

致 估 价 委 托 人 函

上海市高级人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市金山区同凯路 40 弄、龙胜东路 297 弄、亭卫南路 399 弄房地产共计 137 套上海欧港置业有限公司所属国有出让房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵方的委托，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对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二零二一年十一月十六日。我公司按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2015-04-08 联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于 2013-06-26 联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

-----本页以下空白-----



估价对象：本次评估范围为上海市金山区同凯路 40 弄、龙胜东路 297 弄、亭卫南路 399 弄房地产共计 137 套上海欧港置业有限公司所属房地产，合计建筑面积 13991.75 平方米以及其相应的国有出让土地使用权

价值时点：二零二一年十一月十六日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价对象的市场价值为：RMB10,624 万元（取整）

大写：人民币壹亿零陆佰贰拾肆万圆整

序号	房屋坐落	部位	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	总价 (万元)	折合单价 (元/平方米)
1	金山区同凯路 40 弄 16 号	210	157.51	店铺	119	7,555
2	金山区同凯路 40 弄 16 号	211	157.51	店铺	119	7,555
3	金山区同凯路 40 弄 16 号	310	157.51	店铺	102	6,476
4	金山区同凯路 40 弄 16 号	311	157.51	店铺	102	6,476
5	金山区同凯路 40 弄 16 号	325	124.46	店铺	81	6,508
6	金山区同凯路 40 弄 16 号	326	124.46	店铺	81	6,508
7	金山区同凯路 40 弄 16 号	316	177.59	店铺	115	6,476
8	金山区龙胜东路 297 弄 78 号	201	102.76	店铺	78	7,591
9	金山区龙胜东路 297 弄 92 号	1 层	51.58	店铺	57	11,051
10	金山区同凯路 40 弄 44 号	205	174.12	店铺	131	7,524
11	金山区同凯路 40 弄 44 号	206	186.32	店铺	141	7,568
12	金山区同凯路 40 弄 44 号	207	120.20	店铺	91	7,571
13	金山区同凯路 40 弄 44 号	221	123.00	店铺	93	7,561
14	金山区同凯路 40 弄 44 号	222	123.00	店铺	93	7,561
15	金山区同凯路 40 弄 44 号	223	123.00	店铺	93	7,561
16	金山区同凯路 40 弄 106 号	1 层	66.51	店铺	73	10,976
17	金山区同凯路 40 弄 107 号	1 层	55.42	店铺	61	11,007



上海市金山区同凯路 40 弄、龙胜东路 297 弄、亭卫南路 399 弄房地产共计 137 套
上海欧港置业有限公司所属
国有出让涉执房地产处置司法评估报告

18	金山区同凯路 40 弄 108 号	1 层	55.42	店铺	61	11,007
19	金山区同凯路 40 弄 109 号	1 层	55.42	店铺	61	11,007
20	金山区同凯路 40 弄 110 号	1 层	55.42	店铺	61	11,007
21	金山区同凯路 40 弄 111 号	1 层	38.16	店铺	42	11,006
22	金山区同凯路 40 弄 112 号	1 层	38.16	店铺	42	11,006
23	金山区同凯路 40 弄 113 号	1 层	55.42	店铺	61	11,007
24	金山区同凯路 40 弄 114 号	1 层	55.42	店铺	61	11,007
25	金山区同凯路 40 弄 115 号	1 层	55.42	店铺	61	11,007
26	金山区同凯路 40 弄 116 号	1 层	61.94	店铺	68	10,978
27	金山区同凯路 40 弄 117 号	1 层	57.23	店铺	63	11,008
28	金山区同凯路 40 弄 118 号	1 层	55.42	店铺	61	11,007
29	金山区同凯路 40 弄 119 号	1 层	55.42	店铺	61	11,007
30	金山区同凯路 40 弄 120 号	1 层	55.42	店铺	61	11,007
31	金山区同凯路 40 弄 121 号	1 层	55.42	店铺	61	11,007
32	金山区同凯路 40 弄 122 号	1 层	55.42	店铺	61	11,007
33	金山区同凯路 40 弄 123 号	1 层	38.16	店铺	42	11,006
34	金山区同凯路 40 弄 124 号	1 层	38.16	店铺	42	11,006
35	金山区同凯路 40 弄 16 号	222	126.49	店铺	95	7,510
36	金山区龙胜东路 297 弄 150 号	202	102.76	店铺	78	7,591
37	金山区龙胜东路 297 弄 406 号	201	103.27	店铺	78	7,553
38	金山区龙胜东路 297 弄 411 号	201	102.76	店铺	78	7,591
39	金山区龙胜东路 297 弄 482 号	202	103.53	店铺	78	7,534
40	金山区龙胜东路 297 弄 552 号	201	103.27	店铺	78	7,553
41	金山区龙胜东路 297 弄 632 号	302	155.91	店铺	101	6,478
42	金山区龙胜东路 297 弄 630 号	201	153.99	店铺	116	7,533
43	金山区龙胜东路 297 弄 631 号	302	153.99	店铺	100	6,494
44	金山区同凯路 40 弄 16 号	223	124.46	店铺	94	7,553
45	金山区同凯路 40 弄 16 号	224	124.46	店铺	94	7,553
46	金山区同凯路 40 弄 16 号	225	124.46	店铺	94	7,553
47	金山区同凯路 40 弄 16 号	226	124.46	店铺	94	7,553
48	金山区同凯路 40 弄 16 号	303	122.01	店铺	79	6,475
49	金山区同凯路 40 弄 16 号	306	122.01	店铺	79	6,475
50	金山区同凯路 40 弄 16 号	308	73.20	店铺	48	6,557
51	金山区同凯路 40 弄 16 号	309	83.43	店铺	55	6,592
52	金山区同凯路 40 弄 16 号	318	124.46	店铺	81	6,508
53	金山区同凯路 40 弄 16 号	319	124.46	店铺	81	6,508



