



# 广东荣信房地产土地评估有限公司

## 房地产估价报告



项目名称：湛江市坡头区坡头镇交通路镇西市场C幢二层3号的住宅房地产市场  
价值评估

委托方：湛江市霞山区人民法院

作业日期：2021年11月03日至2021年12月13日

报告编号：粤荣信[2021]（房估）P字12001号

**荣信评估**  
RONGXIN APPRAISAL

Tel：0759-3397776、3387778

E-mail：Royals0759@163.com

Add：广东省湛江市人民大道中30号桉树中心科研楼B座首层

# 房地产估价报告



项目名称：湛江市坡头区坡头镇交通路镇西市场C幢二层3号住宅房地产  
的市场价值评估

委托方：湛江市霞山区人民法院

估价方：广东荣信房地产土地评估有限公司

估价人员：林志勇 马新杰

作业日期：2021年11月3日至2021年12月13日

报告编号：粤荣信[2021]（房估）P字12001号

---

关键词：坡头区  
市场价值  
广东荣信房地产土地评估有限公司  
二〇二一年





## 致委托方函

湛江市霞山区人民法院：

贵院因执行申请执行人湛江市农村商业银行股份有限公司与被执行人陈小玲、林瑞英、许贵锋借款合同纠纷一案需要[案号：（2021）粤0803执507号]，现委托我司对被执行人林瑞英所有位于湛江市坡头区坡头镇交通路镇西市场C幢二层3号的房地产市场价值进行评估。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用恰当的估价方法，经实地勘察和认真分析有关资料，结合估价经验和对影响估价对象价值的各项因素进行综合分析，对委估房地产在价值时点的市场价值作出了公允反映，现将估价结果函告如下：

（一）估价对象：林瑞英位于湛江市坡头区坡头镇交通路镇西市场C幢二层3号的房地产市场价值。

（二）估价目的：为委托方依法处置估价对象提供参考依据而评估房地产的市场价值。

（三）价值时点：2021年10月28日

（四）价值类型：估价对象在价值时点状态下的房地产市场价值。

（五）估价方法：市场比较法

（六）估价结果：估价对象在价值时点的评估结果如下表：

估价结果明细表				
项目名称	产权证书	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价值 (万元)
湛江市坡头区坡头镇交通路镇西市场C幢二层3号	粤房地证字第C3656050号	133.40	3530	47.09
合计				47.09

广东荣信房地产土地评估有限公司

法定代表人（签章）

二〇二一年十二月十三日





## 房地产估价结果报告

### (一) 委托方

姓名：湛江市霞山区人民法院

### (二) 估价方

名称：广东荣信房地产土地评估有限公司

法定代表人：林志勇

办公地址：湛江市人民大道中30号第三幢（桉树中心科研楼）B座101-104室

机构资质等级：壹级

资质证书编号：粤房估备字壹1500006

办公电话：(0759) 3387778 3387773

电子邮箱：Royals0759@163.com

### (三) 估价对象

#### 1. 房地产实物状况

项目名称		湛江市坡头区坡头镇交通路镇西市场C幢二层3号		
权属人		林瑞英	权属证号	粤房地证字第C3656050号
权益状况	共有情况	单独所有	房屋用途	住宅
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	其他
实物状况	建筑结构	/	通风采光	通风采光一般
	楼层数/梯形	在二层/步梯	房屋套内面积	133.4 m <sup>2</sup>
	综合成新率	综合成新率69%	利用现状	住宅
	户型布局	一梯3户4房2厅1厨1卫	入户门	铁防盗门
	外墙	马赛克	房门	饰板封套木门
	房厅内墙	ICI涂料	窗户	铝合金窗
	房厅天花	ICI涂料	供水	明装
	房厅楼地面	耐磨砖	供电	明装
	厨房装修	地面瓷砖，天花ICI涂料，墙面瓷砖，灶台贴面瓷砖		
	卫生间装修	地面瓷砖，天花ICI涂料，墙面贴瓷砖，蹲厕		
综上所述，估价对象功能齐备的住宅，实物因素对其变现能力无不利影响。				



## 2. 房地产区位状况

区 位 因 素	坐落	湛江市坡头区坡头镇交通路镇西市场 C 幢二层 3 号		
	公共配套设施状况	酒店、餐饮、银行、医院、市场、中小学等设施完善度一般		
	环境质量	目前周围环境质量较好		
	噪音影响	噪音影响一般		
	与相关场所距离	距离爱周中学约 0.5 公里，距离坡头镇中心小学约 0.5 公里，距离鹏泰购物广场约 0.15 公里		
	出入可利用交通工具	200 米半径内有公交站点，公交便捷度较高。		
	停车方便程度	有地上临时停车位，停车较为方便。		
	道路状况	临交通路，出入较为一般。		
	交通管制	无单行道、隔离带、交通出入口等限制。		
	基础设施	供水、供电、供气、排水、电讯等完善度较高。		
	人文环境	一般		
	方位	坡头镇交通路镇西市场	临街（路）	临交通路
	所在楼层	位于第 2 层	朝向	南北
	景观	一般		
区位状况优劣	综上所述，待估对象区位状况一般。			

## (四) 估价目的

为委托方确定房地产拍卖价格提供参考依据而评估房地产市场价值。

## (五) 价值时点

2021年10月28日

## (六) 价值定义

估价对象在价值时点状态下的市场价值。

## (七) 估价依据

- (1) 房地产评估委托书；
- (2) 委托方提供的房地产权属资料；
- (3) 通过市场调查和现场勘查所取得的资料和信息；
- (4) 国家标准《房地产估价规范》等有关法规；
- (5) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (6) 《中华人民共和国土地管理法》；



## (十) 估价结果

估价结果明细表				
项目名称	产权证书	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价值 (万元)
湛江市坡头区坡头镇交通路镇西市场C幢二层3号	粤房地证字第C3656050号	133.40	3530	47.09
合计	/			47.09
大写人民币:	肆拾柒万零玖佰元整			

## (十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	林志勇	马新杰
注册号	4420030136	4420020148
签名		
签名日期	年 月 日	年 月 日

## (十二) 实地查勘期

2021年11月3日

## (十三) 估价作业日期

2021年11月3日至2021年12月13日

广东荣信房地产土地评估有限公司

二〇二一年十二月十三日



