

# 房地产 估价报告书

Real Estate  
Appraisal Report



广西华正房地产评估咨询有限公司  
GuangXi Huazheng Real Estate Appraisal Counsel CO.,LTD

# 华泽天下

# 正通四海

---

## 企业理念

---

**企业使命：实现物业价值、享受专业服务**

**企业愿景：做广西最好的房地产综合服务机构**

**经营宗旨：沟通创造价值 财智成就辉煌**

**经营理念：诚信 专业 创新**

**核心价值观：真诚 热情 奋进 创新**

**客户价值：新鲜资讯 专业技术 综合服务**

---

华正评估秉持华正的企业理念，恪守公正、公平，公开的专业准则，以专业树品牌，以诚信推服务，将为您物业价值的实现提供最可信赖的评估服务平台。

---



广西华正房地产评估咨询有限公司  
GuangXi Huazheng Real Estate Appraisal Counsel CO.,LTD

# 房地产估价报告

估价报告编号：广华正房(估)字第 YL1811281001 号

估价项目名称：玉林市博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场 G 幢 1103  
号住宅的房地产市场价格评估

估价委托人：广西壮族自治区博白县人民法院

房地产估价机构：广西华正房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：郑艳（注册号：4520110005）

杨惠（注册号：4520110013）

估价报告出具日期：2018 年 11 月 29 日



## 致估价委托人函

广西壮族自治区博白县人民法院：

受贵院的委托，我公司选派估价人员对位于玉林市博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场G幢1103号房地产[建筑面积为69.25 m<sup>2</sup>、用途为住宅、买受人为黎小琳]的市场价值进行评估。估价目的是为估价委托人司法拍卖估价对象房地产提供价值参考依据。价值时点为2018年11月23日。为此，我们经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《中华人民共和国资产评估法》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则，选用比较法和收益法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象的评估结果（含地价款及取得时的相关税费，不含后续交易所涉及的相关税费）如下：

估价对象建筑面积：69.25 平方米

房地产市场价值：350600 元

人民币大写为：叁拾伍万零陆佰元整

房地产单价：5063 元/平方米

人民币大写为：伍仟零陆拾叁元每平方米

特别事项说明：1. 现场查勘时估价对象入户门上贴有《锦绣商业广场缴费通知单》，通知日期为2018年11月6日，需缴纳的物业服务费及物业服务费滞纳金合计为2219.59元。经咨询主办法官，本次评估不考虑该欠缴费用对评估价值的影响；2. 房地产估价师未能入室勘查，通过向买受人黎小琳了解，估价对象室内为毛坯房，本次评估室内装修按交房标准设定为：室内预留门洞，地面为原浆混凝土，内墙为混合砂浆抹灰，天棚为钢筋混凝土结构面，水电尚未安装；若实际装修情况与设定情况不符，则以实际的装修情况为准，评估结果应做相应的调整，提醒报告使用者注意。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果，过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

广西华正房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：蒋印杰

2018年11月29日



# 目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件 .....	5
(一) 一般假设 .....	5
(二) 未定事实假设 .....	5
(三) 背离事实假设 .....	6
(四) 不相一致假设 .....	6
(五) 依据不足假设 .....	7
(六) 估价报告使用限制 .....	7
三、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 .....	12
(六) 价值类型 .....	12
(七) 估价原则 .....	12
(八) 估价依据 .....	13
(九) 估价方法 .....	14
(十) 估价结果 .....	16
(十一) 注册房地产估价师 .....	17
(十二) 实地查勘期 .....	17
(十三) 估价作业期 .....	17
四、附件 .....	18
1、(2018)桂 0923 委评 40 号《广西壮族自治区博白县人民法院委托评估书》复印件； .....	18
2、(2018)桂 0923 执 621 号之二《广西壮族自治区博白县人民法院执行裁定书》复印件； .....	18
3、(2017)桂 0923 民初 2097 号《广西壮族自治区博白县人民法院民事裁定书》复印件； .....	18
4、(2017)桂 0923 民初 2097 号《广西壮族自治区博白县人民法院民事判决书》复印件； .....	18
5、估价对象位置图； .....	18
6、估价对象实地查勘情况和外部状况以及周围环境和景观照片； .....	18
7、《锦绣商业广场认购书》复印件； .....	18
8、合同编号：HT00316 号《博白县商品房买卖合同》、《合同补充协议》复印件； .....	18
9、专业帮助情况和相关专业意见； .....	18
10、房地产评估机构营业执照和估价资质证书复印件； .....	18
11、注册房地产估价师估价资格证书复印件。 .....	18



# 一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们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。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与本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，也对本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。

（四）我们是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）、《中华人民共和国资产评估法》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）注册房地产估价师郑艳（注册证号：4520110005）已于价值时点对本估价报告中估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查勘并进行记录，鉴于郑艳能胜任本项估价业务，注册房地产估价师杨惠（注册证号：4520110013）未对估价对象进行实地查勘。

（六）没有人对本估价报告提供重要帮助。



## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了《锦绣商业广场认购书》、合同编号：HT00316号《博白县商品房买卖合同》、《合同补充协议》，我们对上述资料记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 4、注册房地产估价师郑艳已对房屋安全、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。
- 5、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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

### （二）未定事实假设

- 1、估价对象《锦绣商业广场认购书》及合同编号：HT00316号《博白县商品房买卖合同》未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成资料，经估价人员实地调查，估价对象建成于2013年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。
- 2、本次估价对象由买受人为黎小琳现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。
- 3、本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。
- 4、根据估价委托人提供的资料，未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。



5、本次评估估价对象建筑面积按合同编号：HT00316号《博白县商品房买卖合同》约定的69.25平方米计，建筑面积的最终确定以具有测绘资格的测绘单位测量并报博白县房屋产权登记机关备案的建筑面积为准。产权登记面积与合同约定面积发生差异，按合同约定的销售单价不变，房屋总价款按产权登记面积进行调整，多退少补（不计息）。提请报告使用者特别注意。

### （三）背离事实假设

1、估价结果是为估价委托人司法拍卖提供价值参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等于估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、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。

3、根据委托人提供的（2017）桂0923民初2097号《广西壮族自治区博白县人民法院民事裁定书》复印件记载，博白县人民法院于2018年2月11日查封被执行人黎小琳向玉林市宏泰房地产有限公司购买的坐落在玉林市博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场G幢1103号商品房，至本次评估价值时点尚未解除查封，由于本次评估是为估价委托人司法拍卖提供价值参考依据，因此，本次估价不考虑估价对象已查封情况对评估价值的影响。

4、现场查勘时估价对象入户门上贴有《锦绣商业广场缴费通知单》，通知日期为2018年11月6日，需缴纳的物业服务费及物业服务费滞纳金合计为2219.59元。经咨询主办法官，本次评估不考虑该欠缴费用对评估价值的影响。提请报告使用者特别注意。

### （四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在状况之间不一致，故本报告无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

1、估价委托人未能提供《不动产权证书》，仅提供了《锦绣商业广场认购书》及《商品房买卖合同》，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、房地产估价师未能入室勘查，通过向买受人黎小琳了解，估价对象室内为毛坯房，本次评估室内装修按交房标准设定为：室内预留门洞，地面为原浆混凝土，内墙为混合砂浆





抹灰，天棚为钢筋混凝土结构面，水电尚未安装；若实际装修情况与设定情况不符，则以实际的装修情况为准，评估结果应做相应的调整，提醒报告使用者注意。室内预留

## （六）估价报告使用限制

1、根据《中华人民共和国资产评估法》规定，估价委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。本公司估价人员根据评估业务具体情况，对评估对象进行了现场调查，对估价委托人提供的有关文件、证明和资料进行了必要的核查和验证，估价对象的权属界定、数据准确性以有关管理部门确认的为准，如估价委托人提供的有关文件、证明和资料与事实不符，则本报告无效，提醒报告使用者注意。

2、本估价报告仅使用于为委托人司法拍卖估价对象房地产提供价值参考依据，不得用于其他用途。

3、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需要重新进行估价。

4、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均为不允许在任何公开发表的文件、通告及声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、本报告由广西华正房地产土地评估咨询有限公司负责解释。

6、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

7、负责该项目的注册房地产估价师郑艳于2018年11月23日对估价对象进行现场查勘，并做了实地查勘记录，由于申请执行人赖祥南未能到场，查勘记录仅由到场的注册房地产估价师郑艳、法官秦家俊、被执行人黎小琳签字认可。提请报告使用者特别注意。



