

鹏信咨询字[2021]第 PF657 号

关于丰顺汽车运输有限公司清算资产估价

报告书

房地产估价报告

估价项目名称：关于丰顺汽车运输有限公司清算资产估价

估价委托人：丰顺汽车运输有限公司清算组

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：赖雪娜 注册号：4420210323

袁有成 注册号：4420190225

估价报告出具日期：2022年03月30日

估价报告编号：鹏信咨询字[2021]第 PF657 号

致估价委托人函

丰顺汽车运输有限公司清算组：

承蒙委托，我公司对丰顺汽车运输有限公司清算资产估价所涉及的物业之市场价值进行评定估算，估价目的为处置资产提供价格参考依据。

估价对象为丰顺汽车运输有限公司所涉及的房屋所有权及其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，房产选取比较法，附属物采用成本法，土地选取市场法及剩余法，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二〇二一年十月二十六日的市场价值为 3,381,200 元，大写人民币叁佰叁拾捌万壹仟贰佰元整，详见评估结果明细表。

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

二〇二二年三月三十日



鹏信咨询字[2021]第 PF657 号

评估结果明细表

价值时点：2021 年 10 月 26 日

估价委托人：丰顺汽车运输有限公司清算组

估价机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

估价项目名称：关于丰顺汽车运输有限公司清算资产估价

序号	权属人	房屋坐落	规划用途	建筑面积(m ²)/ 土地面积(m ²)	评估结果	
					评估单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
1	梅州市汽车运输总公司 丰顺汽车运输公司	丰顺县汤坑镇镇台路丰顺旅社后 幢 502 房 (建筑物)	未记载	90	2,200	198,000
2	丰顺汽车运输公司	丰顺县汤坑镇汤坑路 198 号内 (家属宿舍) (建筑物)	未记载	1263.84	2,400	3,033,200
3	丰顺汽车运输公司	公司大楼车站网架 (建筑物)	未记载	287.04	100	28,700
4	丰顺汽车运输公司 埔寨售票站	丰顺县埔寨镇公路边 (土地)	未记载	80.85	1,500	121,300
合 计						3,381,200

备注：估价对象 4 地上建筑物，因建筑物过于破旧（成新率<3%），拆除费用高于建筑物本身的残余价值，故不对建筑物进行价值评估，仅评估土地价值。



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) 实地查勘期.....	11
(十二) 估价作业期.....	11
附件.....	12
(一) 估价委托书复印件.....	12
(二) 估价对象位置图.....	12
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	12
(四) 产权资料复印件.....	12
(五) 估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件.....	12



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。



估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《估价委托合同》、《房地产权证》、《丰顺汽车运输有限公司会议记录》，我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查其真实信息，并未能向政府有关部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

2、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。根据现场查看，估价对象 1、2 房屋规划用途未记载，现状用途均为住宅；估价对象 3 房屋规划用途未记载；估价对象 4（土地）规划用途未记载。

3、我们对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、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、环境污染隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等的市场交易，即能满足以下条件：

- （1）该房地产可以继续使用；
- （2）在此期间物业价值将保持稳定；
- （3）不考虑特殊买家的额外出价。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

（四）不相一致假设



本次估价的估价对象未发现不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价委托人提供了权属证书的复印件，但无法提供权属证书原件以供查阅，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权属证书复印件及其记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

（六）估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的（资产处置）下使用，不得做其他用途，亦不对其它用途负责。

2、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等，为市场价值。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、估价技术报告、附件共六部分，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

6、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从二〇二二年三月三十日至二〇二三年三月二十九日止，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，请在收到本报告五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：丰顺汽车运输有限公司清算组

（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

资格等级：一级

证书编号：粤房估备字壹 0200040

联系电话：0755-82404555

（三）估价目的

本次估价目的为处置资产提供价格参考依据。

（四）估价对象

估价对象为丰顺汽车运输有限公司清算资产估价所涉及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。估价对象具体情况如下：

