

立比较基础；4、进行交易情况修正；5、进行市场状况调整；6、进行房地
地产状况调整；7、计算比较价值。

(2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益
乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。测算步骤
如下：1、选择具体估价方法；2、测算收益期或持有期；3、测算未来收
益；4、确定报酬率或资本率、收益乘数；5、计算收益价值。

十、估价结果

上海市松江区泗砖路1弄67号1-3层房地产于价值时点2016年6
月16日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币壹万贰仟贰佰柒拾元

(RMB 12,270 元/平方米)

总 价 格：人民币壹佰陆拾肆万贰仟贰佰元

(RMB 1,642,200 元)



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
蔡朱红	3120040088		2016年6月27日
赵 凯	3120140021		2016年6月27日

十二、实地查勘期

本报告的实地查勘期为2016年6月16日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为2016年6月6日至2016年6月27日止。

年11月6日的市场价值为:

单位价格: 每平方米人民币壹万伍仟肆佰伍拾元

(RMB 15,450 元/平方米)

总 价 格: 人民币贰佰贰拾捌万柒仟元

(RMB 2,287,000 元)

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表: 高幸奇

二〇一五年十一月三十日





归因于估价对象的总收入（即潜在毛收入），然后扣除空置或承租人拖欠租金等造成的收入损失（即有效毛收入），并扣除维持估价对象正常使用或营业的必要支出（运营费用），得到估价对象的净收益，再选用适当的报酬率，得到估价对象房地产总价值。

该方法的基本公式为：

净收益=潜在毛收入-空置等造成的收入损失-运营费用

=有效毛收入-运营费用

该方法的基本原理公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V—收益价格（元，元/m²）

A_i—未来第 i 年的净收益（元，元/ m²）

Y—报酬率（%）

n—未来可获收益的年限（年）

(3) 综合评定

注册房地产估价师根据以上两种方法的计算结果，综合评定出估价对象的房地产价值。

(十) 估价结果

注册房地产估价师遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，评估求得估价对象于价值时点的估价结果如下：

房地产市场价值：RMB243.99 万元

人民币大写：贰佰肆拾叁万玖仟玖佰元整

折合单价：RMB28971 元/平方米

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师： 顾正同 注册号： 3120080026

注册房地产估价师： 朱 峰 注册号： 3120110046

(十二) 估价作业期

2015 年 4 月 11 日至 2015 年 4 月 27 日

