

# 宝业恒（北京）土地房地产资产评估咨询有限公司

## 房地产租金评估工作规则

第一条 为了规范租金评估工作，制定本规则。

第二条 本规则适用各类房地产租金评估。

第三条 房地产租金评估，分为土地租金评估、房地产租金评估。

第四条 房地产租金评估的方法包括租金评估的市场比较法、成本法、剩余法。

第五条 市场比较法评估租金适用于租赁市场活跃，类似房地产租赁成交比较案例足够多的条件下租金评估。

第六条 成本法评估租金适用于评估对象房地产价值可以使用收益法、假设开发法以外的其他方法确定条件下租金的评估。

第七条 成本法租金评估的步骤包括：

1. 收益法、假设开发法以外的成本法或比较法评估房地产市场价值。
2. 运用收益法公式计算评估对象的净收益。
3. 评估测算运营费用，包括管理费用、税费（房产税、增值税及其附加）、维修费、保险费。

土地租金评估房产税、维修费、保险费均为 0。

4. 计算确定有效毛收益。
5. 计算确定潜在毛收益，确定租金。

第八条 剩余法评估租金，即通过评估出租后经营者的收益，扣减经营者的经营费用和经营成本分摊，求取评估对象房地产租金的方法。具体估价步骤为：

1. 评估测算估价对象可用于经营的收入水平。
2. 评估经营者实现收入水平的经营费用水平，包括管理费用、销售费用、财务费用。
3. 评估经营者实现收入水平的投入成本、经营年限和分摊。

4. 利用同期的收入减去费用和成本分摊，得到估价对象租金。

第九条 本规则自下发之日起执行。