上海市金山区同凯路 40 弄、龙胜东路 297 弄、亭卫南路 399 弄房地产共计 137 套
上海欧港置业有限公司所属
国有出让涉房地产处置司法评估报告

54	金山区同凯路 40 弄 16 号	320	124.46	店铺	81	6,508
55	金山区同凯路 40 弄 16 号	322	126.49	店铺	82	6,483
56	金山区同凯路 40 弄 16 号	323	124.46	店铺	81	6,508
57	金山区同凯路 40 弄 16 号	324	124.46	店铺	81	6,508
58	金山区同凯路 40 弄 76 号	112	58.42	店铺	64	10,955
59	金山区同凯路 40 弄 76 号	114	88.85	店铺	98	11,030
60	金山区同凯路 40 弄 76 号	126	51.29	店铺	56	10,918
61	金山区同凯路 40 弄 76 号	220	88.42	店铺	68	7,691
62	金山区同凯路 40 弄 44 号	323	123.00	店铺	80	6,504
63	金山区同凯路 40 弄 44 号	324	123.00	店铺	80	6,504
64	金山区同凯路 40 弄 44 号	325	73.80	店铺	49	6,640
65	金山区同凯路 40 弄 16 号	412	116.97	店铺	63	5,386
66	金山区同凯路 40 弄 16 号	414	116.97	店铺	63	5,386
67	金山区同凯路 40 弄 44 号	411	145.54	店铺	78	5,359
68	金山区龙胜东路 297 弄 163 号	1 层	47.75	店铺	53	11,099
69	金山区龙胜东路 297 弄 167 号	1 层	47.75	店铺	53	11,099
70	金山区龙胜东路 297 弄 93 号	201	103.02	店铺	78	7,571
71	金山区龙胜东路 297 弄 93 号	202	103.53	店铺	78	7,534
72	金山区龙胜东路 297 弄 117 号	1 层	47.75	店铺	53	11,099
73	金山区同凯路 40 弄 44 号	319	125.00	店铺	81	6,480
74	金山区龙胜东路 297 弄 20 号	1 层	49.22	店铺	54	10,971
75	金山区龙胜东路 297 弄 88 号	201	103.53	店铺	78	7,534
76	金山区龙胜东路 297 弄 87 号	1 层	51.58	店铺	57	11,051
77	金山区龙胜东路 297 弄 89 号	1 层	51.58	店铺	57	11,051
78	金山区龙胜东路 297 弄 88 号	202	103.02	店铺	78	7,571
79	金山区龙胜东路 297 弄 90 号	1 层	47.87	店铺	53	11,072
80	金山区龙胜东路 297 弄 144 号	1 层	51.45	店铺	57	11,079
81	金山区龙胜东路 297 弄 269 号	1 层	49.09	店铺	54	11,000
82	金山区龙胜东路 297 弄 271 号	201	103.27	店铺	78	7,553
83	金山区龙胜东路 297 弄 271 号	202	102.76	店铺	78	7,591
84	金山区龙胜东路 297 弄 271 号	301	103.27	店铺	67	6,488
85	金山区龙胜东路 297 弄 271 号	302	102.76	店铺	66	6,423
86	金山区龙胜东路 297 弄 273 号	1 层	47.75	店铺	53	11,099
87	金山区龙胜东路 297 弄 274 号	1 层	47.75	店铺	53	11,099
88	金山区龙胜东路 297 弄 275 号	1 层	51.45	店铺	57	11,079
89	金山区龙胜东路 297 弄 276 号	201	102.76	店铺	78	7,591



