

房地产估价报告

估价项目名称：武汉市武昌区人民法院办理案件涉及的武昌区长江紫都·紫兰苑15栋1单元8层1号房地产市场价值评估

估价委托人：武汉市武昌区人民法院

房地产估价机构：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司
REAL-TRUST.HUBEI

注册房地产估价师：李 佳（注册号：4220190034）

黄艳兰（注册号：4220140028）

参与估价人员：喻洁

估价报告编号：永信行估房字[2021]第00064号

估价报告出具日期：二〇二一年五月六日



致估价委托人函

武汉市武昌区人民法院:

我公司于 2021 年 4 月 19 日接受贵方评估委托,对贵方办理案件涉及的房地产价值进行评估,至 2021 年 5 月 6 日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下:

1.估价对象: 估价对象为杨胜位于武昌区长江紫都·紫兰苑 15 栋 1 单元 8 层 1 号房地产,房屋建筑面积为 133.16 平方米,房屋设计用途为成套住宅,分摊土地使用权面积为 16 平方米,土地用途为城镇住宅用地,土地使用权类型为出让,土地使用权终止日期为 2076 年 7 月 23 日。

2.估价目的: 为武汉市武昌区人民法院办理案件提供价值参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

3.价值时点: 2021 年 4 月 19 日

4.价值类型: 本报告选用的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: 比较法、收益法

6.估价结果: 估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况,遵循估价原则,采用科学的估价方法,在认真分析现有资料基础上,经过周密测算,并综合考虑房地产市场一般状况,确定估价对象在价值时点 2021 年 4 月 19 日满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为 **220.09** 万元,大写金额:人民币**贰佰贰拾万零玖佰**元整;单价为 **16528** 元/平方米,大写金额:人民币每平方米**壹万陆仟伍佰贰拾捌**元整。

7.特别提示:

(1) 以上内容摘自估价报告书,欲了解估价项目的全面情况,应认真阅读估价报告全文。

(2) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限

内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(3) 本报告仅供估价委托人按估价目的使用，但不能作为实现估价目的的唯一参考依据，因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于其他目的。

(4) 至价值时点，估价对象存在抵押、查封情况。由于本次估价是为法院办理案件提供假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值参考，故本次估价未考虑已存在的抵押、查封情况对估价对象价值的影响。

(5) 根据估价委托人提供的《催缴函》（第一次），自 2019 年 7 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日，杨胜已累计拖欠武汉长江紫都·紫兰苑物业管理服务中心各项物业管理费及相应违约金达人民币 4283.4 元。经过与承办法官现场沟通，本次估价结果未考虑估价对象物业管理费欠缴及相应违约金对房地产价值的影响。



特此函告。

湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：袁文清

二〇二〇年五月六日

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价假设条件.....	2
(二) 估价的限制条件.....	3
三、房地产估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价对象.....	4
(四) 估价目的.....	6
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值类型和定义.....	6
(七) 估价依据.....	6
(八) 估价原则.....	8
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	9
(十二) 参与估价人员.....	9
(十三) 实地查勘期.....	9
(十四) 估价作业期.....	9
四、附件.....	10
(一) 武汉市武昌区人民法院委托书（（2021）鄂 0106 执恢 157 号）	
(二) 《武汉市房屋产权登记信息查询单》	
(三) 《土地证登记信息查询结果》	
(四) 《武汉市不动产查封信息单》	
(五) 《武汉市房屋抵押记载信息单》	
(六) 《催缴函》	
(七) 估价对象位置示意图	
(八) 估价对象概貌性照片	
(九) 房地产价格评估机构营业执照	
(十) 房地产价格评估机构资格证书	
(十一) 估价人员资格证明	

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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。

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

二、估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1. 一般假设

（1）假设估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（2）假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷。

（3）假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并已交纳相关税费。

（4）本次估价过程中，估价委托人提供了《武汉市房屋产权登记信息查询单》《土地证登记信息查询结果》《武汉市不动产查封信息单》《武汉市房屋抵押记载信息单》《催缴函》等资料的原件，注册房地产估价师未向政府有关部门进行核实，但无理由怀疑其合法性、真实性、准确性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

（5）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，但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，假定估价对象工程质量和环境状况符合国家和地区相关标准并能正常安全使用。

