

$$V = \text{收益乘数} \times \text{有效毛收入}$$

首先，估价人员应搜集并验证与估价对象未来预期收益相关的数据资料，如估价对象及其类似房地产的收入、费用等数据资料，在此基础上预测估价对象的未来收益(净收益)，然后根据报酬率或资本化率、收益法公式计算收益价格。本次采用直接资本化法中的收益乘数法，收益乘数是指房地产价值或价格与其未来第一年的收益的比值，包括潜在毛收入乘数、毛租金乘数、有效毛收入乘数、净收益乘数。估价对象系居住房地产，本次采用有效毛收入乘数进行测算。

## 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：

总价：¥ 2,850,000元，

(大写：人民币贰佰捌拾伍万元整)，

折合建筑面积单价：17107元/平方米。

估价方法及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
奉贤区南桥镇 新泰馨苑B幢 5号1102、 1102复	总价(万元)	286	284	285
	单价(元/m <sup>2</sup> )	17167	17047	17107