1、估价对象 1 具体情况如下：

根据估价委托人提供的《房地产权证》复印件记载，证书编号：粤房地证字第 0830545 号；权利人：梅州市汽车运输总公司丰顺汽车运输公司；占有房屋份额：全部。填发日期：2001 年 01 月 15 日。

（1）土地基本状况

所在区：梅州市丰顺县，土地座落：丰顺县汤坑镇镇台路丰顺旅社后幢 502 房；地号：未记载；土地权属来源：未记载；土地权属性质：未记载；用途：未记载；共



有宗地面积：未记载；使用期限：未记载；土地形状较规则，开发程度达到五通一平；宗地四至：西至其它居民楼，南至其它居民楼，东至建设路，北至汤坑路。

(2) 建筑物及附着物基本状况

坐落：丰顺县汤坑镇镇台路丰顺旅社后幢 502 房；登记字号：203559 号；房屋所有权性质：全民；房屋权属来源：一九九六年向丰顺县饮食服务公司购买；用途：未记载；房屋建筑面积：90 平方米；房屋结构：框架结构；房屋总层数：5 层，所在层数：第 5 层；竣工时间：1995 年（经咨询委托方确认）；普通装修，水、电、通讯、消防设施齐全，楼层间有楼梯通行，建筑物维护使用情况一般，成新率约为 6.0 成新。

(3) 契税摘要：契价：45000 元；契税种类：购买；契税税率：1.5%；纳税金额：675 元；

2、估价对象 2 具体情况如下：

根据估价委托人提供的《房地产权证》复印件记载，证书编号：粤房证字第 1818747 号；权利人：丰顺汽车运输公司；共有情况：全部。

(1) 土地基本状况

所在区：梅州市丰顺县，土地座落：丰顺县汤坑镇汤坑路 198 号内（家属宿舍）；地号：未记载；土地权属来源：未记载；土地权属性质：未记载；用途：未记载；共有宗地面积：未记载；使用期限：未记载；土地形状较规则，开发程度达到五通一平；宗地四至：西至丰顺县人民医院，南至汤坑路，东至其它居民楼，北至其它居民楼。

(2) 建筑物及附着物基本状况

坐落：丰顺县汤坑镇汤坑路 198 号内（家属宿舍）；房屋所有权性质：全民；房屋所有权来源：八四年自建；用途：未记载；房屋建筑面积：1263.84 平方米；房屋结构：混合结构；房屋总层数：4 层，所在层数：第 1-4 层；竣工时间：1984 年建成；普通装修，水、电、通讯、消防设施齐全，楼层间有楼梯通行，建筑物维护使用情况一般，成新率约为 5.0 成新。

3、估价对象 3 具体情况如下：

估价对象 3 为丰顺汽车运输公司所属的公司大楼车站网架，坐落于：丰顺县汤坑镇大山背大扩下 206 国道边，根据估价人员现场实地测量：网架宽度为 7.8 米，长度为 36.8 米，则建筑面积为 7.8 米×36.8 米=287.04 米。



4、估价对象 4 具体情况如下：

根据估价委托人提供的《房地产权证》复印件记载，证书编号：粤房字第 1818787 号；权利人：丰顺汽车运输公司埔寨售票站；所有权人占有份额：全部。

（1）土地基本状况

所在区：梅州市丰顺县，土地座落：丰顺县埔寨镇公路边（土地）；地号：未记载；土地权属来源：未记载；土地权属性质：未记载；用途：未记载；共有宗地面积：未记载；基底面积：80.85 平方米；使用期限：未记载；土地形状较规则，开发程度达到五通一平；宗地四至：西至空地，南至 Y125 道路，东至空地，北至龙泉中学。

（2）建筑物及附着物基本状况

坐落：丰顺县埔寨镇公路边（土地）；房屋所有权性质：全民；房屋所有权来源：七六年自建；用途：未记载；房屋建筑面积：80.85 平方米；房屋结构：混合结构；房屋总层数：1 层，竣工时间：1976 年建成；建筑物主体结构不完整，墙体部分已倒塌，已无法正常使用。

