

一、致委托方函

佛山市禅城区人民法院：

承蒙委托，我对陈焕琼拥有的位于恩平市恩城温泉路 28 号碧桂园香泉凤舞苑十三街 21 号（建筑面积 227.44 平方米，土地使用权面积 239.20 平方米）进行了估价，为委托方对估价对象进行资产拍卖处置提供价值参考依据。

本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用了比较法进行评估，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，仔细考察估价对象的地理位置、周边环境 and 建筑特征及相关房地产市场状况，确定估价对象于价值时点 2014 年 09 月 15 日的估价结果（未扣除交易税费、拍卖佣金、评估费等交易有关费用）为：

市场价值：¥102.42 万元

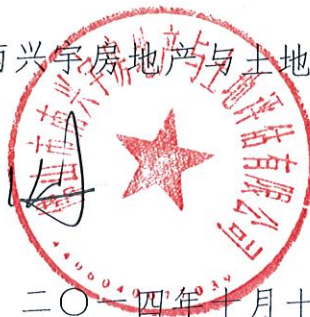
大写人民币壹佰零贰万肆仟贰佰元整

单位价值：4503 元/平方米

详细评估结果见附件一：《房地产估价结果一览表》。

估价机构：佛山市南兴宇房地产与土地评估有限公司

法定代表人：



二〇一四年十月十五日

四、估价结果报告

(一) 委托方

委托方名称：佛山市禅城区人民法院

(二) 估价方

估价方名称：佛山市南兴宇房地产与土地评估有限公司

法定代表人：叶卓波

地址：佛山市禅城区华远东路13号发展大厦28字楼L

资格等级：房地产估价二级

资格证书编号：粤房估证字贰1300004-1/1

资质有效期：2015年10月08日

联系电话：(0757) 82362934 82360448

传真电话：(0757) 82362904

(三) 估价对象概况

1、地理位置与周边环境

估价对象位于恩平市恩城温泉路28号恩平碧桂园小区内，坐落于S276（西门路）东侧，南距恩城商服中心约2公里，对外交通方便。附近有银行、市场、幼儿园、学校、酒楼等，生活配套设施齐全，居住环境舒适。

2、权属状况：

估价对象权益状况

序号	产权证号	座落	权属人(占有份额)	共有人(占有份额)	房屋所有权取得方式	房屋性质	房屋用途	房屋建筑面积(m ²)
----	------	----	-----------	-----------	-----------	------	------	-------------------------

1	粤房地权证 恩字第 00007616号	恩平市恩城温泉 路28号恩平碧桂 园香泉凤舞苑十 三街21号	陈焕琼 (1/1)	无	购买	无	住宅	227.44
---	---------------------------	---	--------------	---	----	---	----	--------

估价对象所占土地权益状况

序号	土地使用权证 号	座落	土地使 用人	使用 权类 型	土地 用途	地号	使用权 面积 (m ²)	终止日期
1	恩府国用 (2012)00617 号	恩平市恩城区 温泉路28号恩 平碧桂园香泉 凤舞苑十三街 21号	陈焕琼	国有 出让	住宅	无	239.20	2077-08-2 8

权利限制：抵押，设定期限：2012.08.-06-2015.08.16；他项权利人：
交通银行股份有限公司佛山分行；他项权证号：00002885。

本次估价范围：估价范围为上述房地产全部产权面积的房地产价值。

3、实地查勘状况：

待估建筑物现状描述

序号	产权证号	座落	建筑 面积 (m ²)	结构 层数	建成 年月	建 筑 质 量	利用 现状	保 养 程 度	综 合 成 新 率	装修使用情况
1	粤房地权证 恩字第 00007616号	恩平市恩城 温泉路28号 恩平碧桂园 香泉凤舞苑 十三街21号	227.44	框架 四层	2011	良好	住宅	较好	90%	外墙贴瓷砖，铝合金 窗，室内普通装修， 水电配套设施齐全。 联排别墅。

(四) 估价目的

为委托方对估价对象进行资产拍卖处置提供价值参考依据。

(五) 价值时点

2014年09月15日（价值时点为实地查勘日期）

(六) 价值定义

本报告提供的房地产价值为房地产在价值时点的市场价值。市场价值是

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. 法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（2）《中华人民共和国土地管理法》；

