

估价委托人名称：湖南省岳阳市临湘市人民法院司法技术室
报告类型：房地产司法评估报告
报告编号：湘友评（2020）（法）字第 PC010 号

地址：岳阳市南湖大道南湖.名门世家富川 CEO 大厦 4 层 401、402、403、404 、426 室

联系电话：0730-8274036 8274339

房地产估价报告

估价项目名称：产权属孙乐香位于临湘市长盛西路长安购物公园
白云湖公馆（实勘为白云湖公馆 1 幢 1815 号房）
的一套住宅房地产价值评估

估价委托人：湖南省岳阳市临湘市人民法院司法技术室

房地产估价机构：湖南友朋房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：盛红英（注册号：4319980030）

彭庆莲（注册号：4320060159）

估价报告出具日期：2020 年 4 月 10 日

估价报告编号：湘友评（2020）（法）字第 PC010 号

致估价委托人函

湖南省岳阳市临湘市人民法院司法技术室：

受贵单位委托，本估价机构派出估价人员（注册房地产估价师盛红英、注册号 4319980030，注册房地产估价师彭庆莲、注册号 4320060159，）对估价对象进行了估价。

评估目的：为法院办案提供价值参考依据而评估房地产价值。

估价对象：位于临湘市长盛西路长安购物公园白云湖公馆（实勘为白云湖公馆 1 幢 1815 号房）建筑面积 140.81 平方米，套内建筑面积 116.95 平方米，房屋所有权人孙乐香、共有权利人吴三波。

价值时点：2020 年 3 月 19 日

现场勘查日期：2020 年 3 月 27 日

价值类型：市场价值

估价委托人法：比较法、收益法

估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价委托人法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的房地产总价为 79.91 万元（取整）（大写：人民币柒拾玖万玖仟壹佰元整）。

评估结果见下表：

房屋所有权人	房屋结构	所在楼层及房号	规划用途	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
孙乐香 (共有权人: 吴三波)	钢混	第十八层 1815 房	住宅	140.81	5675	79.91
合计				140.81		79.91 (取整)

湖南友朋房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二〇年四月十日

目 录

致估价委托人函	2
一、注册房地产估价师声明.....	4
二、估价的假设和限制条件.....	5
三、房地产估价结果报告.....	7
(一)、估价委托人：湖南省岳阳市临湘市人民法院司法技术室	9
(二)、房地产估价机构：湖南友朋房地产评估咨询有限公司 ...	9
(三)、估价目的：	9
(四)、估价对象：	9
(五)、价值时点：	11
(六)、价值类型：	11
(七)、估价原则：	11
(八)、估价依据：	12
(九)、估价委托人法：	13
(十)、估价结果：	13
(十一)、估价人员：	15
(十二)、实地查勘期：	16
(十三)、估价作业期：	16
附 件	17

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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。

4、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布的《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师彭庆莲、盛红英对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照，并做好了实地查勘记录，拍摄了相关照片。我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。

7、参加本次评估的房地产估价师：

注册房地产估价师：盛红英 注册证号：4319980030 签章：



注册房地产估价师：彭庆莲 注册证号：4320060159 签章：



二、估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 估价报告的假设条件

1、一般假设：对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积等资料进行了审慎检查，在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、准确和完整的合理假设；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，对其安全的合理假设等。

(1)对权属证书审慎检查。估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》（复印件）及房屋产权信息查询证明（复印件），我们未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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2)对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。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)对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《商品房买卖合同》（复印件）记载建筑面积大体相当。

(4)对房地产市场的假设。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，即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处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)估价对象为白云湖公馆的 1 幢 1815 号房。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。

2、未定事项假设：应说明对估价对象所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

(1) 房屋建成年代假设

估价对象《商品房买卖合同》(复印件)中未记载估价对象建成年份,根据对该楼栋相关业主及小区内管理人员询问得知该楼栋建成年份为 2015 年,且设定与实际建成年代相符。

(2) 房屋结构和建筑面积假设

估价委托人提供了估价对象《商品房买卖合同》(复印件),以登记信息所载示的房屋结构和建筑面积为准,且设定与实际情况相符。

3、背离事实假设：因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定,对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

4、不相一致假设：在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致,或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致,估价对象的名称不一致等情况下,对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本报告无此项假设。

5、依据不足假设：在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下,缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本报告无此项假设。

(二) 估价报告的使用限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。

2、本估价报告估的估价目的是为法院办案提供参考依据而评估房地产价值，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，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、本估价结果的测算是以现有估价对象在价值时点的状况和对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。若国家有关政策、市场环境、估价对象的用途和使用方式以及估价中遵循的假设条件发生变化时，估价对象的估价结果也会发生变化，必要时应作相应调整或重新估价。

4、对于其他可能影响估价的瑕疵事项，估价委托人在委托时未作特殊说明，如估价人员根据其执业经验不能获悉，估价机构及估价人员不承担相关责任。

5、本报告须经房地产估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签名后方可使用。

6、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，亦不得以其他任何方式公开发表。

（三）特殊说明事项：

1、当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向湖南省岳阳市临湘市人民法院司法技术室书面提出。

2、本报告中数据全部采用计算机连续运算得出且计算公式数据均按四舍五入保留两位小数，因此可能出现个别等式左右两边不完全相等的情况，此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3、根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》(复印件)中记载估价对象所在地块面积为 42775, 规划用途商住, 土地使用年限自 2006 年 12 月 29 日止 2056 年 12 月 29 日, 该地块为出卖人以出让方式取得, 因此此次评估包含了估价对象所对应的分摊土地价值, 为房地产总价。特此说明。

