

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：闽华审评报泉字（2021）090011 号

估价项目名称：福建省泉州市鲤城区江南新区笋江路南侧嘉龙·尚城花园 1 号楼 1205  
等 18 套住宅、1 号楼复式店面 01 等 27 个店面及地下室车位 04 等 122  
个车位的房地产市场价格评估

估价委托人：福建省泉州市中级人民法院

估价机构：福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司

注册房地产估价师：林亮进（注册号：3520160022）

廖煌忠（注册号：3520110078）

估价报告出具日期：二〇二一年九月十日

联系电话：0595-22273321

## 估价报告摘要表

权利人	福建泉豪房地产开发有限公司	估价委托人	福建省泉州市中级人民法院
估价项目名称	福建省泉州市鲤城区江南新区笋江路南侧嘉龙·尚城花园1号楼1205等18套住宅、1号楼复式店面01等27个店面及地下室车位04等122个车位的房地产市场价值评估		
权属资料	《国有土地使用证》泉国用(2009)第100033、100034号(项目总证) 《国有土地使用权出让合同》合同编号:泉地[2007]合10号 《国有土地使用权出让补充合同》合同编号:泉地[2008]补合8号 《泉州市城乡规划局文件-关于下达江南商贸物流中心项目二号地块规划设计条件的通知》泉规[2006]725号 《建设用地规划许可证》地字第350502201120032号 《建设工程规划许可证》建字第350502201430001号 《建筑工程施工许可证》编号:FJSGXK-0595-LC-2014-00003 《商品房预售许可证》(泉住)预售[2014]第11号 《泉州市房产测绘报告书》(产权登记)档案号:9023773、9023774、9023775、9023772		
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据		
估价方法	住宅和店面部分采用比较法、收益法,车位部分采用比较法,室内装修部分采用成本法		
价值时点	2021年9月3日		
估价对象	本次估价涉执房地产为福建泉豪房地产开发有限公司名下的址在福建省泉州市鲤城区江南新区笋江路南侧嘉龙·尚城花园1号楼1205、1302、2003、603、复式店面01、02、06、07、08、09、10、11、12、13、15、16;2号楼1603、1605、1606、2106、2206、2406、2602、307、401、复式店面01、02、03、05、06、07、08、10、11、12、13、15、16、17、18;3号楼102、1102、205、302、303;嘉龙·尚城花园商住区地下室车位04等122个车位		
	地类(用途)	商住用地	
	使用权类型	出让	
	面积	宗地面积8676.60m <sup>2</sup> ,住宅建筑总面积1608.83m <sup>2</sup> ,复式店面建筑总面积2977.02m <sup>2</sup> ,地下室车位建筑总面积1552.0m <sup>2</sup> (分户面积详见估价结果一览表)	
	使用期限	住宅部分至2077年4月8日止,商业部分至2047年4月8日止	
	权利其他状况	房屋结构:均为钢筋混凝土结构 1、2号楼房屋总层数均为26层,3号楼房屋总层数为15层	
建成年份(约)	2015年		
估价结果(详见估价结果一览表)	市场价值合计	人民币捌仟捌佰伍拾肆万捌仟肆佰玖拾玖元整(¥88,548,499元)	
	预扣卖方税费合计	人民币陆佰叁拾陆万贰仟伍佰捌拾柒元整(¥6,362,587元)	
	预扣卖方税费后价值合计	人民币捌仟贰佰壹拾捌万伍仟玖佰壹拾贰元整(¥82,185,912元)	

## 致估价委托人函

闽华审评报泉字（2021）090011号

福建省泉州市中级人民法院：

受贵方委托，本估价机构派出房地产估价人员对估价对象进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：福建省泉州市鲤城区江南新区笋江路南侧嘉龙·尚城花园1号楼1205等18套住宅、1号楼复式店面01等27个店面及地下室车位04等122个车位，财产范围包括建筑物（含室内二次装修、但不含家具家电）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（泉国用（2009）第100033、100034号）复印件及《泉州市房产测绘报告书》（产权登记），估价对象所在楼宇为钢筋混凝土结构建筑物、有电梯，地类用途：商住，使用权类型：出让，宗地面积8676.60m<sup>2</sup>，住宅建筑总面积1608.83m<sup>2</sup>，复式店面建筑总面积2977.02m<sup>2</sup>，地下室车位建筑总面积1552.0m<sup>2</sup>（各分户面积详见估价结果一览表），使用期限：住宅部分至2077年4月8日止，商业部分至2047年4月8日止，1、2号楼房屋总层数均为26层，3号楼房屋总层数为15层；权利人均均为福建泉豪房地产开发有限公司单独所有。

价值时点：2021年9月3日。

价值类型：市场价值。

估价方法：住宅和店面部分采用比较法、收益法，车位部分采用比较法，室内装修部分采用成本法。

估价结果：遵照国家及政府有关部门颁布的法律法规和政策文件、估价委托人提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用收益法、比较法、成本法进行分析、测算和判断，在满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象在价值时点的市场价值为人民币捌仟捌佰伍拾肆万捌仟肆佰玖拾玖元整（¥88,548,499元），预估卖方税费为人民币陆佰叁拾陆万贰仟伍佰捌拾柒元整（¥6,362,587元），预扣卖方税费后价值为人民币捌仟贰佰壹拾捌万伍仟玖佰壹拾贰元整（¥82,185,912元）。分户价值详见下列估价结果一览表：

住宅部分估价结果一览表：

序号	房号	面积（m <sup>2</sup> ）	市场总价（元）	增值税及附加（元）	土地增值税（元）	印花税（元）	预扣卖方税费合计（元）	扣税后的房地产价值（元）		
								税后总价（元）	单价（元/m <sup>2</sup> ）	其中装修价值（元/套）
1	1#1205	72.66	1,550,874	82,713	1,575	775	85,063	1,465,811	20,174	90,626
2	1#1302	72.78	1,521,175	81,129	1,545	761	83,435	1,437,740	19,755	0
3	1#2003	133.5	3,078,261	164,174	3,127	1,539	168,840	2,909,421	21,793	175,570
4	1#603	133.5	2,761,848	147,299	2,806	1,381	151,486	2,610,362	19,553	0
5	2#1603	75.33	1,661,740	88,626	1,688	831	91,145	1,570,595	20,850	86,816
6	2#1605	88.96	1,994,226	106,359	2,026	997	109,382	1,884,844	21,188	97,154
7	2#1606	81.12	1,695,976	90,452	1,723	848	93,023	1,602,953	19,760	0
8	2#2106	81.12	1,817,402	96,928	1,846	909	99,683	1,717,719	21,175	87,842
9	2#2206	81.12	1,817,402	96,928	1,846	909	99,683	1,717,719	21,175	87,842

