

# 房地产估价报告

---

估价项目名称: 关于北京市海淀区泉宗路 2 号万柳光大家园 10 座 7 层  
0868 号房地产估价

---

估价委托人: 南方证券股份有限公司破产清算组

---

房地产估价机构: 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

---

注册房地产估价师: 聂竹青      注册号: 4420120128

庄贺然      注册号: 4419980117

---

估价报告出具日期: 2019 年 11 月 27 日

---

估价报告编号: 鹏信房估字[2019]第 124 号

---

## 致估价委托人函

南方证券股份有限公司破产清算组：

承蒙委托，我对北京市海淀区泉宗路2号万柳光家园10座7层0868号房地产之市场价值进行评定估算，估价目的为委托人通过法定方式公开处置提供价值参考。

估价对象为北京市海淀区泉宗路2号万柳光家园10座7层0868号房地产的建筑面积为142.88平方米的房屋所有权及其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权，以及房屋内部装修（详见下文评估结果明细表）。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、委托人提供的有关资料以及评估人员实地查勘、查阅掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，选取比较法作为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定委托评估物业在价值时点二〇一九年十月三十日的市场价值为14,173,696元，大写人民币壹仟肆佰壹拾柒万叁仟陆佰玖拾陆元整，详见评估结果明细表。

评估结果明细表

项目名称	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (元)
北京市海淀区泉宗路2号万柳光家园10座7层0868号	住宅	142.88	99,200	14,173,696

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一九年十一月二十七日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 房地产估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 估价对象 .....	5
(五) 价值时点 .....	7
(六) 价值类型 .....	7
(七) 估价原则 .....	7
(八) 估价依据 .....	8
(九) 估价方法 .....	9
(十) 估价结果 .....	10
(十一) 注册房地产估价师 .....	11
(十二) 实地查勘期 .....	11
(十三) 估价作业期 .....	11
附件 .....	12
(一) 委托评估合同(合同编号:(2019)南证清资字第 2 号)	
(二) 估价对象位置图	
(三) 估价对象相关照片	
(四) 《不动产权证》复印件	
(五) 估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
(六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	



## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、 我们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、 我们与本估价报告中的被评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、 我们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）进行估价工作，撰写估价报告。



### （五）依据不足假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证》复印件，但无法提供产权原件以供查阅，我司亦无法获取权属必要的证明和相关资料。本次估价假设估价委托人提供的产权资料复印件及其记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

2、本次估价取得的《不动产权证》复印件中并未记载关于抵押、查封等信息，本次估价不确定估价对象是否存在抵押、查封等情况，本次估价未考虑估价对象是否存在抵押、查封等情况对物业价值产生的影响。

3、根据估价人员现场查勘，估价对象目前处于出租状态，但估价委托人未提供估价对象全部正式租赁合同，估价人员亦无法调查获得估价对象租赁详细情况。本次估价未考虑其实际租约对估价结果的影响。

### （六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为委托人通过法定方式公开处置提供价值参考，不对其他用途负责。

2、估价对象权利人为公司，转让时缴纳税费可能较多，本报告的评估价值不包含物业未来转让时买卖双方应缴纳的税费，为评估市场价值。物业未来转让时应缴纳的税费等以有关主管部门核定为准。

3、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

4、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

5、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律责任。

6、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从二〇一九年十一月二十



七日至二〇二〇年十一月二十六日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

7、当事人如对本报告有异议，请在收到本报告后十日内向法院申请复议，如当事人在约定的日期内未对本报告提出异议或申请复议，则视为认同本报告内容。

8、在与委托方没有事先协议的情况下，我们不负有出庭作证或参加有关法律程序之义务。但我们认为我们的估价是在独立、客观、公正的基础上进行的，并充分实施了评估的法定程序，以及充分考虑了对被评估物业价值影响的主要因素，亦即估价结论是公允的。

9、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

7、当事人如对本报告有异议，请在收到本报告后十天内向法院申请复议，如当事人在约定的日期内未对本报告提出异议或申请复议，则视为认同本报告内容。

8、在与委托方没有事先协议的情况下，我们不负有出庭作证或参加有关法律程序之义务。但我们认为我们的估价是在独立、客观、公正的基础上进行的，并充分实施了评估的法定程序，以及充分考虑了对被评估物业价值影响的主要因素，亦即估价结论是公允的。