（6）估价对象为整个项目的一部分，本次评估假定估价对象能合法正常使用整个项目公共部位和公共配套设施。

2. 未定事项假设

无。

3. 背离事实假设

（1）至价值时点，估价对象存在抵押、查封情况，由于本次估价是为法院办理案件提供假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值参考，本次估价未考虑已存在的抵押、查封情况对估价对象价值的影响。

4. 不相一致假设

无。

5. 依据不足假设

(1) 估价委托人未能提供估价对象水电费等缴纳情况的相关资料，本次估价未考虑估价对象可能存在的拖欠水电费等对其价值的影响。

(二) 估价的限制条件

1. 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

2. 本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。

3. 本次估价没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的产权转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；没有考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述情况发生变化时，房地产价值一般亦会发生变化。

4. 本报告估价结果已包含估价对象分摊的国有土地使用权价值、房屋的装饰装修价值及附属于房屋上的不可移动的设施设备价值。

5. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

6. 本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，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，亦不得以其他任何方式公开发表。

7. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

8. 本报告由本估价机构负责解释。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：武汉市武昌区人民法院

联系人：张军

联系电话：027-88931708

(二) 房地产估价机构

名称：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：武汉市江岸区香港路 145 号科技综合楼

法定代表人：袁文清

资质证书号：建房估证字[2013]077 号

资质等级：一级

证书有效期：2022 年 7 月 28 日

统一社会信用代码：91420102737926086N

联系人：潘丽媛

联系电话：027-82440705



(三) 估价对象

1. 估价对象界定

本次估价对象为杨胜位于武汉市武昌区长江紫都·紫兰苑 15 栋 1 单元 8 层 1 号房地产，根据估价委托人委托及提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》《土地证登记信息查询结果》等资料，估价对象房屋建筑面积为 133.16 平方米，房屋设计用途为成套住宅，分摊土地使用权面积为 16 平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2076 年 7 月 23 日。

2. 估价对象概况

(1) 权益状况描述

根据估价委托人提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》，估价对象产权人为杨胜，无共有情况，房屋坐落为武昌区长江紫都·紫兰苑 15 栋 1 单元 8 层 1 号，钢混结构，房屋总层数为 13 层，所在楼层为 8 层，建

筑面积为 133.16 平方米，设计用途为成套住宅。

根据估价委托人提供的由武汉市自然资源和规划局武昌分局出具的《土地证登记信息查询结果》，查询日期为 2021 年 4 月 13 日，土地使用者为杨胜，土地坐落为武昌区白沙洲街长江紫都·紫兰苑 15 栋 1 单元 8 层 1 号，土地证号为武昌国用（商 2011）第 12053 号，土地用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2076 年 7 月 23 日，土地证面积为 16 平方米。

根据估价委托人提供的《武汉市不动产查封信息单》，估价对象存在查封情况，被执行人为杨胜等人，被查封坐落为武昌区白沙洲街长江紫都·紫兰苑 15 栋 1 单元 8 层 1 号，不动产权人为杨胜，权证号为昌 2011011450，所属区属为武昌区，申请执行人为湖北省融资担保集团有限责任公司，法院名称为武汉市武昌区人民法院，执行文书号为（2020）鄂 0106 执 5877 号，查封日期为 2020 年 11 月 3 日，查封期限为 2020 年 11 月 3 日至 2023 年 11 月 2 日。

根据估价委托人提供的《武汉市房屋抵押记载信息单》，抵押人为杨胜，债务人为杨新远，抵押权人为湖北省担保集团有限责任公司，房屋坐落和抵押部位均为武昌区长江紫都·紫兰苑 15 栋 1 单元 8 层 1 号，担保物建筑面积为 133.16 平方米，房屋他项权证号为昌 2014007738，抵押物权证号为昌 2011011450，被担保主债权的数额为人民币 95.8752 万元，履行债务期限为 2014 年 12 月 12 日至 2015 年 12 月 11 日，抵押类型为一般抵押权设立，核准登记日期为 2014 年 12 月 11 日，发证日期为 2014 年 12 月 11 日，抵押设定日期为 2014 年 12 月 12 日。