（五）价值时点

本次价值时点为查勘之日，即二〇二一年十月二十六日。

（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二〇二一年十月二十六日，对应剩余使用年限为相关产权证登记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目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。

（八）估价依据

本次评估依据国家、广东省和梅州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》（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）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（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）；

（3）《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，2021年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号，2019年4月23日第二次修订实施）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，中华人民共和国主席令第四十六号公布，自2016



年 12 月 1 日起施行)。

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)。

3、估价委托人提供的资料

《估价委托合同》、《房地产权证》、《丰顺汽车运输有限公司会议记录》及委托人提供的其它法律性文件、相关资料;

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

1、本次估价选择了比较法对估价对象 1、2 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。

2、本次估价选择了成本法对估价对象 3 价值进行评估。

成本法是假定存在一个潜在的购买者,重置一宗与待估房地产可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用,也应当是待估房地产价值的衡量标准。即是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础,加上正常的资金利息和计划利润,并扣除相应的折旧来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。

3、本次估价选择了市场比较法和剩余法对估价对象 4 价值进行评估。

市场比较法是主要用于房地产市场发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区,可以直接评估土地的价值,委估地块地处周边有较活跃的土地交易市场,可比性较强,故本次评估首选市场比较法作为一种估价方法测算地价。

剩余法是在估算开发完成后房地产正常交易价格的基础上,扣除建筑物建造费用



和与建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

（十）估价结果

1、市场价值的确定

（1）本次评估采用比较法对评估对象 1、2 进行了评估。

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。

估价对象 2 评估结果为：2,400 元/平方米；估价人员认为比较法的理论依据为房地产价格形成的替代原理，其本质是以房地产的市场交易价格为导向求取估价对象的价值，故估价对象丰顺县汤坑镇汤坑路 198 号内（家属宿舍）的评估单价为 2,400 元/平方米；则：丰顺县汤坑镇汤坑路 198 号内（家属宿舍）市场评估值：

$$=1263.84 \text{ 平方米} \times 2,400 \text{ 元/平方米}$$

$$=3,033,200 \text{ 元（取整到百位）}$$

同理可得：估价对象 1 丰顺县汤坑镇镇台路丰顺旅社后幢 502 房（建筑物）的市场评估值为：

$$=2,200 \text{ 元/平方米} \times 90 \text{ 平方米}$$

$$=198,000 \text{ 元（取整到百位）}$$

（2）估价对象 3 丰顺汽车运输公司所属的公司大楼车站网架评估采用成本法进行了评估，评估结果 100 元/m²；结合梅州市丰顺县同类建筑物的价格水平，经估价人员综合分析，本次评估以 100 元/m²为评估对象的最终评估单价；

则估价对象 3 丰顺县汤坑镇大山背大扩下 206 国道边公司大楼车站网架（建筑物）的市场评估值为：

$$=100 \text{ 元/平方米} \times 287.04 \text{ 平方米}$$

$$=28,700 \text{ 元（取整到百位）}$$

（3）估价对象 4 丰顺县埔寨镇公路边（土地），分别采用了市场比较法、剩余法测算宗地产权完整下的单位面积地价，两种方法的测算结果分别从不同的角度反映了市场地价，差异不大，故最终的地价确定应以上述两种方法的平值作为最终评估结果：



$$\begin{aligned} \text{单位面积地价} &= (1518 \text{ 元/平方米} + 1482 \text{ 元/平方米}) \div 2 \\ &= 1,500 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{总地价} &= 1,500 \text{ 元/平方米} \times 80.85 \text{ 平方米} \\ &= 121,300 \text{ 元 (取整到百位)} \end{aligned}$$

(4) 房地产总值合计为：

$$198,000 \text{ 元人民币} + 3,033,200 \text{ 元人民币} + 28,700 \text{ 元人民币} + 121,300 \text{ 元人民币} = 3,381,200 \text{ 元人民币}$$