## 三、估价结果报告

### （一）估价委托人

姓名：广西壮族自治区博白县人民法院

地址：广西壮族自治区博白县博白镇绿珠大道西 900 米

联系人：吴肖

电话：18877511061

### （二）房地产估价机构

机构名称：广西华正房地产土地评估咨询有限公司

住所：南宁市东葛路 9 号联发臻品 1 号楼 2403、2405 号

法定代表人：蒋明杰

备案等级：壹级

证书编号：桂建房估备证字[2018]003 号

有效期限：2018 年 4 月 4 日至 2021 年 4 月 4 日

玉林市分公司地址：广西玉林市民主中路 137 号

联系人及联系电话：庞斌 13517754052

玉林市分公司地址：广西玉林市玉州区民主中路 137 号

### （三）估价目的

广西壮族自治区博白县人民法院拟司法拍卖坐落于玉林市博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场 G 幢 1103 号的住宅房地产，广西壮族自治区博白县人民法院通过现场摇号方式确定中标机构为广西华正房地产土地评估咨询有限公司。我公司受托对该房地产的市场价值进行评估，为估价委托人司法拍卖估价对象房地产提供价值参考依据。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为位于玉林市博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场 G 幢 1103 号的房地产(含分摊土地及装饰装修，不含动产、特许经营权、债权债务)。建筑面积为 69.25 m<sup>2</sup>，买受人为黎小琳，用途为住宅。

#### 2、土地基本状况：

①名称、座落：估价对象所分摊的土地位于博白镇锦绣东路南面、东风南路西面；

②规模、用途、权属、土地使用期限：



根据估价委托人提供的合同编号：HT00316号《博白县商品房买卖合同》的复印件记载，出卖人玉林市宏泰房地产有限公司以出让方式取得位于博白镇锦绣东路南面、东风南路西面编号为017621、017622号地块的土地使用权，该地块土地面积为30201.52平方米，规划用途为商住，土地使用年限自2010年11月10日至2080年07月20日；至价值时点，土地已使用8.34年，剩余土地年限为61.66年；估价对象买受人为黎小琳，则设定估价对象建筑物分摊占用的土地使用权人为黎小琳；

③四至：估价对象所在小区北面临锦绣东路，西面临现状道路，南面临其他居住用地，东面临现状道路；

④形状：估价对象所分摊的共用宗地形状较规则；

⑤开发程度：宗地内已达到“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）及建筑物红线外为道路、硬化地及绿化地，规划建设状况较好，宗地实际开发程度已达“五通一平”，为熟地，已建有多栋商住楼；

⑥他项权利设立状况：根据委托人提供的（2017）桂0923民初2097号《广西壮族自治区博白县人民法院民事裁定书》复印件记载，博白县人民法院于2018年2月11日查封被执行人黎小琳向玉林市宏泰房地产有限公司购买的坐落在玉林市博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场G幢1103号商品房，至本次评估价值时点尚未解除查封玉林市博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场G幢，由于本次评估是为估价委托人司法拍卖提供价值参考依据，因此，本次估价不考虑估价对象已查封情况对评估价值的影响。

### 3、建筑物基本状况：

①名称：估价对象为玉林市博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场G幢1103号房屋；

②座落：位于玉林市博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场G幢1103号；

③规模：建筑面积为69.25 m<sup>2</sup>；

④用途：住宅；

⑤权属：买受人为黎小琳；

⑥建筑结构：估价对象所在建筑物为地下1层、地上17层的框剪结构建筑物；

⑦设施设备：楼宇配备有电梯、楼梯，水电、照明设施齐全，配备有消防系统，24小时保安，电子防盗门等；

⑧装饰装修：该建筑物外墙为高级外墙漆（或贴瓷砖），入户门为高级防盗门，窗为铝合金窗，注册房地产估价师未能入室勘查，通过向买受人黎小琳了解，估价对象室内为毛坯房，本次评估室内装修按交房标准设定为：室内预留门洞，地面为原浆混凝土，内墙为混合



砂浆抹灰，天棚为钢筋混凝土结构面，水电尚未安装室内预留；

⑨新旧程度：经估价人员现场勘察，估价对象所在建筑物于 2013 年竣工，估价对象外观及结构完好，工程质量较好，维护保养情况一般，房屋使用状况一般，综合成新率为 92%；

⑩他项权利设立状况：根据委托人提供的（2017）桂 0923 民初 2097 号《广西壮族自治区博白县人民法院民事裁定书》复印件记载，博白县人民法院于 2018 年 2 月 11 日查封被执行人黎小琳向玉林市宏泰房地产有限公司购买的坐落在玉林市博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场 G 幢 1103 号商品房，至本次评估价值时点尚未解除查封，由于本次评估是为估价委托人司法拍卖提供价值参考依据，因此，本次估价不考虑估价对象已查封情况对评估价值的影响玉林市博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场 G 幢。

#### 4、区位状况

##### （1）位置状况描述

①坐落：估价对象位于玉林市博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场 G 幢 1103 号房，详见位置图；

②方位：估价对象所在小区位于博白县博白镇锦绣东路南面、东风南路西面；

③与重要场所（设施）距离：估价对象距博白汽车总站约 1400 米；距博白火车站约 4500 米；

④临街状况：估价对象所在小区北面临锦绣东路，东面临现状道路，西面临现状道路，临街状况好；

⑤所处楼幢：估价对象位于玉林市博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场 G 幢；

⑥楼层：估价对象位于地上第 11 层；

⑦朝向：估价对象朝西；

##### （2）交通状况描述

①道路状况：估价对象所在小区北面临锦绣东路，东面临现状道路，西面临现状道路，主要由锦绣东路、东风南路构成其对外交通路网；

②出入可利用的交通工具：附近有 1、5、6 等多路公交车经过，出行较便捷；

③交通管制情况：无交通管制；

④停车较方便程度：周边以商住小区及自建房为主，小区设有地面停车场及地下停车场，停车较方便；

##### （3）外部配套设施状况描述

①基础设施：估价对象所在区域基础设施完善，“五通”（通上水、通下水、通电、



通讯、通路)的保障率高;

②公共服务设施:估价对象所在区域公共配套设施较完备,附近有旭日幼儿园、博白县实验中学、博白镇初级中学、人防地下商业街、锦绣商业广场、宝星汽车服务有限公司、中国农村信用社、中国工商银行等;

#### 4. 周围环境状况:

①自然环境:估价对象所在区域为博白县博白镇,是博白县主要的商业、住宅区域,区域内绿化较好,自然环境较好;

②人文环境:估价对象所在区域为博白县博白镇,是博白县主要的商业、住宅区域,人文环境较好,物业管理到位;

③景观:估价对象朝西,无特别景观。

### (五) 价值时点

本次评估委托方未对价值时点作特别要求,根据《房地产估价规范》规定以评估人员现场勘查之日二〇一八年十一月二十三日作为本次评估的价值时点。

### (六) 价值类型

1、根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求,本估价报告中的评估价值是指估价对象在合法条件下,用途为住宅,在价值时点2018年11月23日的房地产市场价格。

2、房地产市场价格是指该房地产在公开市场上最可能形成的价格,它要求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,交易条件并不具有排它性。

3、本报告价格货币单位均为人民币。

### (七) 估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1、合法原则:合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面,在合法产权方面,应以房地产权属证书和有关证件为依据;在合法使用方面,应以城市规划、土地用途管制等为依据;在合法处分方面,应以法律、法规或合同(如土地使用权出让合同)等允许的处分方式为依据;在其他方面,如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳利用原则:所谓的最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用、这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证,并能给予估价对



象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是应在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分的发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3、替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间、会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

4、价值时点原则：房地产市场是不断变化的、房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

5、独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见；“公正”是要求房地产估价师要公平正直的进行估价，而不要偏袒相关当事人的任何一方。

## （八）估价依据

### 1. 法律、法规和政策性文件

- ① 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日施行，2009年修订）；
- ② 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修正版）；
- ③ 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号，1999年1月1日起施行，2014年7月29日第二次修正）；
- ④ 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990年5月19日施行）；
- ⑤ 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第23号，2015年4月24日起施行）；
- ⑥ 《中华人民共和国物权法》（主席令第62号，2007年10月1日施行）；
- ⑦ 《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号，2015年3月1日起施行）；
- ⑧ 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日施行）；



⑨《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年2月28日)；

⑩《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(2004年10月26日，法释(2004)16号)；

⑪《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2007年8月23日，法办(2007)5号)；

⑫《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》(2009年8月24日，法释(2009)16号)；

⑬《司法鉴定程序通则》(2007年8月7日，司法部令第107号)；

⑭《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释(2018)15号，自2018年9月1日起施行)；

## 2、技术标准、规程、规范

①《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

②《城镇土地估价规程》(GT/T18508-2014)；

③原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第678号)；

④建设部、财政部制定的《房地产单位会计制度—会计科目和会计报表》(建综[1992]349号)；

## 3、估价委托人提供的相关资料

①(2018)桂0923委评40号《广西壮族自治区博白县人民法院委托评估书》；

②(2018)桂0923执621号之二《广西壮族自治区博白县人民法院执行裁定书》复印件；

③(2017)桂0923民初2097号《广西壮族自治区博白县人民法院民事裁定书》复印件；

④(2017)桂0923民初2097号《广西壮族自治区博白县人民法院民事判决书》复印件；

⑤《锦绣商业广场认购书》、合同编号：HT00316号《博白县商品房买卖合同》、《合同补充协议》复印件；

## 4、估价人员调查收集的相关资料

①估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

②估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、假设



开发法、成本法等。由于本次评估是为委托人司法拍卖估价对象房地产提供价值参考依据而评估房地产市场价值，估价人员根据当地房地产市场发育状况并结合估价对象的实际状况，并研究了估价委托人提供的及所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为：

估价对象为住宅，近期同区域类似的房地产交易案例较多，本次评估可采用比较法进行评估；估价对象区域内租赁市场活跃，租赁收益明显，且估价对象可用于出租，具有潜在收益，可采用收益法进行评估，将两种估价方法的估算结果分析综合后得出估价对象价值。

1、比较法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对以案例成交价格进行市场状况、交易情况、权益状况、区位状况、实物状况修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。计算公式：

估价对象价格=可比实例价格×市场状况调整系数×交易情况修正系数×权益状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数

具体步骤如下：

①选取可比实例

选取可比实例时应符合下列要求（与待估房地产比较）A、用途相同 B、属于正常交易 C、房地产状况各因素相近 D、估价期日接近 E、统一价格基础

②进行市场状况、交易情况、权益状况、区位状况、实物状况等因素修正

③求取估价对象比准价格

2、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法有三种评估模型，分别为静态租赁模型、租金增长模型、租赁后转售模型。考虑到在现行博白县房地产市场上最常见的房地产投资方式：通过长期租赁并且以租金的逐年递增来获取收益，即租金增长模型，故本次评估收益法采用租金增长模型。我们在运用收益法测算房地产价值时可以根据本市房地产租赁市场价格信息，对比同类地段、规模、通达性、装修情况的出租物业租金水平，结合估价对象具体情况，假设每年的纯收益在前 25 年以一定的比率递增，之后的纯收益维持不变；资本化率即折现率，是与利率、内部收益率同性质的比率，本次评估采用市场提取法与累加法分别得出各自的资本化率，再根据两种方法的权重，计算出估价对象的资本化率；收益年限采用估价对象的经济寿命，并考虑其物质、经济上的折旧来确定。根据估价师的经验判断，本次评估设定估价对象房地产的纯收益在前 25 年以 3%的比率递增，25 年后的纯收益维持不变。

此时收益法适用的公式为：





$$V = \frac{A}{R-g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+R} \right)^m \right] + \frac{A(1+g)^{m-1}}{R(1+R)^m} \times \left[ 1 - \frac{1}{(1+R)^m} \right]$$

其中 V---房地产的收益价格 A---房地产的年纯收益 g---房地产递增比率

R---房地产的还原利率 n---房地产的收益年限 m---递增的年限

具体步骤如下：

①估算房地产年总收益：A、收集有关收入和税费的资料、估算潜在毛收入、租金限制、租赁面积确定、空置率和租金损失；B、估算有效毛收入、其他收入；

②估算房地产年营运总费用：总运营费用包括正常状态下房地产出租过程中所必须支出的房屋管理费、维修费、保险费、出租综合税费等；

③测算年纯收益：年纯收益=年总收益-房地产租赁年总费用；

④变化趋势分析；

⑤报酬率或资本化率的确定：采用安全利率加风险利率法(累加法)和市场提取法确定；

⑥收益年限的确定：综合分析估价对象建筑物经济耐用年限和其所分摊占用的土地剩余使用年限，从而确定委估对象剩余收益年限；

⑦计算估价对象房地产的收益价格：运用公式，测算房地产单价及总价。

### 3、综合分析确定市场价值最终估价结果

通过两种不同的技术路径，分别得到估价对象的估价单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定估价对象的市场价值单价和总价。

估价对象估价单价=比较法估价单价×影响权重 1+收益法估价单价×影响权重 2

估价对象估价总价=估价单价×建筑面积

## (十) 估价结果

估价人员经过实地查勘和测算，此次评估的以司法拍卖估价对象房地产为目的而涉及位于玉林市博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场 G 幢 1103 号的房地产，在符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件下，在价值时点 2018 年 11 月 23 日时含地价款及取得时的相



关税、不含后续交易所涉及的相关税费的估价结果如下:

相关结果 估价方法	测算单价 (元/m <sup>2</sup> )	测算 总价(元)	取值权重	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产价值单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值总 价(元,取 整至百位)
比较法	4943	342303	50%	69.25	5063	350600
收益法	5182	358854	50%			
市场价值总价大写为(人民币)叁拾伍万零陆佰元整(¥350600.00)						
市场价值单价大写为(人民币)伍仟零陆拾叁元每平方米(¥5063.00)						

特别事项说明: 1. 现场查勘时估价对象入户门上贴有《锦绣商业广场缴费通知单》, 通知日期为 2018 年 11 月 6 日, 需缴纳的物业服务费及物业服务费滞纳金合计为 2219.59 元。经咨询主办法官, 本次评估不考虑该欠缴费用对评估价值的影响; 2. 房地产估价师未能入室勘查, 通过向买受人黎小琳了解, 估价对象室内为毛坯房, 本次评估室内装修按交房标准设定为: 室内预留门洞, 地面为原浆混凝土, 内墙为混合砂浆抹灰, 天棚为钢筋混凝土结构面, 水电尚未安装; 若实际装修情况与设定情况不符, 则以实际的装修情况为准, 评估结果应做相应的调整, 提醒报告使用者注意。

室内预留 (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑艳	 中国注册房地产估价师 郑艳 4520110005 4520110005 有效期至 20200618		2018 年 11 月 29 日
杨惠	 中国注册房地产估价师 杨惠 4520110013 4520110013 有效期至 20210313		2018 年 11 月 29 日

## (十二) 实地查勘期

2018 年 11 月 23 日

## (十三) 估价作业期

2018 年 11 月 23 日至 2018 年 11 月 29 日

## 四、附件

- 1、(2018)桂 0923 委评 40 号《广西壮族自治区博白县人民法院委托评估书》复印件；
- 2、(2018)桂 0923 执 621 号之二《广西壮族自治区博白县人民法院执行裁定书》复印件；
- 3、(2017)桂 0923 民初 2097 号《广西壮族自治区博白县人民法院民事裁定书》复印件；
- 4、(2017)桂 0923 民初 2097 号《广西壮族自治区博白县人民法院民事判决书》复印件；
- 5、估价对象位置图；
- 6、估价对象实地查勘情况和外部状况以及周围环境和景观照片；
- 7、《锦绣商业广场认购书》复印件；
- 8、合同编号：HT00316 号《博白县商品房买卖合同》、《合同补充协议》复印件；
- 9、专业帮助情况和相关专业意见；
- 10、房地产评估机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 11、注册房地产估价师估价资格证书复印件。



# 广西壮族自治区博白县人民法院 委托评估书

(2018)桂0923委评40号

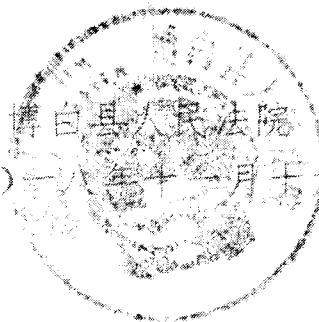
广西华正房地产土地评估咨询有限公司：

本院受理的申请执行人赖祥南与被执行人黎小琳债务纠纷一案，现需委托你公司对登记在黎小琳名下的博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场G栋1103号商品房一套，建筑面积69.25平方米进行价值评估。现将有关材料寄送给你单位，请你单位依据广西高院《关于委托鉴定、评估工作的管理规定（试行）》、《委托鉴定、评估工作指引》的规定，你单位在收到委托后7个工作日内确定受理或不予受理，来函告知我院，决定受理的一并确定评估方案函（内容包括：需补充的材料、评估预收费、步骤、方法、时间安排等）寄送贵单位，并指派专业人员对上述项目进行评估，在接受委托书的30个工作日内，复杂案件最迟应在60个工作日内完成评估工作（不能按期完成的，应在期限届满前10日内向本院书面申请延期），由单位和评估人作出书面评估结论，并在评估报告上签名和盖章，评估机构出具证明确认评估人员身份，加盖公章后寄送我院司法技术管理室（寄送评估报告不少于3份），我院寄送的材料请一并退回给我院司法技术管理室。