福建省泉州市鲤城区江南新区笋江路南侧嘉龙·尚城花园1号楼1205等18套住宅、1号楼复式店面01等27个店面及地下室车位04等122个车位的房地产市场价值评估报告

10	2#2406	81.12	1,746,351	93,139	1,774	873	95,786	1,650,565	20,347	0
11	2#2602	82.31	1,789,008	95,414	1,817	895	98,126	1,690,882	20,543	0
12	2#307	89.23	1,845,187	98,410	1,874	923	101,207	1,743,980	19,545	0
13	2#401	88.03	1,916,823	102,231	1,947	958	105,136	1,811,687	20,580	96,451
14	3#102	89.69	1,742,228	92,919	1,770	871	95,560	1,646,668	18,360	0
15	3#1102	89.57	1,891,181	100,863	1,921	946	103,730	1,787,451	19,956	0
16	3#205	89.65	1,985,078	105,871	2,017	993	108,881	1,876,197	20,928	131,206
17	3#302	89.57	1,935,912	103,249	1,967	968	106,184	1,829,728	20,428	101,518
18	3#303	89.57	1,834,394	97,834	1,864	917	100,615	1,733,779	19,357	0
合计		1608.83	34,585,066				1,896,965	32,688,101		955,025

店面部分估价结果一览表:

序号	房号	面积 (m <sup>2</sup> )	市场总价 (元)	增值税及附加 (元)	土地增值税 (元)	印花税 (元)	预扣卖方税费合计 (元)	扣税后的房地产价值 (元)		
								税后总价 (元)	单价 (元/m <sup>2</sup> )	其中装修价值 (元/套)
1	1#店01	98.16	1748694	93,264	83,271	874	177,409	1,571,285	16,007	82583
2	1#店02	94.42	881258	47,000	41,965	441	89,406	791,852	8,386	79764
3	1#店06	126.98	1049604	55,979	49,981	525	106,485	943,119	7,427	0
4	1#店07	140.53	1235480	65,892	58,832	618	125,342	1,110,138	7,900	73908
5	1#店08	99.6	1411676	75,289	67,223	706	143,218	1,268,458	12,736	31388
6	1#店09	83.05	1101774	58,761	52,465	551	111,777	989,997	11,920	25623
7	1#店10	108.47	1553823	82,871	73,992	777	157,640	1,396,183	12,872	34854
8	1#店11	96.89	1371772	73,161	65,322	686	139,169	1,232,603	12,722	30540
9	1#店12	142.59	2006088	106,991	95,528	1,003	203,522	1,802,566	12,642	42589
10	1#店13	141.16	1992659	106,275	94,889	996	202,160	1,790,499	12,684	48972
11	1#店15	128.74	1776965	94,771	84,617	888	180,276	1,596,689	12,402	44694
12	1#店16	135.31	1856989	99,039	88,428	928	188,395	1,668,594	12,332	0
13	2#店01	125.19	1078690	57,530	51,366	539	109,435	969,255	7,742	43804
14	2#店02	113.14	975504	52,027	46,453	488	98,968	876,536	7,747	39906
15	2#店03	111.62	962558	51,336	45,836	481	97,653	864,905	7,749	39413
16	2#店05	109.1	967158	51,582	46,055	484	98,121	869,037	7,966	38865
17	2#店06	112.27	950313	50,683	45,253	475	96,411	853,902	7,606	0
18	2#店07	89.11	761585	40,618	36,266	381	77,265	684,320	7,679	0
19	2#店08	89.09	761359	40,606	36,255	381	77,242	684,117	7,679	0
20	2#店10	97.39	855323	45,617	40,730	428	86,775	768,548	7,891	0
21	2#店11	97.37	855096	45,605	40,719	428	86,752	768,344	7,891	0
22	2#店12	99.23	876154	46,728	41,722	438	88,888	787,266	7,934	0
23	2#店13	89.1	761472	40,612	36,261	381	77,254	684,218	7,679	0
24	2#店15	89.09	761359	40,606	36,255	381	77,242	684,117	7,679	0
25	2#店16	99.3	870211	46,411	41,439	435	88,285	781,926	7,874	0
26	2#店17	100.62	885155	47,208	42,150	443	89,801	795,354	7,905	0
27	2#店18	159.5	1269301	67,696	60,443	635	128,774	1,140,527	7,151	0
合计		2977.02	31578020				3,203,665	28,374,355		656903

车位部分估价结果一览表:

序号	房号	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	市场总价 (元)	增值税及附加 (元)	土地增值税 (元)	印花税 (元)	预扣卖方税费合计 (元)	税后总价 (元)
1	车位04	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
2	车位08	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
3	车位09	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
4	车位10	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
5	车位11	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
6	车位12	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
7	车位13	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
8	车位14	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
9	车位15	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
10	车位16	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
11	车位18	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
12	车位19	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
13	车位20	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
14	车位21	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
15	车位22	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
16	车位23	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
17	车位24	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
18	车位25	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
19	车位28	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
20	车位29	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
21	车位30	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
22	车位31	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
23	车位32	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
24	车位33	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
25	车位34	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
26	车位35	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
27	车位36	车位	8.8	148,494	7,920	377	74	8,371	140,123
28	车位37	车位	8.8	148,494	7,920	377	74	8,371	140,123
29	车位39	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
30	车位40	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
31	车位41	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
32	车位46	车位	8.8	148,494	7,920	377	74	8,371	140,123
33	车位49	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
34	车位50	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
35	车位51	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
36	车位52	车位	8.8	148,494	7,920	377	74	8,371	140,123
37	车位54	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
38	车位55	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
39	车位56	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
40	车位59	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
41	车位60	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
42	车位61	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
43	车位62	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
44	车位63	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
45	车位64	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
46	车位65	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
47	车位66	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153

福建省泉州市鲤城区江南新区笋江路南侧嘉龙·尚城花园1号楼1205等18套住宅、1号楼复式店面01等27个店面及地下室车位04等122个车位的房地产市场价值评估报告

48	车位67	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
49	车位68	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
50	车位69	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
51	车位70	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
52	车位71	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
53	车位72	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
54	车位73	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
55	车位74	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
56	车位76	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
57	车位77	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
58	车位78	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
59	车位79	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
60	车位80	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
61	车位81	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
62	车位82	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
63	车位83	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
64	车位84	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
65	车位85	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
66	车位86	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
67	车位87	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
68	车位89	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
69	车位94	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
70	车位95	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
71	车位96	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
72	车位97	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
73	车位98	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
74	车位99	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
75	车位100	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
76	车位101	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
77	车位102	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
78	车位103	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
79	车位104	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
80	车位105	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
81	车位106	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
82	车位107	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
83	车位108	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
84	车位111	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
85	车位112	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
86	车位113	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
87	车位114	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
88	车位115	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
89	车位116	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
90	车位117	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
91	车位118	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
92	车位120	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
93	车位121	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
94	车位122	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
95	车位123	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
96	车位124	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
97	车位125	车位	8.8	148,494	7,920	377	74	8,371	140,123
98	车位126	车位	8.8	148,494	7,920	377	74	8,371	140,123

99	车位132	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
100	车位134	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
101	车位135	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
102	车位136	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
103	车位137	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
104	车位138	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
105	车位139	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
106	车位140	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
107	车位141	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
108	车位142	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
109	车位143	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
110	车位144	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
111	车位145	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
112	车位146	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
113	车位147	车位	8.8	148,494	7,920	377	74	8,371	140,123
114	车位148	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
115	车位149	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
116	车位150	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
117	车位151	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
118	车位152	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
119	车位154	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
120	车位157	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
121	车位158	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
122	车位160	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
	合计		1552.00	22,385,413				1,261,957	21,123,456

估价结果汇总表:

项目	市场总价(元)	预扣卖方税费(元)	税后总价(元)
店面	31,578,020	3,203,665	28,374,355
住宅	34,585,066	1,896,965	32,688,101
车位	22,385,413	1,261,957	21,123,456
合计	88,548,499	6,362,587	82,185,912

特别提示:(1)估价结果包括估价对象室内二次装修,不包括家电家具等动产。

(2)评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(3)本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日(2021年9月10日)起不超过一年。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。

欲知详情,请阅读本报告全文。

福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人:吴坤琴

二〇二一年九月十日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	2
一、估价委托人 .....	4
二、估价机构 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价对象 .....	4
六、价值类型 .....	7
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	8
九、估价方法 .....	8
十、估价结果 .....	10
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	14
附    件 .....	15
一、《福建省泉州市中级人民法院司法评估委托书》((2021) 闽 05 委评 55 号)(复印件)、《福建省泉州市中级人民法院执行裁定书》((2021) 闽 05 执恢 30 号)(复印件)、《福建省泉州市中级人民法院协助执行通知书》((2020) 闽 05 执 220 号)(复印件)	
二、估价对象地理位置示意图	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、《估价结果一览表》	
五、估价委托人提供的资料(复印件)	
1、《国有土地使用证》泉国用(2009)第 100033、100034 号(项目总证);	
2、《国有土地使用权出让合同》合同编号:泉地[2007]合 10 号;	
3、《国有土地使用权出让补充合同》合同编号:泉地[2008]补合 8 号;	
4、《泉州市城乡规划局文件-关于下达江南商贸物流中心项目二号地块规划设计条件的通知》泉规[2006]725 号;	
5、《建设用地规划许可证》地字第 350502201120032 号	
6、《建设工程规划许可证》建字第 350502201430001 号	
7、《建筑工程施工许可证》编号:FJSGXK-0595-LC-2014-00003	
8、《商品房预售许可证》(泉住)预售[2014]第 11 号	
9、《泉州市房产测绘报告书》(产权登记)档案号:9023773、9023774、9023775、9023772。	
六、专业帮助情况和相关专业意见	
七、估价机构提供的资料(复印件)	
1、估价机构营业执照;	
2、估价机构房地产评估备案证书;	
3、房地产估价师注册证。	

## 估价师声明

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）以及相关房地产估价专项标准、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）进行估价工作，撰写本估价报告。

二〇二一年九月十日

## 估价假设和限制条件

### 一、假设条件

#### (一) 一般假设

1. 估价委托人提供的估价对象权属证书复印件未与原件核对，假定估价委托人提供的资料是真实、完整和有效的，且估价对象可以在公开市场上自由转让。

2. 估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》、《泉州市房产测绘报告书》(产权登记)等相关材料，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3. 市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4. 注册房地产估价师已对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在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、检测的情况下，假定估价对象在耐用年限或土地使用期限内能正常安全使用。

5. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《泉州市房产测绘报告书》(产权登记)记载的建筑面积大体相当。

6. 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，即能满足以下条件：(1) 交易双方自愿地进行交易；(2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；(5) 不存在特殊买者的附加出价。

7. 估价委托人未明确涉执房地产是否存在欠缴税金及相关费用，因此本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

8. 涉执房地产均未办理《不动产权证书》或《房屋所有权证》，但已签订了《国有土地使用出让合同》并办理了《国有土地使用证》(总证)，且已缴纳了相应的土地出让金，办理了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》，并办理了《泉州市房产测绘报告书》(产权登记)且已到相关部门进行了备案登记，因此本次评估设定涉执房地产权属清晰、可以取得完全合法产权。

#### (二) 未定事项假设

无。

#### (三) 背离实际情况假设

1. 本报告估价目的为司法拍卖，《房地产估价规范》第5.4.2条规定，房地产司法拍卖估价“不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”在价值时点估价对象已被查封，由于原有的担保物权及其他法定优先受偿权因拍卖而消失，因此本次估价不考虑拍卖财产上原有的担保物权、债权、其他法定优先受偿款及被查封等因素的影响。