9、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



## 房地产估价结果报告

### （一）估价委托人

委 托 人：南方证券股份有限公司破产清算组

### （二）房地产估价机构

名 称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住 所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3#楼 14 层 1401

法人代表：聂竹青

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹 0200040

联系电话：0755-82404555

### （三）估价目的

本次估价目的为委托人通过法定方式公开处置提供价值参考。

### （四）估价对象

估价对象为北京市海淀区泉宗路 2 号万柳光大家园 10 座 7 层 0868 号房产，建筑面积为 142.88 平方米的房屋所有权及其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权，以及房屋内部装修。根据委托人提供的《不动产权证》复印件，估价对象具体情况如下：

#### 1、估价对象的实物状况描述





名称		南方证券股份有限公司	
土地 实物 状况 描述	不动产权证号	京(2019)海不动产权第0029160号	
	共有宗地面积(m <sup>2</sup> )	14744.3	
	四至	东南面临近小区路、西面临万柳中路、北面临泉宗路	
	用途	—	
	形状	规则	
	地形地势	场地平坦	
	土壤地质	土壤未受污染,地基承载力和稳定性较好	
	开发程度	宗地红线外“六通”,红线内场地平整	
	其他	—	
建筑 物实 物状 况描 述	建筑面积(m <sup>2</sup> )	142.88	
	建筑结构	钢筋混凝土结构	
	房屋现状用途	住宅	
	设施设备	水电暗装、消防栓、宽带接口	
	电梯(部)	2部	
	总层数及评估楼层	共19层,估价对象位于第7层	
	层高(米)	约3米	
	空间布局	平面	
	建筑功能	通风、采光、隔热、防渗漏较好	
	维护状况	维护和保养状况较好	
	成新率	85%	
	装饰 装修	外墙	釉面砖
		内墙	乳胶漆
		门窗	钢防盗门、铝合金窗
		天花	乳胶漆
		地面	厅:防滑地砖 卧:木质地板
厨房		瓷片墙面、防滑地砖、整体橱柜,铝扣板天花	
卫生间	瓷片墙面、防滑地砖、铝扣板天花		
其他	—		



## 2、权益状况描述与分析

名称		北京市海淀区泉宗路 2 号万柳光大家园 10 座 7 层 0868 号
房地产权基本 信息	产权人	南方证券股份有限公司
	份额	全部
	不动产权证号	京(2019)海不动产权第 0029160 号
	竣工日期	—
土地权益 状况 描述	土地所有权状况	国有
	土地使用起止日期	—
	土地所有权来源	出让
	土地用途管制	无
	其他	无
出租或占有情况		出租
房屋权益 状况 描述	房屋面积 (m <sup>2</sup> )	142.88
	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	0
	购买价 (元)	—
	房屋用途	住宅
	其他	—
他项权利		无

## (五) 价值时点

本次价值时点为查勘之日，即二〇一九年十月三十日。

## (六) 价值类型

本估价报告出具的市场价值是指估价对象于价值时点二〇一九年十月三十日，对北京市海淀区泉宗路 2 号万柳光大家园 10 座 7 层 0868 号的土地剩余使用年限及符合前述假设和限制条件下、最高最佳利用情况下所能体现的市场价值。



## （七）估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则、谨慎性原则为操作性原则。

### 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### 2、合法原则

要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 3、价值时点原则

评估价值应是估价对象在根据估价日的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4、替代原则

评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格差应在合理范围内。

### 5、最高最佳利用原则

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### 6、谨慎性原则

谨慎性原则是指在存在不确定因素的情况下对估价对象作出判断时，应当保持必要的谨慎，充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面。

## （八）估价依据

本次评估依据国家、北京市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

### 1、法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号 2009 年 8 月 27 日



修订)：

- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(主席令第 28 号 2004 年 8 月 28 日修订)；
- (3) 《中华人民共和国物权法》(主席令第 62 号 2007 年 10 月 1 日起实施)；
- (4) 《最高人民法院关于人民法院财产处置参考若干问题的规定》2018 年 9 月 1