赠送材料见附表。

司法技术室联系人吴尚

联系电话：18877511061



二〇一八年十一月十九日

# 广西壮族自治区博白县人民法院

## 执行裁定书

(2018)桂 0923 执 621 号之二

申请执行人：赖祥南，男，1945年3月17日出生，汉族，住博白县东平镇博龙街250号。

被执行人：黎小琳，女，1971年12月8日出生，汉族，住博白县博白镇新兴街163号。

申请执行人赖祥南与被执行人黎小琳债务纠纷一案，博白县人民法院（2017）桂 0923 民初 2097 号民事判决书已经发生法律效力。申请执行人于2018年8月17日向向本院申请强制执行，本院于2018年8月20日依法立案执行并依法向被执行人发出执行通知书，责令被执行人于接到执行通知书之日起3日内履行法律文书确定的义务，但被执行人至今未履行法律文书确定的义务。

现查明，本案在诉讼过程中，本院于2018年2月11日作出（2017）桂 0923 民初 2097 号民事裁定书，裁定查封被执行人黎小琳向玉林市宏泰房地产有限公司购买的坐落在博白县博白镇锦绣商业广场G幢1103号商品房一套。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人黎小琳向玉林市宏泰房地产有限公司购

予以查封被告黎小琳向玉林市宏泰房地产有限公司购买的坐落在博白县博白镇锦绣商业广场G幢1103号商品房一套。

查封金额以400000元为限。

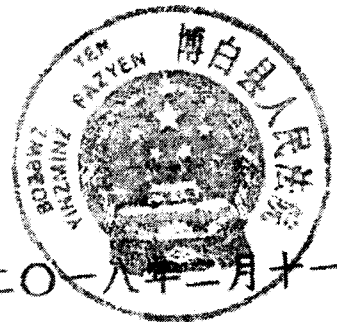
房产查封期间为三年，查封期间由黎小琳管理、使用，但不得转让、变卖、抵押、赠与、毁损等。

申请延长冻结、查封期间的，应在冻结、查封期限届满前30日内提出续行冻结的申请。

本裁定书送达后立即执行。

如不服本裁定，可以向本院申请复议一次。复议期间不停止裁定的执行。

审判员 阮方东



二〇一八年二月十一日

书记员 李永梅

# 广西壮族自治区博白县人民法院 民事判决书

(2017)桂0923民初2097号

原告：赖祥南，男，1945年3月17日出生，汉族，居民，住博白县东平镇博龙街250号。

委托诉讼代理人：张九尚，广西杜坤律师事务所律师。

被告：黎小琳，女，1971年12月8日出生，汉族，居民，住博白县博白镇新兴街163号。

委托诉讼代理人：陈成波，广西玉洲律师事务所律师。

原告赖祥南诉被告黎小琳债务纠纷一案，本院于2016年8月2日立案受理后，于2016年12月28日作出(2016)桂0923民初1482号民事判决书。被告黎小琳不服，上诉至玉林市中级人民法院。玉林市中级人民法院于2017年7月10日作出(2017)桂09民终768号民事裁定书，裁定发回本院重审。本院依法另行组成合议庭，公开开庭进行了审理。原告赖祥南及其委托诉讼代理人张九尚，被告黎小琳及其委托代理人陈成波到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告赖祥南向本院提出诉讼请求：1、判决被告向原告归还欠款377676元，并从借款之日起按银行贷款利率支付利息至债务清偿之日止。2、诉讼费由被告负担。事实与理由：原告赖祥南与被告

黎小琳于2011年8月间认识并逐渐成为密切朋友。相处期间，原告以现金、转账、交银行卡给被告支取等方式，先后借款给被告，金额合计377676元，其中：1、被告持原告建行卡（账号6227003425090131128）于2012年支取10万元；2、2012年10月12日被告持原告博白信用社存折（账号5701110103401387）支取20400元；3、被告持原告农行工资存折自2012年8月12日至2013年7月间先后13次支取原告工资存款合计20000元；4、被告为了购买博白县博白镇锦绣商业广场G幢1103号商品房（2012年12月4日签正式合同），持原告上述建行卡于2012年8月22日刷卡向开发商宏泰公司支付10000元、2012年9月28日支付55276元，合计首付65276元；5、应被告要求，原告于2012年11月6日持现金10000元与被告黎小琳一起到开发商玉林市宏泰房地产有限公司（锦绣商业广场）缴纳煤气入户、贷款办证等费用10000元。以上5项合计225676元。被告用这些款付清了锦绣商业广场G幢1103号商品房所有款项。另外，原告还另外以现金及汇款等方式借给被告152000元，与上述购房款225676元合计，先后共借给原告377676元。2013年8月份起，原告因投资种植速丰桉而需要资金投入，便要求被告还款。被告因无钱还，便主动要求将房屋转户给原告，以抵向原告所借支的购房借款227276元。经协商，原、被告双方达成以房抵债口头协议，被告将购房合同、补充协议、相关发票等手续原件交给原告，双方于2014年6月15日到玉林市宏泰房地产有限公司办理更名手续。



房屋更名手续因双方对更名手续费 30000 元由谁承担协商不下而搁置未办。现为维护原告合法权益，特此变更诉讼请求，请法院判令原告诉请。

被告黎小琳辩称：1、本案为重审案，原审、二审都确认案由为所有权确认纠纷，原告在重审中变更诉讼请求，变更的诉讼请求不属于所有权确认纠纷，变更诉讼请求不合法，请法院驳回；2、被告没有欠款的事实。

原告提供的证据有：证据 1、身份证；证明原告主体资格；证据 2、博白县商品房买卖合同，证明被告购房事实；证据 3、锦绣商业广场认购书，证明被告购房事实；证据 4、合同补充协议，证明被告购房事实；证据 5、2012 年 9 月 20 日收据，证明被告借原告款交首付款事实；证据 6、2012 年 9 月 28 日收据，证明被告借原告款交首付款事实；证据 7、2013 年 2 月 23 日收据，证明被告交购房款；证据 8、玉林市宏泰房地产有限公司证明，证明原告交到宏泰公司搞转户手续；证据 9、证人证言，证明协商转让房产及原告支付 152000 元给被告；证据 10、身份证，证明原告身份情况；证据 11、《合同补充协议》，锦绣商业广场认购书》，收据四份，证明被告借原告 227276 元购买房屋；证据 12、开发商证明，证明被告因无力偿还借款，自愿将房屋抵给原告，将购房有关手续原件交由原告，并共同向开发商申请更名；证据 13、银行取款凭证、银行交易明细清单，证明被告向原告借款 150000 元的事实。

被告质证后认为：对证据 1 无异议；证据 2、3、4 证明目的没有异议；证据 5、6、7 证明目的有异议，是被告自行交付，原件在被告手上；证据 8 真实性无异议，但对证明目的有异议，被告当时是询问过户需要的手续，不是去过户买卖房屋；证据 9 需要证人到庭后确认；证据 10 身份证无异议，证据 11 有异议，不能证明被告向原告借款；证据 12 真实性、合法性有异议，出具证明应该有开具人；证据 13 不能证明被告向原告借款的事实。

被告提供的证据有：证据 1，被告身份证，证明被告身份情况；证据 2，结婚证，证明被告与周海滨有合法的婚姻关系，该房屋属于他们夫妻共同财产，处分该房屋必须有夫妻一致同意；证据 3，商品房买卖合同，认购书，合同补充协议书，住房验收交接表，物业管理处告知，交房通知书等，证明锦绣商业 G 号楼 1103 号房产属于被告购买的事实；证据 4，收据，证明 1103 号房屋全部购房款、水电开户费、办证费等款项都是被告交付的事实；证据 5，用气合同、广场收款单，证明至目前为止，1103 号房一直为被告所有，由被告使用，各种物业管理费缴交也是被告履行；证据 6 银行回执、档案托管费，证明原告借了被告 6 万元缴交社会保险及交付档案托管费，以此两份单据交给被告代为保管，以代替借条。

原告质证后认为：对证据 1 无异议；证据 2 结婚证与本案无关；证据 3 无异议；证据 4 无异议，但交付的钱是借原告的；证据 5 无异议；证据 6 不是事实，原告的养老保险是原告自己交的。

