算。

W.税金及附加：

X.其他综合费用：

Y.预计综合费用：

Z.增值税：

A.增值税=预计市场价格\*增值税率

B.增值税=增值税+扣除项

C.土地增值税的确定：

D.增加费用：5%+扣税\*15%

E.税金及附加：税金及附加的确定

该房地产的项目周期为 3 年，工程项目于 2007 年 4 月底启动，由于规划调整及 2010 年批地会召开等原因，其实际工期将有所拉长，按项目本评估基准日计算，预计到 2014 年 6 月 40 个月时间完成全部交房和业主入住，但评估师考虑到估价的合理性，将业主计划完成全部交房和业主入住的时间延长至 2015 年 6 月，本评估师系续建总费用在评估基期日以后的一个月内，仍以 1-3 个月的评估贷款 5.40% 的利率平均计入。

P.续建成本的确定：

Q.因评估对象系续建项目，且与使用权房的期限不同形成，考虑到该批投入开发至今尚未建成可供销售的房产，所以评估师在估价时考虑续建成本，并将其从评估的房产中扣除，评估师参考续建成本主要为续建项目的物业摊销成本和财产摊销费及摊余成本中扣除。评估师参考续建成本的评估值为续建成本的 15% 为续建在建房地的开发利润率为计算。

R.税金及附加：

S.其他综合费用：

T.预计综合费用：

U.增值税：

V.增值税=预计市场价格\*增值税率

W.增值税=增值税+扣除项

X.土地增值税的确定：

Y.增加费用：5%+扣税\*15%

Z.税金及附加：税金及附加的确定

该房地产的项目周期为 3 年，工程项目于 2007 年 4 月底启动，由于规划调整及 2010 年批地会召开等原因，其实际工期将有所拉长，按项目本评估基准日计算，预计到 2014 年 6 月 40 个月时间完成全部交房和业主入住，但评估师考虑到估价的合理性，将业主计划完成全部交房和业主入住的时间延长至 2015 年 6 月，本评估师系续建总费用在评估基期日以后的一个月内，仍以 1-3 个月的评估贷款 5.40% 的利率平均计入。

A.续建成本的确定：

B.因评估对象系续建项目，且与使用权房的期限不同形成，考虑到该批投入开发至今尚未建成可供销售的房产，所以评估师在估价时考虑续建成本，并将其从评估的房产中扣除，评估师参考续建成本主要为续建项目的物业摊销成本和财产摊销费及摊余成本中扣除。评估师参考续建成本的评估值为续建成本的 15% 为续建在建房地的开发利润率为计算。

C.税金及附加：

D.其他综合费用：

E.预计综合费用：

F.增值税：

G.增值税=预计市场价格\*增值税率

H.增值税=增值税+扣除项

I.土地增值税的确定：

J.增加费用：5%+扣税\*15%

K.税金及附加：税金及附加的确定