

税费计算表

序号	估价对象	建筑面积 (m²)	朝向	评估单价 (元 /m²)	评估总值 (元)	法定优先受 偿款 (元)	抵押价值 (元)	预计税费 (元)	评估净值 (元)	增值税 (元)	城建税及教育费附 加(元)	印花税 (元)	土地增值税 (元)	所得税 (元)
1	深业上城(南区)二期601	301.06	西北	59,400	17,882,964	0	17,882,964	268,388	17,614,576	231,649	27,798	8,941	0	暂未计征
2	深业上城(南区)二期602	224.79	北	59,200	13,307,568	0	13,307,568	196,528	13,111,040	169,530	20,344	6,654	0	暂未计征
3	深业上城(南区)二期603	224.79	北	59,200	13,307,568	0	13,307,568	196,528	13,111,040	169,530	20,344	6,654	0	暂未计征
4	深业上城(南区)二期605	301.26	东北	59,400	17,894,844	0	17,894,844	268,567	17,626,277	231,804	27,816	8,947	0	暂未计征
5	深业上城(南区)二期606	250.22	东	59,400	14,863,068	0	14,863,068	222,950	14,640,118	192,427	23,091	7,432	0	暂未计征
6	深业上城(南区)二期608	301.26	东南	59,600	17,955,096	0	17,955,096	272,776	17,682,320	235,534	28,264	8,978	0	暂未计征
7	深业上城(南区)二期609	224.79	南	59,300	13,330,047	0	13,330,047	198,617	13,131,430	171,386	20,566	6,665	0	暂未计征
8	深业上城(南区)二期610	224.79	南	59,300	13,330,047	0	13,330,047	198,617	13,131,430	171,386	20,566	6,665	0	暂未计征
9	深业上城(南区)二期611	301.26	西南	59,500	17,924,970	0	17,924,970	271,368	17,653,602	234,291	28,115	8,962	0	暂未计征
10	深业上城(南区)二期612	250.15	西	59,400	14,858,910	0	14,858,910	224,737	14,634,173	194,025	23,283	7,429	0	暂未计征
11	深业上城(南区)二期701	301.06	西北	59,600	17,943,176	0	17,943,176	273,431	17,669,745	236,124	28,335	8,972	0	暂未计征
12	深业上城(南区)二期702	224.79	北	59,400	13,352,526	0	13,352,526	200,292	13,152,234	172,871	20,745	6,676	0	暂未计征
13	深业上城(南区)二期703	224.79	北	59,400	13,352,526	0	13,352,526	200,292	13,152,234	172,871	20,745	6,676	0	暂未计征
14	深业上城(南区)二期705	301.26	东北	59,600	17,955,096	0	17,955,096	273,613	17,681,483	236,281	28,354	8,978	0	暂未计征
15	深业上城(南区)二期706	250.22	东	59,600	14,913,112	0	14,913,112	227,141	14,685,971	196,146	23,538	7,457	0	暂未计征
16	深业上城(南区)二期708	301.26	东南	59,800	18,015,348	0	18,015,348	277,820	17,737,528	240,011	28,801	9,008	0	暂未计征
17	深业上城(南区)二期709	224.79	南	59,500	13,375,005	0	13,375,005	202,382	13,172,623	174,727	20,967	6,688	0	暂未计征
18	深业上城(南区)二期710	224.79	南	59,500	13,375,005	0	13,375,005	202,382	13,172,623	174,727	20,967	6,688	0	暂未计征
19	深业上城(南区)二期711	301.26	西南	59,700	17,985,222	0	17,985,222	276,413	17,708,809	238,768	28,652	8,993	0	暂未计征
20	深业上城(南区)二期712	250.15	西	59,600	14,908,940	0	14,908,940	228,926	14,680,014	197,743	23,729	7,454	0	暂未计征
21	深业上城(南区)二期1801	600.30	西北	63,600	38,179,080	0	38,179,080	1,058,122	37,120,958	704,733	84,568	19,090	249,731	暂未计征
22	深业上城(南区)二期1802	720.50	东北	63,400	45,679,700	0	45,679,700	1,288,259	44,391,441	847,414	101,690	22,840	316,315	暂未计征
23	深业上城(南区)二期1803	600.84	东南	63,800	38,333,592	0	38,333,592	1,057,831	37,275,761	706,716	84,806	19,167	247,142	暂未计征
24	深业上城(南区)二期1805	719.81	西南	64,000	46,067,840	0	46,067,840	1,243,698	44,824,142	844,066	101,288	23,034	275,310	暂未计征
25	深业上城(南区)二期1906	1,139.39	东、南、北	63,800	72,693,082	0	72,693,082	1,848,436	70,844,646	1,310,224	157,227	36,347	344,638	暂未计征

