

$$V = \text{NOI} / R$$

式中：V —— 房地产价值；

NOI —— 未来第一年的净收益；

R —— 资本化率。

2.3 技术路线：

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，然后根据收益法公式计算收益价格。

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：106,430,000元

(大写：人民币壹亿零陆佰肆拾叁万元整)，详见下表：

表7：估价结果汇总表

序号	部位	建筑面积 (平方米)	总价 (取整/万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
1	朝阳区东三环中路甲 10 号 22 层 2601 室	342.23	2,708	79,128
2	朝阳区东三环中路甲 10 号 22 层 2602 室	160.83	1,260	78,344
3	朝阳区东三环中路甲 10 号 22 层 2603 室	398.24	3,179	78,370
4	朝阳区东三环中路甲 10 号 22 层 2605 室	453.53	3,549	78,363
合计	——	1,354.83	10,643	——