



上海市徐汇区五原路 252 弄 12 号 1 幢、2 幢全幢  
花园住宅涉执房地产处置司法评估报告



估价对象实景照（拍摄于 2022 年）

沪科东房估字（2022）FC 第 0259 号

二〇二二年十一月九日

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沪科东房估字（2022）FC 第 0259 号

估价项目名称：上海市徐汇区五原路 252 弄 12 号 1 幢、2 幢全幢  
花园住宅涉执房地产处置司法评估

估价委托人：四川省成都市中级人民法院

房地产估价机构：上海科东房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：李嘉团      注册号：3120190034  
                                 丁淑英      注册号：3120110023  
                                 徐 麟      注册号：3120060124

估价报告出具日期：2022 年 11 月 9 日

# 上海市房地产估价报告摘要备案表



|                                                    |                            |                                        |        |        |                                                                  |     |
|----------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|--------|--------|------------------------------------------------------------------|-----|
| 项目<br>基本<br>信息                                     | 房地产估价机构                    | 上海科东房地产土地估价有限公司                        |        | 资质等级   | 一级                                                               |     |
|                                                    | 项目名称                       | 上海市徐汇区五原路252弄12号1幢、2幢全幢花园住宅涉执房地产处置司法评估 |        | 分户报告   | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |     |
|                                                    | 报告编号                       | 沪科东房估字(2022)FC第0259号                   |        | 出具报告日期 | 2022年11月09日                                                      |     |
|                                                    | 参与该项目的<br>房地产估价师<br>姓名及其作用 | 签字估价师(一)                               | 李嘉团    |        | 签字估价师(二)                                                         | 丁淑英 |
|                                                    |                            | 其他估价师                                  | 徐麟     |        |                                                                  |     |
|                                                    |                            | 法定代表人                                  | 王伟     |        |                                                                  |     |
| 合作方                                                |                            |                                        |        |        |                                                                  |     |
| 委托方                                                | 四川省成都市中级人民法院               |                                        |        |        |                                                                  |     |
| 估价<br>对象<br>信息<br>(以<br>不动<br>产登<br>记系<br>统为<br>准) | 坐落                         |                                        |        |        |                                                                  |     |
|                                                    | 上海市 徐汇区 五原路252弄12号1幢、2幢全幢  |                                        |        |        |                                                                  |     |
|                                                    | 估价对象                       | 土地面积                                   | 349平方米 | 建筑面积   | 338.91平方米                                                        |     |
|                                                    | 居住类                        | 花园住宅                                   |        |        |                                                                  |     |
|                                                    | 非居住类                       |                                        |        |        |                                                                  |     |
| 估<br>价<br>目<br>的                                   | 估价服务                       | 纠纷估价                                   |        |        |                                                                  |     |
|                                                    |                            |                                        |        |        |                                                                  |     |
| 估<br>价<br>结<br>果                                   | 价值时点                       | 2022年11月02日                            |        |        |                                                                  |     |
|                                                    | 评估总价                       | 112200000(元)                           |        |        |                                                                  |     |
|                                                    | 评估单价                       | 331061(元/平方米)                          |        |        |                                                                  |     |

## 致估价委托人函

四川省成都市中级人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员遵循独立、客观、公正等估价原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等有关法律法规和技术标准，对上海市徐汇区五原路252弄12号1幢、2幢全幢花园住宅房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市徐汇区五原路252弄12号1幢、2幢全幢花园住宅涉执房地产处置司法评估。

二、估价委托人：四川省成都市中级人民法院。

三、估价对象：坐落于上海市徐汇区五原路252弄12号，估价对象为徐汇区五原路252弄12号1幢、2幢全幢建筑物及徐汇区湖南路街道19街坊117丘中估价对象相应的土地使用权，权利人为史霞静；建筑面积为338.91平方米（其中1幢全幢建筑面积为314.13平方米，2幢全幢建筑面积为24.78平方米），房屋类型为花园住宅，房屋用途为居住；土地用途为住宅，宗地（丘）面积为349.00平方米。

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点：2022年11月2日。

六、价值类型：

（一）价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

（二）价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为上海市徐汇区五原路252弄12号1幢、2幢全幢花园住宅房地产（土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，土地使用期限为2015-9-2至2075-2-27止，土地开发程度为红线外“七通”，红线内已建有住宅小区；房屋用途为居住，房屋类型为花园住宅，竣工于1949年，室内已装修），于价值时点（2022年11月2日）在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有土地使用权的市场价格，该市场价格包含增值税。市场价格是指某种房地产在现实市场上的

平均交易价格。估价结果中包含估价对象室内固定装修及场地内附属设施。

七、估价方法：比较法、收益法。

八、估价结果如下：

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价格为人民币壹亿壹仟贰佰贰拾万元整（RMB: 11220.0 万元）。

币种：人民币

| 估价结果 |                         | 估价方法        | 比较法、收益法 |
|------|-------------------------|-------------|---------|
|      |                         | 评估价值        | 总价（万元）  |
|      | 折合单价（元/m <sup>2</sup> ） | 331061      |         |
|      | 总价大写                    | 壹亿壹仟贰佰贰拾万元整 |         |

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2023 年 11 月 8 日止。另请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇二三年十一月九日

