

房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估标的的客观合理价格或价值的方法。它适用于区域内同类房地产交易较活跃、交易资料易于收集的项目估价。

比较法的基本公式如下：

评估标的比准价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2、收益法是预计评估标的未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到评估基准日后累加，以此估算评估标的的客观合理价格或价值的方法。它适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

收益法的基本公式如下：

$$V=a/r \times [1-1/(1+r)^n]+V_n/(1+r)^n$$

式中：V-表示房地产在评估基准日的收益价格

a-表示房地产纯收益

r-表示报酬率

n-表示房地产持有期

V_n -表示期末转售收益

七、价格评估过程

本所接到委托后，成立了价格评估小组，制定了价格评估作业方案。评估人员于2020年4月20日对评估标的进行了实地勘察和拍照。

（一）评估标的财产范围

包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）评估标的基本状况

委评标的位于呼图壁县昌华路华洋小区10-4-502室，实勘地址：华洋金壁华庭小区10号楼4单元502室，一套海燕单独所有