本院结合双方当事人举证和质证，认证如下：对双方确认的书证予以采信；对双方提出异议的书证，因各自无相反的证据否定，且该类书证确与双方诉辩具有一定关联性，本院亦作为定案的参考依据。

综合全案证据及庭审笔录，本院确认本案以下法律事实：原告赖祥南与被告黎小琳于2011年认识后，发展为男女亲密朋友。双方相处期间，原告以现金、转账、交银行卡给被告支取等方式，先后将钱款交给被告。其中，2012年10月12日支取10万元；2012年10月12日被告持原告博白信用社存折支取20400元；3、被告持原告农工资存折自2012年8月12日至2013年7月4日先后13次支取原告工资存款合计20000元。相处期间，被告用其个人名义以购房款217276元购买了座落在博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场G幢1103号商品房一套。之后，双方因发生纠纷。原告要求被告归还双方相处期间，原告以现金、转账、交银行卡给被告支取等方式交给被告的款项。原告于2016年8月1日诉至本院，请求确认锦绣商业广场G幢1103号商品房属于原告所有。本院于2018年8月02日立案受理后，于2016年12月28日作出（2016）桂0923民初1482号民事判决书，判决确认房屋属于原告所有。判决后被告黎小琳不服，上诉至玉林市中级人民法院。玉林市中级人民法院于2017年7月10日作出（2017）桂09民终768号民事裁定书，以一审认定事实不清为由，裁定撤销原判，将本案发回本院重审。重审过程中，原告变更诉讼请求，请求判

决被告向原告归还欠款 377676 元,并从借款之日起按银行贷款利率支付利息至债务结清为止。

另查明:原、被告曾经协商,商定由被告将锦绣商业广场 G 幢 1103 号商品房转让给原告,以抵顶被告所支取原告的款项。被告把其与玉林市宏泰房地产有限公司签订的《博白县商品房买卖合同》及《锦绣商业广场认购书》、《合同补充协议》、玉林市宏泰房地产有限公司出具的收款《收据》交给原告,并与原告同到玉林市宏泰房地产有限公司请求办理转户更名手续。玉林市宏泰房地产有限公司提出转户要交手续费 30000 元。原、被告因手续费 30000 元由谁负担协商无果,致使转户暂时搁置下来。2014 年春節,原告愿意承担手续费 30000 元,要求被告办理房屋转户,被告不同意。此后,原告与被告数次协商无果。被告与玉林市宏泰房地产有限公司签订的《博白县商品房买卖合同》及《锦绣商业广场认购书》、《合同补充协议》、玉林市宏泰房地产有限公司出具的收款《收据》现在原告手上。

本院认为,本案中被告以其个人名义购买的锦绣商业广场 G 幢 1103 号商品房,已登记备案在被告名下,原告基于双方曾就该商品房口头协商抵债的事实,在原审中请求确认房屋属于原告所有,于重审中变更诉讼请求,符合法律规定。因此,被告关于原告变更诉讼请求不符合程序,应予以驳回的主张,本院依法不予采信。根据《中华人民共和国民法总则》第八条的规定:“民事主体从事民事活动,不得违反法律,不得违背公序良俗。”本案

中，原告赖祥南与被告黎小琳于 2011 年认识后发展为男女亲密朋友，双方的关系有违社会公德，对双方相处期间发生的钱款纠纷，双方应承担相应的民事责任。原告在与被告相处期间将钱款交给被告，应当知道其后果，对此造成的损失，应当承担一定的责任。本案讼争的钱款，因发生在双方相处期间，对于用于双方相处生活消费的部分，属于双方共同消费支出，且对该部分共同消费支出，原告也未提供有证据证实原、被告双方各所占份额各是多少，因此，原告要求被告全额归还，证据不足，没有法律依据，依法不予支持。根据双方曾同意以房抵债，现该商品房的买卖合同及收款收据等资料在原告手上的事实，及综合本案案情，依法认定双方曾同意以房款 217276 元为被告应返还的债务金额。据此，原告现要求被告应返还债务的主张，证据充足，理由充分，依法予以采纳，被告应予返还 217276 元给原告，对原告超出部分的请求，依法不予支持。因双方对债务未约定有利息，故原告请求被告支付利息，证据不足，依法不予支持。综上所述，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第八条、第一百七十六条，《中华人民共和国民事诉讼法通则》第一百零八条、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条、第七十三条的规定，判决如下：

一、被告黎小琳应返还人民币 217276 元给原告赖祥南；

二、驳回原告赖祥南的其他诉讼请求。

案件受理费 6615 元，保全费 2520 元，合计 9135 元，由被告黎小琳负担。

上述债务，义务人应于本案判决生效之日起十日内履行完毕。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。权利人可以在本案生效判决规定的履行期限最后一日起两年内，向本院申请执行。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内向本院或玉林市中级人民法院递交上诉状一式五份，上诉于玉林市中级人民法院。于上诉期限届满之日起七日内预交上诉案件受理费 6615 元（受理费户名：广西壮族自治区玉林市中级人民法院，受理费账号：20405201040005857，开户银行：中国农业银行玉林支行），逾期不交也不提出免交、缓交申请的，则按自动撤回上诉处理。

审 判 长 阮 方 东  
人民陪审员 黎 俊 兵  
人民陪审员 庞 正 栋

二〇一八年六月五日

书 记 员 李 永 梅

# 估价对象博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场G栋1103号地理位置图



# 估价对象实地查勘情况及照片

委托人：博白县人民法院

勘查时间：2018年11月23日

勘查地点：博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场G栋1103号

勘查人员：郑艳等



小区入口



物业外景



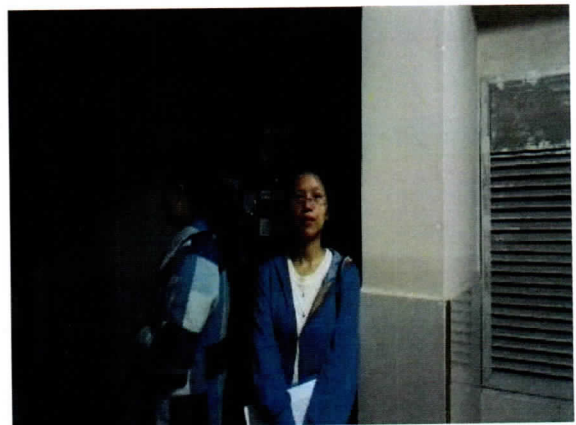
小区环境



小区环境



入户门



实勘人员照片



# 锦绣商业广场认购书

会计审核

日期: 2012年9月22日

甲方: 玉林市宏泰房地产有限公司

乙方: 黎小琳

身份证号: 452528197112085362

联系电话: 15077530965

地址: 广西博白县博白镇新兴街163号

## 认购物业

乙方自愿认购甲方出售的锦绣商业广场 6 号楼 1103 号房, 建筑面积约为 69.25 平方米。  
(认购面积以房产部门测定结果为准)

2-1103	单价	3328	折扣	10000 × 99 × 99 × 99	单价	3137.44	元
	总价	233207	优惠		总价	217276	元
	付款方式	一次性	银行按揭	首期款	30 %	65276	元
	销控	2012.9.22	按揭款	70 %	15.2	元	

乙方于 2012 年 9 月 30 日前向甲方一次性交清购房首付款, 如乙方不按时交清购房首付款的, 视为乙方取消以上 ~~优惠折扣~~。

乙方在本认购书之前, 须向甲方交纳以上物业的认购定金人民币壹万元整 (¥10000)。

乙方选择第 2 种付款方式。2012 年 9 月 22 日 55276 共 65276 元。  
乙方自签订本认购书之日起 7 日内与甲方签订《商品房买卖合同》, 并向甲方支付所认购物业

银行按揭付款。  
乙方自签订本认购书之日起 7 日内与甲方签订《商品房买卖合同》并向甲方支付首期款, 并向甲方申请按揭贷款。

乙方经平等、友好协商, 达成如下协议  
乙方签署本认购书后, 出卖方在 7 日内不再出售乙方所认购的物业, 乙方需在 7 日内缴清应付款项并同

时签署《商品房买卖合同》及相关协议, 逾期未交清款项者视为乙方违约, 需承担以下违约责任: 1) 乙方未  
缴清首付款, 甲方有权另行处置该物业, 认购定金不予退还; 若乙方仍要认购该物业的, 经甲  
乙双方协商一致, 乙方需按日向甲方支付总房款万分之五的滞纳金; 2) 缴清首付款后, 乙方未在规定  
时间内签订《商品房买卖合同》及相关协议的, 乙方需按日向甲方支付总房款万分之五的违约金; 3) 缴清首  
付款后, 乙方要求退房的, 认购定金不予退还, 乙方还需承担相关的