4、由于估价委托人暂未提供估价对象相关权证, 本报告中涉及的估价对象建筑面积均以估价对象《商品房买卖合同》(复印件)中的建筑面积为依据, 特此说明。

三、房地产估价结果报告

(一)、估价委托人：湖南省岳阳市临湘市人民法院司法技术室

联系人：黄拥军

联系电话：13974032628

(二)、房地产估价机构：湖南友朋房地产评估咨询有限公司

法定代表人：黄建

住所：湖南省岳阳市岳阳楼区南湖大道 727 号南湖名门世家

富川 CEO 大厦第 4 层 401、402、403、404、426 房

资质等级：原一级资质

证书编号：湘建房估（岳）字第 0110001 号

营业执照（统一社会信用代码）：91430602722520956X

联系电话：0730-8274036、8274339

(三)、估价目的：

为法院办案提供价值参考依据而评估房地产价值。

(四)、估价对象：

A、评估事由：

申请对被申请人吴三波、孙乐香共同共有的位于临湘市长盛西路长安购物公园白云湖公馆第 1 幢 1815 号房产一套进行价值评估。

B、估价对象范围

估价对象为位于临湘市长盛西路长安购物公园白云湖公馆（实勘为白云湖公馆 1 幢 1815 号房）一套房屋。

C、估价对象区位状况：

1)、 区位条件:

估价对象东临支路、西抵相邻房屋,南临小区内夹道、北抵相邻房屋。因估价对象所处小区靠近长盛路与河西南路交汇处,且长盛路为临湘市东西向交通主干道,路面较宽,河西南路为临湘市南北向交通次干道,商业繁华度较好,居住区位条件较好。

2) 交通条件:

估价对象道路通达条件较好,有 2 路、5 路等公交车及的士经过,对外交通通达度较好。

3) 基础及配套设施状况:

估价对象附近有岳阳华银华美达广场酒店、中发大酒店、临湘市中医院、临湘市人民医院、景兴花园、龙源小区、临湘博物馆、星河广场、临湘市第六中学(南区)及农业发展银行、建设银行、中国银行等各大银行网点,基础配套设施和公共配套设施完备。

D、估价对象实物状况:

估价对象为一栋钢混结构房屋的第十八层 1815 房,(实勘为 24 层,其中地上 22 层,地下 2 层)建筑面积 140.81 平方米,套内建筑面积 116.95 平方米,于 2015 年建成。户型为三房两厅一厨两卫两阳台。估价对象外墙瓷砖墙面,入户王力防盗门,带入户花园,毛坯房。估价对象整栋大楼通风、采光情况较好。

至估价人员对估价对象进行现场勘查时估价对象现状为空置。

E、房地产权利状况:

a、根据估价委托人提供的估价对象房屋产权信息查询证明(复印件)得知:估价对象房屋所有权人(共有权人)为孙乐香、吴三波,座落于长盛西路长安购物公园,用途为住宅,面积 140.81。

b、根据估价委托人提供的估价对象《商品房买卖合同》（合同编号：2014061001181501）（复印件）得知：出卖人为临湘华银置业投资发展有限公司（二期），出卖人以出让方式取得位于临湘市长安南桥西侧（二桥）标号为 2006502、2007290、2006504、2006500 的地块的土地使用权；该房屋买受人为孙乐香，该房屋为第 001（幢）（单元）18 层 1815 号房（分户号 1815），该商品房的用途为住宅，属钢筋混凝土结构，层高 3.0-4.8 米，建筑层数地上 24 层，地下 2 层，阳台为非封闭式阳台，该商品房（合同约定）建筑面积共 140.81 平方米，套内建筑面积 116.95 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 23.86 平方米。

（五）、价值时点：

本次估价的价值时点为 2020 年 3 月 19 日。

（六）、价值类型：

1、价值类型：

本次评估结果的价值类型为公开市场价值。

2、价值内涵

根据《房地产估价规范》，遵循合法性原则，评估结果为估价对象的公开市场价值。

公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。公开市场价值是指在公开市场上最可能形成的价格。

（七）、估价原则：

房地产估价遵循独立、客观、公正、合法、谨慎原则等。具体有如下几点：

1. 独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价厉害

关系人均是公平合理的价值或价格；

2.合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3.价值时点原则：评估价值应为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偏差在合理范围内。

5.最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

（八）、估价依据：

A、法律、法规、政策和标准依据

(1)《中华人民共和国资产评估法》2016年12月1日起施行；

(2)《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》（2012年1月1日起施行）

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第10次会议第二次修正）；

(4)《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号）；

(5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）；

(6)《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号）

(7)《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

(8)《中华人民共和国城市房屋权属登记管理办法》（建设部令第168号）；

(9)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(10)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(11)《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；

(12)估价委托人提供的有关待估房地产产权等资料；

B、估价行为依据

湖南省临湘市人民法院司法鉴定委托协议书（2020）湘 0682 鉴字 03 号；

C、估价委托人提供的资料

(1)湖南省临湘市人民法院司法鉴定委托协议书（2020）湘 0682 鉴字 03 号；

(2)房屋产权信息查询证明（复印件）；

(3)商品房买卖合同（复印件）

D、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的资料

(1)受托估价委托人实地查勘获取的资料；

(2)评估人员核查资料及收集的价格信息。

（九）、估价方法：

根据《房地产估价规范》，通常的房地产估价委托人法有比较法、收益法、假设开发法、成本法几种。

1.有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价委托人法。首先遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地产状况修正，求取估价对象房地产的比较价格。

