

山东产权交易中心有限公司
委托位于成武县伯乐大街西段北
拟拍卖孙天兵房地产询价报告书

鲁金信达询报字【2018】第066号

山东金信达资产评估有限公司

二〇一八年十月二十九日



由 扫描全能王 扫描创建

拟拍卖房地产询价报告书

鲁金信达询报字【2018】第 066 号

一、委托方：山东产权交易中心有限公司（网络司法拍卖辅助机构）

二、估价目的：为网络司法拍卖提供价值参考

三、估价时点：二〇一八年八月二十日

四、评估依据

1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32号）。

3、《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）；

4、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产估价管理暂行办法》

6、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

7、委托方提供的资料（房产证、土地证）

8、评估人员通过调查及现场查勘获得的资料。

五、房地产概况

估价房地产为孙天兵所有的位于成武县伯乐大街西段北的一宗房地产。

（1）房屋不动产权证号：成房字第 14-95 号，房屋所有权人：孙天兵；房屋坐落：成武县伯乐大街西段北；结构：砖混；房屋总层数：2 层；建筑面积：702.18 平方米（一楼二楼过道建筑面积 136.5 平方米属孙天兵和韩红伟共有）；规划用途：经营。其中：

1、宾馆客房，幢号：伯乐大街西段北 1#；房屋结构：砖混；房屋总层数：2 层；建筑面积：423.72 平方米；规划用途：经营。

2、宾馆大厅，幢号：伯乐大街西段北 2#；房屋结构：砖混；房屋总层数：2 层；建筑面积：70.44 平方米；规划用途：经营。

另外，宾馆客房 208.02 平方米，尚未办理房产证，内部装修与设施同有证客房。

（2）土地不动产权证号：成国用（2000）字第 782 号，土地使用权人：孙天兵；坐落：成武镇徐小楼居委会；用途：住宅；使用权类型：划拨；发证日期：2000 年 1 月 20 日；使用权面积：351.09 平方米（一楼二楼过道占地面积 68.25 平方米属孙天兵和韩红伟共有）。

（3）孙天兵、杨绪兰、孙天将提供证明，表述土地使用权由三人共有，评估师对此真实性不予关注，以成国用（2000）字第 782 号土地使用权证书



为产权依据。

六、估价方法：因该宗房产为经营性用房，采用市场法，有证房屋按商业房（含土地）评估，无证房屋按住宅房上浮 30%评估，土地不再单独计算价值，客房设施按重置成本法评估。

七、估价结果：916.48 万元（人民币大写：玖佰壹拾陆万肆仟捌佰元整）其中：房屋建筑物 714.68 万元，装修、设备及客房设施 201.80 万元。

八、报告有效期：评估报告有效期为 12 个月，自 2018 年 8 月 20 日起至 2019 年 8 月 19 日止。

本估价结果为拍卖参考底价，不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由双方协商确定。

山东金信达资产评估有限公司

二〇一八年十月二十九日



固定资产—房屋建筑物清查评估明细表

表5_1_1

共1页第1页

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：孙天兵

评估基准日：2018年8月20日

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m2)	账面价值		评估价值			评估单价 (元/m2)	备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	成房子第14-95号	宾馆大厅	混合	2002.07	70.44			1,056,600.00	80.00	845,280.00	15,000.00	含划拨住宅用地 351.09平方米， 无证房产按住宅 房单价上浮30% 计算
2	成房子第14-95号	宾馆客房	混合	2002.07	423.72			6,355,800.00	80.00	5,084,640.00	15,000.00	
3	无证	宾馆客房	混合		208.02			1,352,130.00	90.00	1,216,917.00	6,500.00	
合 计					702.18	0.00	0.00	8,764,530.00		7,146,837.00		

资产占有单位填表人：
填表日期：年 月 日

评估人员：



由 扫描全能王 扫描创建

资产占有单位名称: 孙天兵

固定资产—装修及设备清查评估明细表

评估基准日: 2018年8月20日

金额单位: 人民币元

表5.2.1
共5页第1页

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	单价	账面价值		调整后账面		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	净值	原值	成新率%		
1	门头装修及设备			台	1		60000					60000	80.00	48,000.00	
2	自动卫星抄表盘			台	1		12000					12000	80.00	9,600.00	
3	调装变压器			台	1		1500					1500	80.00	1,200.00	
4	安装费			项	1		2600					2600	100.00	2,600.00	
5	门头发光字			平方	11		800					8800	80.00	7,040.00	
6	门头底框			平方	80		240					19200	80.00	15,360.00	
7	边框			米	30		50					1500	80.00	1,200.00	
8	灯			个	10		80					800	80.00	640.00	
9	线路			项	1		500					500	80.00	400.00	
10	高清摄像头			个	2		300					600	80.00	480.00	
11	外挂灯箱			个	1		26000					26000	80.00	20,800.00	含吊装费用
12	旋转大门			个	1		70000					70000	80.00	56,000.00	
13	正常门			个	1		6000					6000	80.00	4,800.00	
14	门头外墙			项	1		5000					5000	80.00	4,000.00	
15	门头外台阶大理石			项	1		12000					12000	80.00	9,600.00	
	小计											226,500.00		181,720.00	
二 大厅及前台															
1	墙面装修			项	1		30000					30,000.00	80.00	24,000.00	
2	7型走廊地面及走廊找平面面			项	1		30000					30,000.00	80.00	24,000.00	
3	吊顶(地砖、马赛克)			项	1		35000					35,000.00	80.00	28,000.00	
4	石膏板、漆造型)			项	1		5000					5,000.00	80.00	4,000.00	
5	灯(专业商用照明)			个	4		300					1,200.00	70.00	840.00	
6	背景墙(造型、各种材料字)			个	2		10000					20,000.00	80.00	16,000.00	
7	收银台(实木、天然大理石)			项	1		25000					25,000.00	80.00	20,000.00	