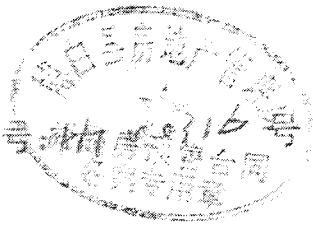
违约责任。  
甲方应在收到退房书面要求 30 日内将已缴首付款扣除认购定金和相关费用后退还给乙方, 但不计息。  
乙方签署《商品房买卖合同》后, 本认购书由甲方收回, 认购定金同时转为首付款或房款。  
本认购书经双方签字盖章后生效, 具有独立的法律效力。本认购书

甲方: 玉林市宏泰房地产有限公司  
2012 年 9 月 22 日

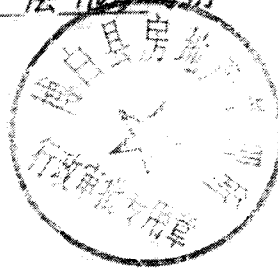
乙方: 黎小琳  
日期: 2012 年 9 月 22 日

# 博白县商品房买卖合同

合同编号



G幢 11 层 1102 号房



2012年12月4日

# 商品房买卖合同

一、双方当事人：

出卖人：玉林南泰泰房地产有限公司

地址：博白县博白镇锦绣东洛

营业执照注册号：450900200020792

企业资质证书号：4508L0136

法定代表人：冯德

联系电话：0775-8303888

邮政编码：537600

委托代理人：

地址：

邮政编码：

联系电话：

委托代理机构：

注册地址：

营业执照注册号：

法定代表人：

联系电话：

邮政编码：

买受人：

【本人】【法定代表人】姓名：

国籍：中国

【身份证 】【护照 】【营业执照注册号 】

【452528197112085362 】

地址：广西博白县博白镇新兴街16号

邮政编码：537600

联系电话：15077530965

【委托代理人】姓名：

国籍：

地址：

联系电话：

邮政编码：

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：  
本件与... 这对无异

第一条 项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于博白镇锦绣东路南面、东风南路西面编号为 017621、017622 号的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为 博国用(2010)第 017621 号、博国用(2010)第 017622 号。

该地块土地面积为 30201.52 平方米，规划用途为 商住，土地权利期限自 2010 年 11 月 10 日 至 2080 年 07 月 20 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】博白县锦绣商业广场。建设工程规划许可证号为 建字第 450923201100047 号、建字第 450923201100116 号，建筑工程施工许可证编号为 452528201110200101、452528201207120101。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为博白县住房和城乡建设局。商品房预售许可证号为：博住预售证第 \_\_\_\_\_ 号。

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，房屋号见附件二）表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：第 G 【幢 】  
【楼】11 【单元】【层 】1103 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 框剪 结构，层高为 3 米，建筑层数地上 7 层，地下 1 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定 】【产权登记】建筑面积共 69.25 平方米，

其中，套内建筑面积 59.29 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 9.96 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...）。

建筑面积的最终确定以具有测绘资格的测绘单位测量并报博白县房屋产权登记机关备案的建筑面积为准。

#### 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 3137.55 元，总金额（人民币）：④ 仟 ④ 佰 贰 拾 壹 万 柒 仟 贰 佰 柒 拾 陆 元整。

2. 按套内建筑面积计算，该商品房单价为（   币）每平方米    × 元，总金额（   币）    × 仟    × 佰    × 拾    × 万    × 仟    × 佰    × 拾    × 元整。

3. 按套（单元）计算，该商品房单价为（   币）每平方米    × 元，总金额（   币）    × 仟    × 佰    × 拾    × 万    × 仟    × 佰    × 拾    × 元整。

#### 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 】【套内建筑面积 】（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。

**本件与原件核对无异**

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

以下方式进行处理:

1. 双方自行约定:

(1) 按合同约定的销售单价不变, 房屋总价款按产权登记面积进行调整;

(2) 面积少于补(不计息), 任何一方不得以面积差异为要求解除合同。

(3) 套内面积和分摊建筑面积与合同约定发生误差时, 按本条 1. (1) 款

处理。

(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 60 天内将买受人已付款

退还买受人, 并按 \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ 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 (买受人认可的除外), 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返还买受人;

绝对值超出 3% 部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

产权登记面积 - 合同约定面积

建筑面积误差比 = \_\_\_\_\_ X 100%

合同约定面积

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。

以支付应付款之日止，买受人按月向出卖人支付逾期应付款万分之叁的违约金，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，买受人应当按应付款的百分之叁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，买受人按实际全额支付应付款之日止，买受人按月向出卖人支付逾期应付款万分之叁（该比率应不小于上述第(1)项中的比率）的违约金。

第七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。

X

## 第八条 交付期限

出卖人应当在2013年12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交付买受人使用；

1. 该商品房经竣工验收合格。
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。

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60日内告知买受人的；

### 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 30 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 2、3 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 日内将买受人已付房价款退还给买受人（不计利息），并按已付房价款的 0.1 % 赔偿买受人损失。

2. 买受人不退房，出卖人按已付房价款的 0.1 % 向买受人支付违约金。

3. 因买受人的原因，买受人不按时办证，未付清办理产权证相关费用及滞纳金等费用，导致商品房不能在规定的期限内取得房地产权属证书的，由买受人承担全部责任，出卖人不承担责任。

### 第十六条 保修责任

出卖人交付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。

商品房交付使用后和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务，因不可抗力或者不可抗力以外的买受人原因造成损坏的，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。



规定和制度，并遵守物权法的相关规定，不得损害相邻业主或其他业主的利益。

第十九条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第2种方式解决：

1. 提交 X 仲裁委员会仲裁。
2. 依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议。

第二十一条 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。

第二十二条 本合同连同附件共贰拾壹页，一式柒份，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，地税局贰份，房管所贰份，按揭银行壹份，住房公积金管理中心壹份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起 30 天内，由出卖人向博白县房产管理所申请登记备案。

出卖人（签章）：玉林市宏泰房地产有限公司

【法定代表人】

【委托代理人】

（签章）

2012年12月4日

地址：广西博白县

买受人（签章）：蔡小琳

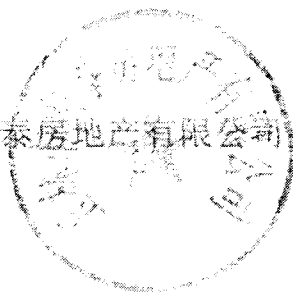
【法定代表人】

【委托代理人】

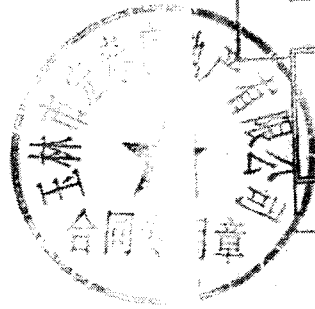
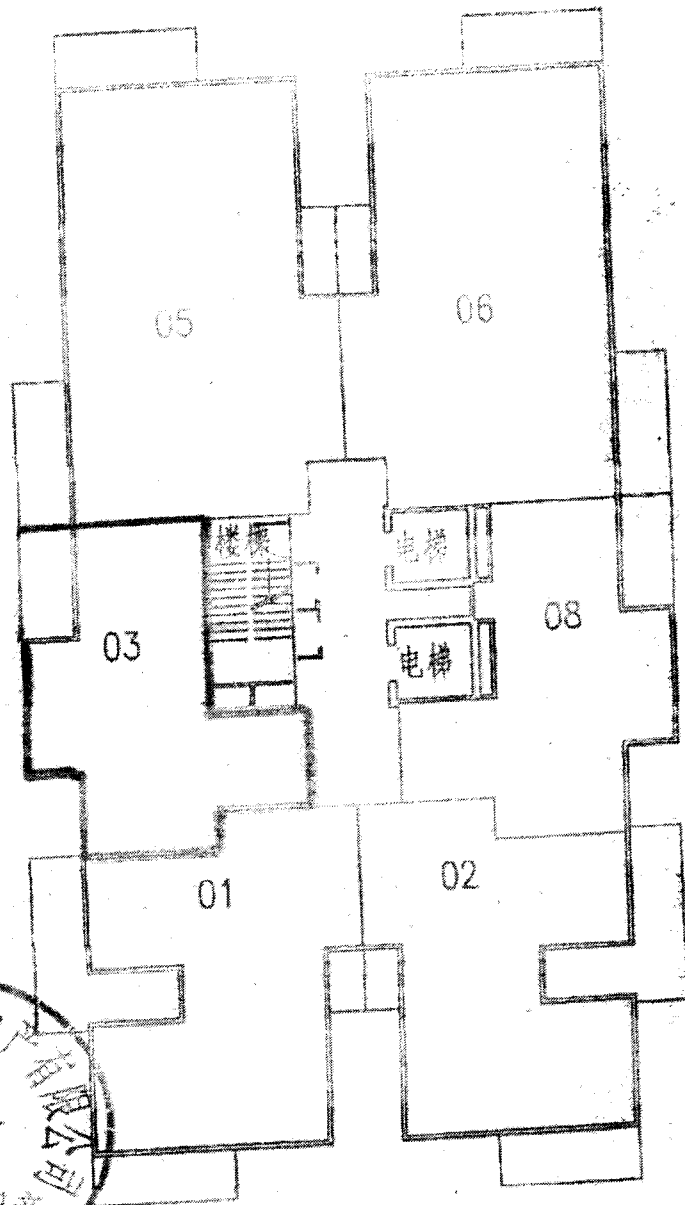
（签章）