日起施行；

- (5) 《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第 74 号 2019 年 4 月 23 日修订)；
- (6) 《城市房地产管理办法》(原建设部令第 56 号，2001 年 8 月 15 日修订)。

## 2、技术规程

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- (3) 《房地产估价报告评审标准(试行)》(2011 年 6 月起试用)；
- (4) 《房地产估价技术指引》(编号：SZDB/Z 273-2017)；
- (5) 《人民法院委托评估工作规范》(2018 年) 15 号。

## 3、估价委托人提供的资料

- (1) 《不动产权证书》复印件及委托人提供的其它法律性文件、相关资料；
- (2) 委托人与我公司签订的委托评估合同(合同编号：(2019)南证清资字第 2 号)。

## 4、其他资料

- (1) 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；
- (2) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (3) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## (九) 估价方法

本次估价选择了比较法对物业价值进行评估。

比较法是指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。

公式： $P=PI \times A \times B \times C$



式中：P---被估价房地产估价价格

PI---可比交易案例价格

A---交易情况修正系数

B---市场状况调整

C---房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）

市场调查三个与估价对象房地产条件类似的物业成交案例作为可比实例，将案例的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况分别与估价对象房地产相比较调整。

## （十）估价结果

1、北京市海淀区泉宗路 2 号万柳光大家园 10 座 7 层 0868 号物业市场价值确定：  
本次估价采用比较法测算出估价对象北京市海淀区泉宗路 2 号万柳光大家园 10 座 7 层 0868 号房的市场单价为 99,200 元/平方米，即有：

北京市海淀区泉宗路 2 号万柳光大家园 10 座 7 层 0868 号房地产市场价值 = 市场  
单价 × 建筑面积

= 99,200 元/平方米 × 142.88 平方米

= 14,173,696 元人民币

### 2、估价结论

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，选用比较法确定委托评估物业在价值时点二〇一九年十月三十日的市场价值为 14,173,696 元，大写人民币壹仟肆佰壹拾柒万叁仟陆佰玖拾陆元整，详见评估结果明细表。



(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
聂竹青	4420120128		2019年11月27日
庄贺然	4419980117		2019年11月27日

(十二) 实地查勘期

二〇一九年十月三十日

(十三) 估价作业期

二〇一九年十月三十日至二〇一九年十一月二十七日。



## 附件

- (一) 委托评估合同(合同编号:(2019)南证清资字第 2 号)
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象相关照片
- (四) 《不动产权证》复印件
- (五) 估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

# 南方证券股份有限公司破产清算组

## 委托评估合同

合同编号：(2019)南证清资字第2号

甲方（委托方）：南方证券股份有限公司破产清算组

乙方（受托方）：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

甲方因破产清算工作的需要，根据法律、法规及深圳市中级人民法院的有关规定和深圳中院公开摇号结果，委托乙方评估南方证券股份有限公司有关不动产。双方在平等自愿的基础上达成如下协议：

一、甲方委托乙方进行评估的目的是通过法定方式公开处置。

二、评估对象为位于北京市海淀区泉宗路2号万柳光大家园10号楼7层0868号房屋（建筑面积为142.88平方米，不动产权证号为京（2019）海不动产权第0029160号）。产权资料复印件在签定本协议时一并移交给乙方。

乙方须对甲方提供的所有资料和评估过程等保密，未经甲方书面同意，不得向任何第三方披露。

三、本次评估的基准日为出具评估报告之日前第五日。

四、乙方应在2019年2月11日前向甲方提交评估报告共五份。逾期未提交评估报告，且经催办无正当理由仍未在规定时间内作出的，甲方有权单方解除委托，并不支付任何评估费用。



五、乙方应严格遵守国家有关法律、法规及行业规定，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，对评估物的现时价格进行评估，并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。

六、乙方必须指定至少二位具有相应资质的评估人员进行评估，并就评估报告的真实性和合法性、公允性、完整性以及是否已全面披露相关影响估价对象价格的各因素承担责任。

七、甲方或深圳市中级人民法院或南方证券股份有限公司债权人会议、债权人委员会对评估报告提出异议或要求乙方对评估事项作相应补充或进一步说明时，乙方应在三个工作日内完成。经甲方催办仍不作答复的，视为未作评估，甲方有权单方解除委托，并不支付任何评估费用。

八、甲方或深圳中院或南方证券股份有限公司债权人会议、债权人委员会对评估结论有异议，且有确实证据证实的，该评估结论不作为拍卖依据，甲方将另行委托其他评估机构进行评估，乙方不得收取评估费用。

九、评估费用按下列原则计付：

1、评估费计费基础为乙方作出的评估价。但如实际成交价低于评估价 15%的，评估费用以实际成交价为计算依据；如实际成交价高于评估价的，评估费按评估价计算。

2、以前款所约定的评估价（或成交价）为基础，按照国家计委、

建设部 1995 年 7 月 17 日发布的《关于房地产中介服务收费的通知》中规定的评估收费标准累计计算并支付，不再进行上浮。

3、评估费由甲方在该被评估的破产财产处置完毕，并收取完毕处置价款后向乙方支付。

十、乙方因查堪被评估资产和调取相关资料的飞机票和交通费凭票实报实销，住宿费每人每天补助 250 元，餐费每人每天 60 元，出差补助每人每天 50 元，其他费用自理。

因向有关部门查询相关资料的费用，由乙方先行支付后凭合法票据向甲方报销。

十一、乙方须派员对被评估的资产进行现场查勘。

查勘前须向甲方负责该资产的人员全面了解、核实被评估对象的权属、可能拖欠的相关税费、物业管理费、水电费、租金、租赁期限等问题。乙方须前往相关部门对上述情况进行核实，并在评估报告中予以充分披露，同时在评估报告中附相关资料。