（本页以下空白）



# 目 录

|                                                                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 估价师声明.....                                                                                                                   | 5  |
| 估价假设和限制条件.....                                                                                                               | 6  |
| 房地产估价结果报告.....                                                                                                               | 10 |
| 一、估价委托人.....                                                                                                                 | 10 |
| 二、房地产估价机构.....                                                                                                               | 10 |
| 三、估价目的.....                                                                                                                  | 10 |
| 四、估价对象.....                                                                                                                  | 10 |
| 五、价值时点.....                                                                                                                  | 14 |
| 六、价值类型.....                                                                                                                  | 15 |
| 七、估价原则.....                                                                                                                  | 15 |
| 八、估价依据.....                                                                                                                  | 16 |
| 九、估价方法.....                                                                                                                  | 17 |
| 十、估价结果.....                                                                                                                  | 18 |
| 十一、注册房地产估价师.....                                                                                                             | 18 |
| 十二、实地查勘期.....                                                                                                                | 19 |
| 十三、估价作业期.....                                                                                                                | 19 |
| 附 件.....                                                                                                                     | 20 |
| 一、《四川省成都市中级人民法院评估委托书》[案号：（2022）川01执799号]复印件                                                                                  |    |
| 二、《上海市不动产登记簿》[NO：202208904081、202208904082、202208904083、202208904085、202208904086、202208904087、202208904088、202208904089]复印件 |    |
| 三、估价对象图片资料和位置图                                                                                                               |    |
| 四、《鉴定人承诺书》复印件                                                                                                                |    |
| 五、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件                                                                                                    |    |
| 六、注册房地产估价师估价资格证书复印件                                                                                                          |    |

## 估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师丁淑英及估价员高斐对估价对象进行了实地查勘。

五、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写本估价报告。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

（本页以下空白）

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定。本估价报告一般假设如下：

（一）注册房地产估价师向上海市徐汇区自然资源确权登记事务中心查阅估价对象登记信息，并取得由上海市徐汇区自然资源确权登记事务中心出具的《上海市不动产登记簿》[NO: 202208904081、202208904082、202208904083、202208904085、202208904086、202208904087、202208904088、202208904089]，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价人员得到的资料合法、真实、准确、完整。

（二）注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《上海市不动产登记簿》[NO: 202208904081、202208904086]记载建筑面积大体相当，本次估价以《上海市不动产登记簿》[NO: 202208904081、202208904086]记载的建筑面积为准。

（三）注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

（四）本估价报告提供的估价结果是估价对象于价值时点的房地产市场价格，该市场价格包含增值税。所谓房地产市场价格是指某种房地产在现实市场上的平均交易价格，是一般价格（平均价格），而不是个别价格（成交价格）。本次估价的时点确定为实地查勘之日 2022 年 11 月 2 日。

（五）由于估价对象所在的徐汇区五原路 252 弄 12 号花园住宅项目竣工于 1949 年，故根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号文件，本次估价中增值税采用简易计税方法进行计算。



(六) 由于估价委托人未明确是否存在欠缴税金及相关费用(包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金), 故本次估价不考虑可能存在的相  
关欠缴税金及相关费用对估价结果的影响。

## 二、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必须的尚未明确或不够明确的土地用途、  
容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

(一) 本报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定, 对  
估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。本  
报告背离事实假设如下:

(一) 根据《上海市不动产登记簿》[NO: 202208904083、202208904085、  
202208904088、202208904089 号]的记载, 估价对象已设定房地产抵押及  
权利限制, 房地产抵押权人为徐世明; 房地产权利限制人为上海市第一中  
级人民法院、四川省成都市中级人民法院。根据本次估价目的, 是为人民  
法院确定财产处置参考价提供参考依据, 故本次估价不考虑已设定的房地  
产抵押及权利限制对估价结果的影响。

## 四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记  
用途、规划用途等用途之间不一致, 或房屋权属证明、土地权属证明等权  
属证明上的权利人之间不一致, 估价对象的名称不一致等情况下, 对估价  
所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

(一) 本报告无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对  
象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资  
料的情况下, 对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假

定。

(一) 本报告无依据不足假设。

## 六、报告使用限制

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(二) 本报告提供的评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后人才可使用。

(四) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即自 2022 年 11 月 9 日至 2023 年 11 月 8 日止。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后人才可使用。

(五) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

(六) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

(七) 本估价报告由上海科东房地产土地估价有限公司负责解释。

## 七、其他需要说明的事项

(一) 本报告提供的估价对象房地产价格对应的交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(二) 根据最高人民法院关于涉执财产处置费用承担和支付的现行规定及

一般实际情况，涉执房地产等财产的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等费用一般是从财产处置所得价款中扣付，即不需要由处置财产的买受人另行支付，故我们在评估中没有考虑上述费用对评估结果的影响，即评估结果中没有扣除上述费用。

（本页以下空白）

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：四川省成都市中级人民法院  
地址：四川省成都市金牛区抚琴西路 109 号  
联系人：张法官

## 二、房地产估价机构

名称：上海科东房地产土地估价有限公司  
统一社会信用代码：91310230775245396N  
法定代表人：王伟  
地址：上海市浦东新区浦东南路 379 号(金穗大厦)26 楼 A-D 室  
电话：021-50317037、50317038、50317039  
传真：021-50317029  
备案等级：一级  
证书编号：沪建房估证字 [ 2020 ] 04 号

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围界定

估价对象为上海市徐汇区五原路 252 弄 12 号 1 幢、2 幢全幢花园住宅房地产，建筑面积为 338.91 平方米（其中 1 幢全幢建筑面积为 314.13 平方米，2 幢全幢建筑面积为 24.78 平方米），以及徐汇区湖南路街道 19 街坊 117 丘的宗地（丘）面积为 349.00 平方米。

### （二）估价对象基本状况

估价对象坐落于上海市徐汇区五原路 252 弄 12 号，为徐汇区五原路 252 弄 12 号 1 幢、2 幢全幢房屋建筑物和徐汇区湖南路街道 19 街坊 117 丘中估价对象相应的土地使用权，建筑面积为 338.91 平方米（其中 1 幢

全幢建筑面积为 314.13 平方米，2 幢全幢建筑面积为 24.78 平方米），房屋类型为花园住宅，房屋用途为居住，宗地（丘）面积为 349.00 平方米。

估价对象所在区域市政基础设施条件达到七通（通路、供电、通讯、通上水、通雨水、通污水、通燃气），红线内已建有住宅小区。所在区域公共配套设施较齐全、基础设施完善，周边住宅聚集度较好。周边购物有联华超市、华联超市、全家便利店、农工商超市等，学校有华东模范中学、上海市第二初中、市西中学、爱菊小学、位育实验中学等，医院有华东医院、华山医院、徐汇中心医院、复旦附属眼耳鼻喉科医院等，银行有工商银行、上海农商银行、中国银行等。

估价对象所在小区周边有 15 路、26 路、45 路、49 路、315 路、327 路、824 路、830 路、927 路等公交线路，近轨道交通一、七号线常熟路站，总体而言该区域整体交通条件较好。

### （三）估价对象权益状况

根据估价对象《上海市不动产登记簿》[NO: 202208904081、202208904082、202208904083、202208904085、202208904086、202208904087、202208904088、202208904089] 登记状况及登记信息如下：

#### 1、房屋状况及产权人信息

|          |                |          |          |
|----------|----------------|----------|----------|
| 房屋坐落     | 五原路 252 弄 12 号 |          |          |
| 幢号       | 1              | 部位       | 全幢       |
| 建筑面积     | 314.13         | 其中地下建筑面积 | 0.00     |
| 房屋类型     | 花园住宅           | 房屋结构     | 砖木 1     |
| 所有权来源    | 买卖             | 竣工日期     | 1949 年   |
| 房屋用途     | 居住             | 总层数      | 3        |
| 权利人      | 史霞静            |          |          |
| 共有人及共有情况 | /              |          |          |
| 房地产权证号   | 徐 2015017300   |          |          |
| 受理日期     | 2018-8-18      | 核准日期     | 2015-9-2 |
| 备注       | /              |          |          |

|       |                |          |        |
|-------|----------------|----------|--------|
| 房屋坐落  | 五原路 252 弄 12 号 |          |        |
| 幢号    | 2              | 部位       | 全幢     |
| 建筑面积  | 24.78          | 其中地下建筑面积 | 0.00   |
| 房屋类型  | 花园住宅           | 房屋结构     | 砖木 2   |
| 所有权来源 | 买卖             | 竣工日期     | 1949 年 |



|          |              |      |          |
|----------|--------------|------|----------|
| 房屋用途     | 居住           | 总层数  | 1        |
| 权利人      | 史霞静          |      |          |
| 共有人及共有情况 | /            |      |          |
| 房地产权证号   | 徐 2015017300 |      |          |
| 受理日期     | 2018-8-18    | 核准日期 | 2015-9-2 |
| 备注       | /            |      |          |

## 2、土地状况信息

|          |                        |        |           |
|----------|------------------------|--------|-----------|
| 土地坐落     | 五原路 252 弄 12 号         |        |           |
| 土地宗地号    | 徐汇区湖南路街道 19 街坊 117 丘   |        |           |
| 使用期限     | 2015-9-2 至 2075-2-27 止 | 土地权属性质 | 国有建设用地使用权 |
| 使用权取得方式  | 出让                     | 土地用途   | 住宅        |
| 宗地(丘)面积  | 349.00                 | 使用权面积  | 0.00      |
| 独用面积     | /                      | 分摊面积   | 0         |
| 权利人      | 史霞静                    |        |           |
| 共有人及共有情况 | /                      |        |           |
| 房地产权证号   | 徐 2015017300           |        |           |
| 受理日期     | 2018-8-18              | 核准日期   | 2015-9-2  |
| 备注       | /                      |        |           |

## 3、他项权利状况

### ※房地产抵押状况信息

|            |                               |      |            |
|------------|-------------------------------|------|------------|
| 房屋坐落       | 五原路 252 弄 12 号 1 幢、2 幢        |      |            |
| 幢号         | 1、2                           | 部位   | 全幢         |
| 抵押权人       | 徐世明                           |      |            |
| 登记证明号      | 沪(2020)徐字不动<br>证明第 04000214 号 | 债权数额 | 88000000 元 |
| 债务履行期限     | 期限从 2019-12-31 至 2021-6-30    |      |            |
| 受理日期       | 2019-12-31                    | 核准日期 | 2020-1-7   |
| 抵押担保范围     | /                             |      |            |
| 关于不动产转让的约定 | /                             |      |            |
| 备注         | /                             |      |            |

### ※房地产权利限制状况信息

|       |                           |        |                               |
|-------|---------------------------|--------|-------------------------------|
| 房地产坐落 | 五原路 252 弄 12 号 1 全幢及 2 全幢 |        |                               |
| 幢号    | 1、2                       | 部位     | 全幢                            |
| 限制类型  | 司法限制                      | 限制文件编号 | (2021)沪 01 民初 66 号            |
| 限制方式  | 正式查封                      | 登记证明号  | 沪(2021)徐字不动<br>证明第 04004027 号 |
| 限制人   | 上海市第一中级人民法院               |        |                               |
| 限制原因  | /                         |        |                               |

|        |          |        |          |
|--------|----------|--------|----------|
| 限制起始日期 | 2021-3-5 | 预计结束日期 | 2024-3-4 |
| 受理日期   | 2021-3-5 |        |          |
| 备注     | /        |        |          |

|        |                        |        |                               |
|--------|------------------------|--------|-------------------------------|
| 房地产坐落  | 五原路 252 弄 12 号 1 幢、2 幢 |        |                               |
| 幢号     | 1                      | 部位     | 全幢                            |
| 限制类型   | 行政限制                   | 限制文件编号 | (2022)川 01 执 799 号之七          |
| 限制方式   | 轮候查封                   | 登记证明号  | 沪 (2022) 徐字不动产权证明第 04004466 号 |
| 限制人    | 四川省成都市中级人民法院           |        |                               |
| 限制原因   | /                      |        |                               |
| 限制起始日期 | 2022-7-7               | 预计结束日期 | /                             |
| 受理日期   | 2022-7-7               |        |                               |
| 备注     | /                      |        |                               |