（3）《中华人民共和国城市规划法》；

（4）《物权法》；

（5）《中华人民共和国担保法》；

2. 技术标准、规程、规范

（1）《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

（2）《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号）；

（3）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3. 委托人提供的相关资料

（1）估价委托书；

（2）《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件；

4. 估价人员调查收集的相关资料

（1）估价人员实地勘查的资料；

（2）估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

(八) 估价原则

- 1、客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，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或价格的原则。
- 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或价格的原则。
- 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或价格的原则。
- 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或价格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或价格的原则。最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

(九) 估价方法

通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。按照估价的技术规程、估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价人员收集的有关资料，来确定估价方法。

本次的估价对象为住宅，近期附近有较多的交易案例，因此本估价确定采用比较法进行评估。

比较法是在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在较近时期内已经

发生了交易的类似房地产加以比较对照，由类似房地产的市场价格，修正得出待估房地产的市场价格。公式为：

$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0} \times \frac{D}{D_0}$$

其中： V = 待估房地产价值；

V_0 = 比较实例房地产价格；

A = 待估房地产交易情况指数；

A_0 = 比较实例房地产交易情况指数；

B = 待估房地产估价期日房地产价格指数；

B_0 = 比较实例房地产交易日期房地产价格指数；

C = 待估房地产区域因素条件指数；

C_0 = 比较实例房地产区域因素条件指数；

D = 待估房地产个别因素条件指数；

D_0 = 比较实例房地产个别因素条件指数。

其他的估价方法均不适用于本评估项目，分析详见“技术报告”中“估价方法适用性分析”。因此本次估价仅采用比较法作为估价方法。

(十) 估价结果

本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，仔细考察估价对象的地理位置、周边环境和建筑特征及相关房地产市场状况，确定估价对象于价值时点的估价结果（未扣除交易税费、拍卖佣金、评估费等交易有关费用）为：

市场价值：¥102.42 万元

大写人民币壹佰零贰万肆仟贰佰元整

单位价值：4503 元/平方米

详细评估结果见附件一：《房地产估价结果一览表》。

(十一) 估价人员

注册房地产估价师：  (叶卓波：注册号 4420020178)

注册房地产估价师：  (杨伟红：注册号 4420060147)

参与现场勘查的其他估价人员： _____

(十二) 估价作业日期

2014 年 09 月 15 日至 2014 年 10 月 15 日

(十三) 估价报告应用的有效期

自估价报告出具之日起壹年，即 2014 年 10 月 15 日至 2015 年 10 月 14 日

房地产估价结果一览表

委托方：佛山市禅城区人民法院

估价时点：2014年09月15日

货币单位：人民币

序号	估价对象	权属人	产权证编号	用途	结构/楼层	建成年份	成新率	占用形态	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	恩平市恩城温泉路28号碧桂园香泉凤舞苑十三街21号	陈焕琼	粤房地权证恩字第00007616号 恩府国用(2012)00617号	住宅	框架结构 四层	2011	90%	自用	239.20	227.44	4503	102.42	
合计									239.20	227.44		102.42	



估价机构：佛山市南海区房地产与土地评估有限公司

二〇一四年十月十五日

现场勘察相片:

		
周边环境	周边环境	周边环境
		
估价对象	估价对象	估价对象
		
估价对象	估价对象	估价对象
房屋坐落: 恩平碧桂园香泉凤舞苑十三街 21 号 房地产权属人: 陈焕琼 产权证号: 粤房地权证恩字第 00007616 号 土地使用权证号为: 恩府国用 (2012) 00617 号		



位置示意图:



房地产登记证明

编号: 973204

权属人		陈焕琼			
证件号码		440623197009012042			
共有情况		全部			
房屋档案记载情况	房屋座落	恩平市恩城温泉路28号恩平碧桂园香泉凤舞苑十三街21号			
	房屋性质		房屋所有权取得方式	购买	
	产权证号	00007616	房屋编号	973204	规划用途 住宅
	房屋结构	钢筋混凝土	层数	4层	建筑年代 2011
	建筑面积	227.44	基底面积		套内面积
抵押情况	抵押权利人	交通银行股份有限公司佛山分行			
	抵押人	陈焕琼	证(证书)号	00002885	
	起始日期		抵押范围	全部	
	截止日期		债权数额		
	设定期限	2012.08.06-2015.08.16			
查封情况	查封日期	2013-12-31	查封执行单位		
			佛山禅城法院; (2013)佛城法民三初字第1669-1号		
拆迁范围					
转移限制情况					
证明类别					
共有人情况					
附 记					
部门意见	<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 广东省恩平市住房和城乡建设局 档案室 恩平市住房和城乡建设局档案室 业务证明章 </div>				

2014-1-6