

致估价委托人函

昆明市呈贡区人民法院：

因贵院受理的（2022）云 0114 执恢 173 号：昆明利业典当有限公司与潘其兵借款合同纠纷一案。我公司接受了司法鉴定委托，选派注册房地产估价师曹国路（注册号：5320170025）、赵永（注册号：5320200026）对潘其兵名下位于昆明市呈贡区实力锦城 B-F 区车位-1 层车位 144 号，建筑面积 34.49 平方米房地产进行了市场价格评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：根据实地查勘时间确定为 2022 年 9 月 6 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法。

估价对象：本次评估对象为昆明市呈贡区实力锦城 B-F 区车位-1 层车位 144 号，财产范围包括房屋所有权及其分摊的土地使用权（出让）和为维持房地产正常使用而附属于建筑物的水、电、网络等市政公用配套设施及内部装修（水泥地坪地面，墙面刷双飞粉，天棚面水泥砂浆抹面，油漆车位划线，普通照明），不包含家具、家电、设备等非房地产成分及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（1）房屋权利状况：根据《昆明市不动产登记结果信息查询表》，记载内容如下：

①房屋基本信息

权利人	潘其兵
不动产权证号（证明）	201303819

房屋性质	市场化商品房							
共有情况	单独所有							
房屋自然状况								
房屋坐落	建筑面 积 (m ²)	不动产单元号	幢号	房号	结构	层数	所在 层	用途
昆明市呈贡区实力锦 城 B-F 区车位-1 层车 位 144 号	34.49	530121006015GX 00001F00150093	B-F 区地下室	144	钢筋混凝 土结构	1	-1	车位
是否具备办理产权证条件				已办理房屋所有权证书 (201303819)				
是否存在继承、赠与等情况				否				

②限制, 提示事项:

序号	事项	
1	是否查封	是
2	是否抵押	是
3	是否预抵	否
4	是否异议	否
5	是否预告	否
6	是否办理居住权登记	否

③限制, 提示事项明细:

事项			
1、已查封			
查封机关	昆明市呈贡区人民法院	查封文号	协助执行通知书/(2021)云0114执2404号
查封登记时间	2022-04-22 15:25:11.0	查封期限	2022年04月02日/2025年04月01日
2、已抵押			
抵押权人	昆明利业典当有限公司	抵押方式	一般抵押
是否预抵	否	抵押权证明号	云(2020)呈贡区不动产证明第0190311号

(2) 土地权益状况: 根据《昆明市不动产登记结果信息查询表》, 记载

内容如下:

不动产权证号(证明)	201303819				
权利人	潘其兵				
坐落	昆明市呈贡区实力锦城B-F区车位-1层车位144号				
不动产单元号	530121006015GX00 001F00150093	图号	/	土地用途	城镇住宅用地
权利性质	出让	土地使用期限	2008年05月30日/2078年05月30日		
土地分摊面积	34.48 m ²	登记时间	2013-02-28 09:46:53		

(3) 建筑物实体状况：根据委托人提供的相关资料结合估价师现场实地

查勘，估价对象建筑物实体状况如下表：

名称	昆明市呈贡区实力锦城B-F区车位-1层车位144号							
坐落	昆明市呈贡区实力锦城							
评估范围	房屋所有权及其分摊的土地使用权(出让)和为维持房地产正常使用而附属于建筑物的水、电、网络等市政公用配套设施及内部装修(水泥地坪地面，墙面刷双飞粉，天棚面水泥砂浆抹面，油漆车位划线，普通照明)，不包含家具、家电、设备等非房地产成分及债权债务、特许经营权等其他财产或权益							
建筑物基本情况	结构	钢混	层数	1	层次	-1	朝向	/
	规划用途	车位	实际用途	车位	物业类型	地下车位	建成年代	2010年
	楼盘形象	住宅楼		外墙装饰			涂料	
	基础配套	给水、排水、电路、电讯、消防栓、防火报警系统等						
	建筑物状况	估价对象所在的实力锦城位于昆明市呈贡大学城，是由云南实力集团旗下的实力地产于2010年开发建设的，由A、B、C三个组团组成的住宅小区。该小区东临博大路，西临万青路，南临万峰街，北临梁王路。该小区占地面积58200平方米，建筑面积69520平方米，物业类型主要为小高层、高层建筑。估价对象所在实力锦城B-F区地下室设计用途为停车场及设备用房						
装修状况	144号车位	现场查勘时作为车位使用，层高约3.6米，水泥地坪地面，墙面刷双飞粉，天棚面水泥砂浆抹面，油漆车位划线，普通照明，配有消防、通风设施，通风良好。车位距离单元电梯入口较近，距离停车场主出入口较远。						

建筑物完损状况	地基及墙面	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象
	主体结构	尚未发现主体结构受损
	配套设施设备	配套设施基本齐备
	维护保养情况	维护保养状况一般，局部墙面污渍明显
	综合成新率	采用观察法和使用年限综合确定建筑成新率约为 80%
物业管理		由云南实力物业服务有限公司进行日常物业管理

估价结果：本估价机构本着独立、客观、公正的原则，根据估价目的，遵循估价原则，按照规范成了法定的估价程序，并根据国家、省、市有关法规、政策以及《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），对估价对象进行了实地查看、收集估价对象相关资料及有关市场资料，全面分析影响房地产市场价格因素，在满足估价的全部假设使用限制条件及有关说明下，确定估价对象于价值时点的估价结果报告如下：

昆明市呈贡区实力锦城 B-F 区车位-1 层车位 144 号，估价面积为 34.49 m²，在价值时点 2022 年 9 月 6 日房地产市场价格总额确定为人民币 52766 元

（大写：伍万贰仟柒佰陆拾陆元整），详见下表：

估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	用途	结构	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	评估价格	
					单价 (元/个)	总价 (元)
昆明市呈贡区实力锦城 B-F 区车位-1 层车位 144 号	车位	钢混	-1/1	34.49	52766	52766

上表中车位单价表述为元/个。

特别提示：

- 1、本估价报告自 2022 年 9 月 22 日至 2023 年 9 月 21 日之内有效。在报

告有效期内，若估价假设、估价报告使用的限制条件以及特殊说明事项发生变化，则应及时调整估价结果。

2、因财产拍卖（或者变卖）房地产市场日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

3、根据估价师调查了解估价对象昆明市呈贡区实力锦城 B-F 区车位-1 层车位 144 号有拖欠物管费用情况。

拖欠费用情况表

房屋座落	使用现状	建筑面积 (m ²)	拖欠费用 (元)	
昆明市呈贡区实力锦城 B-F 区车位-1 层车位 144 号	闲置	34.49	拖欠 2021.1.1-2022.12.31 物业管理服务费 (每年 246 元/个)	492 元

4、本评估结果未考虑处置费用及过户相关税费对评估结果的影响，具体应以实际发生为准，敬请报告使用者注意。

5、根据申请方相关负责人介绍及估价人员的现场核查，无证据证明估价对象房地产存在出租，故估价对象不存在租约限制。

6、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。鉴于估价工作取得资料的有限性和分析判断的主观性，客观上无法考虑影响估价对象价格实现的所有因素，故该评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不作为评估对象处置成交价的保证。

7、本公司提供给委托方的本估价报告共一式四份。

云南正权房地产土地资产评估有限公司

法定代表人

二〇二二年九月二十二日