

致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

我公司接受贵院【委托评估书】的委托，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联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对贵院受理的(2021)沪0115执18368号案件所涉及的位于上海市浦东新区花四路71号1_2层商业房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果摘要函告如下：

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市浦东新区花四路71号1_2层商业房地产(其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权、室内设定的固定装修)，所在物业名称为“广洋新景苑沿街商铺”，根据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载：估价对象权利人为康■■■，土地宗地号为浦东新区花木镇40街坊15丘，使用期限为2006-4-9至2071-7-17止，土地权属性质为国有，使用权取得方式为转让，土地用途为住宅用地，宗地(丘)面积为55442.00平方米；房屋幢号为71号，部位为1_2层，建筑面积为134.83平方米，房屋类型为店铺，房屋结构为钢混，所有权来源为买卖，竣工日期为2005年，房屋用途为店铺，总层数为2层。

根据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载，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。估价对象已登记房地产抵押状况信息（抵押权人：张■；登记证明号：沪（2018）浦字不动产证明第 14062402 号；备注：最高债权数额：750 万元；债权发生期间：自 2018-09-15 至 2020-9-14 止。）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：河北省新乐市人民法院、上海市浦东新区人民法院。）。

3. 价值时点

二〇二二年九月三十日（实地查勘期）

4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法进行评估。

6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

估价结果汇总表

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）	886 （大写：捌佰捌拾陆万元整）	
	单价（元/m ² ）	65712	

7. 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为上海市浦东新区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇二二年十月十八日起至二〇二三年十月十七日止。

上海大雄房地产估价有限公司（公章）
法定代表人：胡耀清
致函日期：二〇二二年十月十八日

物业管理费缴款通知

柳杉路99弄71号高楠室业主：

非常感谢贵户一直以来对我们的配合。按时交纳管理费是我们每一位业主应尽的义务，也是小区管理与服务必不可少的经济基础。管理处恳切希望您能充分理解和体谅我们的难处。如果我们的服务暂有未尽人意外，欢迎您与您的家人，对我们工作多加指点。以下是贵户的应交明细：

项 目	缴费期限	每月应付 (元)	应付 月数	应付金额 (元)	合计(元)
物业管理费	22.7-12	620.20	6	3721.20	
地下车位管理费					

管理处已开通微信、支付宝、银行卡、银行转帐等支付方式。

我司开户银行：农行联洋支行。帐号：03317300040008437。
户名：上海联洋物业服务有限公司。转帐时请写明您的房号和姓名。(如99弄8号808室)

管理处联系电话：38760022*101;

联系地址：柳杉路99弄21号102室(管理处服务时间周一至周五);

若您已交付上述款项，请勿理会本通知书。

敬请配合，谢谢！



上海联洋物业/户梓新最佳管理处

2022年12月5日

物业管理费缴款通知

柳杉路99弄71号高楠室业主：

非常感谢贵户一直以来对我们的配合。按时交纳管理费是我们每一位业主应尽的义务，也是小区管理与服务必不可少的经济基础。管理处恳切希望您能充分理解和体谅我们的难处。如果我们的服务暂有未尽人意外，欢迎您与您的家人，对我们工作多加指点。以下是贵户的应交明细：

项 目	缴费期限	每月应付 (元)	应付 月数	应付金额 (元)	合计(元)
物业管理费	23.1-4	4	620.20	2480.80	
地下车位管理费					

管理处已开通微信、支付宝、银行卡、银行转帐等支付方式。

我司开户银行：农行联洋支行。帐号：03317300040008437。
户名：上海联洋物业服务有限公司。转帐时请写明您的房号和姓名。(如99弄8号808室)

管理处联系电话：38760022*101;

联系地址：柳杉路99弄21号102室(管理处服务时间周一至周五);

若您已交付上述款项，请勿理会本通知书。

敬请配合，谢谢！



上海联洋物业/户梓新最佳管理处

2022年12月5日