甲方可根据乙方的要求提供相应的材料和协助。

十二、因乙方的责任而被撤销委托的，甲方不支付评估费用。

十三、乙方如有违法、违规或违约行为，甲方将依据法律、法规和深圳市中级人民法院的相关规定，追究法律责任。

十四、本合同一式四份，甲方执三份，乙方持一份。

十五、本合同自双方签字并盖章之日起生效，如在具体履行本合

同的过程中发生争议，双方可以友好协商，协商不成均可向人民法院提起诉讼。

甲方（委托人）：南方证券股份有限公司破产清算组

签名（盖章）：

时间：2019年11月15日



乙方：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

签名（盖章）：

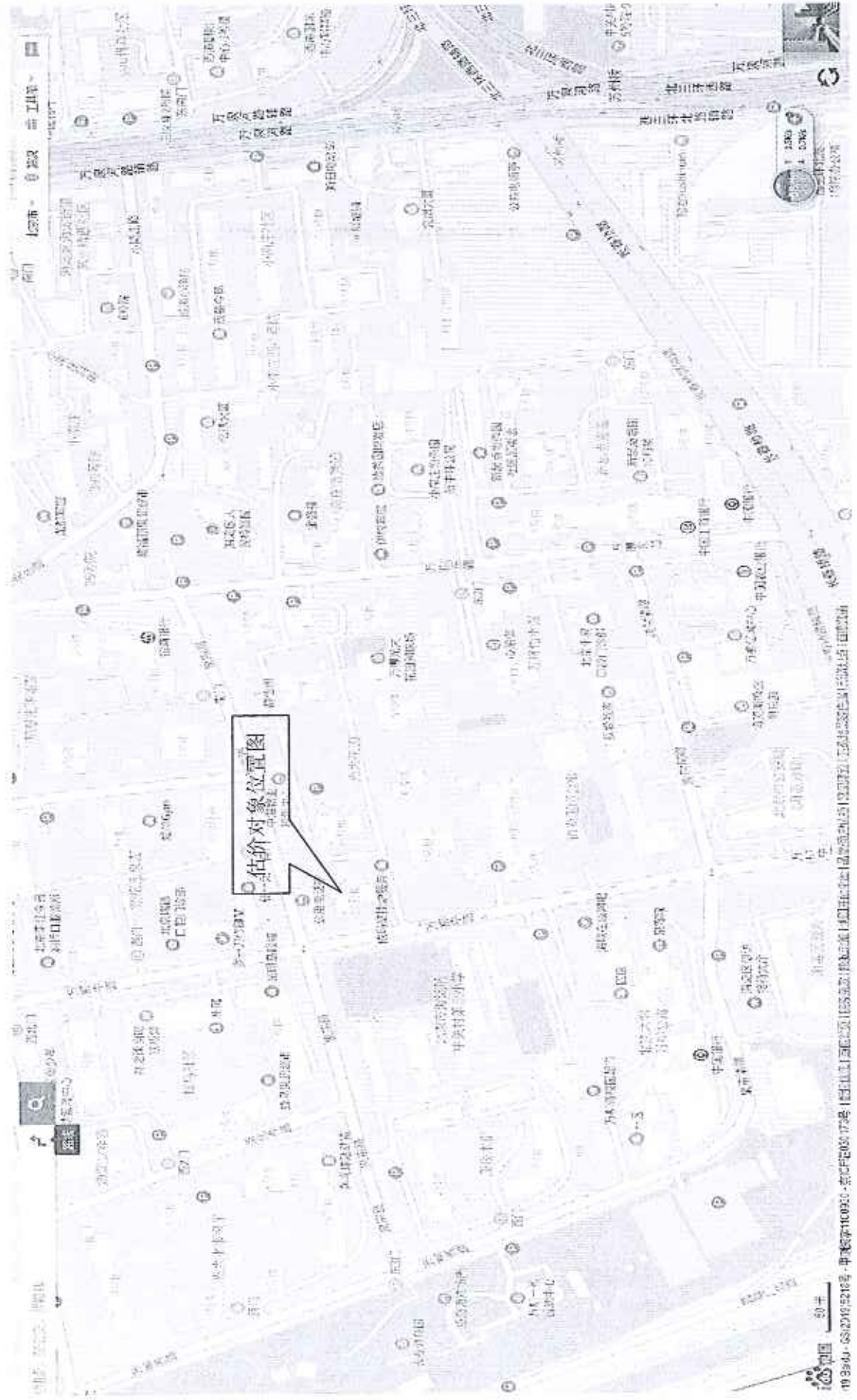
时间：2019年11月15日



11月15日

11月15日

附件二：估价对象位置图



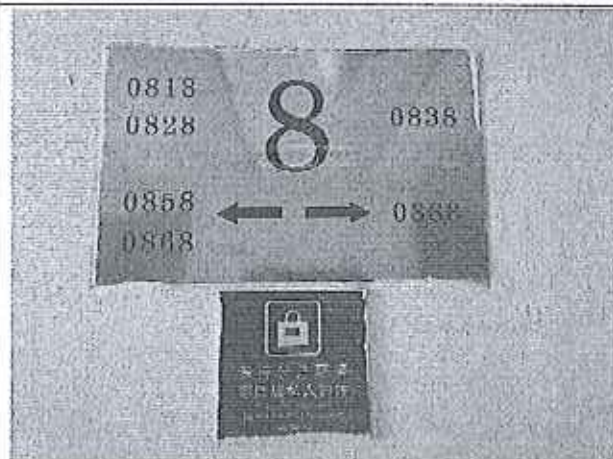
附件三：估价对象相关照片



估价对象外景



估价对象外景



估价对象楼层



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



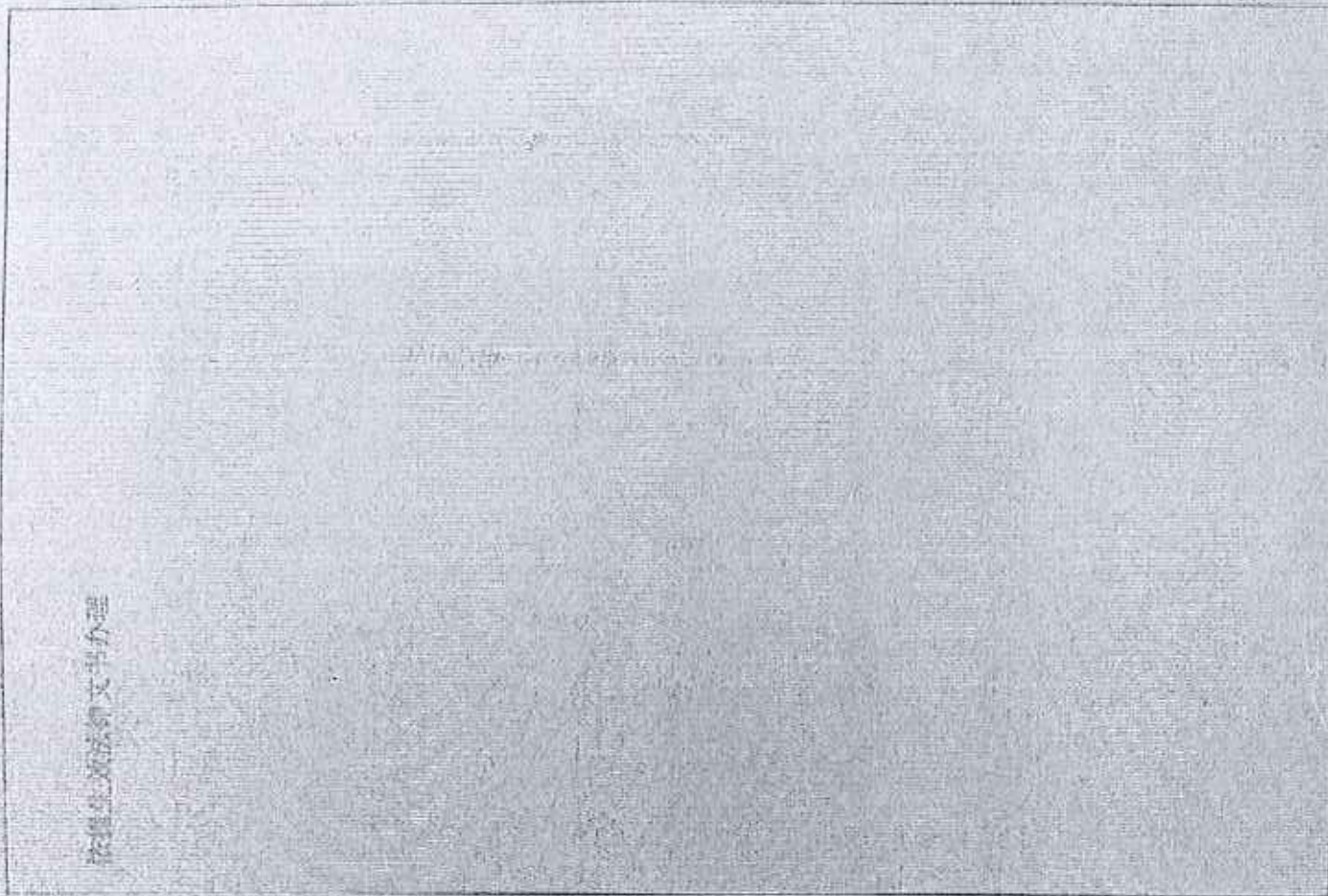
估价对象临路状况



估价对象临路状况

权利人	南方证券股份有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	海淀区泉宗街2号万润光人家10号楼7层0868		
不动产单元号	110108 012001 G500-463 F30020074		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/商品房		
用途	住宅		
面积	共有宗地面积 14744.3平方米/房屋建筑面积 142.938平方米		
使用期限			
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:19层 房屋所在层:7层		

依《不动产登记暂行条例》办理





# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司  
 主体类型 有限责任公司  
 住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401  
 法定代表人 聂竹青  
 成立日期 1998年07月06日

### 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告，商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年05月29日





中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司  
法定代表人：聂竹青  
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401  
统一社会信用代码：914403007084267362  
备案等级：壹级  
证书编号：粤房估备字壹0200040  
有效期限：2022年01月03日止



发证机关 2022年01月03日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



姓名 / Full name

王翼然

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

230104198801262237

注册号 / Registration No.

4419580117

执业机构 / Employer

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-3-12

持证人签名 / Bearer's signature



No. 00127150

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



发证机关

No. 0052824



姓名 / Full name

颜竹钟  
性别 / Sex

身份证号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

4420130128  
执业机构 / Employer

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司  
有效期至 / Date of expiry

2021-12-19  
持证人签名 / Bearer's signature