不動產租金估價--收益法

收益法

不動產新訂租賃契約之租金計算

針對新訂的租賃契約，其租金可以用下列任一方式計算之。

收益法裡的租賃實例比較法

採用具有相同或相似條件的租賃契約或租約為比較標的物，採用估計法(也就是，比較這兩個租賃契約或租約)來估算之。

收益法裡的租賃收益率法

採用收益率法(也就是，以該租賃契約的估計收益)來估算之。

其計算方式如下：

(租金)估計淨收益 = (該不動產的)市場價格(現值) \* 租金收益率

(租金)估計收益 = (租金)估計淨收益 + (租金相關的)必要費用

收益法裡的營業收益法

採用收益率法(也就是，以該租賃契約的估計收益)來估算之。

其計算方式如下：

(租金)估計淨收益 = (該企業的)總收入(現值) \* 租金收益率

(租金)估計收益 = (租金)估計淨收益 + (租金相關的)必要費用

不動產續訂租賃契約之租金計算

針對續訂的租賃契約，其租金可以用下列任一方式計算之。

收益法裡的租賃實例比較法

採用具有相同或相似條件的租賃契約或租約為比較標的物，採用估計法(也就是，比較這兩個租賃契約或租約)來估算之。

收益法裡的租賃收益率法

採用收益率法(也就是，以該租賃契約的估計收益)來估算之。

其計算方式如下：

(租金)估計淨收益 = (該不動產的)市場價格(現值) \* 租金收益率

(租金)估計收益 = (租金)估計淨收益 + (租金相關的)必要費用

收益法裡的積算法

採用收益率法(也就是，以該租賃契約的估計收益)來估算之。

其計算方式如下：

(租金)估計淨收益 = (該不動產的)市場價格(現值) \* 租金收益率

依租金變動趨勢調整後，得到 (修正後)(租金)估計淨收益

(租金)估計收益 = 修正後)(租金)估計淨收益 + (租金相關的)必要費用

收益法裡的差額分配法

將原本的該租賃契約的租金與市場經濟租金的差額部分，歸屬到出租人的適當部分，並加計至該契約租金。

參考資料

參考，不動產估價課本CH5 page 87 ~ 88。