

估价对象名称	春华四季园 5' 栋 5D			
	(2021)粤 0304 财保 98 号之二	深圳市福田区人民法院	2021-03-08	—
	(2021)粤 03 执 2975 号之八	深圳市中级人民法院	2021-05-12	—
	(2021)粤 0308 执 816 号之二	深圳市盐田区人民法院	2021-06-23	—

(四) 估价对象区位状况

表 1:

估价对象名称		现代苑东座 18A、18D、27A、27B、27D 共 5 套房地产
位置状况	坐落	深圳市福田区红荔西路
	方位	东邻长福花园，南邻紫玉花园，西邻福莲花园，北近红荔路
	与重要场所（设施）的距离	距离莲花山公园约 0.5 公里
	临街（路）状况	不临路
	所在楼幢	现代苑东座
	楼层	地上共 31 层，18A、18D：均为第 18 层，27A、27B、27D：均为第 27 层
	朝向	18A、27A、27B：均为南，18D、27D：均为北
交通状况	道路状况	估价对象周边红荔路等道路，道路通达度较好
	出入可利用交通工具	近 3 号线“莲花村”、2 号线“岗厦北”地铁站，“莲花二村②”、“莲花二村①”、“莲花中学”等公交站，有 10 路、65 路、67 路、m173 路等多条公交线路通达，交通便捷度高
	交通管制情况	工作日早晚高峰限制外地车牌通行
	停车方便程度	估价对象所在小区带停车库，停车便利度较好
环境状况	自然环境	自然环境一般
	人文环境	周边学校较多，人文环境较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施	基础设施	宗地红线外六通，基础设施完善
	公共服务设施	周边有深圳市福田区莲花小学、莲花中学（北校区）、深圳市天健小学、中山大学附属第八医院（深圳福田）、彩德城 CBD 购物中心、中国建设银行等配套，公共配套完善度较好
居住社区成熟度		周边有莲花三村、集福居、长福花园等住宅小区，居住氛围及环境较好

表 2:

估价对象名称		春华四季园 5' 栋 5C、5D
位置状况	坐落	深圳市宝安区龙华街道梅观高速公路东侧
	方位	东至华南路、西环城道，南至民康路，西至珠三角环线高速，北至平安路
	与重要场所（设施）的距离	一公里范围内有华城小学、华南实验学校、万科双语学校等场所
	临街（路）状况	不临路
	楼层	地上共 6 层，评估楼层：5C、5D：均位于第 5-6 层
	朝向	5C、5D：均为东

估价对象名称		春华四季园 5' 栋 5C、5D
交通状况	道路状况	临近南环城道、平安路等道路，周边区域内道路状况良好
	出入可利用交通工具	近地铁 5、10 号线交汇站“五和”站及“华南物流”、“华南实验学校”、“龙岸花园”等公交站台，有 M156 路、M342 路、M347 路、M155 路等多条公交线路通达，交通便捷度高
	交通管制情况	工作日上下班高峰期限制外地车牌车辆行驶
	停车方便程度	估价对象所处小区带停车库，停车便利度较好
环境状况	自然环境	自然环境较好
	人文环境	周边有华城小学、华南实验学校等学校，人文环境好
	景观	小区绿地
外部配套设施	基础设施	宗地红线外六通，基础设施完善
	公共服务设施	周边有华南实验学校、万科双语学校、深圳坂田医院、深圳农村商业银行、中国邮政储蓄银行、8 号仓奥特莱斯、五和商业广场等配套，公共配套完善度好。
居住社区成熟度		周边有四季花城、碧水龙庭、皓月花园等住宅小区，居住氛围及环境较好。

五、价值时点

本次估价的价值时点确定为实地查勘期二〇二二年五月二十日。

六、价值类型

（一）价值类型

本估价报告采用的价值类型为：市场价值。

（二）价值定义

市场价值，是指估价对象在进行了适当营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值时点进行交易的估计金额。

七、估价原则

（一）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。

本次估价遵循了独立、客观、公正原则，本公司具有完全独立性，估价人员与估价对象及当事人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

（二）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。

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以估价委托人提供的《不动产权资料电脑查询结果表》、《不动产抵押登记查询表》、《深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表》为依据；在合法使用方面，以使用管制及合法用途为依据，估价对象符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求。

（三）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。

不同价值时点，同一宗房地产通常会有不同的价格，本次估价价值时点为实地查勘期，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准，体现了价值时点原则。