#### (四) 估价对象实物状况

##### 1、建筑物实物状况

根据注册房地产估价师现场实地查勘，估价对象坐落在五原路上，五原路沿路多为花园洋房建筑，一类历史风貌保护道路，五原路（武康路-常熟路）是上海市 64 条永不可拓宽的道路之一，道路两侧傍百年法国梧桐树，树壮叶茂；估价对象位于五原路 252 弄 12 号，高墙大院，墙体厚重，大门厚重而极具古色古香，陡坡瓦顶，屋顶错落有致；房屋类型为花园住宅，房屋用途为居住，建筑面积为 338.91 平方米（其中 1 幢全幢建筑面积为 314.13 平方米，2 幢全幢建筑面积为 24.78 平方米），砖木结构，竣工于 1949 年，建筑物水、电、气等配套设施齐全，室内配有中央空调及暖气。

估价对象 1 幢所在建筑物总层数为 3 层，平均层高约 3.0 米，主朝向朝南，外墙刷涂料，局部装饰面砖，木质门窗；一层客厅地面铺地板，内墙贴墙纸，天棚面刷涂料，石膏顶角线；卫生间地面铺地砖，内墙贴墙纸，天棚面刷涂料，石膏顶角线；厨房地面铺地砖，内墙贴瓷砖，天棚面刷涂料；二层卧室及起居室地面铺地板，内墙贴墙纸，局部护墙板饰面，天棚面刷涂料，石膏顶角线；衣帽间地面铺地板，内墙刷涂料，天棚面刷涂料，石膏顶角线；卫生间地面铺地砖，内墙底部贴墙砖，顶部刷涂料，天棚面刷涂料，石膏顶角线；三层卧室地面铺地板，内墙贴墙纸，局部护墙板饰面，天棚面刷涂料，石膏顶角线；衣帽间地面铺地板，内墙刷涂料，天棚

面刷涂料，石膏顶角线；卫生间地面铺地砖，内墙底部贴墙砖，顶部刷涂料，天棚面刷涂料，石膏顶角线。估价对象空间布局合理，出入口设在主楼西侧，建有入户门廊，室内扶梯设在东侧，底层为厨房、餐厅、客厅及厕所，二楼和三楼均为居室、衣帽间及卫生间，室内七间居室即相对独立又相互关联。估价对象底层北侧建有阳光房，2层东北侧建有露台，2层半建有阳光房。

估价对象2幢所在建筑物总层数为1层，最低处层高约3.0米，主朝向朝南，外墙刷涂料，室内地面铺地砖，内墙贴墙砖，局部刷涂料，天棚面刷涂料，现用作设备间及储物间。

估价对象平面布置合理，建筑功能良好，满足居住需求，工程质量合格，无明显的损毁状况，现状良好，属基本完好房，未见基础的非正常沉降、稳固性降低等情况。估价对象所在小区物业管理较完善，估价对象至价值时点现状处于空置状态，维修养护情况一般。

## 2、土地实物状况

估价对象坐落于上海市徐汇区五原路252弄12号，东至住宅小区，南至五原路，西至住宅小区，北至住宅小区，地处于内环线以内。估价对象所在宗地号为徐汇区湖南路街道19街坊117丘，宗地(丘)面积为349.00平方米，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，土地使用期限为2015-9-2至2075-2-27止；宗地形状较规则，估价对象所在的徐汇区属长江三角洲冲积平原，地貌形态单一，地势平坦。地基承载：8-10吨/平方米；上海地区自地表以下约75m~100m范围内主要是第四纪的松散沉积物，土地承载力较好，地质条件对地上建筑物基本无不良影响；土地开发程度达到宗地红线外“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通雨水、通污水、通燃气）及红线内已建有住宅小区。

## 五、价值时点

本次估价价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日2022年11月2日。



## 六、 价值类型

(一) 价值名称: 本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

(二) 价值内涵: 本估价报告中提供的估价结果为上海市徐汇区五原路252弄12号1幢、2幢全幢花园住宅房地产(土地权属性质为国有建设用地使用权,使用权取得方式为出让,土地用途为住宅,土地使用期限为2015-9-2至2075-2-27止,土地开发程度为红线外“七通”,红线内已建有住宅小区;房屋用途为居住,房屋类型为花园住宅,竣工于1949年,室内已装修),于价值时点(2022年11月2日)在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有土地使用权的市场价格,该市场价格包含增值税。市场价格是指某种房地产在现实市场上的平均交易价格。估价结果中包含估价对象室内固定装修及场地内附属设施。

## 七、 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等一般性原则。

(一) 独立、客观、公正原则: 要求估价机构有完全独立性,估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系,不受外部干扰因素影响,从实际出发,公平合理地进行估价。

