

值或价格的方法。

比较法公式:

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(2)收益法即预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价值或价值的方法。收益法的基本公式如下:

$$V = \frac{A}{Y-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{A \times (1+g)^t}{Y \times (1+Y)^t} \times \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^{n-t} \right]$$

定义: V:房地产收益价格

A:估价对象房地产年净收益

Y:报酬率

n:收益年限

g: 预计年租金增长率

t: 预计年租金增长年限。

十、估价结果

我公司估价人员遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序进行估价,确定估价对象江苏省昆山市花桥镇和丰路 108 号 (太平洋商业广场) 124 室。权利人:肖来均,不动产权证号:131044290,房号:124,所在楼层:2 层,规划用途:商业,建筑面积为 42.93 m²的房地产,在满足全部假设和限制条件下,于价值时点 2016 年 12 月 26 日的房地产市场价值为人民币 43.93 万元,大写:人民币肆拾叁万玖仟叁佰元整,房地产市场单价为人民币 10233 元/m²。