（2）实物状况描述

估价对象位于武汉市武昌区长江紫都·紫兰苑 15 栋 1 单元 8 层 1 号，估价对象所在小区东临五金堤路，西临长江，南临江盛西路，北临长江武汉航道工程船舶基地管理处。

估价对象所在的长江紫都·紫兰苑小区二期 15 栋建成于 2008 年，墙砖外墙，总楼层为 13 层，共 3 个单元，估价对象位于 15 栋 1 单元 8 层 1

号，该单元为 1 梯 4 户布局。根据估价人员现场查勘及调查了解，估价对象实际为产权人自用。估价对象室内为三室一厅一厨一卫的布局，普通层高，室内装修情况如下：客厅和餐厅均为地板地面，墙纸墙面，夹板造型吊顶天棚；卧室均为地板地面，墙纸墙面，乳胶漆天棚或夹板造型吊顶天棚；厨房为地砖地面，墙砖到顶墙面，扣板吊顶天棚，整体橱柜；卫生间为地砖地面，面砖到顶墙面，扣板吊顶天棚，坐便器；室内有中央空调、暖气；入户门为防盗门，室内为木门，彩钢窗。

房屋承重构件完好，非承重墙完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面平整；门窗完好，装修保养较好；电器设备线路、各种照明装置完整，绝缘较好；其他设备基本使用正常，维护、保养较好。

估价对象所在宗地三面临路，东临五金堤路，南临江盛西路，北临无名道。宗地形状规则，地势平坦，基本无地质和自然灾害，抗震能力一般。土地开发程度为红线内外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内场地平整且有已建成建筑物。

（四）估价目的

本次估价目的是为武汉市武昌区人民法院办理案件提供价值参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

（五）价值时点

二〇二一年四月十九日

该价值时点即为完成估价对象现场查勘之日。

（六）价值类型和定义

本次估价选用的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。

（七）估价依据

1. 国家法律法规、行政规章和省市法律法规及政策文件

（1）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；

（2）《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号）；

- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号）；
- (4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号）；
- (5) 《中华人民共和国民事诉讼法》（2017 年 6 月 27 日修正）；
- (6) 《司法鉴定程序通则》修订版（司法部令第 132 号）；
- (7) 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释〔2001〕33 号）；
- (8) 《对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（最高人民法院 2007 年法发办第 5 号）；
- (9) 《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》（法释〔2018〕15 号）；
- (10) 《武汉市人民法院对外委托管理工作暂行规定》（武中法〔2008〕11 号）；
- (11) 武汉市武昌区人民法院对外委托司法鉴定、评估工作操作指引（试行）；
- (12) 国家和省市政府颁发的其他有关法规和政策文件等。

2. 估价技术标准和取费文件

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)；
- (3) 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；
- (4) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；
- (5) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- (6) 《关于发布<纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）；
- (7) 《关于发布<纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）；
- (8) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

(9) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);

(10) 《市标准定额管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇二一年一季度造价指数的通知》(武建标定〔2021〕4 号);

(11) 国家、湖北省、武汉市关于房地产、规划等方面的其他规定等。

3. 估价委托人及案件申请人提供的资料

(1) 武汉市武昌区人民法院委托书((2021)鄂 0106 执恢 157 号);

(2) 《武汉市房屋产权登记信息查询单》;

(3) 《土地证登记信息查询结果》;

(4) 《武汉市不动产查封信息单》;

(5) 《武汉市房屋抵押记载信息单》;

(6) 《催缴函》等。

4. 本公司收集掌握的现场勘察资料、市场调查资料及武汉市近期房地产市场行情等。



(八) 估价原则

1. 独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值的原则。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值的原则。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值的原则。

4. 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值的原则。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，根据本次估价作业的目的，估价人员在现场查看并仔细分析掌握的相关资料的基础上，采用比较法和收益法进行评估。

比较法：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估价对象价值或价格的方法。

收益法：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到估价对象价值或价格的方法。

(十) 估价结果

估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在价值时点 2021 年 4 月 19 日满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为 **220.09** 万元，大写金额：人民币**贰佰贰拾万零玖佰**元整；单价为 **16528** 元/平方米，大写金额：人民币每平方米**壹万陆仟伍佰贰拾捌**元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
李 佳	4220190034		年 月 日
黄艳兰	4220140028		年 月 日