在完成此项评估任务中,我司完全以独立的法人机构身份组织项目的实施。不偏袒任何一方,完全按照评估目的、规范客观、实事求是地开展评估,公正、公平地出具评估报告。

(二) 合法原则: 合法原则是指房地产评估必须以房地产的合法取得、合法使用、合法交易、合法处分等为前提。房地产的合法取得通常是以房地产的合法产权证明文件为依据;合法使用一般是以城市规划为准绳;合法交易和合法处分主要是以房地产有关法规以及有关文件、批件、合同、协议为根据。

在本次评估过程中以估价对象合法有效的《上海市不动产登记簿》[NO: 202208904081、202208904082、202208904083、202208904085、202208904086、202208904087、202208904088、202208904089]为依据进行估价。

(三) 最高最佳利用原则：最高最佳利用原则是指房地产评估应以估价对象最佳利用为前提，这种最佳利用必须是法律上允许、技术和功能上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值。

本次估价中根据法律、技术、经济三个层面，充分分析了估价对象保持现状、转换用途、装修改造、重新利用以及前述四个情形的某种组合各个使用前提的可能性，最终排除了估价对象采用后四种土地使用前提的状况，以“保持现状前提”为估价对象的最高最佳利用方式进行估价。

(四) 价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理的价值。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

本次估价价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日 2022 年 11 月 2 日。

(五) 替代原则：替代原则是指房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的房地产所处的区域范围。

在本次估价中，房地产可比实例是选取同一供需圈范围内具有替代性的相同用途的房地产成交实例。

## 八、 估价依据

### (一) 有关的法律、法规和规定

● 《中华人民共和国土地管理法》[1986 年 6 月 25 日通过，1988 年 12 月 29 日第一次修正，2004 年 8 月 28 日第二次修正，2019 年 8 月 26 日第三次修正以中华人民共和国主席令第 32 号发布，2020 年 1 月 1 日正式施行]

● 《中华人民共和国城市房地产管理法》[1994 年 7 月 5 日通过，2007 年 8 月 30 日第一次修正，2009 年 8 月 30 日第二次修正，2019 年 8 月 26 日第三次修正以中华人民共和国主席令第 32 号发布，2020 年 1 月 1 日正式施行]

● 《中华人民共和国民法典》[2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令 45 号，2020 年 1 月 1 日正式施行]

● 《中华人民共和国资产评估法》[2016年7月2日中华人民共和国主席令 46 号，2016 年 12 月 1 日正式实施]

● 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》[中房学〔2021〕37 号，2021 年 9 月 1 日起施行]

● 其他相关的法律法规文件

(二) 技术规程

● 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]

● 《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]

(三) 估价委托人提供的有关资料 and 文件

● 《四川省成都市中级人民法院评估委托书》[案号：(2022)川 01 执 799 号]

(四) 估价师搜集的资料

● 注册房地产估价师实地查勘资料

● 《上海市不动产登记簿》[NO: 202208904081、202208904082、202208904083、202208904085、202208904086、202208904087、202208904088、202208904089]

(五) 取价依据及调查资料

● 房地产市场调查资料、房地产案例系统

## 九、 估价方法

根据《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]，房地产估价通常使用的方法主要有比较法、收益法、假设开发法、成本法、标准价调整法等。本次在计算市场价格时采用比较法、收益法。

(一) 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

该方法基本公式如下：

估价对象比较价值=可比实例房地产价值×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

### (二) 收益法

收益法，就是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得估价对象价值或价格的方法。本次收益价值计算选用持有加转售模式进行估价。

该方法公式如下：

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

式中：V—收益价值（元/平方米）， $A_i$ —期间收益（元/平方米）

$V_t$ —期末转售收益（元/平方米）， $Y_i$ —未来第*i*年的报酬率（%）

$Y_t$ —期末报酬率（%），*t*—持有期（年）

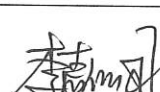
## 十、 估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价格为人民币壹亿壹仟贰佰贰拾万元整（RMB: 11220.0 万元）。



| 估价结果 |                         | 估价方法 | 比较法、收益法     |
|------|-------------------------|------|-------------|
|      |                         | 估价方法 |             |
| 评估价值 | 总价（万元）                  |      | 11220.0     |
|      | 折合单价（元/m <sup>2</sup> ） |      | 331061      |
|      | 总价大写                    |      | 壹亿壹仟贰佰贰拾万元整 |

## 十一、 注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名                                                                                  | 签名日期      |
|-----|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 李嘉团 | 3120190034 |  | 2022.11.9 |



|     |            |     |           |
|-----|------------|-----|-----------|
| 丁淑英 | 3120110023 | 丁淑英 | 2022.11.9 |
| 徐麟  | 3120060124 | 徐麟  | 2022.11.9 |

十二、 实地查勘期

2022年11月2日。

十三、 估价作业期

2022年11月2日至2022年11月9日。

(本页以下空白)

## 附 件

- 一、《四川省成都市中级人民法院评估委托书》[案号：（2022）川01执799号]复印件
- 二、《上海市不动产登记簿》[NO: 202208904081、202208904082、202208904083、202208904085、202208904086、202208904087、202208904088、202208904089]复印件
- 三、估价对象图片资料和位置图
- 四、《鉴定人承诺书》复印件
- 五、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 六、注册房地产估价师估价资格证书复印件

# 四川省成都市中级人民法院 评估委托书

(2022)川01执799号

上海科东房地产土地估价有限公司:

本院受理徐世明申请执行补建、史霞静、贺丹、补宇借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下:

被执行人史霞静名下位于上海徐汇区五原路252弄12号1幢、2幢的房屋【以沪(2020)徐字不动产证明第04000214号《不动产登记证明》载明的为准】



联系人: 张法官 联系电话: 028-82917187、82915015

联系地址: 成都市金牛区抚琴西路109号

## 上海市不动产登记簿

## 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、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动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:202208904081

|          |             |          |          |
|----------|-------------|----------|----------|
| 房屋坐落     | 五原路252弄12号  |          |          |
| 幢号       | 1           | 部位       | 全幢       |
| 建筑面积     | 314.13      | 其中地下建筑面积 | 0.00     |
| 房屋类型     | 花园住宅        | 房屋结构     | 砖木1      |
| 所有权来源    | 买卖          | 竣工日期     | 1949年    |
| 房屋用途     | 居住          | 总层数      | 3        |
| 权利人      | 史霞静         |          |          |
| 共有人及共有情况 |             |          |          |
| 房地产权证号   | 徐2015017300 |          |          |
| 受理日期     | 2015-8-18   | 核准日期     | 2015-9-2 |
| 备注       |             |          |          |

打印日期: 2022年11月2日 9点7分10秒



## 上海市不动产登记簿

## 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、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11类登记簿信息,经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动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:202208904082

|          |                     |        |           |
|----------|---------------------|--------|-----------|
| 土地坐落     | 五原路252弄12号          |        |           |
| 土地宗地号    | 徐汇区湖南街道19街坊117丘     |        |           |
| 使用期限     | 2015-9-2至2075-2-27止 | 土地权属性质 | 国有建设用地使用权 |
| 使用权取得方式  | 出让                  | 土地用途   | 住宅        |
| 宗地(丘)面积  | 349.00              | 使用权面积  | 0.00      |
| 独用面积     |                     | 分摊面积   |           |
| 权利人      | 史霞静                 |        |           |
| 共有人及共有情况 |                     |        |           |
| 房地产权证号   | 徐2015017300         |        |           |
| 受理日期     | 2015-8-18           | 核准日期   | 2015-9-2  |
| 备注       |                     |        |           |

打印日期: 2022年11月2日 9点7分10秒

徐汇区  
材料查

## 上海市不动产登记簿

## 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、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动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。

## 房地产抵押状况信息

No: 202208904083

|                |                              |      |           |
|----------------|------------------------------|------|-----------|
| 房地产坐落          | 五原路252弄12号1幢、2幢              |      |           |
| 幢号             | 1                            | 部位   | 全幢        |
| 抵押权人           | 徐世明                          |      |           |
| 登记证明号          | 沪(2020)徐字不动产证明<br>第04000214号 | 债权数额 | 88000000元 |
| 债务履行期限         | 期限从2019-12-31至2021-6-30      |      |           |
| 受理日期           | 2019-12-31                   | 核准日期 | 2020-1-7  |
| 抵押担保范围         |                              |      |           |
| 关于不动产<br>转让的约定 |                              |      |           |
| 备注             |                              |      |           |

打印日期: 2022年11月2日 9点7分10秒

不动产  
阅专

## 上海市不动产登记簿

## 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、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11类登记簿信息,经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动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。

## 房地产权利限制状况信息

No:202208904085

|        |                   |        |                          |
|--------|-------------------|--------|--------------------------|
| 房地产坐落  | 五原路252弄12号1全幢及2全幢 |        |                          |
| 幢号     | 1                 | 部位     | 全幢                       |
| 限制类型   | 司法限制              | 限制文件编号 | (2021)沪01民初66号           |
| 限制方式   | 正式查封              | 登记证明号  | 沪(2021)徐字不动产证明第04004027号 |
| 限制人    | 上海市第一中级人民法院       |        |                          |
| 限制原因   |                   |        |                          |
| 限制起始日期 | 2021-3-5          | 预计结束日期 | 2024-3-4                 |
| 受理日期   | 2021-3-5          |        |                          |
| 备注     |                   |        |                          |
| 房地产坐落  | 五原路252弄12号1幢、2幢   |        |                          |
| 幢号     | 1                 | 部位     | 全幢                       |
| 限制类型   | 行政限制              | 限制文件编号 | (2022)川01执799号之七         |
| 限制方式   | 轮候查封              | 登记证明号  | 沪(2022)徐字不动产证明第04004466号 |
| 限制人    | 四川省成都市中级人民法院      |        |                          |
| 限制原因   |                   |        |                          |
| 限制起始日期 | 2022-7-7          | 预计结束日期 |                          |
| 受理日期   | 2022-7-7          |        |                          |
| 备注     |                   |        |                          |

打印日期: 2022年11月2日 9点7分10秒

## 上海市不动产登记簿

## 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、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动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: 202208904086

|          |             |          |          |
|----------|-------------|----------|----------|
| 房屋坐落     | 五原路252弄12号  |          |          |
| 幢号       | 2           | 部位       | 全幢       |
| 建筑面积     | 24.78       | 其中地下建筑面积 | 0.00     |
| 房屋类型     | 花园住宅        | 房屋结构     | 砖木2      |
| 所有权来源    | 买卖          | 竣工日期     | 1949年    |
| 房屋用途     | 居住          | 总层数      | 1        |
| 权利人      | 史霞静         |          |          |
| 共有人及共有情况 |             |          |          |
| 房地产权证号   | 徐2015017300 |          |          |
| 受理日期     | 2015-8-18   | 核准日期     | 2015-9-2 |
| 备注       |             |          |          |