2.收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价委托人法，由于估价对象具有客观收益，因此可用适当的资本化率，将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象

房地产收益价格。

3.成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

4.假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。

(1) 不适用的估价委托人法分析：

①经现场调查，估价对象为已开发建成房产，成新率尚好，经过分析确定其保持现状继续使用为其最高最佳使用途径，故不采用假设开发法评估。

②由于估价对象为住宅房地产，且周围住宅环境较好，不适用于采用成本法，因此不采用成本法评估。

(2) 适用的估价委托人法分析：

①考虑到估价对象为住宅房地产，坐在区域类似房地产交易市场较为活跃，类似房地产转让成交实例较多且易于收集，故可选用比较法进行评估。

②估价对象位于区位优势较好、交通便捷度较好地段，房地产租赁市场较活跃，出租的租金标准、租金构成及租赁费用易于收集，且类似房地产租赁价格及转让价格的未来发展趋势有一定的规律可循，故可采用收益法进行评估。

故本次评估宜采用比较法、收益法进行评估，对以上两种方法测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象的客观价值。

估价的技术路线如下：

(一) 比较法的技术路线为：首先遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构

相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地产状况修正，求取估价对象房地产的比较价格。


(二) 收益法的技术路线为：先求取估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的资本化率。然后求取估价对象的客观费用，用客观租金减去客观费用即得到估价对象的年净收益。再运用所求取的房地产报酬率将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价格。



(十)、估价结果：

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价委托人法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的房地产总价为 79.91 万元（取整）（大写：人民币柒拾玖万玖仟壹佰元整）。

(十一)、估价人员：

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭庆莲	4320060159		2020.4.2

盛红英	4319980030		
-----	------------	--	---

参与估价人员：

(十二)、实地查勘期：

2020年3月19日

(十三)、估价作业期：

2020年3月19日至2020年4月10日

湖南友朋房地产评估咨询有限公司

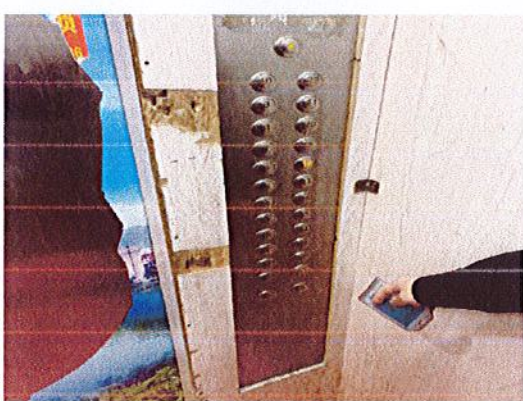
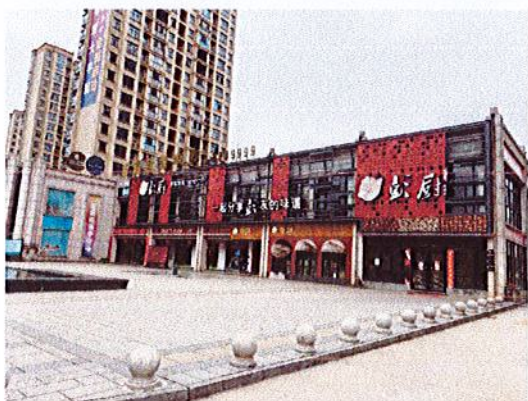


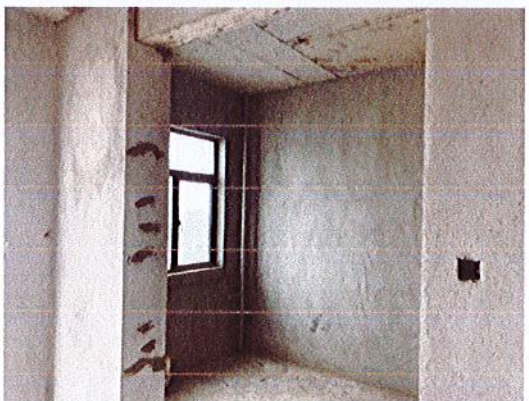
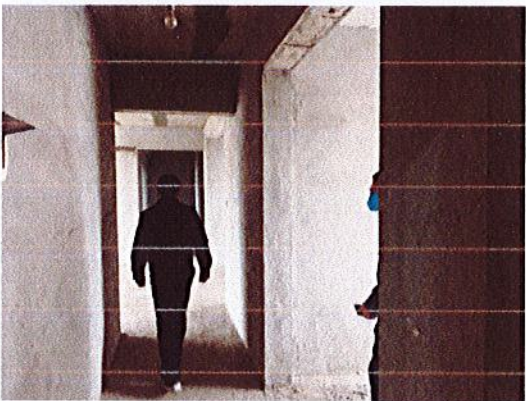
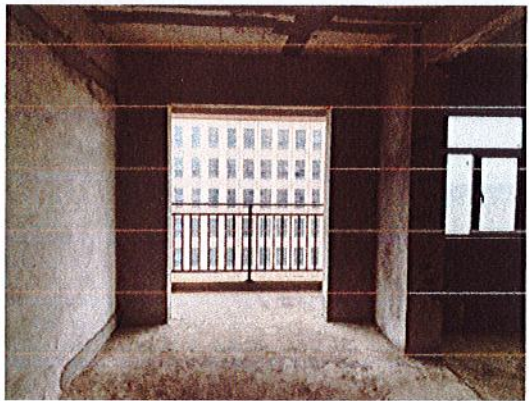
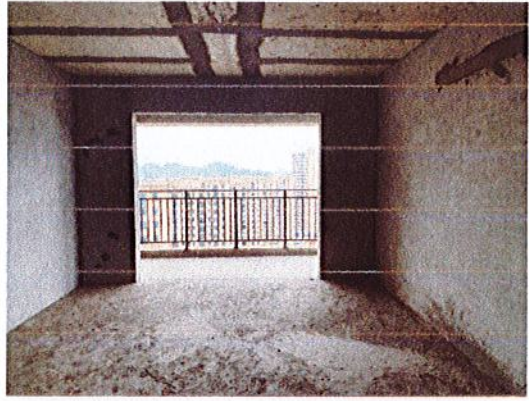
二〇二〇年四月十日

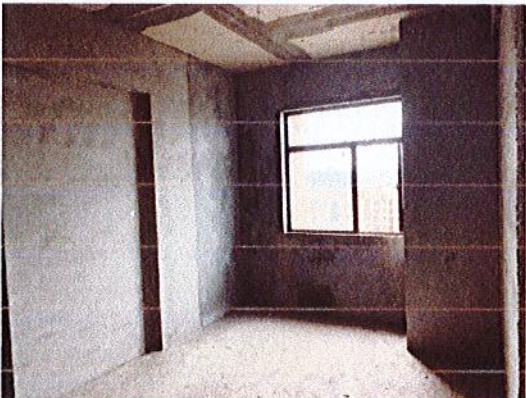
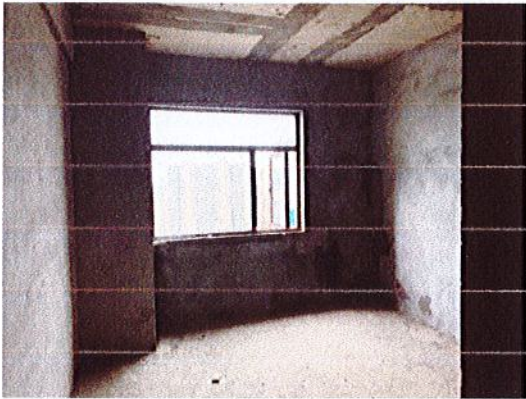
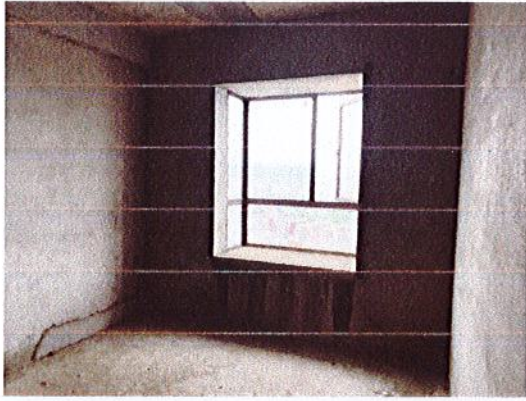
附 件

1. 湖南省临湘市人民法院司法鉴定委托协议书（2020）湘 0682 鉴字 03 号；
2. 房屋产权信息查询证明（复印件）
3. 估价对象《商品房买卖合同》（复印件）；
4. 估价对象现场勘察表；
5. 估价对象位置图；
6. 估价对象实地查勘影像资料（内、外部状况照片及周围环境状况照片）
7. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
8. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象照片







估价对象位置图



湖南省临湘市人民法院 司法鉴定委托协议书

(2020)湘0682鉴字03号

委托单位(甲方):

湖南省岳阳市临湘市人民法院司法技术室

被委托单位(乙方):

湖南友朋房地产评估咨询有限公司

委托事项:

申请对被申请人姜斌、子小乐共同所有的位于
临湘市长盛西路长安购物中心白云湖文馆第10幢
1815号房产一套进行价值评估。

依照最高人民法院关于《人民法院司法鉴定暂行规定》和湖南省法院系统对外委托社会中介机构鉴定、审计、评估、拍卖工作实施细则(试行)办法等相关规定,双方就完成本委托事项达成如下协议:

一、乙方须严格依照法律、法规,行业规定、公开、公平、公正的原则进行鉴定、审计、评估,完成委托事项。

二、甲方负责协调、配合乙方现场勘查,收集鉴定有关材料;协调、监督鉴定、审计、评估的进度,及时处理可能影响鉴定、审计、评估的问题。

房屋产权信息查询证明

3518

查询人：吴三波 一人

因申请房产信息查询，身份证号码 430682197702103610

套数	房屋所有权人 (共有人)	房屋所有权证	座落	用途	面积	备注
1	吴三波、孙乐香	临房权证 00054819	北正街 北苑星城	住宅	139.93	预抵押 司法查封 → 36
2	孙乐香、吴三波		长盛西路 长安购物 公园	住宅	140.81	已办预购商品房抵 押

查询时间 2019-9-11

合同编号：2014061001181501

商品房买卖合同

预售许可证号（2016009）

临湘市房地产管理局

监制

购 房 须 知

为维护购房者合法权益，避免和减少购房纠纷，购房者在购房时一定要按照国家有关房地产交易的法律、法规的规定，约定和办理购房事项。针对房地产市场出现的问题，购房者在购房时应当对下列事项尤为注意：

- 1、购买期房（未竣工商品房），在签订《商品房买卖合同》前，应当查验开发企业是否持有《商品房预售许可证》。在签订《商品房买卖合同》后，预购人应按合同约定的付款时间，直接将预售款存入商品房预售款监管银行专用账户，凭银行出具的存款凭证，向开发企业换领交款专用票据，并督促开发企业在30日内办理预售合同登记备案。预购人也可持相关证明文件到房地产管理部门办理预售合同登记备案手续。
- 2、购买现房，在签订购房合同前，应当查验售房单位是否办理了房产总证；在签订购房合同之后，应督促售房单位在60日内到房地产管理部门办理房产交易手续，领取《房屋所有权证》。
- 3、无论是购买期房还是现房，应当查询所购房屋是否已办理房地产抵押或被查封。购买已抵押房产须经抵押权人同意并将购房款直接缴入商品房预售款监管专用帐户，抵押权人解除抵押关系后再申请办理备案（发证）手续。被司法查封则不能购买。
- 4、购买中介机构代理销售的商品房，购房人在查验商品房预（销）售相关手续的同时，还应当查验中介机构的工商部门颁发的营业执照、房产部门颁发的资质证书或备案手续以及售房单位出具给中介机构的委托书。
- 5、以售后包租方式销售未竣工商品房是国家明令禁止的违法行为，购房者购此类商品房时一定要谨慎。
- 6、商业楼层、车库层内无隔墙的产权单元应当埋设永久性界址标志，并经房地产测绘部门进行分户测绘，确定具体房号后，方可购买。
- 7、为规范商品房买卖行为，房地产管理部门已向开发企业推广使用建设部、工商总局制定的商品房买卖合同示范文本。售房单位和购房者可以依法对商品房买卖合同示范文本的条款内容进行选择、修改和补充。

临湘市房地产产权市场管理处

商品房买卖合同

(合同编号2014061001181501)

合同双方当事人:

出卖人: 临湘华银置业投资发展有限公司(二期)

注册地址: 临湘市长安南桥西南侧(二桥)

营业执照注册号: 430682000004633

企业资质证书号: 湘建房(岳)字第295号

法定代表人: 江建成联系电话: 07303739999

邮政编码: 414300

委托代理人: 廖春霞

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: 孙乐香

【本人】姓名: 孙乐香国籍: 中国

【身份证】430682197501284929

地址: 湖南省临湘市城西北路14号

邮政编码: 414300 联系电话: X

【委托代理人】姓名: X 国籍: X

地址: 湖南省临湘市城西北路14号

邮政编码: 414300 电话: X

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定, 买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议:

第一条 项目建设依据

出卖人以出让方式取得位于临湘市长安南桥西南侧(二桥)编号为2006502、2007290、2006504、2006500的地块的土地使用权。

【土地使用权出让合同号】为(2006)2-68。

该地块土地面积为42775.00, 规划用途为商住土地使用年限自2006年12月29日至2056年12月29日

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 【现定名长安御都二期(长安购物公园·白云湖公馆)A1区大商业】现定名。建设工程规划许可证号为2014014, 施工许可证号为430622201409110101。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为【预售商品房】。预售商品房批准机关为临湘市房地产管理局。商品房预售许可证

号为2014061

第三条 买受人所购商品房的基本情况

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，房号以附件一上表示为准）为
本合同第一条规定的项目中的：

第 001【幢】【单元】18 层 1815号房（分户号： 1815 ）；

该商品房的用途为住宅，属钢筋混凝土结构，层高为3.0-4.8米，建筑层数地上24层，地下2层

该商品房阳台是【非封闭式】；

该商品房【合同约定】建筑面积共140.31平方米，其中，套内建筑面积116.95平方米，公共部位与公用房屋
分摊建筑面积23.86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）。

第四条 计价方式与价款

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. 按建筑面积计算，该商品房单价为（人民币） 每平方米3690.64元，总金额（人民币）伍拾壹万玖仟
陆佰柒拾玖元整（小写：¥519679.00元）。
2. 按套内建筑面积计算，该商品房单价为（X币） 每平方米 0元，总金额（X币）（小写：¥0元）。
3. 按套（单元）计算，该商品房总价款为（X币）（小写：¥0元）。
4. X

第五条 面积确认及面积差异处理

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】（本条款中均简称面积）为依据进行面积确认及面
积差异处理。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积
为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第1种方式进行处理：

1. 双方自行约定：

- (1) X
- (2) X
- (3) X
- (4) X

2. 双方同意按以下原则处理：

- (1) 面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款；
- (2) 面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人，并按 国有银行活期
利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由买
受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同登记面积时，面积
误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由出卖人退还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出
卖人双倍退还买受人。

面积误差比 = $\frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$

因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

第六条 付款方式及期限

买受人按下列第3种方式付款：

1. 一次性付款
2. 分期付款
3. 按揭付款该客户首付款人民币叁拾壹万玖仟陆佰柒拾玖元整（319679.00元），剩余房款人民币贰拾万元整（200000.00元）办理银行按揭。
4. 其他方式X

第七条 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第 1种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期30日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之一的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过30日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的1%向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付款万分之二（该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. X

第八条 交付期限

出卖人应当在2016年08月30日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第1种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

1. 该商品房经验收合格。
2. 该商品房经综合验收合格。
3. 该商品房经分期综合验收合格。
4. 该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。
5. X

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

1. 遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起 30日内告知买受人的；
2. X
3. X

第九条 出卖人逾期交房的违约责任

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第1种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

1) 逾期不超过30日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之一的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过30日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起15天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的1%向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日

向买受人支付已交付房价款万分之二（该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

2. X

第十条 规划、设计变更的约定

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起10日内，书面通知买受人：

（1）该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

（2） X

（3） X

（4） X

（5） X

（6） X

（7） X

买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起30天内将买受人已付款退还给买受人，按国有银行活期；利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

附加条款： X

第十一条 交接

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理： X

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

附加条款： X

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定（附件三）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第1种方式处理：

1. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2. X

3. X

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1. 交房之日起90天内完成入住使用条件。

2. X

3. X

4. X

5. X

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1. 出卖人按日向买受人支付已付房款万分之一的违约金
2. X
3. X

第十五条 关于产权登记的约定

出卖人应当在商品房交付使用后 120日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第1、2项处理

1. 买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起30 日内将买受已付价款退还给买受人，并按已付房价款的1 %赔偿买受人损失。
2. 买受人不退房，出卖人按已付房价款的1%向买受人支付违约金。
3. X

第十六条 保修责任

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

附加条款：X

第十七条 双方可以就下列事项约定：

1. 该商品房所在楼宇的屋面使用权 归该单位业主所有
2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归全体业主所有
3. 该商品房所在楼宇的命名权 归出卖人所有
4. 该商品房所在小区的命名权 归出卖人所有
5. X
6. X

第十八条 买受人的房屋仅作 住宅使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。 X

附加条款：X

第十九条 前期物业服务

本物业由出卖人依法选聘的物业管理企业提供前期物业管理服务，服务内容及质量等见附件四；前期物业管理期间，物业服务收费价格为 待定元/月。建筑平方米；由物业管理企业按半年（季、半年）收取。价格构成包括物业区域内保洁费、公共部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、。

出卖人负责监督物业管理企业按照前期物业服务合同的给定提供物业服务。

第二十条 买受人已详细阅读本合同附件四有关物业服务的全部内容和本物业业主临时公约，买受人同意由出卖人依法选聘物业管理企业提供前期物业服务，同意按照本合同第十九条约定的价格和方式交纳物业服务费用；并同意遵守业主临时公约。

第二十一条 交纳住房专项维修资金

为加强住房售后的维修管理，维护房屋产权所有人的合法权益，保障住房共用部位、共用设施设备保修期满后的中修、大修、更新、改造。买受人应按照《住宅专项维修资金管理办法》的规定，到临湘市房屋维修管理中心交纳住房专项维修资金（暂由开发商代收）。

第二十二条 因履行本合同发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，双方当事人同意由岳阳仲裁（双方当事人也可以在附件五“合同补充协议”中另行约定仲裁机构或另行约定向人民法院起诉）。

第二十三条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件五）。

第二十四条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十五条 本合同连同附件共 17页，一式 六份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 壹份，买受人 壹份， 银行壹份、房产局壹份， 国土局壹份、地税局壹份。

第二十六条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十七条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向 临湘市房地产管理局申请登记备案。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

【法定代表人】：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【委托代理人】：

（签章）

（签章）

2015年 1月 6日

2015年 1月 6日

签字_____

签字_____

2014061001181501 （合同号）

附件一：房屋平面图

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

一、共有建筑面积由以下两部分构成：

- 1、电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等，以及为整栋服务的公用房和管理用房的建筑面积，以水平投影面积计算。
- 2、套与共有建筑之间的分隔墙，以及外墙（包括山墙）水平投影面积的一半的建筑面积。

二、共有建筑面积计算原则：

凡已作为独立使用的地下室、车棚、车库、为多栋服务的警卫室，管理用房，作为人防工程的地下室都不计入共有建筑面积。

附件三：装饰、设备标准

商品房标准：

户内标准（毛坯房）：

客厅、卧室、餐厅	地面：现浇混凝土地面	墙面：砂浆抹平
	户内门：预留门洞	顶棚：现浇混凝土楼板
	飘窗台面：砂浆找平	
卫生间	地面：水泥砂浆找平、防水	墙面：水泥砂浆抹平
	顶棚：现浇混凝土楼板	
厨 房	地面：现浇混凝土地面、防水	墙面：砂浆找平
	户内门：预留门洞	顶棚：现浇混凝土楼板
	飘窗台面：砂浆找平	油烟排放：混凝土专用通道
入 户 门	知名品牌防盗门	
外 阳 台	地面：现浇混凝土地面、防水	墙面：水泥砂浆抹平
	顶棚：现浇混凝土楼板	栏杆：防护栏杆
外 窗	铝合金中空隔音隔热（双层）玻璃	

公共部分标准：

墙	涂料和外墙砖	
单元门厅	一层单元大堂：精装修	
梯厅	公共电	地面、踢脚：地砖，墙面：墙砖
		顶棚：涂料
消防楼梯间		地面：混凝土原浆收光
		墙面：涂料
空调外机存放处	铝合金百叶窗	
屋 顶	现浇混凝土、平顶及斜坡屋面	

设备部分：

电 梯	知名品牌电梯
供 电	城市供电网接入，户外配置用户配电箱、空气开关(电力局安装)
	户内电源入室
供 水	高层采用二次变频加压供水，分户计量
消防系统	设灭火消防装置

出卖人（签章）：
人（签章）：

买受

[法定代表人]；
定代表人]；

[法

[委托代理人]；
托代理人]；

[委

年 月 日
月 日

年

附件四：物业服务

1、物业服务收费按市政府价格主管部门制定的收费标准收取；

2、物业服务费自交房之日起 30日 后开始收取；

3、物业服务内容及服务质量详见物业服务合同。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

[法定代表人]：
人]；

[法定代表

[委托代理人]：

[委托代理人]：

年 月 日
年 月 日

附件五：合同补充协议

补充一

此附件为本《商品房买卖合同》之补充协议，自双方签订之日起生效。

一、本《商品房买卖合同》第四条第一款所注商品房价款未含以下费用：

- ◆ 备案费
- ◆ 契税
- ◆ 印花税
- ◆ 专项维修基金
- ◆ 价格调节基金
- ◆ 办理按揭付款相关收费（房屋他项权证费、抵押手续费）
- ◆ 办理房产证相关收费（产权登记费、测绘费）
- ◆ 按揭保险费（自愿）

二、以上收费款项均以相关部门或单位收费标准为准，买受人需在签订合同当日交缴给出卖人，然后统一由出卖人代办。逾期造成损失及后果由买受人自行承担。

三、本协议所列款项仅供参考，最终执行标准以最新标准为准，详情可致相关部门咨询。

补充二

买受人已经仔细阅读和理解了本《商品房买卖合同》条款，出卖人、买受人经友好协商一致，就已签订的长安御都二期《商品房买卖合同》（以下简称“合同”）中的未尽事宜，订立补充协议如下：

一、合同生效后，买受人不可以要求更名、增名、减名，如确有特殊情况并符合岳阳市有关部门规定需要办理的，所有变更费用均由买受人承担。

二、买受人确认在签订本合同时已查看工地及周边环境，并查阅售楼现场相关图纸和提示，不持异议。买受人对小区公建设施的分布状况和所购房屋入户通道及楼梯位置情况已作了解并认可，对楼宇间距和所购房屋的位置、朝向等均已了解并认可。

三、出卖人、买受人同意，所有信息均以政府最终批准和实施的文件“买卖合同及其附件”、“补充协议”的内容为准。本项目广告、宣传资料、效果图、口头宣传、模型、样板房的装修、家具和所有房间功能区的装饰仅供展示和参考使用，不作为双方签订本合同的决定性因素或重大影响因素，不作为约束双方权利义务的依据。买受人所购房屋的装饰、设备标准，均以《商品房买卖合同》附件所列标准为依据。出卖人、买受人同意，在工程建设过程中经主管部门批准，出卖人有权对小区总体规划和设计进行调整，买受人不得由此主张解除合同或要求获得赔偿。

四、如买受人选择银行按揭、公积金贷款方式付款的，最终以银行、公积金管理中心批准的贷款金额为准。本合同签订后如银行政府政策调整，买受人应按政府规定的新政策办理按揭、公积金贷款。出卖人在本合同签订之前有关贷款义务的说明、陈述或宣传均理解为仅限于协助买受人办理商品房抵押贷款。按揭银行及公积金管理中心根据买受人的实际情况决定同意或不同意贷款以及贷款的成数和年限，出卖人无保证之义务。买受人办理贷款手续的一切费用开支自行负责。

买受人应承担如下义务与责任：

(1) 买受人须在本合同签订十日内，根据贷款机构要求提供贷款所需真实可靠的资信证明和其他一切相关资料，否则由此产生的后果由买受人负责。如经贷款机构审核后同意办理贷款，买受人必须根据贷款机构的要求，在接到贷款机构或出卖人的通知后在一个月前前往贷款机构签订贷款合同并办妥贷款的其他手续。

(2) 由于买受人原因，贷款机构批准的贷款金额低于买受人申请时，差额部分买受人必须在收到通知起七日内补足，逾期超过三十日的，出卖人有权解除合同。

(3) 买受人向贷款机构申请贷款所需资信证明或资料不全或非真实可信或拒不按时提交贷款资料或拒绝签办贷款手续，而导致贷款机构不予批准或无法办理时，买受人必须在收到通知起三十日内补足房款余额，逾期未补足房款，出卖人有权解除合同而不负违约责任。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应补足房款期限。

(4) 买受人采用按揭贷款购房，出卖人同意为买受人提供保证担保，担保期间及范围以出卖人与贷款银行签订的担保合同条款为准。

(5) 办理公积金贷款的买受人，须在公积金放款后七日内将剩余房款一次性支付给出卖人，逾期未补足房款的，买受人须自本合同规定的应补足房款第二天起至实际补足房款之日止，按日向出卖人支付逾期未补足房款万分之2的违约金，合同继续履行；逾期超过三十日的，出卖人有权解除合同，并要求买受人支付购房款总金额的5%作为违约金；买受人请求继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，按逾期未补足房款的5%作为违约金。

(6) 买受人所购商品房属性为商业用途的，商业使用范围按照国家商业使用范围的相关规定执行，如需增加相关配套设施设备，均需符合国家以及地方相关法律法规的相关要求执行。