(十二) 参与估价人员

姓 名	签 名	签名日期
喻 洁		年 月 日

(十三) 实地查勘期

二〇二一年四月十九日

(十四) 估价作业期

二〇二一年四月十九日至二〇二一年五月六日

四、附件

- (一)武汉市武昌区人民法院委托书（（2021）鄂 0106 执恢 157 号）
- (二)《武汉市房屋产权登记信息查询单》
- (三)《土地证登记信息查询结果》
- (四)《武汉市不动产查封信息》
- (五)《武汉市房屋抵押记载信息单》
- (六)《催缴函》（第一次）
- (七)估价对象位置示意图
- (八)估价对象概貌性照片
- (九)房地产价格评估机构营业执照
- (十)房地产价格评估机构资格证书
- (十一)估价人员资格证明



武汉市武昌区人民法院 委托书

(2021)鄂0106执恢157号

湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院在执行湖北省融资担保集团有限责任公司与张艳先，杨新远，陈焕武，莫运兰，杨胜，赵贞，曾超群，曾祥武，曾程，仙桃市鑫盛油脂有限公司，付天才，陈金凤，武汉振声石化设备有限公司其他案由一案中，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：

武汉市武昌区长江紫都·紫兰苑15栋1单元8层1号。



承 办 人：彭晖 联系电话：

联 系 人：张军 联系电话：02788931708

本院地址：

武汉市房屋产权登记信息查询单

打印时间: 2020-09-03 10:57:25

数据查询时间: 2020-09-03 10:57:15

编号: 06-202009-0121-6855690

权利人情况	产权人	杨胜***						
	产权人证件号	421083198303031215***						
	共有人及份额	/***						
房屋坐落		武昌区长江紫都·紫兰苑5栋1单元8层1号***						
房屋自然情况	栋号	房号	结构	房屋总层数	所在层	建筑面积(平方米)	设计用途	产权来源
	15	1	钢混	13	8	133.16	成套住宅	市场买受
房屋所有权证		昌2011011450***			权证编号	02549195***		
共有权证号		/***			共有权证编号	/***		
出让方情况	出让方(含共有人)		龙飞***					
	出让方证件号		/***					
	出让方产权证号		昌2011008506***					
其他情况	成交价		87万元***		评估价		86.55万元***	
	合同日期		2011年09月28日		核准登记日期		2011年10月12日	
	发证日期		2011年10月31日					
	领证人		/***					
房改房信息		是否房改		否***		占有比例(%)		/***
权证状态	未注销***	注销日期		/***				
	注销原因	/***						
房证附记		/***						
备注		2016年5月28日之后的房屋登记、抵押、查封、挂失等信息由不动产登记部门负责查询, 以该部门查询结果为准。***						

武
地
产
档
案
服
务
中
心
武
昌
分
中
心
查
询
印
章
日期: 2020年9月3日

出具单位印章:

查询结果

查询日期：2021年4月13日

土地使用者：杨胜

土地坐落：武昌区白沙洲街长江紫都·紫兰苑15栋1单元8层1号

土地证号：武昌国用(商2011)第12053号

土地用途：城镇住宅用地

使用权类型：出让

终止日期：2076年7月23日

土地证面积：16 m²

备注：此件仅供查询土地证登记信息，再次复印无效。

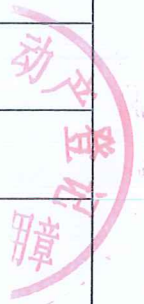


武汉市不动产查封信息单

打印时间： 2020-11-09 15:21:18

编号：

被执行人信息	被执行人	杨胜 等人***		
	被执行人身份证号	421083198303031215***		
	被查封坐落	武昌区白沙洲街长江紫都·紫兰苑15栋1单元8层1号***		
	不动产权人	杨胜***		
	权证号	昌2011011450 ***	所属区属	武昌区***
司法机关信息	申请执行人	湖北省融资担保集团有限责任公司***		
	法院名称	武汉市武昌区人民法院***		
	执行文书号	(2020)鄂0106执5877号***	查封日期	2020-11-03***
	查封期限	2020-11-03 至 2023-11-02***		
该查封是否为轮候查封	是***	轮候位置		
该查封是否有轮候查封情况		轮候位置		
解封信息	解封文号	***	解封日期	***
	解封方式			
	解封法院	***		
	全部解封或部分解封			
	解封部位			
其他	***			



