

如何评估房产价值教你运用三大公式 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E5_A6_82_E4_BD_95_E8_AF_84_E4_c47_80780.htm 考察一处房产是否值得投资，最重要的就是评估其投资价值，即考虑房产的价格与期望的收入关系是否合理。以下三大公式可以帮助你估算房产价值，不妨一试。

一大公式：租金乘数小于12 租金乘数，是比较全部售价与每年的总租金收入的一个简单公式(租金乘数=投资金额/每年潜在租金收入)，小于12。上述所提的西藏南路一小户型，2001年时售价22万元，月租金1500元，那么它当时的租金乘数是12倍。一般来说，这个数字被看成大多数租赁房产的分界线。如果一处房产的租金乘数超过12倍，很可能会带来负现金流。这套房子如今的售价已经上涨到60万元，而月租金却仍不到2000元，租金乘数升到25倍，已经大大超过了合理的范畴。投资者可以将目标物业的总租金乘数与自己所要求的进行比较，也可在不同物业间比较，取其较小者。不过这个方法并未考虑房屋空置与欠租损失及营业费用、融资和税收的影响。

二大公式：8年~10年收回投资 投资回收期法考虑了租金、价格和前期的主要投入，比租金乘数适用范围更广，还可以估算资金回收期的长短。它的公式是：投资回收年数=(首期房款 期房时间内的按揭款)/[(月租金-按揭月供款)×12。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com