

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

式中 V—房地产现在的价格;

$A_i$ —房地产未来 t 年期间的净收益, 简称期间收益。

$V_t$ —房地产在未来第 t 年末的价格(或第 t 年末的市场价值, 或第 t 年末的残值; 如果购买房地产的目的是为了持有一段时间后转售, 则为预测的第 t 年末转售时的价格减去销售税费后的净值, 简称期末转售收益。期末转售收益是在持有期末转售房地产时可以获得的净收益)。

t—持有房地产的期限, 简称持有期。

Y—房地产的报酬率(折现率)。

#### 4. 估价技术路线

- (1) 运用比较法求取估价对象比较价值。
- (2) 运用收益法求取估价对象收益价值。
- (3) 将上述两种方法求取的房地产价值结果进行简单算术平均数, 确定估价对象房地产价值。

### 十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则, 根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定, 按照估价程序, 经过实地查勘与市场调查, 选用比较法和收益法两种方法对估价对象进行了测算, 确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2016 年 12 月 26 日估价结果如下: (币种: 人民币)

#### 1. 估价结果

房地产价值总价: 919 万元

大写金额: 玖佰壹拾玖万元整

