

式中 V ——估价对象在价值时点的收益价值（元，元/㎡）

A_i ——估价对象未来第 i 年的净收益（元，元/㎡）

Y_i ——估价对象的报酬率（%）

n ——估价对象的收益期（年）

本次估价采用的收益法公式：

$$V = \frac{A_1}{Y-S} \left[1 - \left(\frac{1+S}{1+Y} \right)^n \right] + \frac{A_1 \times (1+S)^n}{Y} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^{N-n} \right] \times \frac{1}{(1+Y)^n}$$

式中 V ——收益价格（元，元/㎡）；

A_1 ——第 1 年的净收益（元，元/㎡）；

Y ——报酬率（%）

S ——净收益逐年变化的比率（递增为+，递减为-）

N ——未来可获收益的总年限（年）

n ——净收益逐年变化的年限（年）

9.2 估价步骤

9.2.1 运用比较法得出估价对象的比较价值

9.2.2 运用收益法得出估价对象的收益价值

9.2.3 分析采用比较法和收益法进行估价所获得的估价结果，结合估价对象的实际情况，考虑本次估价目的，采用简单算术法最终确定估价对象的房地产市场价格。

10 估价结果

估价人员遵循估价原则，按照相关的技术标准、规程和规范，评估求得估价对象在全部假设和限制条件下的房地产市场价值为：

总价：人民币叁佰陆拾伍万伍仟元整 (RMB365.5 万元)

地上建筑面积单价：人民币壹万肆仟伍佰元整 (RMB14500 元/平方米)