仅作为 _____ 使用。

出具单位印章：

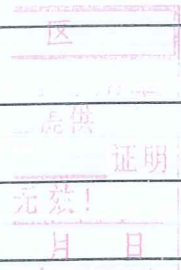
武汉市房屋抵押记载信息单

打印时间: 2020-09-03 10:57:34
6855690

数据查询时间: 2020-09-03 10:57:15

编号: 06-202009-0121-

抵押人	杨胜***		
抵押人证件号码	421083198303031215***		
债务人	杨新远***	债务人证件号码	/***
抵押权人	湖北省担保集团有限责任公司***		
房屋坐落	武昌区长江紫都·紫兰苑5栋1单元8层1号***		
抵押部位	武昌区长江紫都·紫兰苑5栋1单元8层1号***		
担保物建筑面积	133.16平方米***	评估总价	人民币95.8752万元***
房屋他项权证	昌2014007738***	抵押物权证号	房屋所有权证昌 2011011450***
被担保主债权的数额	人民币95.8752万元***		
履行债务期限	2014年12月12日至2015年12月11日	抵押类型	一般抵押权设立***
核准登记日期	2014年12月11日	发证日期	2014年12月11日***
抵押设定日期	2014年12月12日	注销日期	/***
变更记载	/***		
他项证补发状况	/***		
备注	/***		



出具单位印章:



催缴函（第一次）

杨胜先生/小姐/（单位）：

就您/贵单位拖欠我公司物业管理费及其他费用的相关事宜，特此致函并严正声明如下：

安全、文明、舒适的社区生活环境和物业的保值增值，既离不开专业化的物业管理，更离不开每位业主和物业使用人的理解和支持。您/贵单位所拥有/使用的物业所在的长江紫都紫兰苑小区，一直由我公司提供物业管理服务；相应地，您/贵单位也应依法履行付款义务，按时足额交纳物业管理服务费用。

经查证：自2019年7月1日至2021年4月30日，您/贵单位已累计拖欠我公司各项费用及相应违约金高达4283.4元（详见《欠费明细表》）。期间，前述费用虽经管理处多次催收，但您/贵单位均未能按时支付。此举已严重损害其他业户及我公司的合法权益，并已构成违约。

鉴于此，为维护其他业户和我公司的合法权益、避免您/贵单位的责任进一步扩大，我公司希望通过协商方式解决上述欠款清偿事宜，从而避免因诉讼给您/贵单位带来负面的影响及不必要的损失。

请您/贵单位在收到本函后十个工作日内，亲至或致电管理处，采取积极措施偿付欠款；若您/贵单位继续借故拖延或拒绝偿付欠款，我公司将保留采取进一步法律行动的权利。若您在收到本函件时，已缴清上述全部费用，则深表抱歉，打扰之处，还请见谅。

特此告知！

附件：欠费明细表



估价对象位置示意图



估价对象概况性照片一

估价对象座落：武汉市武昌区长江紫都紫兰苑15栋1单元8层1号



估价对象周边道路



估价对象周边道路



估价对象小区入口



估价对象小区环境



估价对象小区环境



估价对象楼栋外观



估价对象单元入口

现场查勘人：李佳、黄艳兰



估价对象电梯

拍摄日期：2021/4/19

估价对象概貌性照片二

估价对象座落：武汉市武昌区长江紫都 紫兰苑 15 栋 1 单元 8 层 1 号



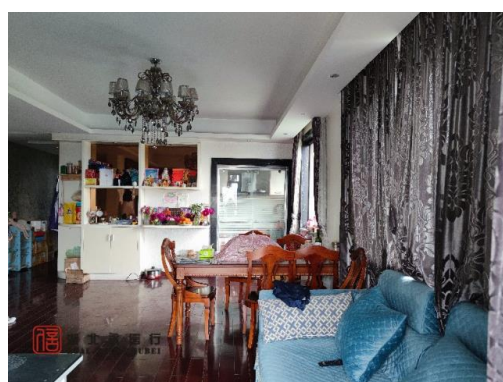
估价对象入户门



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内

现场查勘人：李佳、黄艳兰



估价对象窗外景

拍摄日期：2021/4/19