2012年12月4日

地址：广西博白县



房屋平面图

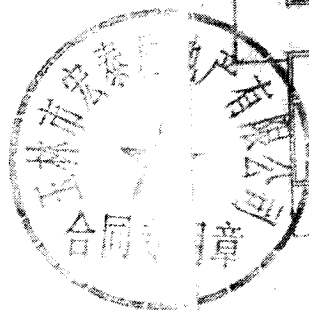
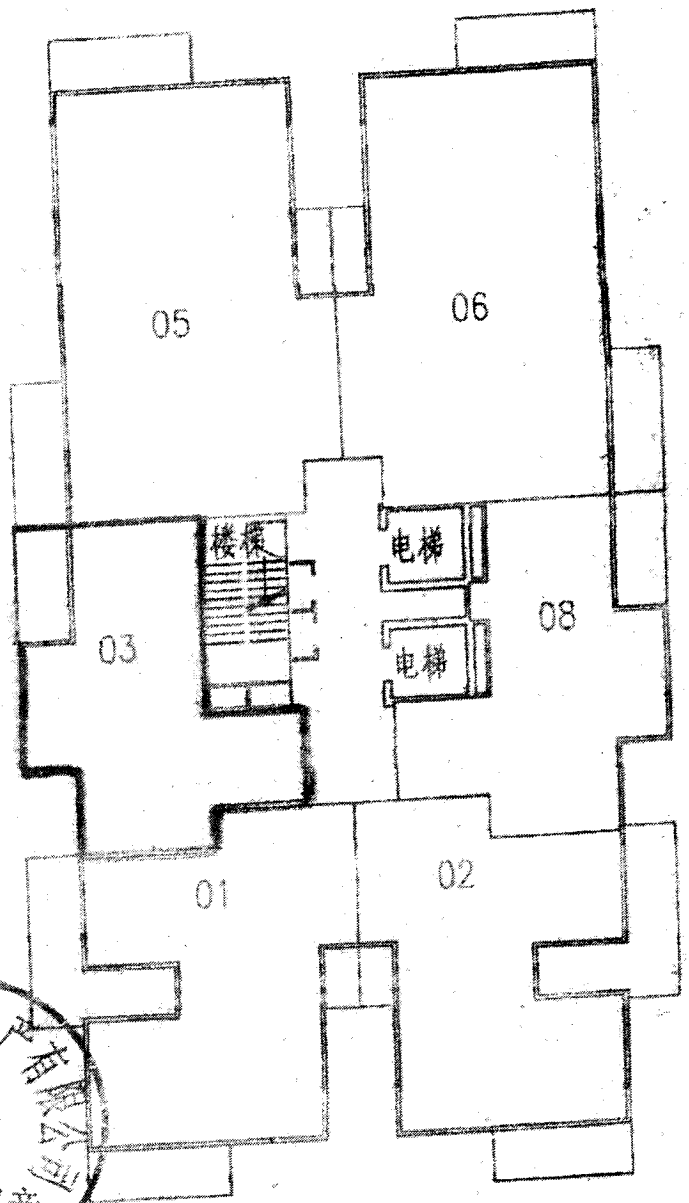


G栋五至十七层平面图

买受人: 黎小连林

第 G 栋第 11 层 1103 号房

附件一：房屋平面图



G栋五至十七层平面图

买受人：黎小林

第 9 幢第 11 层 1103 号房

## 第三：装饰、设备标准

1. 高级外墙漆（或贴瓷砖）。

2. 混合砂浆抹灰。

3. 钢筋混凝土结构面。

4. 原浆混凝土地面。

5. 电梯：名牌电梯。

6. 公共楼梯：踏步为水泥砂浆面层，墙面为混凝土沙浆底，腻子面层。

7. 门窗：入户门为高级防盗门，窗为铝合金窗。

8. 厨房：预留给排水管道，预留排烟道。

9. 卫生间：预留给排水管道，地面防水按设计施工。

10. 栏杆：栏杆为铁艺栏杆，预留排水接口。

11. 供水：每户独立水表，供水到户（户内自理），开户费由买受人承担。

12. 供电：每户独立电表，电线预埋至户内配电箱（户内自理），开户费由买受人承担。

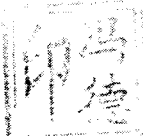
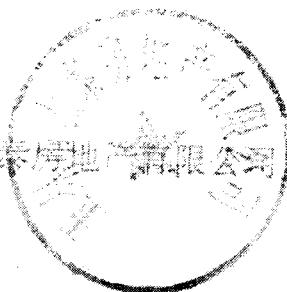
13. 有线电视、网线、电视线到户内配电箱，开户费由买受人承担。

14. 供气：管道天然气铺设到户，开户费由买受人承担，于交房前

知后5天内就解除合同还是改为一次性付款的方式作出决定并以书面的方式通知出卖人。买受人提出解除合同的，买受人承担违约责任，买受人须向出卖人支付人民币贰万元的违约金及相关契税、手续费等，均从已收房款中扣除，出卖人应在合同备案登记解除后五个工作日内将余款（不计利息）退还给买受人。买受人改为一次性付款的，出卖人收到该通知后，在5日内由双方就一次性付款的相关事宜签订《商品房买卖补充协议》。在此期限内出卖人未收到买受人书面通知或因双方达不到一致而签订不了《商品房买卖补充协议》的，仍按因买受人违约而解除合同处理。如买受人不退房可改按一次性付款的方式付款，签订《商品房买卖补充协议》。

(7) 买受人在取得房产证之前，如连续三期或累计六期未能按时支付银行按揭贷款，视买受人违约，出卖人有权解除合同，并从买受人所交房款中扣除买受人应付的月供款及罚息以及贰万元违约金及因违约产生的相关费用（如契税等），均从已收房款中扣除，出卖人应在合同备案登记解除后五个工作日内将余款（不计利息）退还买受人。

出卖人：玉林市宏泰房地产有限公司



【委托代理人】:

买受人（签章）: 蔡琳

【法定代表人】:

【委托代理人】:

（签章）

2012年12月4日

签于：广西博白县

签于：广西博白县

## 物业评估信息查勘表

物业类型: 成套住宅  
 物业坐落: 博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场G栋1103号  
 委托方: 博白县人民医院