2. 在价值时点，部分涉执房地产存在出租或被占用的情况，但估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况。同时，估价人员经尽职调查发现，存在租赁权、用益物权及占有使用情况的涉执房地产，其租赁权、用益物权及占有使用的情况均发生在涉执房地产被查封期间，因此本次估价未考虑估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况对评估价值的影响。

#### （四）不相一致假设

估价对象住宅、店面室内二次装修权利人不是该不动产权利人，根据估价委托人要求并结合估价目的、本次评估范围包含室内二次装修，但未考虑两者权利人不一致对估价结果的影响。

#### （五）依据不足假设

1. 估价委托人未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，建筑物的建成年份为2015年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查结果为准，仅在本报告中使用。

2. 因无法入户对估价对象室内二次装修进行详细勘查且估价委托人无法提供室内二次装修详细工程量，本次评估结合测绘报告、并通过向物业管理咨询以及透过门缝及玻璃窗等方式，合理假定涉执房地产的室内装修状况并采用分部分项进行估算。

## 二、估价报告应用的限制条件

1. 本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3. 财产拍卖或则变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4. 估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

5. 估价报告使用者为估价委托人、案件相关当事人及国家法律法规规定的估价报告使用者，估价报告使用者应按有关法律、法规的要求正确、恰当地使用本估价报告。

6. 未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

7. 本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章及注册房地产估价师签章后方可有效，估价报告由估价机构负责解释，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

8. 本估价报告使用期限自本报告出具之日（2021年9月10日）起不超过一年。在报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，若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。超过本估价报告使用期限而使用本估价报告的，相关责任由估价报告使用者承担。

# 估价结果报告

闽华审评报泉字（2021）090011号

## 一、估价委托人

名称：福建省泉州市中级人民法院

## 二、估价机构

机构名称：福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：吴坤琴

住所：福州市仓山区金山街道浦上大道216号福州仓山万达广场C区（原金榕南路西侧与浦上大道北侧交叉处）C3#楼22层08办公

统一社会信用代码：91350000158158393A

备案等级：福建省住房和城乡建设厅颁发的一级《房地产估价机构备案证书》

证书编号：352017016

有效期限：至二〇二三年十月十三日止。

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修、但不含家具家电）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### （二）估价对象基本状况

1. 名称：福建省泉州市鲤城区江南新区笋江路南侧嘉龙·尚城花园1号楼1205等18套住宅、1号楼复式店面01等27个店面及地下室车位04等122个车位房地产。

2. 坐落：估价对象坐落于泉州市鲤城区江南新区笋江路南侧嘉龙·尚城花园，东至繁荣大道、西至区间道路、南至河道、北至嘉龙·尚城花园酒店用地，根据《泉州市人民政府关于实施泉州市中心市区新一轮城镇土地定级和基准地价的通告》（泉政〔2021〕2号），该地段为泉州市区三级住宅用地、二级商服用地。

3. 规模：估价对象共18套住宅，总建筑面积1608.83m<sup>2</sup>；共27个店面，总建筑面积2,977.02m<sup>2</sup>；共122个车位，总建筑面积1552.00m<sup>2</sup>。分户面积详见估价结果一览表。

4. 用途：至价值时点，估价对象法定用途及实际用途均为住宅、复式店面及地下室车位。

### 5. 权属：

#### （1）权属登记情况：

#### 权属登记摘录表

本次估价涉及房地产为福建泉豪房地产开发有限公司名下的址在福建省泉州市鲤城区江南新区笋江路南侧嘉龙·尚城花园1号楼1205、1302、2003、603、复式店面01、02、06、07、08、09、10、11、12、13、15、16；2号楼1603、1605、1606、2106、2206、2406、2602、307、401、复式店面01、02、03、05、06、07、08、10、11、12、13、15、16、17、18；3号楼102、1102、205、302、303；嘉龙·尚城花园商住区地下室车位04等122个车位

地类（用途）	商住用地
使用权类型	出让
面积	宗地面积 8676.60m <sup>2</sup> ，住宅建筑总面积 1608.83m <sup>2</sup> ，复式店面建筑总面积 2977.02m <sup>2</sup> ，地下室车位建筑总面积 1552.0m <sup>2</sup> （分户面积详见估价结果一览表）
使用期限	住宅部分至 2077 年 4 月 8 日止，商业部分至 2047 年 4 月 8 日止
权利其他状况	房屋结构：均为钢筋混凝土结构 1、2 号楼房屋总层数均为 26 层，3 号楼房屋总层数为 15 层
建成年份（约）	2015 年

#### （2）其他权属情况：

本报告估价目的为司法拍卖，《房地产估价规范》第 5.4.2 条规定，房地产司法拍卖估价“不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”在价值时点估价对象已被查封，由于原有的担保物权及其他法定优先受偿权因拍卖而消失，因此本次估价不考虑拍卖财产上原有的担保物权、债权、其他法定优先受偿款及被查封等因素的影响。

至价值时点，部分涉执房地产存在出租或被占用的情况，但估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况。同时，估价人员经尽职调查发现，存在租赁权、用益物权及占用使用情况的涉执房地产，其租赁权、用益物权及占用使用的情况均发生在涉执房地产被查封期间，因此本次估价未考虑估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况对评估价值的影响。

估价委托人未明确涉执房地产是否存在欠缴税金及相关费用，因此本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

#### （四）土地基本状况

1. 宗地四至：东至繁荣大道、西至区间道路、南至河道、北至嘉龙·尚城花园酒店用地。

2. 土地使用期限：估价委托人提供的《国有土地使用证》记载，土地使用期限至 2077 年 4 月 8 日止。根据《国有土地使用权出让合同》规定：土地使用权出让年期为商业 40 年，住宅 70 年，自出让人向受让人实际交付土地之日起算。因此至价值时点，住宅部分土地剩余使用期限为 55.6 年，商业部分土地剩余使用年期为 25.6 年。