税费计算表

序号	估价对象	建筑面积 (m²)	朝向	评估单价 (元 /m²)	评估总值 (元)	法定优先受 偿款 (元)	抵押价值 (元)	预计税费 (元)	评估净值 (元)	增值税 (元)	城建税及教育费附 加(元)	印花税 (元)	土地增值税 (元)	所得税 (元)
26	深业上城 (南区) 二期1908	1,440.34	西、南、北	64,000	92,181,760	0	92,181,760	2,567,021	89,614,739	1,703,871	204,465	46,091	612,594	暂未计征
27	深业上城 (南区) 二期2001	624.37	西北	64,000	39,959,680	0	39,959,680	1,137,140	38,822,540	743,238	89,189	19,980	284,733	暂未计征
28	深业上城 (南区) 二期2002	742.97	东北	63,800	47,401,486	0	47,401,486	1,371,805	46,029,681	886,004	106,320	23,701	355,780	暂未计征
29	深业上城 (南区) 二期2003	624.92	东南	64,200	40,119,864	0	40,119,864	1,136,591	38,983,273	745,247	89,430	20,060	281,854	暂未计征
30	深业上城 (南区) 二期2005	742.42	西南	64,400	47,811,848	0	47,811,848	1,327,982	46,483,866	883,089	105,971	23,906	315,016	暂未计征
31	深业上城 (南区) 二期2201	624.37	西北	64,200	40,084,554	0	40,084,554	1,128,456	38,956,098	743,235	89,188	20,042	275,991	暂未计征
32	深业上城 (南区) 二期2202	742.97	东北	64,000	47,550,080	0	47,550,080	1,361,508	46,188,572	886,007	106,321	23,775	345,405	暂未计征
33	深业上城 (南区) 二期2203	624.92	东南	64,400	40,244,848	0	40,244,848	1,127,929	39,116,919	745,250	89,430	20,122	273,127	暂未计征
34	深业上城 (南区) 二期2205	742.42	西南	64,600	47,960,332	0	47,960,332	1,317,645	46,642,687	883,084	105,970	23,980	304,611	暂未计征
35	深业上城 (南区) 二期2302	742.97	东北	64,400	47,847,268	0	47,847,268	1,437,734	46,409,534	904,413	108,530	23,924	400,867	暂未计征
36	深业上城 (南区) 二期2305	742.42	西南	65,000	48,257,300	0	48,257,300	1,393,790	46,863,510	901,471	108,177	24,129	360,013	暂未计征
合 计		17,384.67		----	1,090,203,352	0	1,090,203,352	26,485,715	1,063,717,637	18,479,893	2,217,587	545,105	5,243,127	0

备注:

- (1) 增值税=(评估总值-原建购价) /1.09×9%;
- (2) 城建税及教育费附加=增值税×12%;
- (3) 印花税=评估总值×0.05%;
- (4) 根据深圳市“深地税告[2005]6号文”规定, 估价对象在价值时点发生转让时, 按转让房地产所取得的增值额和规定的税率征收土地增值税; 土地增值税应纳税额=增值额×规定税率-扣除金额×速算扣除系数; 土地增值额为转让额减除规定扣除项目金额后的余额; 扣除项目金额包括应补交地价、城建税及教育附加费、印花税等税金; 增值额未超过扣除项目金额的50%, 规定税率为30%, 速算扣除系数为0; 增值额超过扣除项目金额的50%未超过100%的, 规定税率为40%, 速算扣除系数为5%; 增值额超过扣除项目金额的100%未超过200%的, 规定税率为50%, 速算扣除系数为15%; 增值额超过扣除项目金额的200%, 规定税率为60%, 速算扣除系数为35%;
- (5) 根据国家税务总局关于企业所得税的规定可知: 企业所得税实行按年计征、分期预缴的征税办法。企业所得税实际征收不以具体的转让项目为基础, 而是根据企业全年度的收入与成本的差额计算企业所得, 再计征企业所得税, 因此不计算企业所得税。