不動產估價--收益法

收益法

資本化比率(或折現率)

風險溢酬法

以風險和報酬，推定並計算出資本化比率。

其中，

V:價格

a:淨收益，淨收益 = 總收益 - 總成本

r:資本化比率

市場萃取法

假設不動產交易價格可以真實反映資產的價值。也就是V=P。則此時資本化比率及營業淨收益有如下關係：r = a/P。

其中，

同上。

WACC法

跟財務管理中的WACC法很像、相似，以投資所動用的各項資金成本，依其所占總投資金額的比例當權重計算出比例加權平均數作為資本化比率的估計值。

DCR法 (債務保障比率法)

跟財務管理中的DCR法很相似。

DCR = NOI / OE

有效總收入法

以有效收入總計為資本化比率的估計值。

估價程序

主要分成四個大部分。

第一部分：

計算資本化比率或折現率。

第二部分：

計算其淨收益。

第三部分：

計算價格。

第四部分：

加總。將土地價格和建築物價格加總計算初不動產價格。

步驟如下。

步驟一：

針對建築物，計算資本化比率或折現率。

步驟二：

針對建築物，計算其淨收益。

步驟三：

針對建築物，計算其價格。

步驟四：

針對土地，計算資本化比率或折現率。

步驟五：

針對土地，計算其淨收益。

步驟六：

針對土地，計算其價格。

步驟七：

將土地價格和建築物價格加總，得到不動產價格。