资产占有单位填表人:
填表日期: 年 月 日

评估人员:



固定资产—装修及设备清查评估明细表

评估基准日: 2018年8月20日

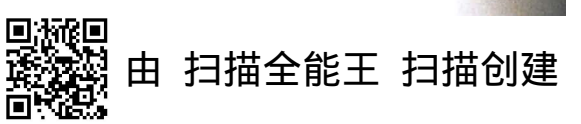
表5_2_1
共5页第2页
金额单位: 人民币元

资产占有单位名称: 孙天兵

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	单价	账面价值		调整后账面		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	净值	原值	成新率%		
8	沙发、茶几(芝华士品牌、头等仓)			项	1		18000				18,000.00	80.00	14,400.00		
9	前台办公电器			项	1		12000				12,000.00	80.00	9,600.00		
10	公安预警系统			项	1		10000				10,000.00	80.00	8,000.00		
11	油画(名人油画)			项	1		25000				25,000.00	100.00	25,000.00		
12	隔离墙			项	1		15000				15,000.00	80.00	12,000.00		
	小计										226,200.00		185,840.00		
三	集热工程														
	包括太阳能供热系统、智能电加热系统、自动上水供水系统、安装、吊装等			项	1		160000				160,000.00	80.00	128,000.00		
	小计										160,000.00		128,000.00		
四	大厅到二楼步行梯														
	天然将军红大理石(连玻璃、扶手)			平方	52.5		800				42,000.00	80.00	33,600.00		
	1 楼梯口吊灯及造型			项	1		1200				1,200.00	80.00	960.00		
	小计										43,200.00		34,560.00		
五	卫生间及设施														
	1 马桶(品牌、番恩沙)			个	26		800				20,800.00	70.00	14,560.00		
	2 台上盆及大理石台面			个	26		300				7,800.00	70.00	5,460.00		
	3 浴霸			个	26		500				13,000.00	70.00	9,100.00		
	4 水龙头			个	26		300				7,800.00	70.00	5,460.00		
	5 茶杯、口杯、烟灰缸			项	1		780				780.00	70.00	546.00		
	6 独立卫生间改造			个	26		2800				72,800.00	80.00	58,240.00		
	7 卫生间钢化玻璃门			个	26		1200				31,200.00	80.00	24,960.00		
	8 淋浴间			个	26		3000				78,000.00	80.00	62,400.00		
	9 卫生间吊顶			间	26		2000				52,000.00	80.00	41,600.00		

资产占有单位填表人:
填表日期: 年 月 日

评估人员:



资产占有单位名称: 孙天兵

固定资产—装修及设备清查评估明细表

评估基准日: 2018年8月20日

金额单位: 人民币元

表5_2_1
共5页第3页

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	单价	账面价值		调整后账面		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	净值	原值	成新率%		
10	排气扇			个	26		170					4,420.00	70.00	3,094.00	
11	卫生间地面(防水、瓷砖)			间	26		5000					130,000.00	80.00	104,000.00	
12	房内所有灯(每房间10个灯)			个	260		50					13,000.00	70.00	9,100.00	
13	房间顶造型			间	26		3000					78,000.00	80.00	62,400.00	
14	房间造型(电视背景墙)			个	26		2000					52,000.00	80.00	41,600.00	
15	墙内漆、工料			间	26		3600					93,600.00	70.00	65,520.00	
16	房间实木地板每间30平方			平方	780		260					202,800.00	80.00	162,240.00	
17	房门内瓷砖工料			间	78		180					14,040.00	80.00	11,232.00	
18	免漆门			个	26		1300					33,800.00	80.00	27,040.00	
19	卡式门锁			个	26		1000					26,000.00	70.00	18,200.00	
20	门卡			张	120		50					6,000.00	70.00	4,200.00	
21	二楼防雨棚			项	1		35000					35,000.00	70.00	24,500.00	
22	隔音保温窗			套	26		700					18,200.00	80.00	14,560.00	
	小计											991,040.00		770,012.00	
六	房间内设备														
1	电视			台	26		3000					78,000.00	70.00	54,600.00	
2	电脑			个	12		5000					60,000.00	70.00	42,000.00	
3	办公桌(定制专用)			个	52		1200					62,400.00	80.00	49,920.00	
4	穿衣镜(化妆镜)			面	52		100					5,200.00	80.00	4,160.00	
5	空调(格力品牌)			台	26		3200					83,200.00	70.00	58,240.00	
6	衣帽架			双	26		300					7,800.00	80.00	6,240.00	
7	定制床			张	42		1200					50,400.00	80.00	40,320.00	
8	床垫			张	42		2400					100,800.00	70.00	70,560.00	
	布草(被单、床单、枕套、枕芯、被套、毛巾、地巾、浴巾、厚被、单被)品牌			项	1		200000					200,000.00	70.00	140,000.00	
9	内部电话			个	26		280					7,280.00	70.00	5,096.00	
10	台灯			个	26		280					7,280.00	70.00	5,096.00	
11	台灯			个	26		280					7,280.00	70.00	5,096.00	

资产占有单位填表人:
填表日期: 年 月 日

评估人员:



