

通过测算获得报酬率，运用适当的公式计算得到估价对象的房地产价值，其计算公式：

$$V = \frac{a}{(Y-g)} \times \left[ 1 - \frac{(1+g)^t}{(1+Y)^t} \right] + \frac{a \times (1+g)^t}{Y(1+r_d)^t} \times \left[ 1 - \frac{1}{(1+Y)^{n-t}} \right]$$

式中 V-----估价对象房地产价值

a-----估价对象年净收益

Y-----报酬率

g-----净收益逐年递增比率

rd----折现率

t-----净收益有变化的年限

n-----尚可收益期

#### 十、估价结果：

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点假设无任何权利限制条件下的市场价值为：

总价：人民币壹佰捌拾玖万元整（RMB：189 万元）

折合建筑面积单价：24460 元/平方米

建筑面积：77.27 平方米

#### 十一、估价人员：

注册房地产估价师