3. 形状：估价对象所在小区宗地形状基本规则。

4. 规划条件：根据《国有土地使用权出让合同》，估价对象容积率为 3.5 以下，建筑密度为 22% 以下，建筑高度为 60-80 米，绿地率为 35% 以上。

5. 开发程度：宗地红线内外具备“六通”、宗地内建筑物已建成，土地开发程度较好。

#### （五）建筑物基本状况

1. 结构质式：钢混结构。

2. 设施设备：有电梯，水、电、有线电视、通讯、消防等到位。

3. 装饰装修：外观普通，外墙面磁砖贴面，室内装修情况详见下表。

4. 新旧程度：建成于 2015 年，按直线法测算成新率为 90%。

5. 使用及维护状况：使用正常，维护状况较好。

6. 完损程度：房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好，室内外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件完好，为完好房；小区内道路路面较好，设备管道运行正常；未见有明显影响质量安全的问题。

室内装修状况

二次装修一览表

房号	用途	地面	墙面	天棚	其他	备注
1#1205	住宅	瓷砖铺地	客厅：瓷砖贴面，卧室涂料粉刷	石膏压角线	-	中档装修
1#1302	住宅	-	-	-	-	毛坯
1#2003	住宅	缸砖铺地	客厅：瓷砖贴面，卧室：涂料粉刷	客厅：木作造型吊，卧室：木作半吊	木作衣柜	高档装修
1#603	住宅	-	-	-	-	毛坯
2#1603	住宅	瓷砖铺地	客厅：瓷砖贴面，卧室涂料粉刷	石膏压角线	-	中档装修
2#1605	住宅	瓷砖铺地	客厅：瓷砖贴面，卧室涂料粉刷	石膏压角线	-	中档装修
2#1606	住宅	-	-	-	-	毛坯
2#2106	住宅	瓷砖铺地，强化木地板	涂料粉刷	石膏压角线	-	中档装修
2#2206	住宅	瓷砖铺地，强化木地板	涂料粉刷	石膏压角线	-	中档装修
2#2406	住宅	-	-	-	-	毛坯
2#2602	住宅	-	-	-	-	毛坯
2#307	住宅	-	-	-	-	毛坯
2#401	住宅	瓷砖铺地	客厅：瓷砖贴面，卧室涂料粉刷	石膏压角线	-	中档装修
3#102	住宅	-	-	-	-	毛坯
3#1102	住宅	-	-	-	-	毛坯
3#205	住宅	缸砖铺地、木地板	客厅：瓷砖贴面，卧室：涂料粉刷	客厅：木作造型吊，卧室：木作半吊	木作衣柜	高档装修
3#302	住宅	瓷砖铺地，强化木地板	涂料粉刷	石膏压角线	-	中档装修
3#303	住宅	-	-	-	-	毛坯
1#店 01	复式店面	缸砖铺地	瓷砖饰面	木作造型吊、木平吊	二层有装修	中档装修
1#店 02	复式店面	缸砖铺地	瓷砖饰面	木作造型吊、木平吊	二层有装修	中档装修
1#店 06	复式店面	-	-	-	-	毛坯
1#店 07	复式店面	瓷砖	瓷砖饰面，涂料粉刷	涂料粉刷	音乐餐吧厨房	简单装修
1#店 08	复式店面	瓷砖	瓷砖饰面	石膏板吊顶	二层毛坯	简单装修
1#店 09	复式店面	瓷砖	瓷砖饰面	石膏板吊顶	二层毛坯	简单装修
1#店 10	复式店面	瓷砖	瓷砖饰面	石膏板吊顶	二层毛坯	简单装修

1#店 11	复式店面	瓷砖	瓷砖饰面	石膏板吊顶	二层毛坯	简单装修
1#店 12	复式店面	瓷砖	瓷砖饰面	石膏板吊顶	二层毛坯	简单装修
1#店 13	复式店面	瓷砖	涂料粉刷	木平吊	二层有装修	简单装修
1#店 15	复式店面	瓷砖	涂料粉刷	木平吊	二层有装修	简单装修
1#店 16	复式店面	-	-	-	-	毛坯
2#店 01	复式店面	瓷砖铺地	涂料粉刷	水泥漆	二层设包间	简单装修
2#店 02	复式店面	瓷砖铺地	涂料粉刷	水泥漆	二层设包间	简单装修
2#店 03	复式店面	瓷砖铺地	涂料粉刷	水泥漆	二层设包间	简单装修
2#店 05	复式店面	瓷砖铺地	涂料粉刷	水泥漆	二层设包间	简单装修
2#店 06	复式店面	-	-	-	-	毛坯
2#店 07	复式店面	-	-	-	-	毛坯
2#店 08	复式店面	-	-	-	-	毛坯
2#店 10	复式店面	-	-	-	-	毛坯
2#店 11	复式店面	-	-	-	-	毛坯
2#店 12	复式店面	-	-	-	-	毛坯
2#店 13	复式店面	-	-	-	-	毛坯
2#店 15	复式店面	-	-	-	-	毛坯
2#店 16	复式店面	-	-	-	-	毛坯
2#店 17	复式店面	-	-	-	-	毛坯
2#店 18	复式店面	-	-	-	-	毛坯

车位装修情况：水泥地面刷地坪漆，内墙面涂料粉刷，天棚面涂料粉刷；标志、标线清晰，通风、照明系统正常。

## 五、价值时点

本次估价，价值时点为估价人员实地查勘完成之日，即 2021 年 9 月 3 日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### （二）价值定义

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。

### （三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价假设和限制条件下的价值，包括建筑物（含室内二次装修、但不含家具家电）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的价值；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

**独立、客观、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。

**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。

**价值时点原则：**要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。

**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。

**最高最佳利用原则：**要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规及文件依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第 45 号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，中华人民共和国主席令第 32 号公布，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，中华人民共和国主席令第 32 号公布，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

5. 《中华人民共和国城市规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

6. 《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通告》（财税[2016]23 号）；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
8. 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）；
9. 财政部、税务总局、海关总署公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年第 39 号）；
10. 国家税务总局《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号，2016 年 4 月 25 日）；
11. 《泉州市人民政府关于实施泉州市中心市区新一轮城镇土地定级和基准地价的通告》（泉政〔2021〕2 号）。

#### （二）估价标准依据

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015 《房地产估价规范》；
2. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013 《房地产估价基本术语标准》；
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）（中国房地产估价师与房地产经纪人学会）。

#### （三）估价委托人提供的材料依据

1. 《福建省泉州市中级人民法院司法评估委托书》（〔2021〕闽 05 委评 55 号）（复印件）、《福建省泉州市中级人民法院执行裁定书》（〔2021〕闽 05 执恢 30 号）（复印件）、《福建省泉州市中级人民法院协助执行通知书》（〔2020〕闽 05 执 220 号）（复印件）；
2. 《国有土地使用证》（泉国用〔2009〕第 100033、100034 号）复印件；
3. 《泉州市房产测绘报告书》（产权登记）档案号：9023773、9023774、9023775、9023772 复印件；
4. 《国有土地使用权出让合同》合同编号：泉地[2007]合 10 号复印件；
5. 《国有土地使用权出让补充合同》合同编号：泉地[2008]补合 8 号复印件；
6. 《泉州市城乡规划局文件-关于下达江南商贸物流中心项目二号地块规划设计条件的通知》泉规[2006]725 号复印件；
7. 《建设用地规划许可证》地字第 350502201120032 号复印件；
8. 《建设工程规划许可证》建字第 350502201430001 号复印件；
9. 《建筑工程施工许可证》编号：FJSGXK-0595-LC-2014-00003 复印件；
10. 《商品房预售许可证》（泉住）预售[2014]第 11 号复印件。

#### （四）估价机构及估价师搜集的有关资料依据

1. 估价对象照片；
2. 实地查勘记录；
3. 可比实例等相关资料。
4. 当地市场调查和搜集的有关资料等。

## 九、估价方法

本次选用成本法、收益法和比较法进行估算。

1. 比较法是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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 收益法是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。

3. 采用成本法测算涉执房地产室内二次装修价格，按照市场询价，并结合本项目具体情况等进行确定，通过市场询价得到估价对象价值或价格。

## 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用成本法、收益法及比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点（2021年9月3日）的最终估价结果如下：市场价值为人民币捌仟捌佰伍拾肆万捌仟肆佰玖拾玖元整（¥88,548,499元），预估卖方税费为人民币陆佰叁拾陆万贰仟伍佰捌拾柒元整（¥6,362,587元），扣除税费后价值为人民币捌仟贰佰壹拾捌万伍仟玖佰壹拾贰元整（¥82,185,912元）。分户价值详见下列估价结果一览表：

住宅部分估价结果一览表：

序号	房号	面积（㎡）	市场总价（元）	增值税及附加（元）	土地增值税（元）	印花税（元）	预扣卖方税费合计（元）	扣税后的房地产价值（元）		
								税后总价（元）	单价（元/㎡）	其中装修价值（元/套）
1	1#1205	72.66	1,550,874	82,713	1,575	775	85,063	1,465,811	20,174	90,626
2	1#1302	72.78	1,521,175	81,129	1,545	761	83,435	1,437,740	19,755	0
3	1#2003	133.5	3,078,261	164,174	3,127	1,539	168,840	2,909,421	21,793	175,570
4	1#603	133.5	2,761,848	147,299	2,806	1,381	151,486	2,610,362	19,553	0
5	2#1603	75.33	1,661,740	88,626	1,688	831	91,145	1,570,595	20,850	86,816
6	2#1605	88.96	1,994,226	106,359	2,026	997	109,382	1,884,844	21,188	97,154
7	2#1606	81.12	1,695,976	90,452	1,723	848	93,023	1,602,953	19,760	0
8	2#2106	81.12	1,817,402	96,928	1,846	909	99,683	1,717,719	21,175	87,842
9	2#2206	81.12	1,817,402	96,928	1,846	909	99,683	1,717,719	21,175	87,842
10	2#2406	81.12	1,746,351	93,139	1,774	873	95,786	1,650,565	20,347	0
11	2#2602	82.31	1,789,008	95,414	1,817	895	98,126	1,690,882	20,543	0
12	2#307	89.23	1,845,187	98,410	1,874	923	101,207	1,743,980	19,545	0
13	2#401	88.03	1,916,823	102,231	1,947	958	105,136	1,811,687	20,580	96,451
14	3#102	89.69	1,742,228	92,919	1,770	871	95,560	1,646,668	18,360	0
15	3#1102	89.57	1,891,181	100,863	1,921	946	103,730	1,787,451	19,956	0
16	3#205	89.65	1,985,078	105,871	2,017	993	108,881	1,876,197	20,928	131,206
17	3#302	89.57	1,935,912	103,249	1,967	968	106,184	1,829,728	20,428	101,518
18	3#303	89.57	1,834,394	97,834	1,864	917	100,615	1,733,779	19,357	0
合计		1608.83	34,585,066				1,896,965	32,688,101		955,025

店面部分估价结果一览表：

序号	房号	面积（㎡）	市场总价（元）	增值税及附加（元）	土地增值税（元）	印花税（元）	预扣卖方税费合计（元）	扣税后的房地产价值（元）		
								税后总价（元）	单价（元/㎡）	其中装修价值（元/套）

福建省泉州市鲤城区江南新区笋江路南侧嘉龙·尚城花园1号楼1205等18套住宅、1号楼复式店面01等27个店面及地下室车位04等122个车位的房地产市场价值评估报告

1	1#店01	98.16	1748694	93,264	83,271	874	177,409	1,571,285	16,007	82583
2	1#店02	94.42	881258	47,000	41,965	441	89,406	791,852	8,386	79764
3	1#店06	126.98	1049604	55,979	49,981	525	106,485	943,119	7,427	0
4	1#店07	140.53	1235480	65,892	58,832	618	125,342	1,110,138	7,900	73908
5	1#店08	99.6	1411676	75,289	67,223	706	143,218	1,268,458	12,736	31388
6	1#店09	83.05	1101774	58,761	52,465	551	111,777	989,997	11,920	25623
7	1#店10	108.47	1553823	82,871	73,992	777	157,640	1,396,183	12,872	34854
8	1#店11	96.89	1371772	73,161	65,322	686	139,169	1,232,603	12,722	30540
9	1#店12	142.59	2006088	106,991	95,528	1,003	203,522	1,802,566	12,642	42589
10	1#店13	141.16	1992659	106,275	94,889	996	202,160	1,790,499	12,684	48972
11	1#店15	128.74	1776965	94,771	84,617	888	180,276	1,596,689	12,402	44694
12	1#店16	135.31	1856989	99,039	88,428	928	188,395	1,668,594	12,332	0
13	2#店01	125.19	1078690	57,530	51,366	539	109,435	969,255	7,742	43804
14	2#店02	113.14	975504	52,027	46,453	488	98,968	876,536	7,747	39906
15	2#店03	111.62	962558	51,336	45,836	481	97,653	864,905	7,749	39413
16	2#店05	109.1	967158	51,582	46,055	484	98,121	869,037	7,966	38865
17	2#店06	112.27	950313	50,683	45,253	475	96,411	853,902	7,606	0
18	2#店07	89.11	761585	40,618	36,266	381	77,265	684,320	7,679	0
19	2#店08	89.09	761359	40,606	36,255	381	77,242	684,117	7,679	0
20	2#店10	97.39	855323	45,617	40,730	428	86,775	768,548	7,891	0
21	2#店11	97.37	855096	45,605	40,719	428	86,752	768,344	7,891	0
22	2#店12	99.23	876154	46,728	41,722	438	88,888	787,266	7,934	0
23	2#店13	89.1	761472	40,612	36,261	381	77,254	684,218	7,679	0
24	2#店15	89.09	761359	40,606	36,255	381	77,242	684,117	7,679	0
25	2#店16	99.3	870211	46,411	41,439	435	88,285	781,926	7,874	0
26	2#店17	100.62	885155	47,208	42,150	443	89,801	795,354	7,905	0
27	2#店18	159.5	1269301	67,696	60,443	635	128,774	1,140,527	7,151	0
	<b>合计</b>	<b>2977.02</b>	<b>31578020</b>				<b>3,203,665</b>	<b>28,374,355</b>		<b>656903</b>

车位部分估价结果一览表:

序号	房号	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	市场总价 (元)	增值税及附加 (元)	土地增值税 (元)	印花税 (元)	预扣卖方税费合计 (元)	税后总价 (元)
1	车位04	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
2	车位08	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
3	车位09	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
4	车位10	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
5	车位11	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
6	车位12	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
7	车位13	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
8	车位14	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
9	车位15	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
10	车位16	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153

福建省泉州市鲤城区江南新区笋江路南侧嘉龙·尚城花园1号楼1205等18套住宅、1号楼复式店面01等27个店面及地下室车位04等122个车位的房地产市场价值评估报告

11	车位18	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
12	车位19	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
13	车位20	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
14	车位21	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
15	车位22	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
16	车位23	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
17	车位24	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
18	车位25	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
19	车位28	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
20	车位29	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
21	车位30	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
22	车位31	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
23	车位32	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
24	车位33	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
25	车位34	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
26	车位35	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
27	车位36	车位	8.8	148,494	7,920	377	74	8,371	140,123
28	车位37	车位	8.8	148,494	7,920	377	74	8,371	140,123
29	车位39	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
30	车位40	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
31	车位41	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
32	车位46	车位	8.8	148,494	7,920	377	74	8,371	140,123
33	车位49	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
34	车位50	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
35	车位51	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
36	车位52	车位	8.8	148,494	7,920	377	74	8,371	140,123
37	车位54	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
38	车位55	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
39	车位56	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
40	车位59	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
41	车位60	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
42	车位61	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
43	车位62	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
44	车位63	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
45	车位64	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
46	车位65	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
47	车位66	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
48	车位67	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
49	车位68	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
50	车位69	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
51	车位70	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
52	车位71	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
53	车位72	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
54	车位73	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
55	车位74	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
56	车位76	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
57	车位77	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
58	车位78	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
59	车位79	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
60	车位80	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
61	车位81	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153

福建省泉州市鲤城区江南新区笋江路南侧嘉龙·尚城花园1号楼1205等18套住宅、1号楼复式店面01等27个店面及地下室车位04等122个车位的房地产市场价值评估报告

62	车位82	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
63	车位83	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
64	车位84	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
65	车位85	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
66	车位86	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
67	车位87	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
68	车位89	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
69	车位94	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
70	车位95	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
71	车位96	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
72	车位97	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
73	车位98	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
74	车位99	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
75	车位100	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
76	车位101	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
77	车位102	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
78	车位103	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
79	车位104	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
80	车位105	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
81	车位106	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
82	车位107	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
83	车位108	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
84	车位111	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
85	车位112	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
86	车位113	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
87	车位114	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
88	车位115	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
89	车位116	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
90	车位117	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
91	车位118	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
92	车位120	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
93	车位121	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
94	车位122	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
95	车位123	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
96	车位124	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
97	车位125	车位	8.8	148,494	7,920	377	74	8,371	140,123
98	车位126	车位	8.8	148,494	7,920	377	74	8,371	140,123
99	车位132	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
100	车位134	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
101	车位135	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
102	车位136	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
103	车位137	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
104	车位138	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
105	车位139	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
106	车位140	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
107	车位141	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
108	车位142	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
109	车位143	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
110	车位144	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
111	车位145	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
112	车位146	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153

113	车位147	车位	8.8	148,494	7,920	377	74	8,371	140,123
114	车位148	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
115	车位149	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
116	车位150	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
117	车位151	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
118	车位152	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
119	车位154	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
120	车位157	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
121	车位158	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
122	车位160	车位	12.96	185,617	9,900	471	93	10,464	175,153
	合计		1552.00	22,385,413				1,261,957	21,123,456

估价结果汇总表:

项目	市场总价(元)	预扣卖方税费(元)	税后总价(元)
店面	31,578,020	3,203,665	28,374,355
住宅	34,585,066	1,896,965	32,688,101
车位	22,385,413	1,261,957	21,123,456
合计	88,548,499	6,362,587	82,185,912

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下,包括建筑物(估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下,包括建筑物(含室内二次装修、但不含家具家电)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的价值;付款方式是一次性付清房价款(包括首付款及按揭贷款);房屋面积内涵是建筑面积;开发程度为现房,具备“六通”。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师有:林亮进、廖煌忠。

十二、实地查勘期

实地查勘期:2021年9月2日至2021年9月3日。

十三、估价作业期

估价作业期:2021年9月2日至2021年9月10日。

二〇二一年九月十日

## 附 件

一、《福建省泉州市中级人民法院司法评估委托书》((2021)闽 05 委评 55 号)(复印件)、《福建省泉州市中级人民法院执行裁定书》((2021)闽 05 执恢 30 号)(复印件)、《福建省泉州市中级人民法院协助执行通知书》((2020)闽 05 执 220 号)(复印件)

二、估价对象地理位置示意图

三、估价对象实地查勘情况和相关照片

四、《估价结果一览表》

五、估价委托人提供的资料(复印件)

1、《国有土地使用证》泉国用(2009)第 100033、100034 号(项目总证);

2、《国有土地使用权出让合同》合同编号:泉地[2007]合 10 号;

3、《国有土地使用权出让补充合同》合同编号:泉地[2008]补合 8 号;

4、《泉州市城乡规划局文件-关于下达江南商贸物流中心项目二号地块规划设计条件的通知》泉规[2006]725 号;

5、《建设用地规划许可证》地字第 350502201120032 号

6、《建设工程规划许可证》建字第 350502201430001 号

7、《建筑工程施工许可证》编号:FJSGXK-0595-LC-2014-00003

8、《商品房预售许可证》(泉住)预售[2014]第 11 号

9、《泉州市房产测绘报告书》(产权登记)档案号:9023773、9023774、9023775、9023772。

六、专业帮助情况和相关专业意见

七、估价机构提供的资料(复印件)

1、估价机构营业执照;

2、估价机构房地产评估备案证书;

3、房地产估价师注册证。

附件二、估价对象地理位置示意图



附件三、估价对象内部状况、外部状况及周围环境状况相关照片

注册房地产估价师林亮进于 2021 年 9 月 2 日至 2021 年 9 月 3 日对估价对象进行了实地查勘，并拍摄了估价对象内部状况、外部状况及周围环境状况的照片，如下：

	
<p>周边道路</p>	<p>楼宇外观</p>
	
<p>小区环境</p>	<p>临区间道路店面状况</p>
	
<p>临区间道路店面状况</p>	<p>临繁荣大道店面状况</p>



临繁荣大道店面状况



店面室内



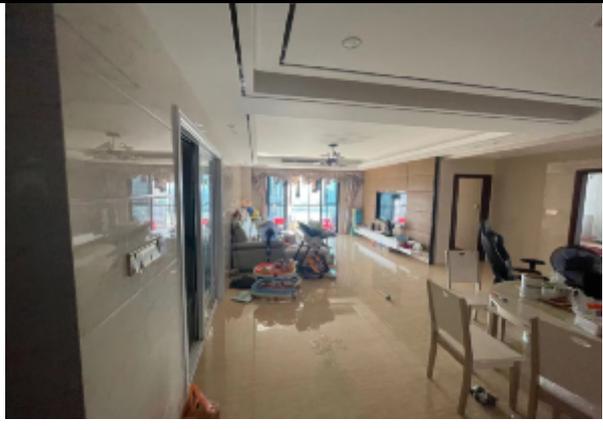
店面室内



店面室内



住宅入户门



住宅室内



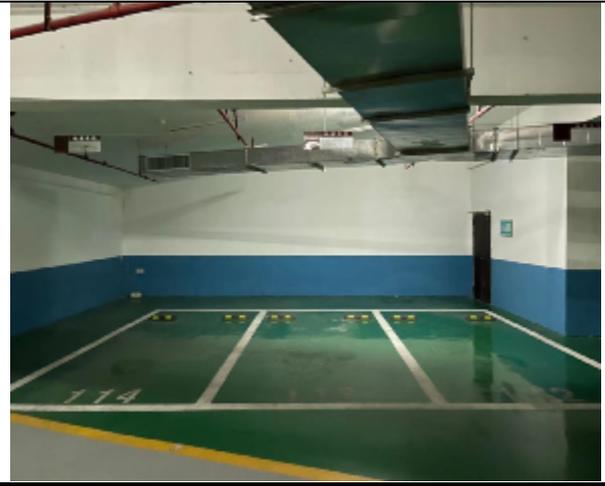
住宅入户门



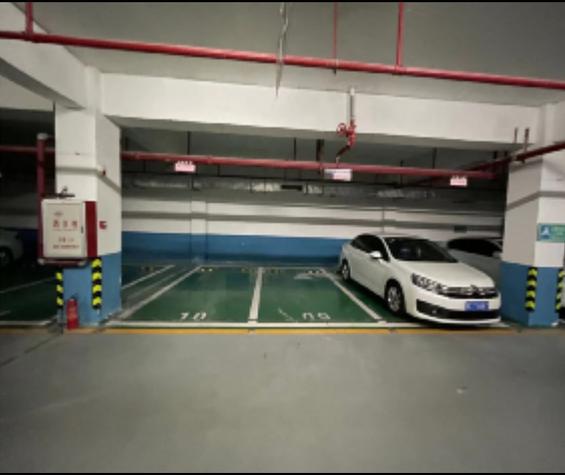
住宅室内



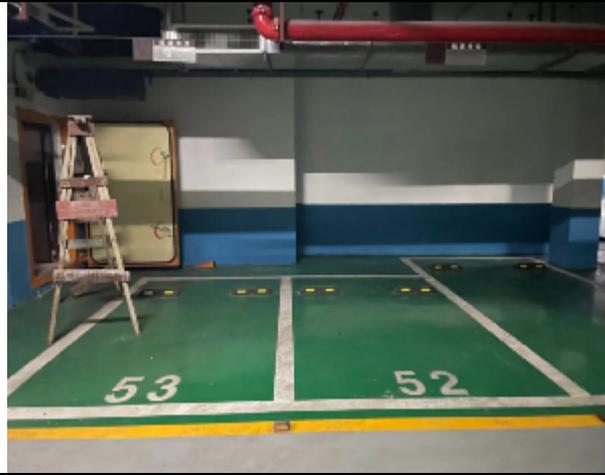
地下车位状况



地下车位状况



地下车位状况



地下微型车位状况

#### 附件六、专业帮助情况和相关专业意见

本次估价中，没有人对本估价报告提供专业帮助，也未依据相关专业意见进行估价。