

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

式中：V—估价对象在价值时点的收益价值；

A<sub>i</sub>—估价对象未来 t 年净收益，简称期间收益；

V<sub>t</sub>—估价对象在未来第 t 年末的价格；

Y—估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率；

t—估价对象预测净收益的期限。

#### 4. 估价技术路线

##### (1) 运用比较法求取估价对象比较价值

收集交易实例，选取可比实例，建立比较基础，进行交易情况修正，进行市场状况调整，进行房地产状况调整，计算比较价值。

##### (2) 运用收益法求取估价对象收益价值

选择具体估价方法，测算收益期或持有期，测算未来收益，确定报酬率，计算收益价值。

##### (3) 综合分析确定估价对象房地产价值

将上述两种方法求取的房地产价值结果进行分析，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、收益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 2019 年 08 月 22 日估价结果如下：

#### 1. 估价结果

房地产总价：人民币 壹仟壹佰零肆万元整



(RMB 11,040,000元)

建筑面积单价: RMB 42,393元/平方米

## 2. 估价结果内涵

本报告提供的估价结果包含估价对象的室内固定装修现值及部分不易移动的设施、设备现值。

本报告提供的估价结果不考虑因抵押、担保、租赁、债务或其他权利对房地产价值的影响。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡爱萍	3120040036	胡爱萍	2019.8.27
温寅杰	3120130007	温寅杰	2019.8.27

## 十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为2019年08月22日。

## 十三、估价作业期

本次估价的作业期为2019年08月19日至2019年08月27日。