

吴江区松陵镇庞杨路 588 号  
瑞景花园 76 套涉案车库用途  
房地产估价报告

二〇一八年四月四日



# 房地产估价报告摘要

苏同方【2018】（苏房）（法）（估）字第 0008 号



## 估价结果要点摘录

价值时点：2018 年 3 月 30 日

建筑面积：合计 1784.65 m<sup>2</sup>

土地性质：出让

房屋用途：车库

市场价值：8,566,320.00 元



江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司

二〇一八年四月四日



比较法基本公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

估价对象单价=(案例 1 修正后单价+案例 2 修正后单价+案例 3 修正后单价)÷3

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，经过测算确定估价对象于价值时点可能实现的市场价值总价为人民币捌佰伍拾陆万陆仟叁佰贰拾元（¥8,566,320.00 元），折合单价为 4800 元/ m<sup>2</sup>。

具体评估价格如下表：

楼号	序号	室号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
瑞景花园 77 幢	1	21	18.43	4800	88464
	2	23	21.2	4800	101760
瑞景花园 93 幢	3	1	10.04	4800	48192
	4	2	42.91	4800	205968
	5	3	26.65	4800	127920
	6	4	13.93	4800	66864
	7	5	26.99	4800	129552
	8	6	33.39	4800	160272
	9	7	24.92	4800	119616
	10	8	13.1	4800	62880
	11	9	13.55	4800	65040
	12	10	22.3	4800	107040
	13	11	20.07	4800	96336
	14	12	20.07	4800	96336
	15	13	22.3	4800	107040
	16	14	13.1	4800	62880
	17	15	13.55	4800	65040
	18	16	24.92	4800	119616
	19	17	33.39	4800	160272
	20	18	26.99	4800	129552

	21	19	13.93	4800	66864
	22	20	26.65	4800	127920
	23	21	42.91	4800	205968
	24	22	10.04	4800	48192
	25	23	22.84	4800	109632
	26	24	32.53	4800	156144
	27	25	34.6	4800	166080
	28	26	22.84	4800	109632
	29	27	9.13	4800	43824
	30	28	9.13	4800	43824
	31	29	22.84	4800	109632
	32	30	34.6	4800	166080
	33	31	32.53	4800	156144
	34	32	22.84	4800	109632
瑞景花园 95幢	35	1	10	4800	48000
	36	2	42.77	4800	205296
	37	3	26.56	4800	127488
	38	4	13.88	4800	66624
	39	5	24.96	4800	119808
	40	6	26.34	4800	126432
	41	7	13.51	4800	64848
	42	8	27.6	4800	132480
	43	9	17.25	4800	82800
	44	10	22.23	4800	106704
	45	11	20.01	4800	96048
	46	12	20.01	4800	96048
	47	13	22.23	4800	106704
	48	14	13.06	4800	62688
	49	15	13.51	4800	64848
	50	16	24.84	4800	119232
	51	17	33.29	4800	159792
	52	18	26.91	4800	129168
	53	19	13.88	4800	66624
	54	20	26.56	4800	127488
	55	21	42.77	4800	205296
	56	22	10	4800	48000
	57	23	35.19	4800	168912
	58	24	32.43	4800	155664
	59	25	13.8	4800	66240
	60	26	22.77	4800	109296
	61	27	9.1	4800	43680
	62	28	9.1	4800	43680
	63	29	22.77	4800	109296
	64	30	34.5	4800	165600
	65	31	32.43	4800	155664
	66	32	35.19	4800	168912
	96幢	67	2	39.88	4800



	68	8	23.36	4800	112128
	69	12	23.36	4800	112128
	70	19	20.3	4800	97440
	71	20	20.3	4800	97440
	72	24	26.1	4800	125280
	73	26	28.28	4800	135744
	74	37	36.55	4800	175440
	75	39	23.93	4800	114864
	76	45	23.93	4800	114864
合计			1784.65		8566320

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗泰来	3220040118		2018年4月4日
萧薇	3220140179		2018年4月4日

### 十二、实地查勘期

2018年3月30日

### 十三、估价作业期

2018年3月30日至2018年4月4日

### 十四、估价报告使用期限

自估价报告出具之日起一年内有效，即2018年4月4日至2019年4月3日。

江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司

二〇一八年四月四日

