

未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法，包括报酬资本化和直接资本化两种，本次估价采用直接资本化法计算。

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

利用公式  $V = NOI/R$  求得估价对象在价值时点的市场比准价值。

公式中， $V$  表示房地产价值， $NOI$  表示房地产未来第一年的净收益， $R$  表示直接资本化率。

## 十、估价结果

估价人员遵守独立、客观、公正、合法的原则，遵循估价规范和估价程序，运用科学的估价方法，求得估价对象在满足本报告的假设限制条件下于价值时点的估价结果如下：

**房地产市场价值：¥1,280,000 元**

**(大写为人民币壹佰贰拾捌万元整)**

各部位明细详见下表：

部位	房屋类型	建筑面积	总价	折合建筑面积单价
方德路 250 弄 116 号 1 层	店铺	48.85 平方米	58 万元	11873 元/m <sup>2</sup>
方德路 250 弄 115-116 号 3 层	店铺	97.7 平方米	70 万元	7165 元/m <sup>2</sup>
合计		146.55 平方米	128 万元	

## 十一、估价人员

唐子安 注册房地产估价师 注册号：3120120027



赵起 注册房地产估价师 注册号：3119980122



## 十二、估价作业期