

其调整公式为：

估价对象比较价值=可比实例价格×(100/交易情况调整系数)×(市场状况调整系数/100)×(100/区位状况调整系数)×(100/实物状况调整系数)×(100/权益状况调整系数)，该公式以估价对象为基准。

估价对象比较价值=(比较价值1+比较价值2+...+比较价值N)/N，其中N大于或等于3。

(2)收益法：即将估价对象未来各期(通常为年)的正常纯收益(客观收益)通过适当的报酬率折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象的价值。其步骤为：预计估价对象每年的潜在总收益，扣除社会一般的正常费用，并考虑其出租率后，得到估价对象每年的客观纯收益，通过测算获得报酬率，运用适当的公式计算得到估价对象的房地产价值，其计算公式：

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

式中 V-----估价对象房地产价值

a-----估价对象年净收益

Y-----报酬率

g-----净收益逐年递增比率

rd-----折现率

t-----净收益有变化的年限

n-----尚可收益期

## 十、估价结果：

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点假设无任

何权利限制条件下的的市场价值为：

总价：人民币贰佰壹拾贰万元整（RMB：212 万元）

折合建筑面积单价：27260 元/平方米

建筑面积：77.77 平方米

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名
徐 斐	3120040175	徐斐
顾勇刚	SRBA20100008	顾勇刚

十二、实地查勘期：二〇一五年九月十四日

十三、估价作业期：二〇一五年九月二十一日至二〇一五年九月二十二日