（四）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。

（五）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。

考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，在法律上许可、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

八、估价依据

（一）相关法律、法规、政策性文件

1. 《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，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，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第三次修正，自2020年1月1日起施行）

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七

十二号，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第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，自 2008 年 1 月 1 日起施行，2019 年 4 月 23 日修正）；

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

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，自 1990 年 5 月 19 日施行）；

7. 城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准（试行）》的通知（城住字[1984]第 678 号，1985 年 1 月 1 日试行）。

（二）估价标准和指导意见、办法

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日施行）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施）；

3. 《深圳市标准化指导性技术文件》（SZDB/Z273——2017）。

（三）估价委托人提供的资料

1. 《广东省广州市中级人民法院委托书》〔（2021）粤 01 执 2252 号〕复印件；

2. 《不动产权资料电脑查询结果表》[打印日期：2021-07-09]复印件；

3. 《不动产抵押登记查询表》[打印日期：2021-07-09]复印件；

4. 《深圳市不动产登记中心不动产查封(备案)表》[打印日期：2021-07-09]复印件；

5. 估价委托人提供的其它相关资料。

（四）估价机构掌握和收集的资料

1. 评估专业人员实地查勘和市场调查收集的相关资料；

2. 估价机构及评估专业人员掌握的其他资料。

九、估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，结合估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》，确定采用比较法和收益法进行评估。

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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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。

十、估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的各项有利和不利因素，按照科学的估价程序，选用**比较法和收益法**对估价对象进行估价分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的评估值为RMB75,710,746元，大写人民币柒仟伍佰柒拾壹万零柒佰肆拾陆元整，估价结果详见上文《估价结果汇总表》。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
蒋婧	4420180138		2022年6月24日
朱慧敏	4420200324		2022年6月24日

十二、实地查勘期

估价对象现代苑东座18A、18D、27A、27B、27D共5套房地产实地查勘

期为二〇二二年五月十日至二〇二二年五月十日

估价对象春华四季园 5' 栋 5C、5D 实地查勘期为二〇二二年五月二十日
至二〇二二年五月二十日

十三、估价作业期

二〇二二年五月十日至二〇二二年六月二十四日

附 件

附件一：委托书提供的相关资料

1. 《广东省广州市中级人民法院委托书》〔（2021）粤 01 执 2252 号〕复印件
2. 《不动产权资料电脑查询结果表》〔打印日期：2021-07-09〕复印件；
3. 《不动产抵押登记查询表》〔打印日期：2021-07-09〕复印件；
4. 《深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表》〔打印日期：2021-07-09〕复印件；

附件二、《估价对象的预期转让税费计算与说明表》

附件三、估价对象位置图

附件四、估价对象实地查勘情况和相关照片

注：注册房地产估价师进行了实地查勘。

附件五、可比实例位置图和外观照片

附件六、专业帮助情况和相关专业意见

注：没有人对本估价报告提供了重要专业帮助，故不存在此附件。

附件七、估价所依据的其他文件资料

注：本报告以估价委托人提供的《不动产权资料电脑查询结果表》等资料为依据，估价委托人未提供其他文件资料，故不存在此附件。

附件八、房地产估价机构营业执照复印件

附件九、房地产估价机构备案证书复印件

附件十、注册房地产估价师注册证书复印件

附件二：估价对象的预期转让税费计算与说明表

1. 预期实现拍卖成交时的预期转让税费

序号	估价对象	卖方税					买方税			
		增值税(元)	城市维护建设税(元)	教育费附加(元)	地方教育费附加(元)	土地增值税(元)	印花税(元)	所得税(元)	契税(元)	印花税(元)
1	现代苑东座 18A	495,526	17,343	7,433	4,955	免征	免征	1,975,072	326,205	5,437
2	现代苑东座 18D	437,034	15,296	6,556	4,370	免征	免征	1,741,933	287,985	4,800
3	现代苑东座 27A	487,656	17,068	7,315	4,877	免征	免征	1,943,699	321,483	5,358
4	现代苑东座 27B	487,656	17,068	7,315	4,877	免征	免征	1,943,699	321,483	5,358
5	现代苑东座 27D	430,016	15,051	6,450	4,300	免征	免征	1,713,956	283,774	4,730
6	春华四季园 5' 栋 5D	408,716	14,305	6,131	4,087	免征	免征	1,628,942	304,833	5,081
7	春华四季园 5' 栋 5C	424,087	14,843	6,361	4,241	免征	免征	1,690,202	317,402	5,290
—	合计	3,170,691	110,974	47,561	31,707	免征	免征	12,637,503	2,163,165	36,054

