



将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

根据收益法的预期原理，未来预测时间越长，不可预期的因素越多，价格把握越难。为此，估价师采用“预知未来若干年后的报酬资本化法折现公式”为较准确预测未来收益，估价师选择5年作为持有期估算。

该方法的基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值（元或元/m²）

A_i—期间收益（元或元/m²）

V_t—期末转售收益（元或元/m²）

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）

Y_t—期末报酬率（%）

t—持有期（年）

3、综合评定

注册房地产估价师根据以上两种方法的计算结果，综合评定出估价对象的房地产价值。

十、 估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币壹仟零伍拾贰万陆仟玖佰元整（RMB: 1052.69 万元）。

币种：人民币

估价结果	估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价（万元）	1052.69
	总价大写	壹仟零伍拾贰万陆仟玖佰元整
	单价（元/m ² ）	71262

十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------