上海市金山区同凯路40弄、龙胜东路297弄、亭卫南路399弄房地产共计137套
上海欧港置业有限公司所属
国有出让涉执房地产处置司法评估报告

90	金山区龙胜东路297弄276号	301	102.76	店铺	66	6,423
91	金山区同凯路40弄44号	316	123.00	店铺	80	6,504
92	金山区同凯路40弄16号	207	122.01	店铺	92	7,540
93	金山区龙胜东路297弄33号	202	103.27	店铺	78	7,553
94	金山区龙胜东路297弄33号	301	102.76	店铺	66	6,423
95	金山区同凯路40弄76号	127	73.07	店铺	80	10,948
96	金山区同凯路40弄139号	1201	77.56	办公楼	74	9,541
97	金山区同凯路40弄139号	1202	40.57	办公楼	39	9,613
98	金山区同凯路40弄139号	1203	87.38	办公楼	83	9,499
99	金山区同凯路40弄139号	1204	39.52	办公楼	38	9,615
100	金山区同凯路40弄139号	1205	87.38	办公楼	83	9,499
101	金山区同凯路40弄139号	1206	39.52	办公楼	38	9,615
102	金山区同凯路40弄139号	1207	83.79	办公楼	80	9,548
103	金山区同凯路40弄139号	1208	39.52	办公楼	38	9,615
104	金山区同凯路40弄139号	1209	46.02	办公楼	44	9,561
105	金山区同凯路40弄139号	1210	39.52	办公楼	38	9,615
106	金山区同凯路40弄139号	1211	43.40	办公楼	41	9,447
107	金山区同凯路40弄139号	1212	39.52	办公楼	38	9,615
108	金山区同凯路40弄139号	1213	43.69	办公楼	42	9,613
109	金山区同凯路40弄139号	1214	73.38	办公楼	70	9,539
110	金山区同凯路40弄139号	1215	43.69	办公楼	42	9,613
111	金山区同凯路40弄139号	1216	39.52	办公楼	38	9,615
112	金山区同凯路40弄139号	1217	43.69	办公楼	42	9,613
113	金山区同凯路40弄139号	1218	75.77	办公楼	72	9,502
114	金山区同凯路40弄139号	1219	43.69	办公楼	42	9,613
115	金山区同凯路40弄139号	1220	38.92	办公楼	37	9,507
116	金山区同凯路40弄139号	1221	43.69	办公楼	42	9,613
117	金山区同凯路40弄139号	1222	39.52	办公楼	38	9,615
118	金山区同凯路40弄139号	1223	43.69	办公楼	42	9,613
119	金山区同凯路40弄139号	1224	39.52	办公楼	38	9,615
120	金山区同凯路40弄139号	1225	45.82	办公楼	44	9,603
121	金山区同凯路40弄139号	1226	41.41	办公楼	39	9,418
122	金山区同凯路40弄139号	701	77.56	办公楼	72	9,283
123	金山区同凯路40弄139号	718	75.77	办公楼	70	9,238
124	金山区同凯路40弄139号	811	43.40	办公楼	40	9,217
125	金山区同凯路40弄139号	1101	77.56	办公楼	74	9,541



125	金山区同凯路 40 弄 139 号	1114	73.38	办公楼	70	9,539
127	金山区同凯路 40 弄 139 号	1118	75.77	办公楼	72	9,502
128	金山区同凯路 40 弄 139 号	1005	87.38	办公楼	83	9,499
129	金山区同凯路 40 弄 139 号	703	87.38	办公楼	81	9,270
130	金山区同凯路 40 弄 139 号	705	87.38	办公楼	81	9,270
131	金山区同凯路 40 弄 139 号	707	83.79	办公楼	77	9,190
132	金山区同凯路 40 弄 139 号	903	87.38	办公楼	83	9,499
133	金山区同凯路 40 弄 139 号	905	87.38	办公楼	83	9,499
134	金山区同凯路 40 弄 139 号	907	83.79	办公楼	80	9,548
135	金山区同凯路 40 弄 139 号	918	75.77	办公楼	72	9,502
136	金山区同凯路 40 弄 76 号	219	92.94	办公楼	83	8,930
137	金山区同凯路 40 弄 139 号	地下一层	2401.24	其他	1,140	4,748
合计			13991.75	-	10,624	-

特别提示:

本报告仅供委托人用于本次估价目的使用, 评估的详细过程及有关说明, 请阅读报告书全文, 并提请报告使用者注意本报告的估价结果受报告中已说明的假设和限制条件制约。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人: 严秋霞

二零二一年十二月二日



1. 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估。若挪作他用，则我公司不负任何法律责任。
2. 未经评估方书面同意，本估价报告的全部或任何一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。
3. 本估价报告的应用有效期为一年（2021 年 12 月 02 日至 2022 年 12 月 01 日），从报告完成之日起生效，超过估价报告应用有效期使用估价报告的相关责任由使用者承担，在估价报告应用有效期内使用估价报告的相关责任由本公司承担，但使用者不当使用的除外。今后随国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价值产生较大影响时，其价值应随今后市场变动的走势而相应调整，甚至重新估价。

三 特别事项说明

1. 根据估价目的，本次价值时点为完成估价对象现场查勘日（二零二一年十一月十六日）。
2. 本公司于 2018 年 09 月 10 日受上海市高级人民法院委托评估估价对象在价值时点的房地产的市场价值，于 2018 年 10 月 05 日完成现场查勘及收集完资料，并于 2018 年 11 月 15 日出具评估报告，报告编号为沪 TX（2018）SSF00268。现该项目评估有效期已过，应委托人要求对估价对象进行重新评估，价值时点为 2021 年 11 月 16 日。**在此提请报告使用者注意！**
3. 根据《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》，原需评估房地产共计 335 套。根据金山区不动产登记事务中心出具的《上海市不