打印日期: 2022年11月2日 9点7分15秒

徐汇区  
资料室

## 上海市不动产登记簿

## 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、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动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: 202208904087

|          |                     |        |           |
|----------|---------------------|--------|-----------|
| 土地坐落     | 五原路252弄12号          |        |           |
| 土地宗地号    | 徐汇区湖南街道19街坊117丘     |        |           |
| 使用期限     | 2015-9-2至2075-2-27止 | 土地权属性质 | 国有建设用地使用权 |
| 使用权取得方式  | 出让                  | 土地用途   | 住宅        |
| 宗地(丘)面积  | 349.00              | 使用权面积  | 0.00      |
| 独用面积     |                     | 分摊面积   |           |
| 权利人      | 史霞静                 |        |           |
| 共有人及共有情况 |                     |        |           |
| 房地产权证号   | 徐2015017300         |        |           |
| 受理日期     | 2015-8-18           | 核准日期   | 2015-9-2  |
| 备注       |                     |        |           |

打印日期: 2022年11月2日 9点7分15秒

不动  
阅

# 上海市不动产登记簿

## 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、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动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。

## 房地产抵押状况信息

No:202208904088

|            |                              |      |           |
|------------|------------------------------|------|-----------|
| 房地产坐落      | 五原路252弄12号1幢、2幢              |      |           |
| 幢号         | 2                            | 部位   | 全幢        |
| 抵押权人       | 徐世明                          |      |           |
| 登记证明号      | 沪(2020)徐字不动产证明<br>第04000214号 | 债权数额 | 88000000元 |
| 债务履行期限     | 期限从2019-12-31至2021-6-30      |      |           |
| 受理日期       | 2019-12-31                   | 核准日期 | 2020-1-7  |
| 抵押担保范围     |                              |      |           |
| 关于不动产转让的约定 |                              |      |           |
| 备注         |                              |      |           |

打印日期: 2022年11月2日 9点7分15秒

## 上海市不动产登记簿

## 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、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动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。

## 房地产权利限制状况信息

No: 202208904089

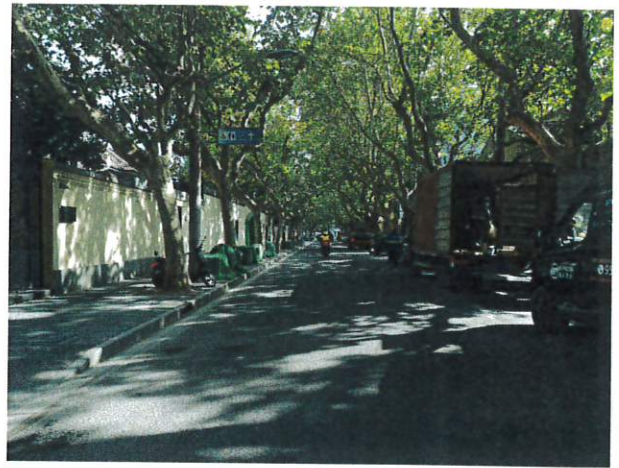
|        |                   |        |                          |
|--------|-------------------|--------|--------------------------|
| 房地产坐落  | 五原路252弄12号1全幢及2全幢 |        |                          |
| 幢号     | 2                 | 部位     | 全幢                       |
| 限制类型   | 司法限制              | 限制文件编号 | (2021)沪01民初66号           |
| 限制方式   | 正式查封              | 登记证明号  | 沪(2021)徐字不动产证明第04004027号 |
| 限制人    | 上海市第一中级人民法院       |        |                          |
| 限制原因   |                   |        |                          |
| 限制起始日期 | 2021-3-5          | 预计结束日期 | 2024-3-4                 |
| 受理日期   | 2021-3-5          |        |                          |
| 备注     |                   |        |                          |

打印日期: 2022年11月2日 9点7分15秒

记  
章



小区出入口



周围环境



门牌号



花园



外立面



外立面

估价对象及周边环境现场图片资料





内景



内景



内景



内景



内景



内景

估价对象及周边环境现场图片资料



内景



内景

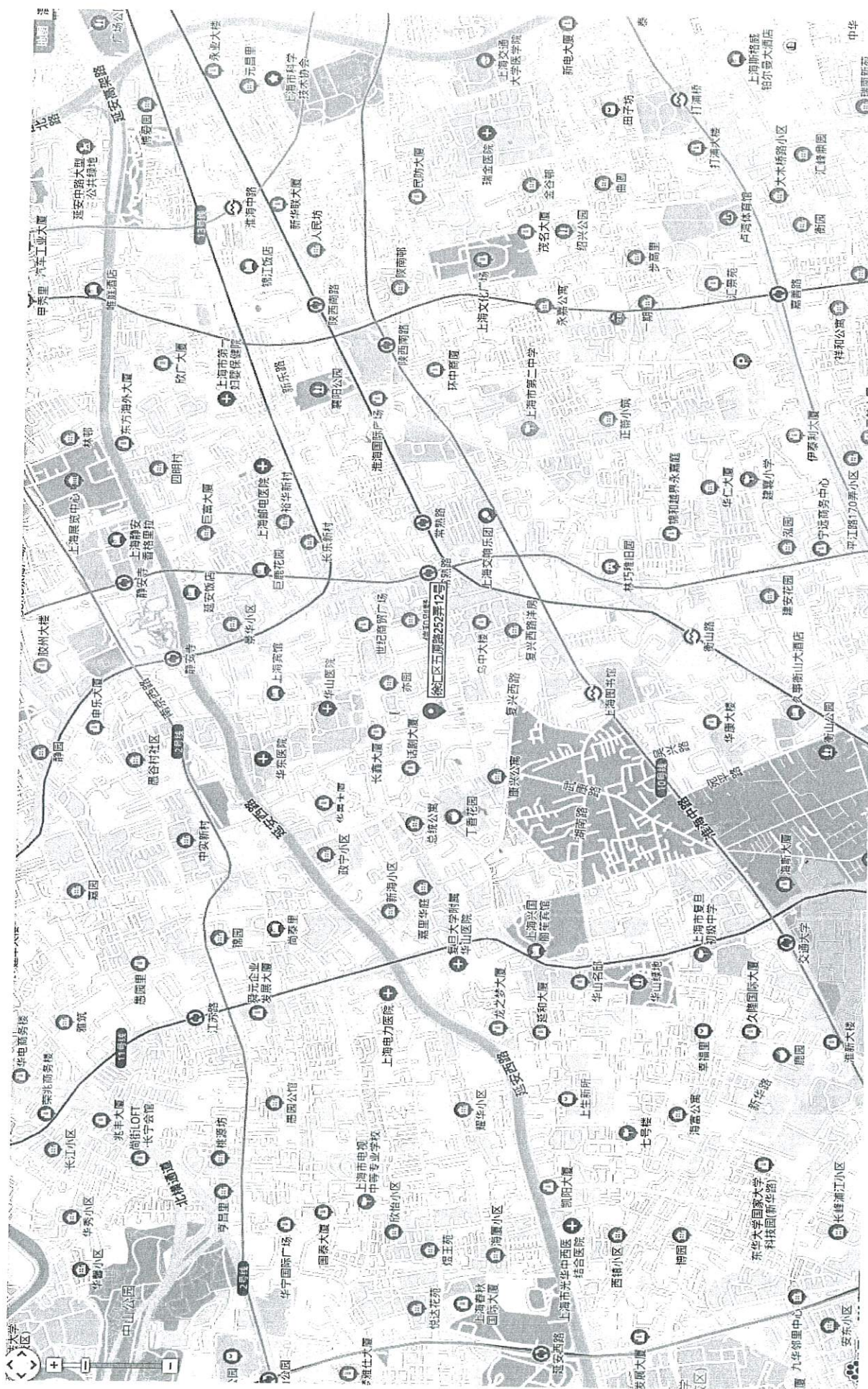


内景



内景

估价对象及周边环境现场图片资料



估价对象地理位置图

## 鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为执行案件参与者参加执行案件活动，案号：(2022)川01执799号，涉案标的：上海市徐汇区五原路252弄12号1幢、2幢全幢。依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

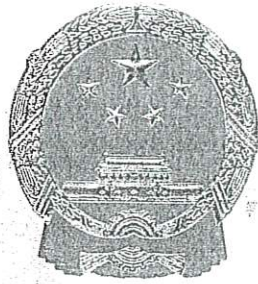
七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。本人已知悉违反上述承诺将承担的法律后果及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：（签名）

鉴定机构：（盖章）



2022 年 9 月 30 日



# 营业执照

统一社会信用代码 91310230775245396N

证照编号 30000000201812120011

名称 上海科东房地产土地估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 上海堡镇工业区 (崇明区堡镇大通路529号—77室)

法定代表人 王伟

注册资本 人民币200.0000万元整

成立日期 2005年5月20日

营业期限 2005年5月20日至不约定期限

经营范围 房地产估价, 土地评估服务, 房地产咨询, 资产评估。  
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

仅供估价报告使用



自2018年1月1日起  
每年6月30日  
主动申报年  
报告。

登记机关

2018年12月12日



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 王伟

住所：上海堡镇工业区（崇明堡镇大通路529号-77室）

统一社会信用代码：913102307752453961

备案等级：一级

证书编号：沪建房估字【2020】04号

有效期限：2020年03月03日至2023年03月02日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00213914

姓名 / Full name

李嘉团

性别 / Sex

男



身份证号码 / ID No.

310115199211251912

注册号 / Registration No.

3120190034

执业机构 / Employer

上海科东房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-19

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



姓名 / Full Name

丁淑英

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370264198102084120

注册号 / Registration No.

120110023

单位名称 / Employer

上海科东房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-04-28

持证人签名 / Bearer's signature





18

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

姓名 / Full name

徐麟

性别 / sex

男



3120060124

身份证件号码 / ID No.

310107198101301718

注册号 / Registration No.

3120060124

执业机构 / Employer

上海科东房地产土地估价有限公司

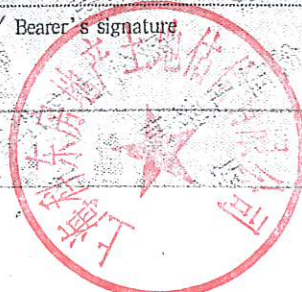
有效期至 / Date of expiry

2025-03-07

持证人签名 / Bearer's signature

发证机关

No. 00217856



# 评估信息

|                |                         |                |                |
|----------------|-------------------------|----------------|----------------|
| 案件执行法院         | 四川省成都市中级人民法院            | 案号             | (2022)川01执799号 |
| 标的物名称          | 上海市徐汇区五原路252弄12号1幢、2幢全幢 |                |                |
| 收集齐全<br>评估材料日期 | 2022/11/2               | 机构预计完成<br>工作日期 | 2022/11/9      |
| 确定机构<br>经办人    | 李嘉团、丁淑英、徐麟              | 确定机构<br>经办人日期  | 2022/9/30      |
| 评估是否完成         | 是                       | 评估开始日期         | 2022/9/30      |
| 评估结束日期         | 2022/11/9               | 评估结果           | 评估完成           |
| 评估结果说明         | 市场价格                    | 评估价            | 11220万元        |
| 评估费用           | 75000元                  | 评估结果<br>有效截止日期 | 2023/11/8      |
| 评估结果经办人        | 李嘉团、丁淑英、徐麟              | 评估结果<br>经办日期   | 2022/11/9      |