

# 四川成都房屋铺面不动产租金评估

产品名称	四川成都房屋铺面不动产租金评估
公司名称	成都中天汇成资产评估事务所(普通合伙)
价格	88.00/个
规格参数	中天评估:租金评估 铺面租金评估:办公楼租金 写字楼租金:不动产租金
公司地址	二环路西三段119号金港湾商务楼3-29号
联系电话	13348881986 13348842363

## 产品详情

成都中天汇成资产评估事务所房屋租金评估，铺面租金评估，写字楼租金评估，办公楼租金评估，不动产租金评估

随着市场经济的高度发达以及人们思想观念的进步,租赁资产将会越来越多,租赁资产租金评估亦将日益成为评估行业的重要服务领域。租赁资产租金评估方法应用 根据我国资产评估管理要求和国际资产评估惯例,资产评估准则规定评估方法评有重置成本、现行市价、收益现值和清算价格等四种。《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)规定,“涉及企业价值的资产评估项目,以持续经营为前提进行评估时,原则上要求采用两种以上方法,对于一般的资产组评估,相关的评估准则与规范没有明确规定必须采用两种以上的评估方法;同时根据《房地产估价规范》相关规定:“对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价

四川成都最近几年商业发展快,公司总部经济增长迅速,对租赁物业的市场需求增加较快。考虑租赁资产租金评估的实际情况,对包括可以应用于租金评估的市场比较法、收益法和成本法。

成都中天汇成资产评估事务所房屋租金评估,铺面租金评估,写字楼租金评估,办公楼租金评估,不动产租金评估的主要业务:四川股权评估报告,四川知识产权评估报告,四川无形资产评估报告,四川企业价值资产评估报告,四川单项资产评估报告,四川债转股资产评估报告,四川企业流动资产评估报告,四川企业固定资产评估报告,新零售企业资产评估,四川境内企业各项资产评估报告

近年来陆续为各企事业单位和相关部门进行了租赁资产的租金评估工作,为业主单位出租资产提供了比较客观的价值参考。在商业物业租金评估、办公楼租金评估、铺面租金评估、不动产租赁租金评估业务中积累了较多的案例。

租赁资产租金评估,在租赁资产中,不动产占了很大的比重,根据相关评估准则与规范,评估方法有很多,通常有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法等,但适宜租金评估的方法大致有三种,即

市场比较法、收益法及成本法，至于假设开发法和其他估价方法适用性稍差一些。

**市场比较法** 所谓市场比较法是将估价对象房地产租金与在近期已经发生了交易的3个或3个以上类似租赁资产租金加以比较对照，通过对交易情况、交易日期、区位因素、个别因素等修正得出估价对象月租金的一种估价方法。这种方法很容易让人理解，在《房地产估价案例与分析》中也有相关解释，修正案例租赁物与待估对象之间的物质内容与附加服务内容的不同修正。

同为商业用房，但有的装修了有的没有装修，构成不同租赁价格会略有差异，相似的物业但有物管和车位的商铺租赁与没有物管和车位的可能又会存在着差异。

成都中天汇成资产评估事务所房屋租金评估，铺面租金评估，写字楼租金评估，办公楼租金评估，不动产租金评估

交易情况B与交易期日c与一般的市场比较法所修正的内容是相同的，即交易情况是否正常，交易期日与评估基准日的差异修正。

租金增长因素修正D需要着重谈谈，历史租金只需要查阅相关会计资料即可，时点租金只是一个理论概念，更多的租金收益是未来的收益。估价人员只有通过对地区社会经济状况及租赁市场供求状况分析，对租赁资产未来收益的合理预期，预测租金的增长比例，并通过分析计算确定增长因素的修正系数。具体处理时，可按预测的市场租金增长指数将1元租金折现，再将其换算为年金系数可得到宏观因素修正系数