

房地产估价报告

估价项目名称：济南市历下区工业南路57-1号高新万达广场地下车库-2858 市场价值评估

估价委托人：济南高新技术产业开发区人民法院

房地产估价机构：山东同诚土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：张超(注册证书号：3720110166)

井鸿弘(注册证书号：3720140077)

估价报告出具日期：2022年11月21日

估价报告编号：鲁同诚房估字(2022)第Z5280号

致估价委托人函

济南高新技术产业开发区人民法院：

受贵单位的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的济南市历下区工业南路57-1号高新万达广场地下车库-2858市场价值进行了估价。现将报告主要内容说明如下：

估价目的：为司法鉴定提供房地产市场价值参考依据。

估价对象：根据《济南高新技术产业开发区人民法院司法鉴定委托书》（司法技术编号：（2022）鲁0191法鉴字433号），估价对象为济南市历下区工业南路57-1号高新万达广场地下车库-2858。

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》合同编号：销售（字）201724940411，买受人：许红妹，楼号：4-2地块地下车库1单元-2层-2858，用途为车位，钢筋混凝土结构，建筑层数地上32层，地下2层，估价对象位于第-2层，合同约定建筑面积共31.05平方米，其中套内建筑面积12.72平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积18.33平方米。

根据《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》，不动产单元号：370102015102GB00064F10121151，房屋坐落：历下区工业南路57-1号高新万达广场地下车库-2858，房屋所有权人：济南高新万达广场置业有限公司，房屋共有情况：单独所有，土地使用权人：济南高新万达广场置业有限公司，独用土地面积：62221.0平方米，土地使用期限：2014年05月04日起2084年05月03日止，规划用途：停车位，房屋性质：商品房，房屋结构：钢筋混凝土结构，所在层/总层数：-2/2，建筑面积：31.11平方米，专有建筑面积：12.72平方米，分摊建筑面积：18.39平方米，竣工时间：12/1/15，不动产权证书号：济南20190003681，登记簿状态：有效，打印时间：2022-11-15，附记：无。

根据《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》，截至价值时点房屋所有权人为济南高新万达广场置业有限公司，提请报告使用人注意。

价值时点：价值时点设定为现场勘查之日2022年10月25日。

价值类型：本次评估的是估价对象的市场价值。

本次估价采用的市场价值标准指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易所形成的价格或价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 10 月 25 日的房地产市场价值为 85125 元/个，人民币大写：捌万伍仟壹佰贰拾伍元整。

特别提示：

以上摘自本评估报告，若需了解详情，请仔细阅读报告全文。当事人如对本估价报告结果有异议，可在接到本估价报告后十日内经济南高新技术产业开发区人民法院向我公司提出。

山东同诚土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：渠文辉

二〇二二年十一月二十一日



目 录

第一部分 估价师声明	5
第二部分 估价假设和限制条件	6
第三部分 估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	11
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
十四、房地产司法鉴定评估风险告知	13
第四部分 附件	15

第一部分 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估价假设和限制条件的限制。

3. 我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写本估价报告。



5. 我公司注册房地产估价师对本估价报告中估价对象进行了实地查勘。

6. 没有本公司以外的人员对本估价报告提供专业帮助或相关专业意见。

7. 估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责；因资料失实造成估价结果有误的，由资料提供方承担相应的责任。

8. 本次估价目的是为司法鉴定提供房地产市场价值参考依据，不得用作其他目的。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。

9. 我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑结构质量进行调查的责任。

估价师姓名	注册证书号	签 章	签字日期
张 超	3720110166		2022年 11月 4日
井鸿弘	3720140077		2022年 11月 2日

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《济南高新技术产业开发区人民法院司法鉴定委托书》（司法技术编号：（2022）鲁 0191 法鉴字 433 号）、《商品房买卖合同》合同编号：销售（字）201724940411 及《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》等相关资料，本次评估以估价委托人提供的估价对象相关资料为依据，委托人应对其合法、真实、准确和完整性负责。我们对相关资料无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整进行合理假定。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、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。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积以委托人提供的估价对象相关资料为依据。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，既能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方出于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价对象为整幢房地产中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

7. 本报告的估价结果为正常条件下的市场价值，房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快

速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

估价结果未考虑估价对象及其所有权人已经承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》合同编号：销售（字）201724940411，买受人：许红妹，楼号：4-2 地块地下车库 1 单元-2 层-2858，用途为车位，钢筋混凝土结构，建筑层数地上 32 层，地下 2 层，估价对象位于第-2 层，合同约定建筑面积共 31.05 平方米，其中套内建筑面积 12.72 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 18.33 平方米。

根据《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》，不动产单元号：370102015102GB00064F10121151，房屋坐落：历下区工业南路 57-1 号高新万达广场地下车库-2858，房屋所有权人：济南高新万达广场置业有限公司，房屋共有情况：单独所有，土地使用权人：济南高新万达广场置业有限公司，独用土地面积：62221.0 平方米，土地使用期限：2014 年 05 月 04 日起 2084 年 05 月 03 日止，规划用途：停车位，房屋性质：商品房，房屋结构：钢筋混凝土结构，所在层/总层数：-2/2，建筑面积：31.11 平方米，专有建筑面积：12.72 平方米，分摊建筑面积：18.39 平方米，竣工时间：12/1/15，不动产权证书号：济南 20190003681，登记簿状态：有效，打印时间：2022-11-15，附记：无。

根据《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》，截至价值时点房屋所有权人为济南高新万达广场置业有限公司，提请报告使用人注意。

(五) 依据不足假设

估价委托人提供了相应的估价资料复印件，但未提供相关权属资料原件供估价人员核查，故本次估价假设委托人提供的相关权属资料复印件与原件一致。

二、限制条件

(一) 估价报告使用限制，主要对估价报告的用途、使用者、使用期限、使用范围等的限定，以及说明使用报告时需注意的其他特殊事项。

(二) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(三) 本估价结果是在现有评估资料基础上，对估价对象作合理设定情况下的评估结果，若评估资料发生变化，则应进行重估。

(四) 对于济南市历下区工业南路 57-1 号高新万达广场地下车库-2858 市场价值的评估结果为房地产价值，包含其对应的土地价值。未考虑快速变现等处分方式带来的影响，提请报告使用人注意！

(五) 本估价报告估价结果为按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后做必要调整甚至重新估价。

(六) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

三、特别提示

(一) 评估结果仅为司法鉴定提供房地产市场价格参考依据，不是评估对外处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(二) 财产处置之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(三) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：济南高新技术产业开发区人民法院

联系人：张仲坤

联系电话：0531-88821075

二、房地产估价机构

单位名称：山东同诚土地房地产资产评估测绘有限公司

地址：山东省济南市市中区六里山路18号4层

统一社会信用代码：91370103740961317H

法定代表人：渠文辉

资质等级：壹级

证书编号：鲁评011024

有效期限：2020年7月20日至2023年7月19日

联系人：张超

联系电话：0531-82628785

三、估价目的

为司法鉴定提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

根据《济南高新技术产业开发区人民法院司法鉴定委托书》（司法技术编号：（2022）鲁0191法鉴字433号），估价对象为济南市历下区工业南路57-1号高新万达广场地下车库-2858。

对于济南市历下区工业南路57-1号高新万达广场地下车库-2858房地产的评估，评估范围包括土地使用权及依附于估价对象的装饰装修及设施设备，财产范围不包括动产、债权债务及特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况：

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》合同编号：销售（字）201724940411，买受人：许红妹，楼号：4-2地块地下车库1单元-2层-2858，用途为车位，钢筋混凝土结构，建筑层数地上32层，地下2层，估价对象位于第-2层，合同约定建筑面积共31.05平方米，其中套内建筑面积12.72平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积18.33平方米。

根据《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》，不动产单元号：370102015102GB00064F10121151，房屋坐落：历下区工业南路57-1号高新万达广场地下车库-2858，房屋所有权人：济南高新万达广场置业有限

公司，房屋共有情况：单独所有，土地使用权人：济南高新万达广场置业有限公司，独用土地面积：62221.0平方米，土地使用期限：2014年05月04日起2084年05月03日止，规划用途：停车位，房屋性质：商品房，房屋结构：钢筋混凝土结构，所在层/总层数：-2/2，建筑面积：31.11平方米，专有建筑面积：12.72平方米，分摊建筑面积：18.39平方米，竣工时间：12/1/15，不动产权证书号：济南20190003681，登记簿状态：有效，打印时间：2022-11-15，附记：无。

根据《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》，截至价值时点房屋所有权人为济南高新万达广场置业有限公司，提请报告使用人注意。

（三）土地基本状况

①名称：高新万达广场地块。

②四至：根据估价师现场查勘，北至会展路，西至会展东路，南至工业南路，东至颖秀路。

③形状：宗地形状较规则。

④地形地势：地形较好，地势平整。

⑤开发程度：宗地达到外七通（即供水、排水、通讯、通电、通路、供气、供暖），宗地内有已建成建筑物。

（四）建筑基本状况

①坐落：历下区工业南路57-1号高新万达广场地下车库-2858。

②建筑结构：钢筋混凝土结构。

③设施设备：水电齐全。

④装饰装修：公共通行部分水泥地面，-2858号车位环氧地坪。

⑤建成年代：2012年。

⑥规划用途：停车位。

⑦层数：地下车库总层数2层，估价对象所在层数-2层。

五、价值时点

价值时点设定为现场勘查之日2022年10月25日。

六、价值类型

1. 价值类型

根据估价目的，本报告所采用的价值类型为公开市场价值。

2. 价值类型定义

本次估价采用的市场价值标准指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易所形成的价格或价值。

3. 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下，包括土地使用权及依附于估价对象的装饰装修及设施设备，财产范围不包括动产、债权债务及特许经营权等其他财产或权益。

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。

(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。

(三) 价值时点原则：要求估价结果是在依据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(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。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

3. 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释〔2019〕19号）；

4. 《中华人民共和国房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

6. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；

7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规

定》(法释[2009]16号);

8.《最高人民法院关于实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉有关问题的通知》(法[2012]30号);

9.《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》(法办〔2018〕273号);

(二)本次估价采用的技术规程

1.中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》;

2.中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》;

(三)估价委托人及当事人提供的有关资料

1.《济南高新技术产业开发区人民法院司法鉴定委托书》(司法技术编号:(2022)鲁0191法鉴字433号)复印件;

2.《商品房买卖合同》合同编号:销售(字)201724940411 复印件;

3.《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》复印件;

(四)估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等。

九、估价方法

依据国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),结合估价目的和估价对象的特点:

1.本次评估适宜选用的评估方法

根据委托方提供的资料,估价对象用途为停车位,经过调查,市场上类似房地产租赁案例较多,可通过市场调查比较的方法测算出估价对象的租赁收益,因此可采用收益法进行评估;根据估价人员掌握的资料及市场调查,在估价对象同一供求范围内房地产市场存在大量的交易案例,可比实例易于收集,故本次评估选取比较法为其中一种估价方法。

2.本次评估不适宜选用的评估方法

估价对象为已建成使用房地产,登记用途为停车位,实际用途为停车位,通过调查,估价对象已达到最高最佳使用状态,不具有开发或者再开发潜力,不符合假设开发法的计算原理,故无法采用假设开发法进行评估。成本法适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设或同类房地产没有交易或交易很少,且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入的情况,估价对象用途为停车位,估价对象周边类似房地产交易或租赁活跃,市场依据充分,故不宜选用成本法。

通过上述分析，根据委托方提供的资料，结合本次的估价目的，本次评估选用比较法和收益进行评估：

收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率、资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

3. 估价方法定义



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。

估价对象评估单价 = 可比实例单价 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 房地产状况调整

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 10 月 25 日的房地产市场价值为 85125 元/个，人民币大写：捌万伍仟壹佰贰拾伍元整。

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册证号	签 章	签字日期
张 超	3720110166		2022年11月27日
井鸿弘	3720140077		2022年11月27日

十二、实地查勘期

2022 年 10 月 25 日

十三、估价作业期

上海 5053.3.34
240010513
井：井
井：井
井：井



上海 5053.3.34
241110110
井：井
井：井
井：井



2022年10月25日至2022年11月21日

十四、房地产司法鉴定评估风险告知

根据法律、法规、规章的有关规定，现将房地产司法鉴定评估当中的风险予以告知。

1. 房地产司法鉴定评估是由房地产评估专业人员根据相关专业知识，依据法律规定，客观、公正、科学地提出的专业性意见。房地产司法鉴定评估可能得出对当事人不利的鉴定估价结果。一旦启动房地产司法鉴定评估，当事人就要面临承担不利鉴定估价结果的法律风险。

2. 不按时交纳房地产鉴定评估费，又不提出减、缓交请求，或者提出减、缓交请求未达成合意仍不交纳鉴定评估费的，当事人应当承担终结鉴定评估的风险。

3. 当事人对鉴定估价报告有异议的，可以自收到鉴定估价报告起10日内提出异议，超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

4. 当事人对提交的鉴定评估资料的真实性、完整性、合法性负责。当事人不如实、全面提供相关评估资料，或者不能对评估资料来源作出说明，对因此造成的评估结论偏差，当事人应当承担不利的后果。

5. 当事人申请人民法院调查收集鉴定评估资料，申请补充鉴定评估或者重新鉴定评估，应当在人民法院规定期限内提出。

山东同诚土地房地产资产评估测绘有限公司

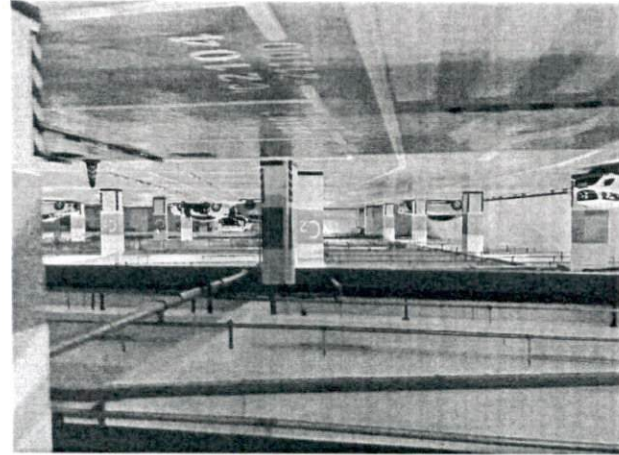
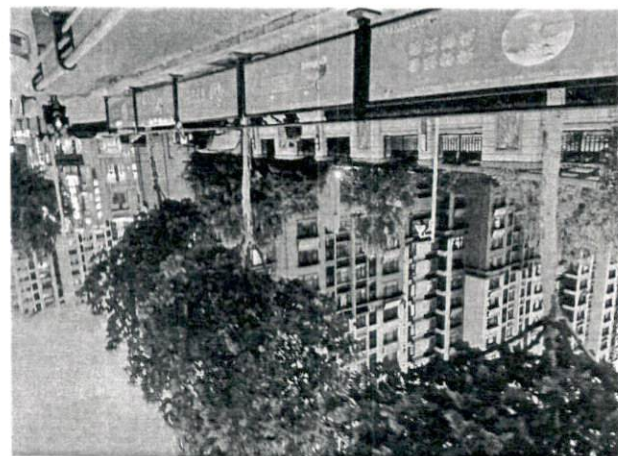
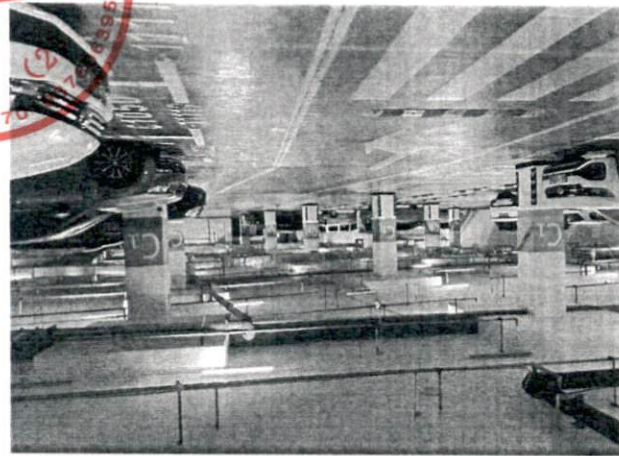
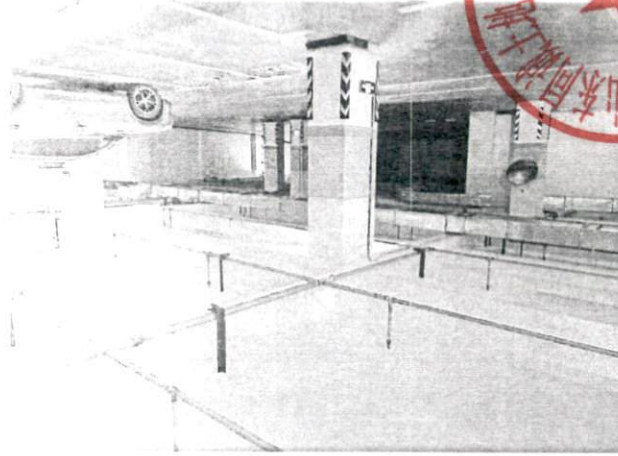
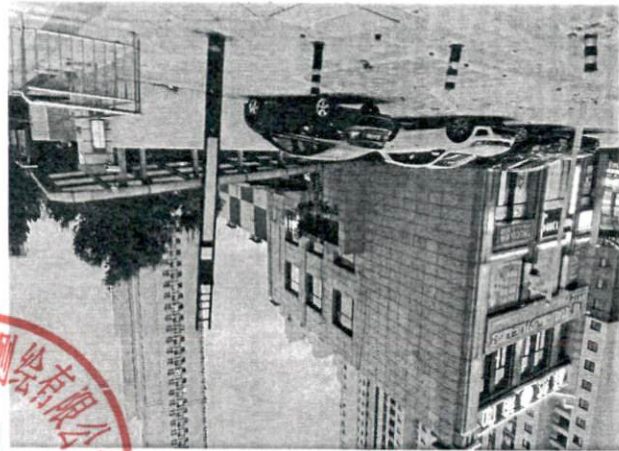
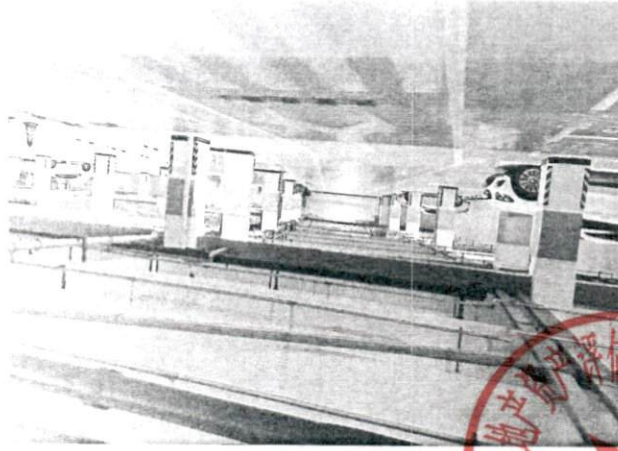


二〇二二年十一月二十一日



第四部分 附件

1. 《济南高新技术产业开发区人民法院司法鉴定委托书》（司法技术编号：（2022）鲁 0191 法鉴字 433 号）复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象现场照片；
4. 《商品房买卖合同》合同编号：销售（字）201724940411 复印件；
5. 《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件；
6. 房地产估价机构企业营业执照复印件；
7. 估价机构资格证书复印件；
8. 估价师资格证书复印件。



济南高新技术产业开发区人民法院

司法鉴定委托书

司法技术编号：(2022)鲁0191法鉴字433号

山东同诚土地房地产资产评估测绘有限公司：

我院受理的济南高新技术产业开发区人民法院与许洪亮,许洪贵,杜玉朋,许红妹,赵敏罚金纠纷一案,需对被执行人许洪亮、许洪贵、许红妹、赵敏、杜玉朋所有(或持有)的财产(详见委托评估财产表中涉及房地产部分)进行司法鉴定(详见移送表),根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定,特委托你单位进行鉴定。请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后,请将书面鉴定意见6份寄送本院。本院送去的有关资料,请一并退还。

此致

注：1. 鉴定期限：请于3个工作日内决定是否受理，并于受理后的30个工作日内出具报告书。

2. 本案鉴定费用交费人为济南高新技术产业开发区人民法院，交费的比例为100%。

附：1. 司法鉴定委托移送表一份；

2. 鉴定笔录一份。

济南高新技术产业开发区人民法院



二〇二二年十月二十一日

联系人：张仲坤 联系电话：0531-88821075

济南高新技术产业开发区人民法院司法鉴定委托移送表

案号	(2022)鲁0191执3174号	案由	罚金
受委托机构	山东同诚土地房地产资产评估测绘有限公司		
原告	单位(个人)名称	济南高新技术产业开发区人民法院/孙中华	
	联系人	济南高新技术产业开发区人民法院/孙中华	电话
	联系地址		
被告	单位名称	许洪亮,许洪贵,杜玉朋,许红妹,赵敏	
	联系人	许洪亮	电话
	联系地址		
	联系人	许洪贵	电话
	联系地址		
	联系人	杜玉朋	电话
	联系地址		
	联系人	许红妹	电话
	联系地址		
	联系人	赵敏	电话
联系地址			
鉴定对象(含名称、数量及地址)	被执行人许洪亮、许洪贵、许红妹、赵敏、杜玉朋所有(或持有)的财产(详见委托评估财产表中涉及房地产部分)		
鉴定事项	对被执行人许洪亮、许洪贵、许红妹、赵敏、杜玉朋所有(或持有)的财产(详见委托评估财产表涉及房地产部分)进行价格评估		
鉴定要求	此案是刑事罚金,卖完后再说收费一事,地下车位需要测绘。		
鉴定目的			
鉴定标准			
在线移送鉴定相关的附件材料			
线下移送鉴定相关的附件材料			

备注			
承办人	张仲坤	移送日期	2022年10月 21日

商品房买卖合同

(合同编号: 销售(字)201724940411)

合同双方当事人:

出卖人: 济南高新万达广场置业有限公司

注册地址: 山东省济南市高新区颖秀路1237号写字楼三层

营业执照注册号: 370127200088198

企业资质证书号: 0161287

法定代表人: 齐界

联系电话: 58689348

邮政编码: X

委托代理人: X 地址: X

邮政编码: X 联系电话: X

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: X

邮政编码: X

买受人: 许红妹

【本人】 【法定代表人】 姓名: 许红妹 国籍中国

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】
0304197702144823





买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一）为本合同第一条规定的项目内容。

楼号：4-2 地块地下车库 【单元】【1】【层】：-2 房号：-2858

该商品房的楼号、房号为合同约定的楼号、房号，如政府相关部门审批的楼号、房号与合同不一致，以政府批准的为准。

该商品房的用途为车位，属钢筋混凝土结构，层高为X，建筑层数地上32层，地下2层。

该商品房【有】【无】阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共31.05平方米，其中，套内建筑面积12.72平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积18.33平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。附属物名称：X，附属物面积：X平方米。

该商品房的产权登记面积以有资质的测绘单位最终实际测量的面积数据为准。附件《房屋平面图》仅为示意，具体以该商品房实际交付时现状为准。

第四条 计价方式与价款（以人民币计价）

出卖人与买受人约定按下述第1种方式计算该商品房价款：

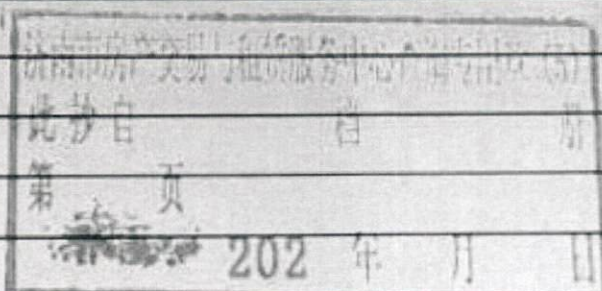
1. 按套计算，该商品房总价款为135000元，大写：壹拾叁万伍仟元整。
2. 按套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米X元，金额X元；附属物单价为每平方米X元，金额X元；以上总价款X元，大写：X。
3. 按建筑面积计算，该商品房单价为每平方米X元，金额X元；附属物单价为每平方米X元，金额X元；以上总价款X元，大写：X。

4. X

X

房地产权登记信息 (独幢、层、套、间房屋)

不动产单元号:	370102015102GB00064F10121151		
房屋坐落:	历下区工业南路57-1号高新万达广场地下车库-2858		
业务号	内容	07511502344776563	
房屋所有权人	济南高新万达广场置业有限公司		
证件种类	营业执照		
证件号	913701000926673461		
房屋共有情况	单独所有		
权利人类型	企业		
登记类型	首次登记		
登记原因	新建。		
土地使用权人	济南高新万达广场置业有限公司		
独用土地面积 (m ²)	62221.0		
分摊土地面积 (m ²)			
土地使用期限	2014年05月04日起2084年05月03日止		
房地产交易价格 (万)	0.0		
规划用途	停车位		
房屋性质	商品房		
房屋结构	钢筋混凝土结构		
所在层/总层数	-2/2		
建筑面积 (m ²)	31.11		
专有建筑面积 (m ²)	12.72		
分摊建筑面积 (m ²)	18.39		
竣工时间	12/1/15 12:00 AM		
不动产权证书号	济南20190003681		
登记时间	1/6/19 10:49 AM		
登簿人	潘微		
登记簿状态	有效		
打印时间	2022-11-15		
附记	无		





统一社会信用代码

91370103740961317H

营业执照



扫描二维码，在国家企业信用信息公示系统了解更多信息。

名称 山东同诚土地房地产资产评估测绘有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2002 年 07 月 15 日

法定代表人 渠文辉

住所 山东省济南市市中区六里山路18号4层

经营范围 一般项目：资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；不动产登记代理服务；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；地理遥感信息服务；互联网数据服务；信息系统集成服务；软件开发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：测绘服务；工程造价咨询业务；建设工程勘察。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

登记机关

2022 年 04 月 07 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 COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东同诚土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：渠文辉
(执行事务合伙人)

住 所：山东省济南市市中区六里山路 18 号 4 层

统一社会信用代码：91370103740961317H

备案等级：壹级

证书编号：鲁评 011024

有效期限：2020 年 7 月 20 日至 2023 年 7 月 19 日

发证机关(公章)

二〇二〇年九月二十二日



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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.



发证机关

No. 00286876

姓名 / Full name

张超

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

411302198210134836

注册号 / Registration No.

3720110166

执业机构 / Employer
山东尚诚土地房地产资产评估测绘
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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.



发证机关

No. 00236868

姓名 / Full name

井鸿弘

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

37092319871201398X

注册号 / Registration No.

3720140077

执业机构 / Employer

山东同诚土地房地产资产评估测绘
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature