

本化两种，本次估价采用直接资本化法计算。

2、公式：

$$V = NOI/R$$

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。

3、技术路线：

根据类似房地产的租金收益，预测估价对象未来第一年的净收益，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法。

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：¥20,350,000 元**

**(大写为人民币贰仟零叁拾伍万元整)**

**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
曹安公路 1354-2 号 1-3 层	店铺	403.37 平方米	1060 万元	26279 元/m <sup>2</sup>
曹安公路 1354-3 号 1-3 层	店铺	367.08 平方米	975 万元	26561 元/m <sup>2</sup>
合计		770.45 平方米	2035 万元	

十一、估价人员

唐子安 注册房地产估价师 注册号：3120120027