2. 税(费)计算方法:

税费项目	计算公式	计算依据与说明
增值税	$(\text{估价值}-\text{登记价}) \div (1+5\%) \times 5\%$	个人超过 5 年 (含) 的非普通住房 1. 《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) 2. 《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(深建字〔2020〕137 号)
城市维护建设税	$\text{增值税} \times 7\% \div 2$	1. 根据《中华人民共和国城市维护建设税法》2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 2. 根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号)
教育费附加	$\text{增值税} \times 3\% \div 2$	1. 根据《国务院关于印发修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(国务院令〔2005〕448 号) 2. 根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号)
地方教育费附加	$\text{增值税} \times 2\% \div 2$	1. 根据《关于印发深圳市地方教育附加征收管理暂行办法的通知》(深府办〔2011〕60 号) 2. 根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号)
印花税	免征	个人住宅(卖方)
土地增值税	$\text{估价值} \div (1+5\%) \times 0.05\%$	2. 根据财税【2008】137 号 根据财税【2008】137 号
个人所得税	$(\text{估价值}-\text{登记价}(\text{原值})-\text{转让过程中缴纳的税金、合理费用}) \times 20\%$	根据《中华人民共和国个人所得税法实施条例(2011)》(国务院令 第 600 号)。
契税	$\text{估价值} / 1.05 \times 3\%$	1、根据《中华人民共和国契税法》(中华人民共和国主席令 第五十二号) 2、《关于调整房地产交易环节契税优惠政策的通知》[财税〔2016〕23 号]的规定

广东省广州市中级人民法院

委托书

(2021)粤01执2252号

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司：

我院在执行广州农村商业银行股份有限公司华夏支行与友和道通航空有限公司、深圳市友和道通实业有限公司、深圳速尔物流有限公司、速尔快递有限公司、上海全毅快递有限公司、张煊楠、李艺一案，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

- 1、深圳市红荔西路现代苑东座 18A；
- 2、深圳市红荔西路现代苑东座 18D；
- 3、深圳市红荔西路现代苑东座 27A；
- 4、深圳市红荔西路现代苑东座 27B；
- 5、深圳市红荔西路现代苑东座 27D；
- 6、深圳市宝安区龙华街道玉龙路西侧圣莫丽斯花园 A15 栋 A；
- 7、深圳市宝安区民治街道民治社区春华四季园 5' 栋 5D；

8、深圳市宝安区民治街道民治社区春华四季园 5' 栋 5C。



二〇二三年一月三十一日

附：不动产权资料查询结果表复印件壹份

联系人：赵彤、何金莉

电话：020-83211050、83211046

地址：广州市白云区启德路 66 号广州市中级人民法院执行二庭



附件三、估价对象现代苑地理位置图



附件四、估价对象现代苑东座 18A、18D、27A、27B、27D 现场查勘图

注册房地产估价师已于 2022 年 5 月 10 日查勘现场



小区入口



物业外景



单元入口



大堂



电梯



18 层楼层平面图



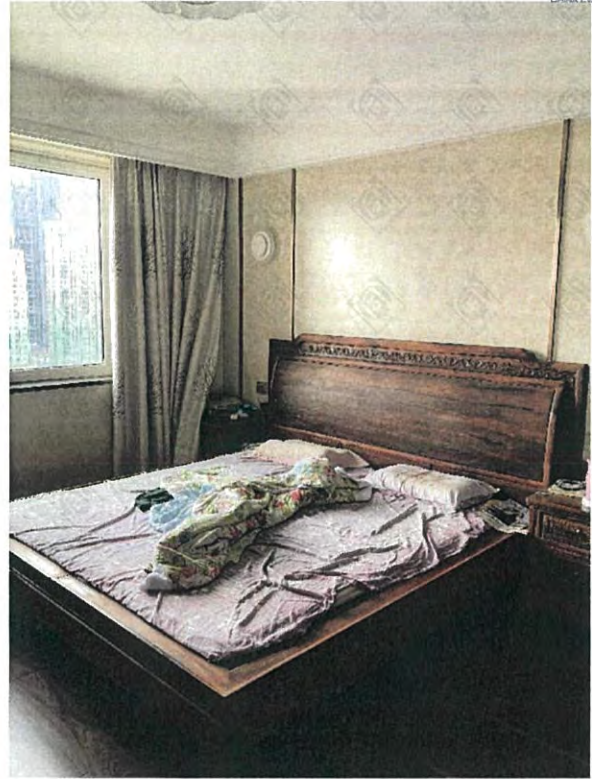
18A 入户门



18A 客厅



18A 餐厅



18A 房间



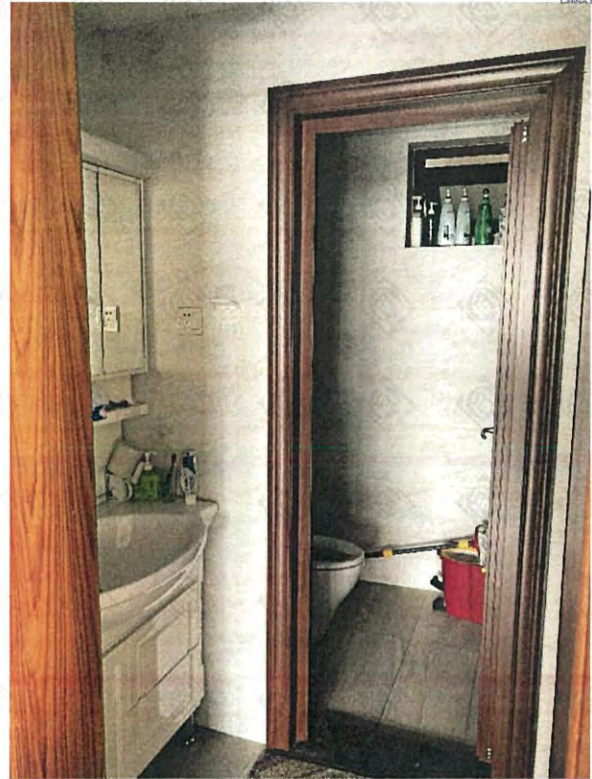
18A 房间



18A 房间



18A 厨房



18A 卫生间



18A 阳台



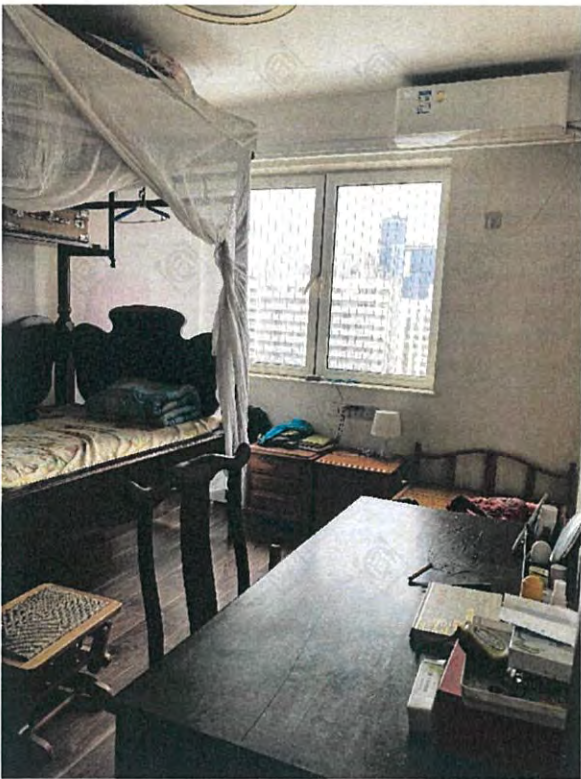
18D 入户门



18D 客厅



18D 餐厅



18D 房间



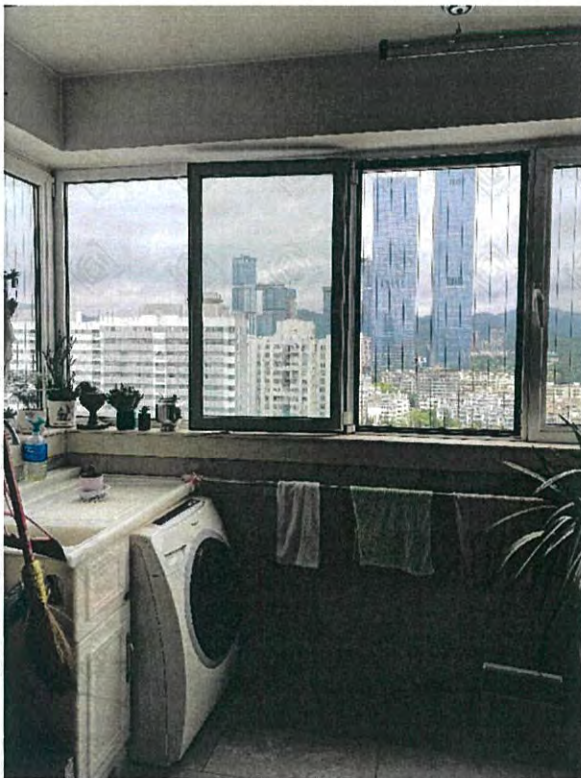
18D 房间



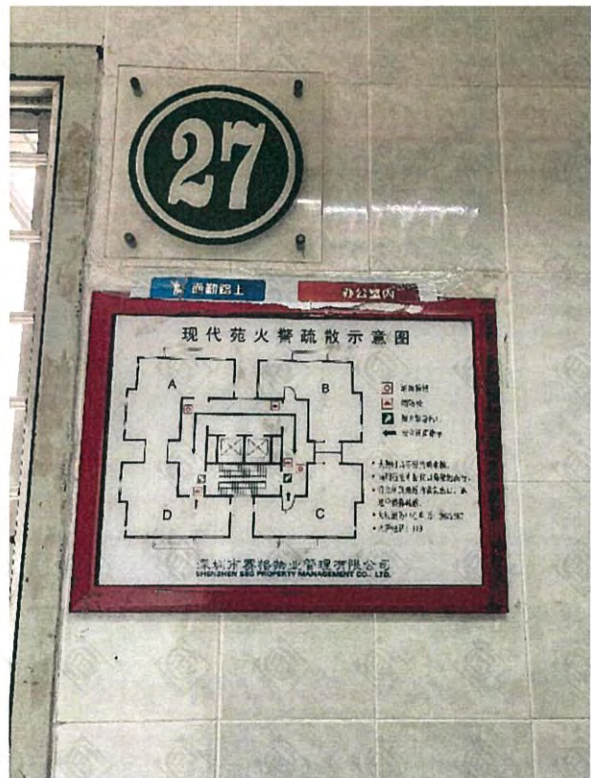
18D 厨房



18D 卫生间



18D 阳台



27 层楼层平面图



27A、27D 现入户门



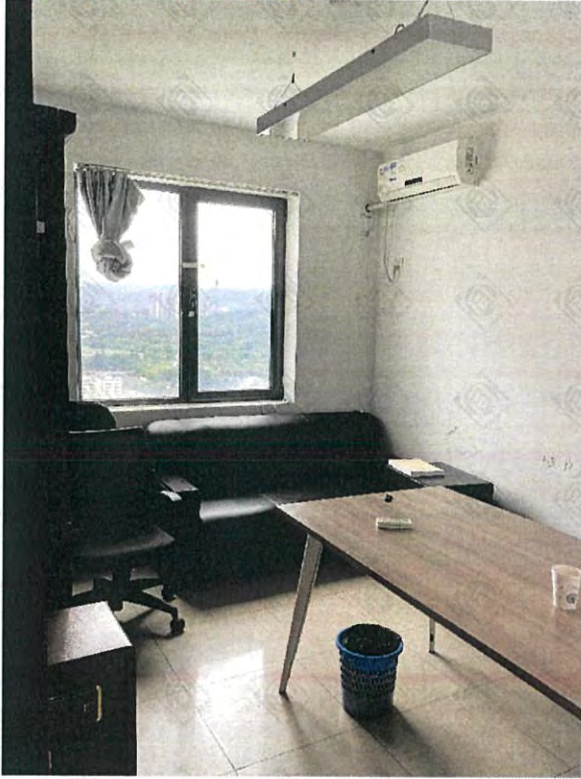
27D 原入户门



27A、27D 内景



27A、27D 内景



27A、27D 内景



27A、27D 内景



27A、27D 内景



27A、27D 内景



27A、27D 内景



27A、27D 内景



27B 入户门



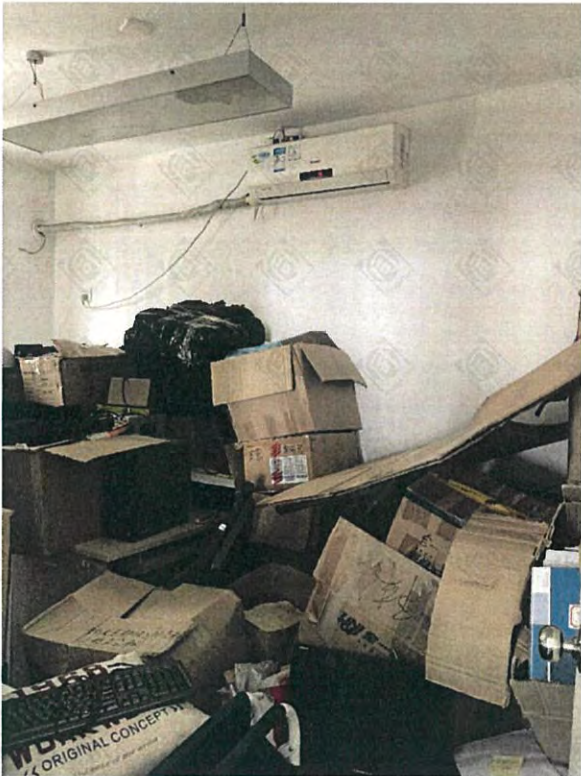
27B 内景



27B 内景



27B 内景



27B 内景



27B 内景



小区环境



小区环境

附件三、估价对象春华四季园地理位置图



附件四、估价对象春华四季园 5' 栋 5C、5D 现场查勘图

注册房地产估价师已于 2022 年 5 月 20 日查勘现场



小区入口



物业外景



单元入口



电梯



楼层平面图



5C 入户门



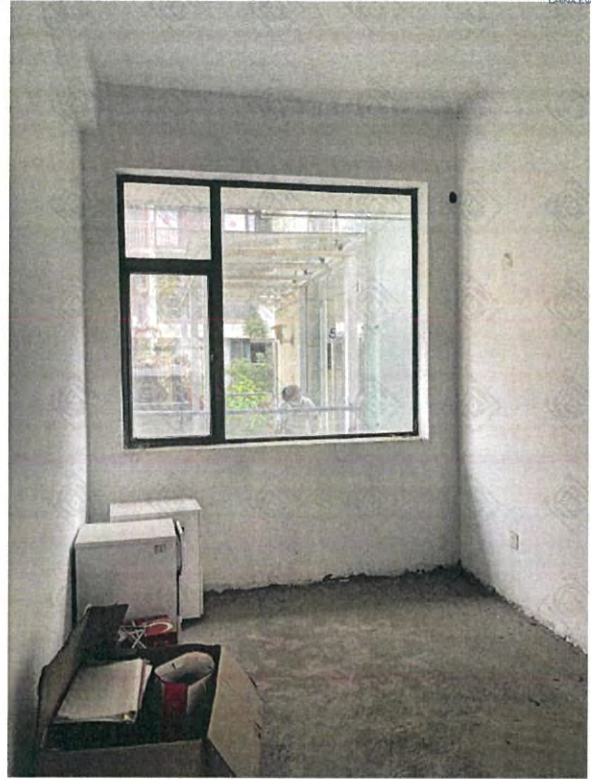
5C 内景



5C 内景



