

修正系数×房地产状况修正系数

2.2 收益法

所谓收益法，就是求取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格或价值的方法。

首先对调查收集到的类似区域的租赁租金资料进行分析、比较，估算估价对象在充分利用、无空置状况下可获得的收入（即潜在毛收入），然后扣除空置、拖欠租金（延迟支付租金和不付租）以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入（即有效毛收入），并扣除一般的、正常的年度运营费用，得到估价对象的年净收益，再选用适当的资本化率，得到估价对象房地产总价值。

该方法的基本公式为：

净收入=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

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

式中：V——在价值时点的收益价格（现值）（元，元/m²）

A_i——未来第 i 年的净收益（元，元/m²）

Y——房地产报酬率（折现率）（%）

n——未来可获收益的年限（年）

2.3 综合评估

估价人员根据以上两种方法的计算结果，采用加权平均法综合评定出估价对象出让土地使用权的房地产价值。

(十) 估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则并结合房地产价格形成和变动的客观规律，按照国家规定的技术规范 and 估价程序，在对估价对象进行了详细勘察、了解了其周边地区的房地产现状、并在认真分析现有资料的基础上，采用比较法和收益法对估价对象进行估价。经过周密细

致的测算，并结合估价师的专业经验，综合评估出估价对象于价值时点的
参考价值。结论如下：

估价对象的市场价值为：RMB1830 万元（取整）
大写：人民币壹仟捌佰叁拾万圆整
折合平均单价为：RMB13100 元/m²（取整）
大写：人民币每平方米壹万叁仟壹佰圆整

(十一) 估价人员



唐雯婷 注册房地产估价师 注册号：3120150006

宋莉娟 注册房地产估价师 注册号：5120070075

(十二) 估价作业日期



二〇一五年十月二十日至二〇一五年十一月十日

(十三) 估价报告应用的有效期

二〇一五年十一月十日至二〇一六年十一月九日