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，按照估价程序，房产选取比较法，附属物采用成本法，土地选取市场法及剩余法，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二〇二一年十月二十六日的市场价值为 **3,381,200 元**，大写人民币叁佰叁拾捌万壹仟贰佰元整，详见评估结果明细表。

(十一) 实地查勘期

二〇二一年十月二十六日

(十二) 估价作业期

二〇二一年十月二十六日至二〇二二年三月三十日。



附件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象相关照片
- (三) 《估价委托书》、《房地产权证》、《丰顺汽车运输有限公司会议记录》复印件
- (四) 估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件

估价对象 2 位置图(丰顺县汤坑镇汤坑路 198 号内（家属宿舍）)



估价对象 3 位置图(公司大楼车站网架)



估价对象 4 位置图(丰顺县埔寨公路边)



估价对象 1 照片(丰顺县汤坑镇镇台路丰顺旅社站幢 502 房)



估价对象外况



估价对象外况



估价对象外况



估价对象内况



估价对象内况



估价对象内况

估价对象 1 照片(丰顺县汤坑镇镇台路丰顺旅社站幢 502 房)



估价对象内况



估价对象内况



估价对象内况



现场查勘人员



估价对象街道现况



估价对象街道现况

估价对象 2 照片(丰顺县汤坑镇汤坑路 198 号内 (家属宿舍))



估价对象外况



估价对象外况



估价对象外况



估价对象外况



估价对象外况



估价对象外况

估价对象 2 照片(丰顺县汤坑镇汤坑路 198 号内 (家属宿舍))



估价对象外况



估价对象外况



估价对象内况



估价对象内况



估价对象内况



估价对象内况

估价对象 2 照片(丰顺县汤坑镇汤坑路 198 号内 (家属宿舍))



估价对象内况



现场查勘人员



估价对象街道现况



估价对象街道现况

估价对象 3 照片(公司大楼车站网架)



估价对象外况



估价对象内况

估价对象 3 照片(公司大楼车站网架)



测量数据照片



估价对象内况



测量数据照片



测量数据照片

估价对象 4 照片(丰顺县埔寨镇公路边)



估价对象现况



估价对象现况

估价对象 4 照片(丰顺县埔寨镇公路边)



估价对象现况



估价对象现况



估价对象现况



估价对象现况



估价对象现况



估价对象现况

估价对象 4 照片(丰顺县埔寨镇公路边)



估价对象现况



估价对象现况



估价对象现况



现场查勘人员



估价对象街道现况



估价对象街道现况

估价委托书

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因 处置资产 需要，兹委托你公司对位于梅州市丰顺县汤坑镇汤坑路 198 号内(家属宿舍)共四套物业在 2021 年 10 月 26 日的市场价值进行评估。

我方承诺对我司所提供的有关文件资料的真实性负责。

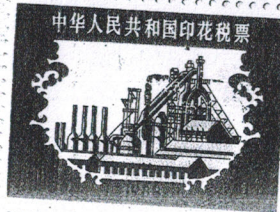
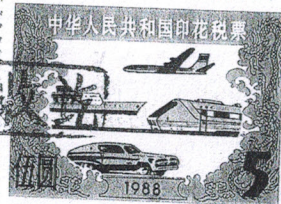
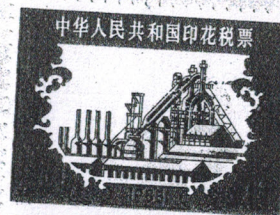
委托方(签章)

日期：2021 年 10 月 26 日



房地产权证

粤房地证字第 0830545 号



鹤岭远来居住套房

权属人		梅州市汽车运输总公司李顺汽车运输公司			
身份证号		国籍			
房屋来源	一九九六年向李顺号饮食服务公司购买				
占有房屋份额	全部	房屋所有权性质	全民		
土地来源					
房屋坐落	地址	李顺市 汤坑镇 漳台路 李顺旅社 中座502房			
	地号				
房屋情况	建筑结构	框架结构	层数	伍层	
	建基面积	平方米			
	建筑面积	玖拾	平方米		
	其中住宅	平方米			
四墙归属	东	南	西	北	
	自,共墙	自墙	自墙	共墙	
	门面,蔡丽君	通路面	通路面	陈福世	
土地情况	用地面积	自用	平方米		
		共用	平方米		
使用期限	年 月 日至 年 月 日止				
用途					

