

上海市房地产估价报告摘要备案表



项目 基本 信息	房地产估价机构	上海富申房地产估价有限公司		资质等级	一级
	项目名称	广西防城港市上思县思阳镇南岸新区上思碧桂园5号楼26层2603号涉执住宅房地产处置司法评估		分户报告	☐ 是 ☒ 否
	报告编号	沪富估报(2024)第0462号		出具报告日期	2024年11月08日
	参与该项目的房地 产估价师姓名 及其作用	签字估价师(一)	何业恒	签字估价师(二)	李志刚
		其他估价师			
		法定代表人	龚道刚		
		合作方			
委托方	上海市金山区人民法院				
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	外省市 广西防城港市上思县思阳镇南岸新区上思碧桂园5号楼26层2603号			
	估价对象	土地面积		建筑面积	127.6平方米
	居住类	住宅			
	非居住类				
估价 目的	估价服务	拍卖			
估价 结果	价值时点	2024年10月10日			
	评估总价	618200(元)			
	评估单价	4845(元/平方米)			

致估价委托人函

上海市金山区人民法院：

本公司受贵院委托，根据按照国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2013）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及政府颁布的有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代以及最高最佳利用原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设和限制条件下，对列入估价范围的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

一、估价目的：为上海市金山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：上海市金山区人民法院受理的（2024）沪 0116 执 1653 号一案所涉及的标的物：广西防城港市上思县思阳镇南岸新区上思碧桂园 5 号楼 26 层 2603 号，房屋产权人：王■■、乔■■，土地使用权取得方式为：出让，土地权属性质为国有，土地用途为住宅，土地使用期限为：2018 年 03 月 12 日起 2088 年 03 月 11 日止；房屋室号部位：5 号楼 26 层 2603 号，建筑面积为 127.60 平方米，房屋性质为市场化商品房，钢混结构，总层数为 30 层，竣工日期为 2020 年的房屋所有权及相应的土地使用权。

三、价值时点：2024 年 10 月 10 日。

四、价值类型：房地产市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点 2024 年 10 月 10 日的市场价值如下：房地产市场价格总价为人



民币大写陆拾壹万捌仟贰佰元整（RMB618200元），折合每平方米建筑面积单价为人民币4845元。

七、特别提示：

（一）本函仅为估价报告的内容摘要，欲了解估价的详细情况，请估价报告使用人全面仔细地阅读提交估价报告全文；

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇二四年十一月八日起至二〇二五年十一月七日止；

（三）本报告仅供上海市金山区人民法院案件执行专用；

（四）本次评估是基于报告中下文已说明的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

（五）特别注明：评估结果页需盖公章，否则无效！

特此

奉达！

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇二四年十一月八日