

估价结果报告

1 估价委托人

委 托 人：上海市高级人民法院

2 房地产估价机构

估价机构：上海国城土地房地产估价有限公司

单位地址：上海市虹口区黄浦路 99 号 22 楼

法定代表人：余晔涵

营业执照注册号：310229000575141

联 系 人：尤玉琴 联系电话：63830052

估价机构资质：上海市住房保障和房屋管理局颁发 一级

证书编号：沪房管估证字[2015]16号

3 估价目的

评估估价对象房地产市场价格，为房地产司法拍卖提供价格参考。

4 估价对象

4.1 估价对象范围

本次估价对象为闵行区顾戴路 2199 弄 147 号全幢 住宅 房地产
(房屋及相应的土地使用权，不含室内二次装饰装修)。

4.2 估价对象基本状况

坐落：闵行区顾戴路 2199 弄 147 号全幢 ；

所在小区名称：圣淘沙花园 ；

A_i —估价对象未来第 i 年的净收益 (元, 元/ m^2)

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/ m^2);

A_1 —第 1 年的净收益 (元, 元/ m^2);

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, 采用加权平均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: 人民币捌佰玖拾肆万伍仟元整 (RMB894.5 万元)

地上建筑面积单价: 人民币伍万贰仟伍佰元整 (RMB52500 元/平方米)

上海市房地产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、房地产权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统共查阅到房屋、土地、房地产权利限制、文件4类登记簿信息。

2. 房地产权利的利害关系人如对房地产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

No: 201605652344

房屋坐落	顾戴路2199弄147号		
幢号	147	部位	全幢
建筑面积	170.38	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	花园住宅	房屋结构	混合1
所有权来源	买卖	竣工日期	2000年
房屋用途	居住	总层数	3
权利人	陶琴		
共有人及共有情况			
房地产权证号	闵2005071621		
受理日期	2005-9-15	核准日期	2005-10-8
备注			

经办人: 邵宗浩

打印日期: 2016年8月17日 9点34分35秒



上海市房地产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、房地产权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统共查阅到房屋、土地、房地产权利限制、文件4类登记簿信息。

2. 房地产权利的利害关系人如对房地产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

No: 201605652345

土地坐落	顾戴路2199弄147号		
土地宗地号	闵行区莘庄镇236街坊9/1丘		
使用期限		土地权属性质	国有
使用权取得方式	转让	土地用途	住宅
宗地(丘)面积	221901.00	使用权面积	0.00
独用面积	0	分摊面积	0
权利人	陶琴		
共有人及共有情况			
房地产权证号	闵2005071621		
受理日期	2005-9-15	核准日期	2005-10-8
备注			

经办人: 邵宗浩

打印日期: 2016年8月17日 9点34分35秒