房地产共有(用)情况	共有(用)人	占有房屋份额	共有(用)权证号	
契税摘要	契价	契税种类	契税税率	纳税金额(元)
	45000.00	购买	1.5%	675.00
附记				
登记字号	203559	核准日期	2000年11月15日	

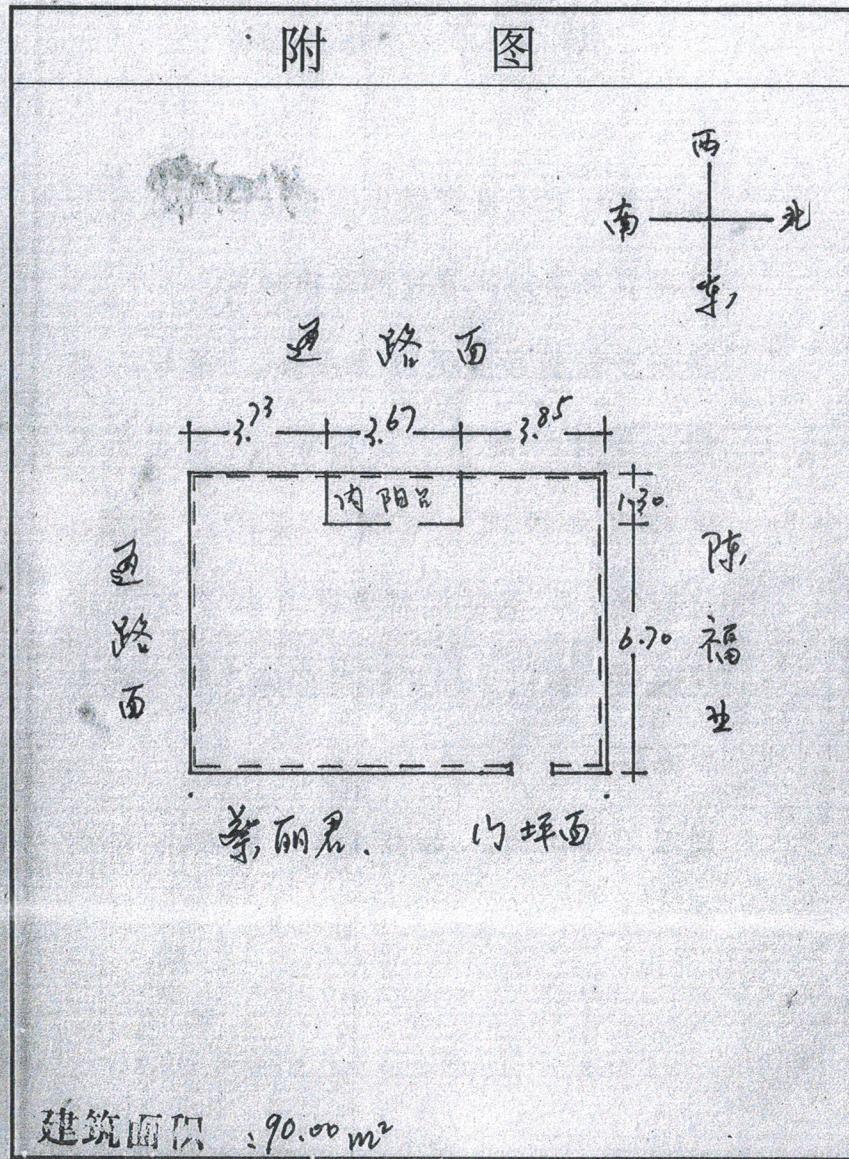
填发机关: 房地产权证
填发日期: 2000年11月15日



他 项 权 摘 要

他 项 权 摘 要			
权 利 人			
权利种类	权利范围	权利价值	
存续期限	设定日期	至	止
权 利 人			
权利种类	权利范围	权利价值	
存续期限	设定日期	至	止
权 利 人			
权利种类	权利范围	权利价值	
存续期限	设定日期	至	止
权 利 人			
权利种类	权利范围	权利价值	
存续期限	设定日期	至	止
权 利 人			
权利种类	权利范围	权利价值	
存续期限	设定日期	至	止

附 图



2009.2.6

12

房屋所有权证存根

粤房证字第 1818747 号

所有权人		丰顺汽车运输公司			
籍贯	国籍	身份证号码		护照号码	
所有权性质		所有权人占有份额		所有权来源	
全民		全部		八四自建	
房屋座落	地址	丰顺县汤城镇汤城路198号西			
	地号	(家属宿舍)			
房屋四至归属	东	南	西	北	
	自建	自建	自建	自建	
四至	车站空地	车站空地	滴水	车站空地	
建筑结构及层数		混合结构 四层			
基底面积	叁佰叁拾玖		平方	叁拾	平方
建筑面积	壹仟贰佰陆拾叁		平方	捌拾玖	平方
其中	住宅	壹仟贰佰陆拾叁		平方	捌拾玖
	非住宅			平方	平方
使用土地面积	平方	平方	土地使	字第 号	
	米	分米	用证号		

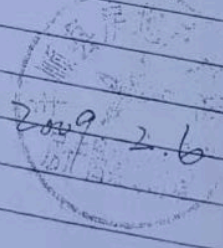
公司固
司:
公司固定资
限市公司包
丰顺汽车
《告书》同
司清算资
梅州市同

老站(松二套房)房产证

8

登记类别: 确认 登记字号: 100228

所有权人(单位)	本便吃东运输公司		住(地)址	场坑镇场坑路198号	
所有权性质	全民	所有权来源	八四年自建	所有权人占有份额	全部
房屋座落	本便县场坑镇场坑路198号(家属宿舍)				
四至	东 墙	南 墙	西 墙	北 墙	
	围墙	围墙	滴水	围墙	
	车站空地	车站空地		车站空地	
占地面积	339 平方米	09 平方分米	建筑结构及层数	混合四层	
建筑面积	1263 平方米	84 平方分米	建成年份		
住宅	1263 平方米	84 平方分米	使用情况	自用	1263 平方米 84 平方分米
非住宅			出租		
土地使用权			土地使用证号	字第 号	
房屋价值	元	所有权证号	发证日期		
契税	契价	契税种类	契税率	纳税金额	元
证明	姓名	与申请人关系	占有份额	住址	



房屋

所有权人	
籍贯	
所有权性质	
全	
房屋座落	地 址
	地 号
房屋四至	自
四至	车站
建筑结构及	
基底面积	
建筑面积	
其中	住宅
	非住宅
使用土地面积	

查勘记录

- ① 公司大楼车场网架：宽：7.8米，长：36.8米。（未办理产权证）
现场及尺测量人：黄发明、赖承刚。
- ② 老站家属宿舍：现场已看，现场产权证（粤房证字第181874号）
- ③ 埔寨车站：墙体已严重损坏，主体结构不完整（粤房证字第181878号）
现场查勘人：赖承刚、黄发明

房屋所有权证

粤房字第 1818787 号

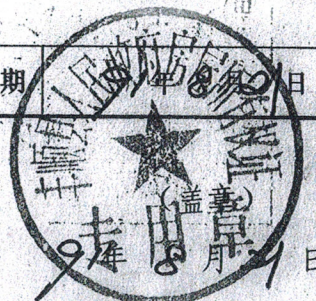
埔寮街 1818787 号

所有权人		丰顺汽车运输公司埔寨售票站			
籍贯	国籍	身份证号码 护照号码			
所有权性质	所有权人占有份额	所有权来源			
全民	全部	以单自建			
房屋座落	地址	丰顺县埔寨被公路边			
房屋座落	地号	15			
房屋归属	东	南	西	北	
	自墙	自墙	自墙	自墙	
四至	埔寨被这公路		车站空地	空地	
建筑结构及层数		混合结构 叁层			
基底面积	捌拾		平方米	捌拾	平方分米
建筑面积	捌拾		平方米	捌拾	平方分米
其中	住宅	捌拾		平方米	捌拾
	非住宅			平方米	平方分米
使用土地面积	平方米	平方分米	土地使用证号	字第 号	



