



估价目的：为确定司法财产处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：周宁县浦源镇浦源村（中学路下）1-6层住宅房地产。财产范围包括建筑物（含室内装修）及相应的土地使用权，不包括室内动产、债权债务等其他财产或权益；估价对象所处建筑物为混合结构6层楼梯房。估价对象所在楼层为自然层第1-6层，法定用途与实际用途均为住宅，建筑面积为501.83平方米，土地使用权面积为88.8平方米，土地使用权类型为农村宅基地；权属人为郑仕安。

价值时点：2021年07月22日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法。

估价结果：见下表。

估价对象房地产市场价值评估结果表

表1

	估价结果	
	评估单价	总价
市场价值	2138 元/m <sup>2</sup>	107.3 万元（人民币：壹佰零柒万叁仟元整）

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。



# 估价结果报告

闽正一房估（2021）FH0058 号

## 一、估价委托人及相关当事人：

- 1、估价委托人：佛山市顺德区人民法院
- 2、权属人：郑仕安

## 二、房地产估价机构

名称：福建正一房地产评估有限公司  
地址：福安市城南金山大厦 4 层

## 三、估价目的

为确定司法财产处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围

本次估价对象为周宁县浦源镇浦源村（中学路下）1-6 层住宅房地产，本次评估财产范围包括建筑物（含室内装修）及相应的土地使用权，不包括室内动产、债权债务等其他财产或权益；建筑面积为 501.83 平方米，土地使用权面积为 88.8 平方米。

### （二）估价对象基本状况

1. 名称：周宁县浦源镇浦源村（中学路下）1-6 层。
2. 坐落：周宁县浦源镇浦源村（中学路下）1-6 层。
3. 规模：建筑面积为 501.83 平方米，土地使用权面积为 88.8 平方米。
4. 用途：用途为住宅。
5. 权属：估价对象权属内容根据《房屋登记簿证明》、《土地使用权登记证明》、《复



函》摘录如下。

房屋登记簿证明权属登记摘录表

表 3

所有权人	所有权证号	占有份额	房屋取得方式	印刷编号	补、换证情况
郑仕安	周房权证浦源字第 0046 号		自建		
地号		业务宗号	031301240001	建筑物总层数	6
土地性质		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	501.83	规划用途	住宅
国有土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型)				房屋结构	混合
专有部分面积 (m <sup>2</sup> )	501.83				
附记	东至自墙；南至自墙；西至与郑州共墙；北至自墙				

土地使用权权属登记摘录表

表 4

《土地使用权登记证明》证号			
土地使用者	郑仕安		
地 址	浦源中学路下		
用 途	住宅		
使用权类型		终止日期	空白
使用权面积	捌拾捌点捌平方米		
备注	估价对象根据委托人提供周宁县自然资源局的《复函》，土地为集体性质的农村宅基地，房屋用途为住宅。		

### (三) 土地基本状况

1. 土地使用权类型及土地使用期限：土地使用权类型为农村宅基地，土地使用权未记载土地使用年限。

2. 规划条件：住宅用地，容积率为5.6512。

3. 土地级别：根据《周宁县人民政府关于公布周宁县中心城区及七步镇和李墩镇土地



级别与基准地价的通知》周政〔2020〕15号文件规定，估价对象地处周宁县住宅三级地段。

4. 开发程度：红线内外“五通”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），地上已开发建成并投入使用。

#### （四）建筑物基本状况

1. 建筑结构：混合结构。
2. 设施设备：整栋楼宇内电照、水卫、宽带等齐全。
3. 装饰装修：楼宇外墙面为瓷砖饰面，窗为铝合金窗；估价对象室内为普通装修。
4. 成新率：按使用年限折旧法结合现场观察法估算其综合成新率约为75%。
5. 使用及维护状况：使用正常，维护状况较好，为基本完好房。
6. 外观：楼宇外观较好。
7. 建筑面积：建筑面积为501.83平方米。
8. 布局：均为住宅；楼宇垂直交通为人行楼梯，平面布局较好。
9. 层高：估价对象1层层高为约4.2米，2-6层层高均约为3.0米。
10. 总楼层及层次：估价对象所在楼宇总楼层为6层，估价对象位于自然层第1-6层。