



# 第五章 成本法

## 回顾：成本法估价的程序

- 1 ) 搜集有关成本、税费、开发利润等资料;
- 2 ) 估算重置价格或重建价格;
- 3 ) 估算折旧;
- 4 ) 求出积算价格。



### 三、成本法的基本公式

- 积算价格 = 重新购建价格 - 建筑物的折旧  
= 土地重新购建价格 + 建筑物重新购建价格 - 建筑物的折旧



### 三、成本法的基本公式

【例 5-1】解：设转让土地平均单价为  $X$  元 / 平方米，则

1、土地价值  $= 2,000,000 * 60% * X = 1.2 * 10^6 * X$  元

2、土地取得成本  $= 1.2 * 10^8 * (1 + 8\%)^3$

3、开发成本和管理费用  $= 2.5 * 10^8 * (1 + 8\%)^{1.5}$

4、销售费用、销售税费、开发利润之和  $= (2\% + 5.5\% + 10\%) * 1.2 * 10^6 * X = 27.5\% * 1.2 * 10^6 * X$

等式：  $1 = 2 + 3 + 4$ ，可得  $X = 436$

## 四、重新购建价格的测算

### (一) 重新购建价格的概念

- 重新购建价格是假设在估价时点重新取得或重新开发、重新建造全新状况的估价对象所需的一切合理、必要的费用、税金和应得的利润之和。



## # 有重置价格和重建价格 2 种：

- 1 ) 重置价格又称重置成本，是指采用估价时点的建筑材料和建筑技术，按估价时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价格。
- 2 ) 重建价格又称重建成本，是指采用估价对象原有的建筑材料和建筑技术，按估价时点的价格水平，重新建造与估价对象相同的全新状态的建筑物的正常价格。

## # 测算重置或重建成本的技术规范:

- 1、应为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要开支和应得利润;
- 2、必要开支和应得利润包括: 土地成本、建设成本等七大成本费用和利润。



## (二) 重新购建价格的求取

### 1、土地重置价格的求取

- 土地重置价格的求取可采用土地的重新取得价格或重新开发成本两种方法。

# 注意土地使用剩余年限

# 估价技术规范



## (二) 重新购建价格的求取

### 2、建筑物重新购建价格的求取

- 求取建筑物的重新购建价格，是假设建筑承包商根据发包人的要求完成新的建筑工程后，发包人支付的全部费用，该费用就是建筑物的重新购建价格。

### # 估价技术规范



## # 采用成本法、市场比较法求取建筑物重新购建价格的具体方法有：

- （1）单位比较法

- 单位比较法是以建筑物为整体，选取与建筑物价格或成本密切相关的某种单位为比较单位，通过调查了解类似建筑物的这种单位价格或成本，并对其做适当的调整修正来估算建筑物重新购建价格的方法。

- 主要有单位面积法和单位体积法。

# 采用成本法、市场比较法求取建筑物重新购建价格的具体方法有：

(2) 指数调整法

- 指数调整法是运用建筑成本（造价）指数或变动率将估价对象建筑物的原始成本调整到估价时点上的现行成本的方法。



## 五、房屋完损等级评定与建筑物的耐用年限

### (一) 现行房屋完损等级评定标准

- 房屋完损等级是用来检查房屋维修保养情况的一个标准，是确定房屋实际新旧程度和估算陈旧贬值额的重要依据。

# 《房屋完损等级评定标准》（1984年建设部）

# 《经租房屋清产估价原则》（1984年建设部）

## 五、房屋完损等级评定与建筑物的耐用年限

### (一) 现行房屋完损等级评定标准

1、完损等级是根据房屋的结构、装修、设备等组成部分的完好、损坏程度分为五类：

(1) 完好房，八至十成新；

(2) 基本完好房，六至七成新；

(3) 一般损坏房，四至五成新；

(4) 严重损坏房，三成新以下；

(5) 危险房，三成新以下。

## 五、房屋完损等级评定与建筑物的耐用年限

### (一) 现行房屋完损等级评定标准

2、房屋结构包括：地基基础、承重构件、屋面、楼地面。

房屋装修包括：门窗、外抹灰、内抹灰、顶棚、细木装修。

设施设备包括：水卫、电照、暖气及消防、避雷等特殊设备。

## 五、房屋完损等级评定与建筑物的耐用年限

### (一) 现行房屋完损等级评定标准

#### 3、完损等级的判断标准：

P161



## 五、房屋完损等级评定与建筑物的耐用年限

### (二) 房屋折旧的有关规定

#### 1、年折旧额的计算公式

年折旧额 = 原价 \* (1 - 残值率) / 耐用年限

2、建筑物的耐用年限有自然耐用年限与经济耐用年限。房地产估价上所采用的耐用年限应为经济耐用年限。

# 五、房屋完损等级评定与建筑物的耐用年限

## (二) 房屋折旧的有关规定

### 3、建筑物残值

是指建筑物达到使用年限，不能继续使用，经拆除后的旧料价值；该价值减去拆除清理费用即为净残值；净残价值与建筑物重新购建价格的比率称为残值率。

作业：

预习 P149-160