房屋共有权保持证摘要	共有人	占有份额	共有权保持证号	共有人	占有份额	共有权保持证号
房屋他项权证摘要	权利人	权利种类	权利范围	权利价值	权利设定日期	
					至	
					至	
契稅摘要	契价	契稅种类	契稅稅率	納稅金額 (元)		
附	记					
登记字号	106256		核准日期	1984年8月1日		

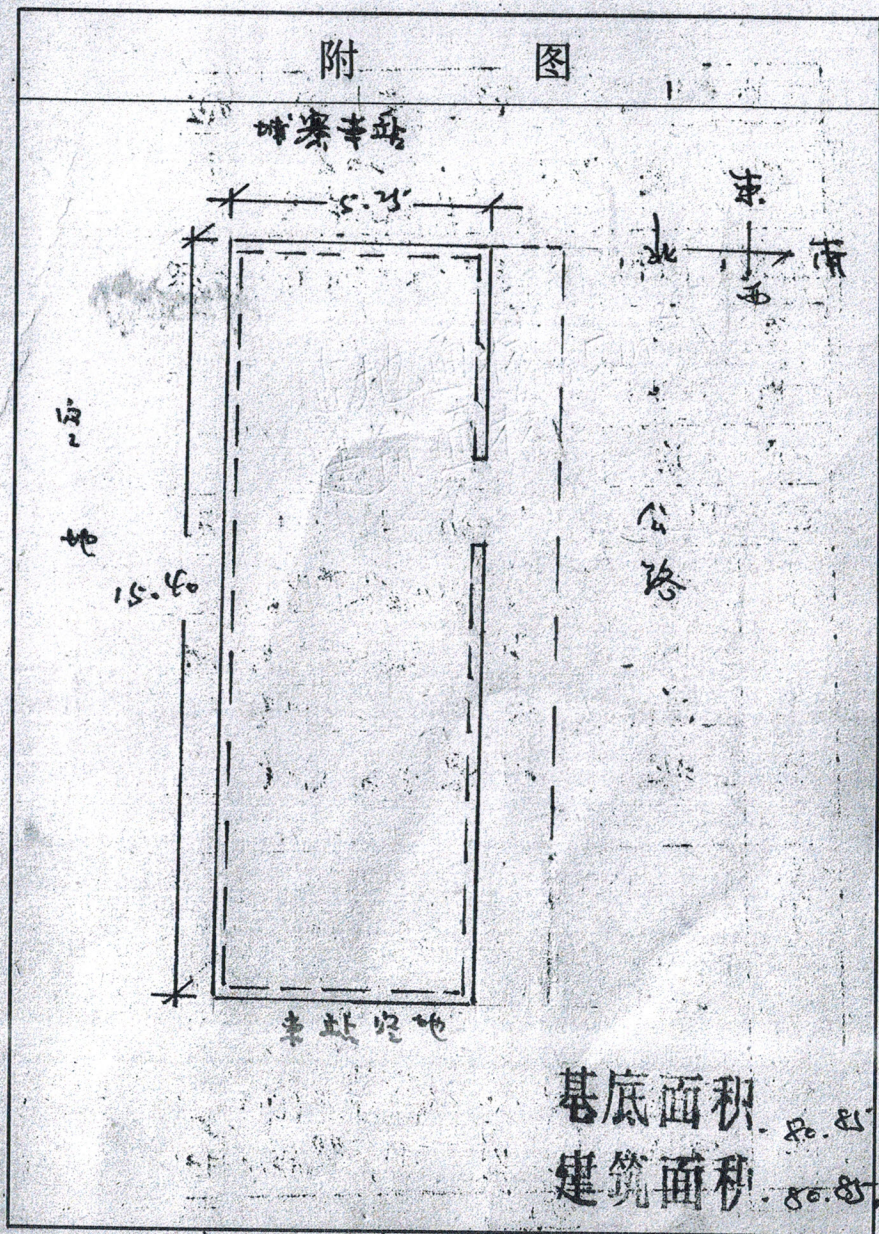
填发机关：
填发日期：



遵 守 事 项

- 一、房屋所有权人必须遵守国家法律和政府有关房产管理的各项规定。
- 二、房屋所有权转移变更（如买卖、赠与、交换、转让、继承、分析等），房屋状况变动（如翻建、扩建、拆除、倒塌、焚毁等），他项权利变更（如设定、注销他项权利），应及时向房产管理机关申请登记。
- 三、此证不准涂改，如有遗失或损毁，应及时向房产管理机关申报补发。

附 图



丰顺汽车运输有限公司

会议记录

时间：2021年10月26日 9时00分至11时00分

地点：丰顺汽车运输有限公司站场

会议主题：对《关于协助核查丰顺公司固定资产项目的报告》提及的固定资产缺少项目进行现场查看确认。

参加人员：_____

肖红、曹思平（从信所）、田胜、张东勇、袁国强（丰顺汽运公司）

吴卫忠（粤运公司）、徐美霞（益丰公司）、赖雪娜、黄发明

（鹏信资产评估公司）

会议内容：现场已查看梅州市粤运汽车运输有限公司提交《关于协

助核查丰顺公司固定资产项目的报告》中第一点中提及的固定资产：

1. 老站家属宿舍 / 粤房证字第1818747号；

2. 老站外土地换置套房 / 粤房地证字第0830545号；

签名：曹思平、肖红、赖雪娜、黄发明、田胜、张东勇、袁国强、吴卫忠

3. 公司大楼车站网架 | 未办理产权证;

4. 埔寨车站 | 粤房字 1818 787 号。

以上固定资产项目将由评估公司进行补充评估。

曹野平 (印) 董光明 杨丽娜 (印)

袁国强 (印) 姜迪 徐美华

签名:

丰顺汽车运输有限公司清算资产现场查看

参加人员签到表

地点：丰顺汽车运输有限公司办公大楼

时间：2021年10月26日

参加单位名称	参加人员签名
广东从信律师事务所	曹思平 Ainz
丰顺汽车运输有限公司	[Signature] 张为贵 袁国浩
梅州市粤运汽车运输有限公司	吴地
丰顺县益丰汽车有限公司	[Signature]
深圳市鹏信资产评估土地房地 产估价有限公司	赖宇娜 袁国浩

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





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200040

企业名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：914403007084267362

法定代表人：聂竹青

注册地址：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

有效期：至 2024 年 11 月 11 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11月11日





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200040

企业名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：914403007084267362

法定代表人：聂竹青

注册地址：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

有效期：至 2024 年 11 月 11 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11月11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.



No. 00215722

姓名 / Full name

赖雪娜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

441421199011124429

注册号 / Registration No.

4420210323

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

2024-05-18

持证人签名 / Bearer's signature

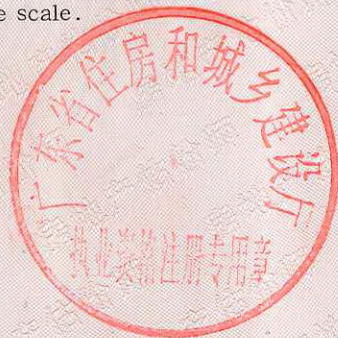


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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. 00190124

姓名 / Full name

袁有成



性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

350702199004288913

注册号 / Registration No.

4420190225

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

2022-08-05

持证人签名 / Bearer's signature

A handwritten signature in black ink, appearing to read "袁有成".