五、(1) 因项目所在地政府部门政策变化或为遵守政府法令而引起的房屋延期交付；(2) 因政府等部门根据法律、行政法规采取某项重要措施、政府通知停水停电或交通管制导致无法施工、规划或遇到重大技术问题而导致开发建设期延长的；(3) 因政府部门进行与本项目相关联的市政条件或市政工程突然事件及附属配套工程而引起的房屋延期交付。(4) 日降雨量10mm以上降雨、风六级以上（含六级）及其它自然灾害导致工程延期的。如遇上述特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期。

六、买受人延期办理交接手续的，由此产生延期交房责任，由买受人承担。

1、买受人在出卖人发出的交房通知书规定的交房期限内，未会同出卖人办理房屋验收交接手续的构成买受人的逾期收房，视为出卖人已经完全履行完毕对该房屋交付责任。买受人亦已经对房屋进行了验收交接并且认同该房屋符合本合同附件的标准，日后买受人不得再就房屋质量问题提出任何异议。逾期接收房屋期间仍应100%缴纳物业管理费；

2、买受人逾期未接收该商品房，导致有关费用（含物业管理费）未及时交付的，出卖人有权要求买受人支付迟付的费用及按银行同期存款利率计算的利息后，再移交商品房钥匙、图纸等有关文件，相应责任均由买受人自行承担。

七、因本合同第八条约定的特殊原因及政府部门市政大配套原因造成上述基础设施、公共配套建筑未能在约定日期达到使用条件的，不视为出卖人违约。

八、如因买受人的责任，导致出卖人未能按期向房屋所在地产权登记机关提交备案资料，由此造成的损失和责任由买受人全部承担，出卖人不承担责任。

九、除《商品房买卖合同》第四条规定的商品房价款外，买受人还须承担国家规定由买受人承担的各种办证费用和入住费用。因缺交相关税费致使有关手续无法办理的责任由买受人自行承担。

十、买受人必须支付完毕全部的房款及其他相关费用后，凭全额票据至出卖人指定的地点办理交房手续，并携带领房所需的其他资料。

十一、买受人有权在出卖人确定的交房期限内对房屋进行实地检查。如买受人提出房屋、设备不符合合同约定，要求修复或更换的，经双方确认，出卖人应另行修复或更换。在此期间不视为出卖人逾期交房，买受人不得以此为由拒绝接收房屋。

十二、联络方式的确认

1、双方保证《商品房买卖合同》中所填写的姓名、授权委托人、通信地址等内容真实有效。如有变更，必须于变更之日起7日内以书面的形式通知对方，如因买受人联系地址或联系电话变更未通知出卖人、信件遗失或其他原因，截止到合同约定需做出答复当日，买受人仍未收到或知悉有关信息，买受人应主动和出卖人联系，否则由此导致无法及时通知的，将视同已经通知，由此产生的法律责任由买受人承担。

十三、本小区车库、地下车位、储藏室、会所、等开发成本未摊入其房价中，其所有权归出卖人所有，出卖人独立享有占有、使用、收益的权利，并有权处置，所有收益归出卖人所有，买受人对此无异议。

十四、买受人为两人或两人以上联名购房的，收房时联名人均需到场，如不能到场者，应出示授权委托书。

十五、双方声明，出卖人按照规定在买受人签署《商品房买卖合同》及本协议之前，已经向乙方出示了《商品房买卖合同》示范文本及出卖人按国家规定批准建设销售的相关文件。买受人并特此声明，对《商品房买卖合同》及本协议的全部内容无异议。

十六、本协议与《商品房买卖合同》具有同等法律效力，本协议与《商品房买卖合同》有不同约定的，以本协议为准。

十七、本协议在双方签字或盖章后生效。

出卖人（签章）：
章）：

买受人（签

[法定代表人]；
代表人]；

[法定

[委托代理人]；
托代理人]；

[委

年 月 日
月 日

年

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:湖南友朋房地产评估咨询有限公司

法定代表人:黄建
(执行事务合伙人)

住所:湖南省岳阳市岳阳楼区南湖大道727号南湖名门世家富川CEO大厦第4层401、402、403、404、426房

统一社会信用代码:91430602722520956X

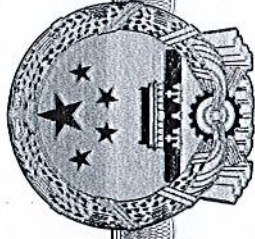
备案等级:原一级资质

证书编号:湘建房估(岳)字第0110001号

有效期限:二〇一九年四月三十日至二〇二二年四月二十九日

备注:任职估价师类型和数量:注册房地产估价师:15名





营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430602722520956X



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 湖南友朋房地产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 黄建

经营范围 房地产资产评估, 开发项目评估(限资质证规定范围), 房地产中介服务, 工程造价咨询, 土地评估, 不动产登记代理。(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)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2000年12月28日

营业期限 2000年12月28日至2050年12月27日

住所 湖南省岳阳市岳阳楼区南湖大道727号南湖名门世家富川CEO大厦第4层401、402、403、404、426房

登记机关

2019年10月24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.



No. 00151839

姓名 / Full name

彭庆莲
性别 / Sex



女
身份证件号码 / ID No.

430602197105061107
注册号 / Registration No.

4320060159
执业机构 / Employer

湖南友朋房地产评估咨询有限公司
有效期至 / Date of expiry

2021-4-9
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.



No. 00185459

姓名 / Full name

盛红英

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

430602197307211089

注册号 / Registration No.

4319980030

执业机构 / Employer

湖南友朋房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-9-24

持证人签名 / Bearer's signature