5C 内景



5C 内景



5C 内景



5C 内景



5C 内景



5C 内景



5C 内景



5C 内景



5C 窗外景



5D 入户门



5D 内景



5D 内景



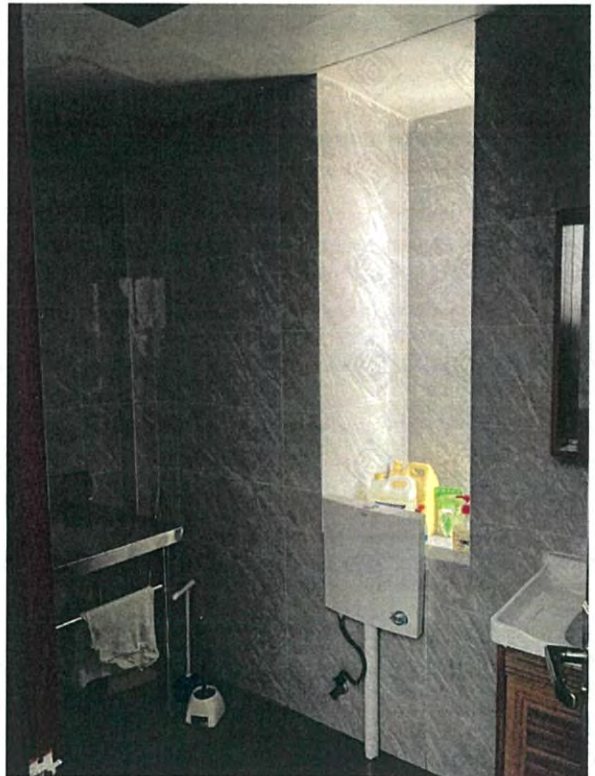
5D 内景



5D 内景



5D 内景



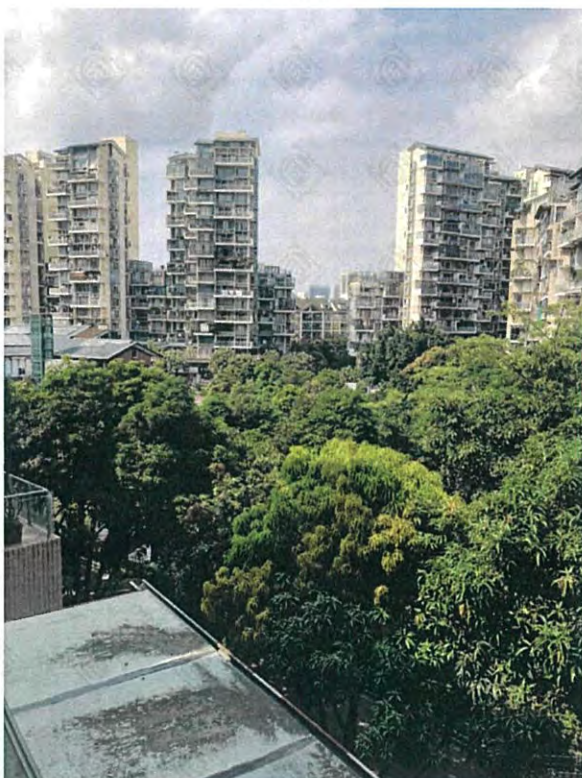
5D 内景



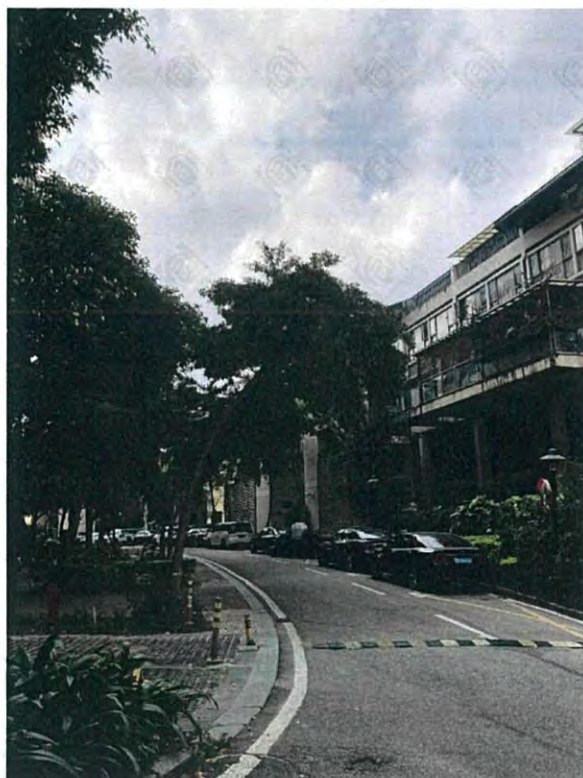
5D 内景



5D 内景



5D 窗外景



小区环境







小区环境


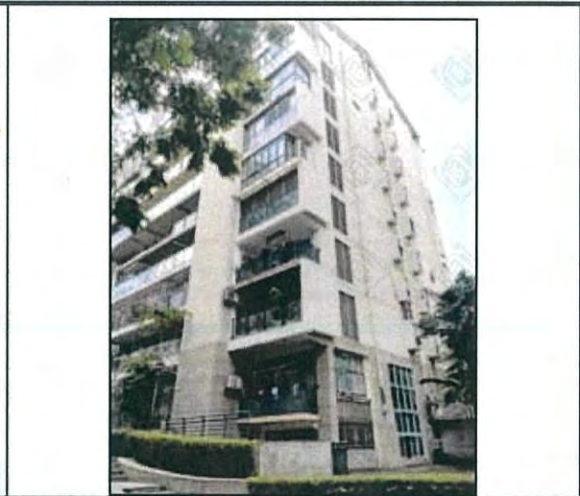
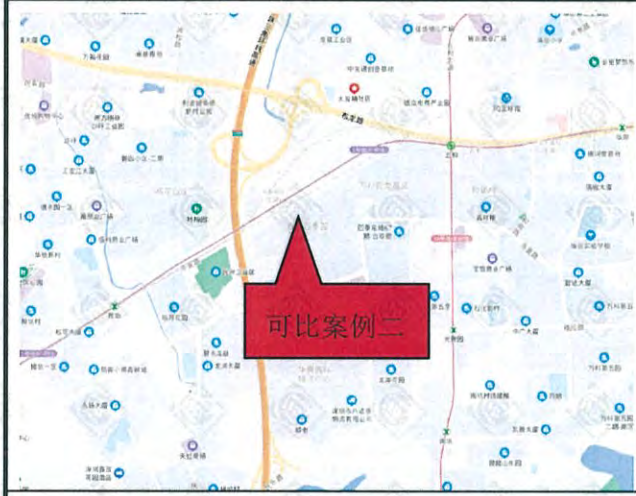
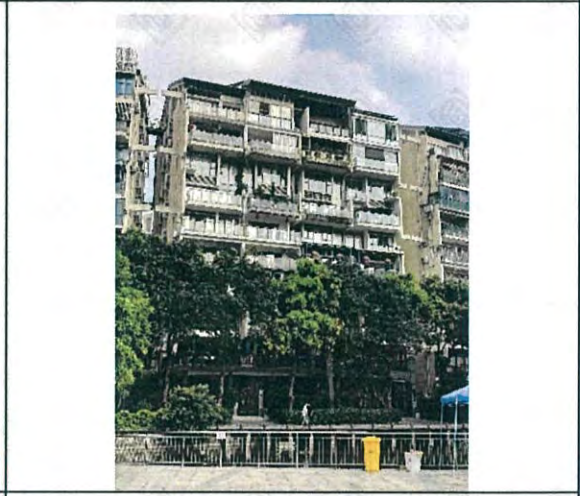

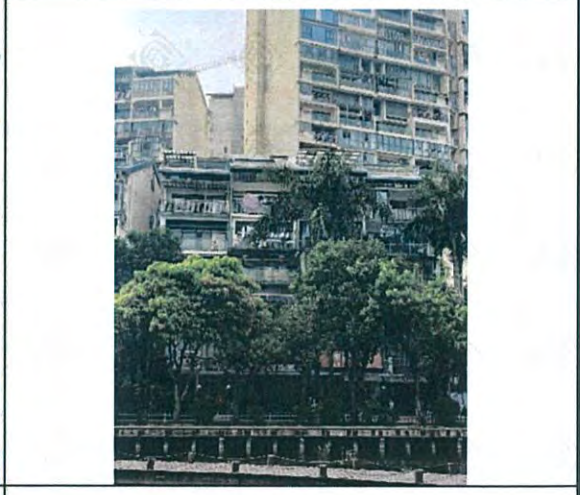


小区环境

附件五：现代苑东座 18A、18D、27A、27B、27D 共 5 套房地产可比实例位置图及外观照片

	
<p>可比案例一的地理位置图</p>	<p>可比案例一照片</p>
	
<p>可比案例二的地理位置图</p>	<p>可比案例二照片</p>
	
<p>可比案例三的地理位置图</p>	<p>可比案例三照片</p>

附件五：春华四季园 5' 栋 5D、5C 共 2 套房地产可比实例位置图及外观照片

	
<p>可比案例一的地理位置图</p>	<p>可比案例一照片</p>
	
<p>可比案例二的地理位置图</p>	<p>可比案例二照片</p>
	
<p>可比案例三的地理位置图</p>	<p>可比案例三照片</p>



土地估价机构信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》以及土地
评估行业管理规定，依照年度信用档案，综合评定
信用等级。



土地估价备案信息查询：

等 级： 一级

证书编号： A202144016

有效期： 2021/12/31

机构名称： 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

统一社会信用代码： 914403007285666509J

法定代表人： 陈平
(执行事务合伙人)

住 所： 906室
深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-



发证单位： 二〇二〇年 日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤建房估深备
(2017)0006号

企业名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300728566509J

法定代表人：陈平

注册地址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

有效期：至 2023年06月28日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年07月31日





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00213743

姓名 / Full name

朱慧敏

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

450302199109071528

注册号 / Registration No.

4420200324

执业机构 / Employer

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-08-25

持证人签名 / Bearer's signature