楼层	地上1层 地下室	评估楼层	11
层数	<input checked="" type="checkbox"/> 有(4)层 <input type="checkbox"/> 无	地下室	<input checked="" type="checkbox"/> 有(1)层 <input type="checkbox"/> 无
使用现状	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input checked="" type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 装修中		
竣工年代	2013年	层高	3米
户型	<input type="checkbox"/> 一房一厅 <input checked="" type="checkbox"/> 两房一厅 <input type="checkbox"/> 两房两厅 <input type="checkbox"/> 三房一厅 <input type="checkbox"/> 三房两厅 <input type="checkbox"/> 其他		
结构	<input type="checkbox"/> 框架 <input type="checkbox"/> 钢砼 <input type="checkbox"/> 砖混 <input checked="" type="checkbox"/> 框剪		
外墙	<input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 条形砖 <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 披灰 <input type="checkbox"/> 霹雳砖 <input type="checkbox"/> 干粘米石 <input type="checkbox"/> 清水墙 <input type="checkbox"/> 仿石纹墙砖 <input type="checkbox"/> 其他		
内墙	<input type="checkbox"/> 刮腻子 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 喷塑 <input type="checkbox"/> 披灰 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input checked="" type="checkbox"/> 混合砂浆抹灰		
天花	<input type="checkbox"/> 刮腻子 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 喷塑 <input type="checkbox"/> 披灰 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 木吊顶 <input type="checkbox"/> 拼花木吊顶 <input type="checkbox"/> 石膏造型吊顶 <input type="checkbox"/> 铝扣板吊顶 <input type="checkbox"/> 塑扣板吊顶 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 <u>钢筋混凝土结构面</u>		
地面	<input type="checkbox"/> 水泥地 <input type="checkbox"/> 普通地砖 <input type="checkbox"/> 抛光砖 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 玻化砖 <input type="checkbox"/> 釉面砖 <input type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 复合木地板 <input type="checkbox"/> 实木地板 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 <u>原浆混凝土地面</u>		
门	<input type="checkbox"/> 木门 <input type="checkbox"/> 一般防盗门 <input checked="" type="checkbox"/> 高级防盗门 <input type="checkbox"/> 夹板门 <input type="checkbox"/> 实木门 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 <u>实木复合门</u>		
窗	<input type="checkbox"/> 木窗 <input type="checkbox"/> 木包窗 <input checked="" type="checkbox"/> 铝合金推拉窗 <input type="checkbox"/> 塑钢窗		
厨房	地面: <input type="checkbox"/> 防滑地板砖 <input type="checkbox"/> 水泥地 <input type="checkbox"/> 普通地砖 <input type="checkbox"/> 抛光砖 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 玻化砖 <input type="checkbox"/> 釉面砖 <input type="checkbox"/> 马赛克地板		
	内墙: <input type="checkbox"/> 刮腻子 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 1.2米瓷砖墙裙 <input type="checkbox"/> 1.5米瓷砖墙裙 <input type="checkbox"/> 瓷砖墙面		
	天花: <input type="checkbox"/> 刮腻子 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 铝扣板吊顶 <input type="checkbox"/> 塑扣板吊顶		
卫生间	地面: <input type="checkbox"/> 防滑地板砖 <input type="checkbox"/> 水泥地 <input type="checkbox"/> 普通地砖 <input type="checkbox"/> 抛光砖 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 玻化砖 <input type="checkbox"/> 釉面砖 <input type="checkbox"/> 马赛克地板		
	内墙: <input type="checkbox"/> 刮腻子 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 1.2米瓷砖墙裙 <input type="checkbox"/> 1.5米瓷砖墙裙 <input type="checkbox"/> 瓷砖墙面		
	天花: <input type="checkbox"/> 刮腻子 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 铝扣板吊顶 <input type="checkbox"/> 塑扣板吊顶		
设施	<input checked="" type="checkbox"/> 电梯(2)部 <input type="checkbox"/> 消防梯 <input type="checkbox"/> 消防设施 <input checked="" type="checkbox"/> 管道煤气 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 数字电视		
备注	<u>未能入室勘察, 装修和户型经询问委托人根据合同确定</u>		

查勘人:

查勘日期:

黎小琳

2018年11月23日

黎小琳 (黎家俊法官)

黎小琳 (被评估人)

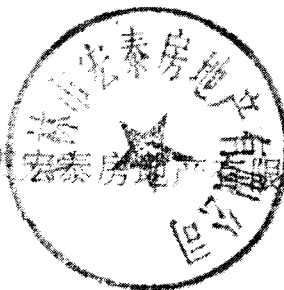
# 合同补充协议

甲方（出卖人）：玉林市宏泰房地产有限公司

乙方（买受人）：

乙方黎小琳，现住博白县博白镇新兴街163号，身份证号为：452528197112085362；于2013年02月23日自愿购买甲方位于博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场G幢1103号商品房壹套，原签订购房合同是银行按揭贷款，现根据经乙方的要求改为一次付清款，经甲、乙双方协商同意，乙方自愿一次性追交剩余购房款人民币壹拾伍万贰仟元整。（152000元）。

甲方（出卖人）：玉林市宏泰房地产有限公司



乙方（买受人）：黎小琳

在银行按揭未还清前  
2013年02月23日

# 移送材料目录

移交单位：博白县人民法院

联系人：吴肖

联系电话：18877511061

陈丽娜

联系电话：15778549812

序号	证据名称	份数	原件(复印件)	备注
1	评估委托书	1份	复印件	
2	民事判决书	1份	复印件	
3	执行裁定书	1份	复印件	
4	商品房买卖合同	1份	复印件	
5	合同补充协议	1份	复印件	
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

评估机构签章：

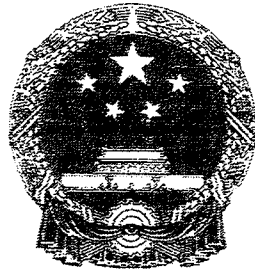
签收日期：



# 专业帮助情况和相关专业意见

价值时点：2018-11-23

项目名称	博白县博白镇锦绣东路锦绣商业广场 G 栋 1103 号		
专业帮助	是否接受	专业帮助内容	专家或单位的姓名或名称， 相关资格、职称或资质
	本估价报告没有接受专业帮助	/	/
相关专业意见	是否以相关专业意见作为估价依据	相关专业意见内容	专业机构或专家的姓名或名称， 相关资格、职称或资质
	本估价报告没有以相关专业意见作为估价依据	/	/



# 营业执照

(副本) (1-1)  
统一社会信用代码91450103729759169G

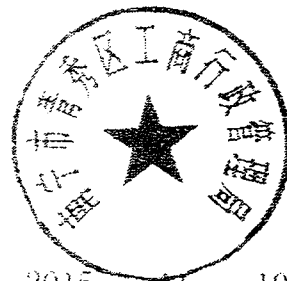
名称 广西华正房地产土地评估咨询有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 南宁市东葛路9号联发臻品1号楼2403、2405号  
 法定代表人 蒋明杰  
 注册资本 贰佰万圆整  
 成立日期 2001年07月26日  
 营业期限 2001年07月26日至2021年07月26日  
 经营范围 房地产价格评估, 房地产交易居间、代理行纪, 房地产咨询、策划, 土地价格评估(凭资质证书核定的范围经营), 自有房屋租赁。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)



提示

1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告  
 2. 企业信用信息公示系统中, 第一类规定的企业, 每年有义务报送年度报告, 通过企业信用信息公示系统报送年度报告

登记机关



2015 年 11 月 10 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：广西华正房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：蒋明杰  
(执行事务合伙人)

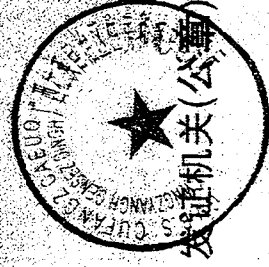
住所：南宁市东葛路9号联发臻品1号楼2403、2405号

统一社会信用代码：91450103729759169G

备案等级：壹级

证书编号：桂建房估备证字[2018]003号

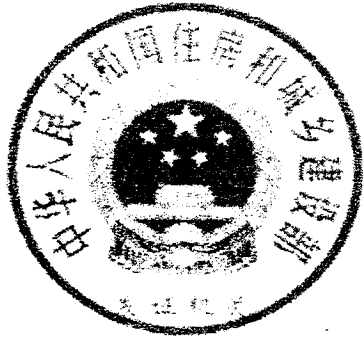
有效期限：2018年4月4日 至 2021年4月4日



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

The certificate is issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Construction of the People's Republic of China. The certificate holder is authorized to use the registered real estate appraiser name, conduct real estate appraisal business, and sign the real estate appraisal report.



姓名: 蔡艳

性别: 女

身份证号: 430602198309136566

女

注册证书编号: 4520110006

430602198309136566

注册单位: 广西华正房地产土地评估咨询有限公司玉林市分公司

4520110006

发证日期: 2020-6-18

广西华正房地产土地评估咨询有限公司玉林市分公司

有效期至: 2023-6-18

2020-6-18

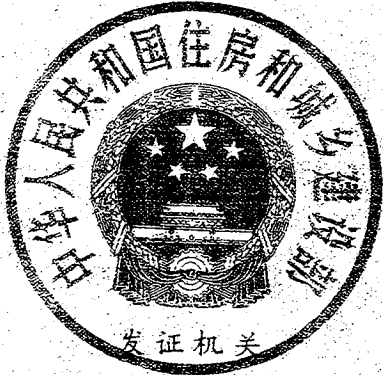
注册人签名: 蔡艳

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. 00150574

姓名 / Full name

杨惠

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

452501197104137281

注册号 / Registration No.

4520110013

执业机构 / Employer

广西华正房地产土地评估咨询有限公司  
玉林市分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-3-13

持证人签名 / Bearer's signature

