



委托评估、鉴定书

广西壮族自治区田林县人民法院

委托评估、鉴定书

(2019)桂1029委499-1号

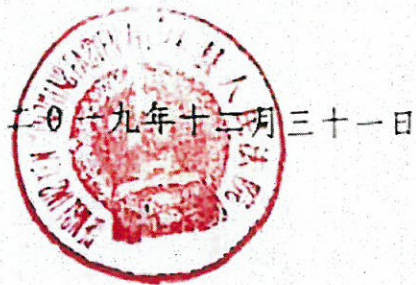
博文房地产评估造价集团有限公司:

本院受理中国农业银行股份有限公司田林县支行诉何磊金融借款合同纠纷一案,因案件执行需要,经申请人中国农业银行股份有限公司田林县支行向本院申请,要求:

一、对位于田林县旧州镇旧州村那桃桑的房地产《权属证号为:田房权证2003字第00008728号何磊所有的房屋及土地进行评估。

二、广西壮族自治区田林县人民法院民事调解书(2018)桂1029民初679号复印件一份。

现将有关材料送于你单位,请指定专业人员进行评估、鉴定。根据《广西壮族自治区高级人民法院关于委托鉴定、评估工作的管理规定(试行)》第四十一条的规定,请在接受委托后30个工作日内完成评估、鉴定工作。评估结论一式四份,在专业人员及你单位签名盖章后,及时送我院。



联系人李春宁、

电话:19877679388



民事判决书

广西壮族自治区田林县人民法院

民事判决书

(2018)桂1029民初679号

原告中国农业银行股份有限公司田林县支行。住所地：广西田林县乐里镇新市街209号。

负责人黄兵荣，该支行行长。

委托代理人潘祖春，该支行风险管理部副经理。

被告何磊，女，1972年8月13日出生，壮族，原田林农业局公职人员，住广西田林县乐里镇河南片43号，现在广西女子监狱服刑，系被告赵利民的妻子。

委托代理人赵利民，男，1968年2月22日出生，壮族，田林木材公司职员，住广西田林县乐里镇河南片43号，系被告何磊的丈夫。

被告赵利民，男，1968年2月22日出生，壮族，田林木材公司职员，住广西田林县乐里镇河南片43号，系被告何磊的丈夫。

原告中国农业银行股份有限公司田林县支行（下称“田林支行”）与被告何磊、赵利民金融借款合同纠纷一案，本院于2018年7月5日立案后，依法适用简易程序于2018年7月31日公开开庭进行了审理。原告的代理人潘祖春，被告何磊、赵利民到庭参加了诉讼。本案现已审理终结。

原告向本院提出诉讼请求：1、判决被告何磊偿还原告借款本金104935.52元和利息9207.59元（2018年6月28日以后至贷款还清日利息按照借款合同约定利率另计）；2、判决被告赵利民承担连带偿还责任；3、本案诉讼费用由被告承担。事实和理由：2008年12月24日，被告何磊为借款人，被告赵利民（系被告何磊的丈

< 1 >



夫)为担保人与原告签订《住房公积金个人住房委托贷款借款合同》(合同编号 45130200800010144),贷款金额 150000 元,被告赵利民提供抵押担保。合同第一条(三)约定:“借款自 2008 年 12 月 24 日起至 2026 年 12 月 23 日止,共 216 个月”,贷款从 2016 年 1 月 25 日开始逾期,未按合同第三条(一)约定的“借款人以每一个月为一个还款周期”进行还款,至 2018 年 6 月 28 日,被告拖欠贷款本金 104935.52 元,利息 9207.59 元(2018 年 6 月 28 日以后至贷款还清日利息按照借款合同约定利率另计),共计本息 114143.11 元。经原告多次催收,被告仍不履行合同义务。为此,原告向本院提出上述诉讼请求。

原告为其主张提供下列证据:1、个人借款凭证,证明原告已按合同约定将 150000 元汇入借款人何磊账户的事实;2、借款人身份证复印件,证明被告的主体资格;3、担保人身份证复印件,证明担保人诉讼主体资格;4、婚姻证明,证明被告何磊与被告赵利民是夫妻关系;5、贷款申请审批表,证明被告自愿申请贷款;6、《住房公积金个人住房委托贷款借款合同》,证明原告与被告存在借贷关系;7、《房屋所有权证》,证明抵押物所有权属被告所有;8、《土地使用权证》,证明抵押物土地使用权属被告所有;9、《他项权证》,证明抵押物已登记;10、抵押物清单,证明被告自愿以房产向原告申请抵押。

被告何磊辩称,对原告的起诉和请求没有异议,认为该款是其个人借的,没有用于家庭生活,不关丈夫赵利民的事,该债务应由其个人承担。因目前负罪服刑,无法找钱偿还,自己的公积金还有一点,抵扣后剩余部分由原告处理抵押房屋用于偿还原告。

被告赵利民辩称,对原告的起诉事实没有异议,但其没有在合同上签名,也没有提供担保,只是作为何磊的丈夫在《抵押物清单》上签名而已,但抵押物房产不是其本人的,是被告何磊的个人财产,其本人没有财产提供担保。另一方面,被告何磊借这笔款没有用在



家庭生活，用在哪方面其本人也不懂，因而其本人不应承担连带责任，应由被告何磊个人承担偿还责任。

被告何磊、赵利民没有提供证据。

经庭审质证，被告何磊、赵利民对原告提供的证据均无异议。

经审查，本院认为，原告提供的证据真实、合法、与本案有关联，可作为认定本案事实的依据。

综合全案有效证据及庭审情况，本院认定以下法律事实：

2008年8月28日，被告何磊以建房为名向百色市住房公积金管理中心田林管理部递交了一份《百色市住房公积金个人住房委托贷款申请审批表》，内容为：被告何磊以个人所有的位于广西田林县旧州镇旧州村那桃桑的房产（证号：田房权证2008字第00008728号）为抵押担保，申请公积金贷款150000元用于建房，获准后，百色市住房公积金管理中心田林管理部向原告发出向借款人何磊发放150000元贷款的《委托贷款通知书》，2008年12月24日，被告何磊与原告签订《住房公积金个人住房委托贷款借款合同》（合同编号45130200800010144），并就贷款金额、用途、贷款期限、贷款利率、还款方式、抵押担保，违约责任等内容进行了约定，即贷款金额为150000元，用途为建房，借款期限为216个月，即2008年12月24日起至2026年12月23日止，贷款利率按年利率3.87%执行，还款方式为按月支付等额本息，若借款人连续3个月或累计6个月不能按合同约定偿还贷款本息的，贷款人有权按委托人的要求停止向借款人发放借款，提前收回已发放借款，行使抵押权。被告何磊为该笔贷款提供了一份《抵押物清单》，被告何磊、赵利民均在《抵押物清单》上签名，同时双方到田林县房地产管理所办理了抵押登记，取得了他项权证。签订合同的当天，原告就把150000元汇入被告何磊的20626400460044726账户，被告何磊得到该笔款后，并未用于建房，也未用于家庭生活开支，被告何磊从2016年1月25日开始，未按合同第三条（一）约定的“借款人以每一个



月为一个还款周期”进行还款，至2018年6月28日止，被告拖欠贷款本金104935.52元，利息9207.59元，经原告多次催收，被告仍不履行合同义务，为此，原告向本院提出上述诉讼请求，被告何磊、赵利民各自提出上述答辩意见。

另查明：1、被告何磊与被告赵利民是夫妻关系；2、被告赵利民没有在《住房公积金个人住房委托贷款借款合同》上签名；3、被告何磊用于贷款抵押的位于田林县旧州镇旧州村那桃桑的房产（证号：田房权证2008字第00008728号）属于其个人财产；4、被告何磊因刑事犯罪，现在广西女子监狱服刑。

上述事实有原、被告的陈述及原告提供的有效证据证实。

本案争议焦点为：1、原、被告签订的《住房公积金个人住房委托贷款借款合同》是否合法有效，借贷关系和抵押担保关系是否成立；2、原告请求被告何磊偿还贷款本金104935.52元及利息（从借款之日起至2018年6月28日止的利息为9207.59元，2018年6月29日起至贷款还清之日止的利息按照借款合同约定利率计付），并由被告赵利民负连带清偿责任，是否有事实依据和法律依据。

本院认为，原告经百色市住房公积金管理中心田林管理部同意向被告何磊发放公积金贷款，并与被告何磊签订了《住房公积金个人住房委托贷款借款合同》，被告何磊用个人的房产提供了抵押担保，该合同是双方当事人的真实意思表示，内容没有违反法律规定，属合法有效合同，发放程序合法，原告与被告何磊之间的借贷关系和抵押担保关系成立，双方当事人应按合同的约定全面履行各自义务。原告已履行了向被告何磊发放借款150000元的义务，被告何磊应按照合同约定按月支付到期本息，但被告何磊从2016年1月25日开始未能按期还本付息，至2018年6月28日止，被告何磊尚欠贷款本金104935.52元，利息9207.59元，已构成违约，应承担违约责任，故原告要求被告何磊提前偿还借款本金及到期相应利息



的诉讼请求，有事实和法律依据，本院予以支持。关于原告要求被告赵利民承担连带清偿责任问题，因被告赵利民未在贷款合同上签名，不能确定被告赵利民是借款人或是担保人，被告何磊用于抵押的房产是其个人的合法财产，不是被告何磊与被告赵利民的夫妻共同财产，被告赵利民在《抵押物清单》上签名仅证明当时是夫妻关系而已，并不是以共同财产抵押，另一方面，虽被告何磊与被告赵利民是夫妻并共同生活，但被告何磊贷这笔款用于何处，被告赵利民并不知晓，也未用在夫妻家庭生活上，原告对此也未能提供有效证据证实，被告何磊也承认未用在家庭生活，而是用于其他开支，被告赵利民不应承担责任，因此，原告的这一主张，因缺乏事实依据，本院不予支持。

综上所述，依照《中华人民共和国民法总则》第七条，《中华人民共和国合同法》第六十条第一款、第一百零七条、第二百零五条、第二百零六条、第二百零七条、第二百零八条，《中华人民共和国担保法》第三十三条第一款，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款的规定，判决如下：

一、被告何磊向原告中国农业银行股份有限公司田林县支行偿还借款本金 104935.52 元及利息(其中，截止 2018 年 6 月 28 日的利息为 9207.59 元，2018 年 6 月 29 日之后的利息以实际尚欠借款本金为基数，按照借款合同约定的利率计算至本案生效判决规定的履行期限最后一日止)；

二、驳回原告中国农业银行股份有限公司田林县支行的其他诉讼请求。

案件受理费 1291.43 元(已减半)，由被告何磊负担。

上述应付款项，义务人应在本案生效判决送达之日起十五日内履行完毕。逾期不履行的，应加倍支付迟延履行期间的债务利息。权利人可在本案生效判决规定的履行期限最后一日起二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，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于百色市中级人民法院。

审 判 员 严宗良

本件与原本核对无异



书 记 员 吴 昀



房产证

000016

复印件与原件相符
 审核人：姚艳琴
 2008年11月13日

复印件与原件相符
 审核人：陆景旺
 2008年11月13日

田房权证 2003 字第 00008728 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有者的合法权益，对所有者申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



房屋所有权证



000017

房屋所有权人		何磊					
房屋坐落		田林县旧州镇旧州村那桃桑					
丘(地)号				产别		私产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
	1		砖混	二		270.00	
共有人		等 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号	田国用 2003 第 131 号		使用面积(平方米)		120.00		
权属性质	出让		使用年限		年 月 日至 2071 年 3 月 3 日		
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	

复印件与原件相符
 审核人: 姚艳琴
 2008年11月13日

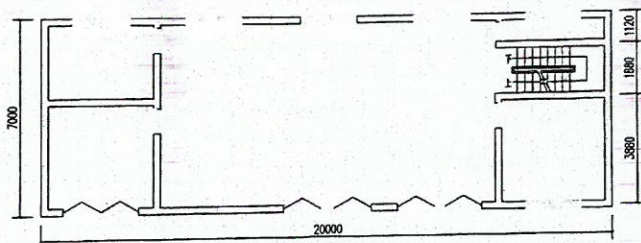
复印件与原件相符
 审核人: 陆...
 2008年11月13日



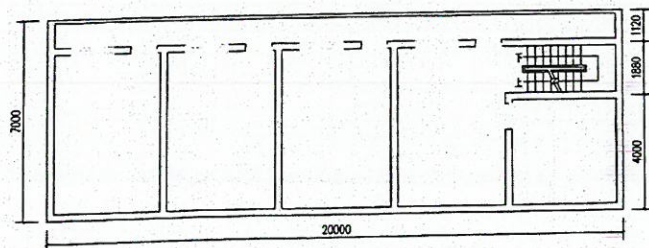
000018

房屋所有权平面图

权利人 (单位)	何磊	街道 门牌号	田林县旧州镇旧州村那桃桑		
土地证号	田国用(2008)第131号	绘图单位	田林县振兴房地产咨询有限责任公司		
绘图时间	2008年08月27日	测绘人	黄谢理	审核人	黄维中



二层平面图



首层平面图

旧州 ← 324国道线

复印件与原图相符
审核人：陆景臣
2008年11月13日

单位: mm
比例: 1:100



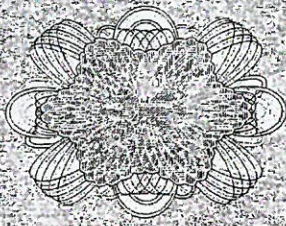
国有土地使用证

00002

田 国用(2008)第 131 号

土地使用权人	何 磊		
座 落	田林县旧州镇旧州村那桃桑		
地 号	0103501298-1	图 号	
地类(用途)	城镇单一住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2071年1月3日
使用权面积	120.00 M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



田林县

2008



土地使用证

复印件与原件相符
 审核人：姚艳琴
 2008年11月13日

复印件与原件相符
 审核人：陆景旺
 2008年11月13日

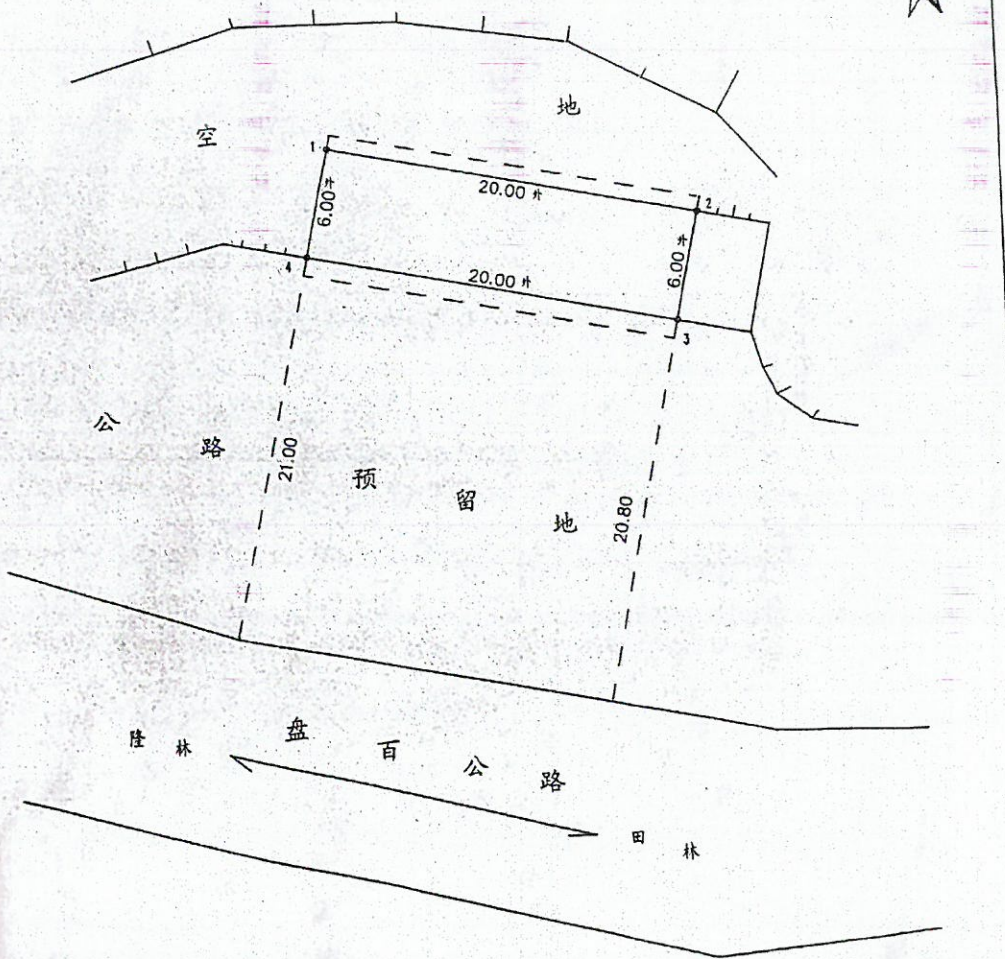


宗地 图

地址: 田林县旧州镇旧州村“那桃桑”

单位: 何磊

宗地号: 0103501298-1



比例尺: 1:300

0103501298-1
251 120.00

单位: M、

宗地号: 0103501298-1

日期: 2008年7月10日



现场勘察表

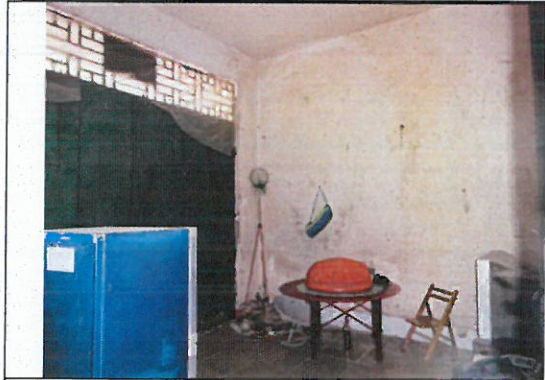
房产评估现场勘察表

名称及坐落	何磊 位于旧州镇旧州村那有占桑		
结构	<input type="checkbox"/> 钢混(框架) <input checked="" type="checkbox"/> 混合(砖混) <input type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 简易	建筑面积	270 平方米
产权证号	鄂权证2008字第00008728号	竣工年月和翻修年月	2001 年
层数	总楼层 2 层	层高	3m
	位于 1-2 层	有无电梯	有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> (0 部电梯 1 部步梯)
朝向	<input type="checkbox"/> 东 <input type="checkbox"/> 南 <input type="checkbox"/> 西 <input checked="" type="checkbox"/> 北 <input type="checkbox"/> 东南 <input type="checkbox"/> 西南 <input type="checkbox"/> 西北 <input type="checkbox"/> 东北	户型	两室一厅 厨 卫 阳台
部位	现场勘察情况		
装修部分	外墙装饰	<input type="checkbox"/> 墙漆 <input checked="" type="checkbox"/> 瓷砖 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 石米 <input type="checkbox"/> 批灰 <input type="checkbox"/> 混合砂浆 <input type="checkbox"/> 清水墙 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>	
	内墙装饰	<input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input checked="" type="checkbox"/> 刮腻子 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 批灰 <input type="checkbox"/> 混合砂浆 <input type="checkbox"/> 清水墙 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>	
	顶棚	<input type="checkbox"/> 木吊顶 <input type="checkbox"/> 石膏吊顶 <input type="checkbox"/> 木线条 <input type="checkbox"/> 石膏线条 <input checked="" type="checkbox"/> 刮腻子 <input type="checkbox"/> 批灰 <input type="checkbox"/> 混合砂浆 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>	
	地面	<input type="checkbox"/> 实木地板 <input type="checkbox"/> 复合木地板 <input type="checkbox"/> 瓷砖 <input checked="" type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 花岗岩 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input checked="" type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 地板漆 <input type="checkbox"/> 水泥地面 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>	
	楼梯	<input type="checkbox"/> 实木地板 <input type="checkbox"/> 复合木地板 <input type="checkbox"/> 瓷砖 <input type="checkbox"/> 花岗岩 <input type="checkbox"/> 水泥地面 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>	
	门	入户门: <input checked="" type="checkbox"/> 拉闸门 <input type="checkbox"/> 卷闸门 <input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 铁门 <input type="checkbox"/> 不锈钢门 <input type="checkbox"/> 木门 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 房间门: <input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 铁门 <input type="checkbox"/> 实木门 <input type="checkbox"/> 木包门 <input checked="" type="checkbox"/> 普通木门 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>	
	窗	<input type="checkbox"/> 铝合金窗 <input type="checkbox"/> 塑钢窗 <input type="checkbox"/> 钢窗 <input checked="" type="checkbox"/> 木窗 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>	
	厨房	顶棚: <input type="checkbox"/> 铝合金扣板 <input type="checkbox"/> 塑扣板 <input type="checkbox"/> 刮腻子 <input checked="" type="checkbox"/> 批灰 <input type="checkbox"/> 混合砂浆 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 内墙: <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 刮腻子 <input checked="" type="checkbox"/> 瓷砖 <input type="checkbox"/> 批灰 <input type="checkbox"/> 混合砂浆 <input type="checkbox"/> 清水墙 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 地面: <input checked="" type="checkbox"/> 瓷砖 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 花岗岩 <input type="checkbox"/> 地板漆 <input type="checkbox"/> 水泥地面 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>	
	卫生间	顶棚: <input type="checkbox"/> 铝合金扣板 <input type="checkbox"/> 塑扣板 <input type="checkbox"/> 刮腻子 <input checked="" type="checkbox"/> 批灰 <input type="checkbox"/> 混合砂浆 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 内墙: <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 刮腻子 <input type="checkbox"/> 瓷砖 <input checked="" type="checkbox"/> 批灰 <input type="checkbox"/> 混合砂浆 <input type="checkbox"/> 清水墙 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> <i>贴瓷砖贴的</i> 地面: <input checked="" type="checkbox"/> 瓷砖 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 花岗岩 <input type="checkbox"/> 地板漆 <input type="checkbox"/> 水泥地面 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 门: <input type="checkbox"/> 铝合金门 <input type="checkbox"/> 塑板门 <input type="checkbox"/> 木门 <input type="checkbox"/> 不锈钢门 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> <i>普通木门</i>	
	设备部分	水	正常使用 <input checked="" type="checkbox"/> 水管接入到户 <input type="checkbox"/> 水管未接入到户 <input type="checkbox"/>
	电	正常使用 <input checked="" type="checkbox"/> 线路接入到户 <input type="checkbox"/> 线路未接入到户 <input type="checkbox"/>	
	其他		
其他说明			
贷款年限	一年 <input type="checkbox"/> 二年 <input type="checkbox"/> 三年 <input type="checkbox"/>		
委托人	李春宇	勘察人	张锦智
		勘察日期	2019.12.31



估价对象相关照片

<p>估价对象</p>	<p>估价对象</p>
<p>法院及估价人员现场勘查</p>	<p>估价对象</p>
<p>估价对象</p>	<p>估价对象</p>
<p>二层内景</p>	<p>二层内景</p>



二层内景



估价对象入户门（二层）



二层下首层步梯



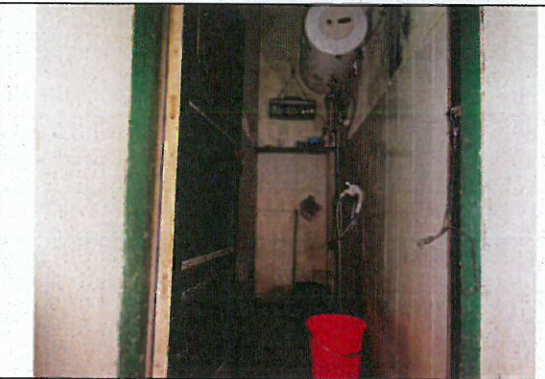
步梯



首层



首层



卫生间

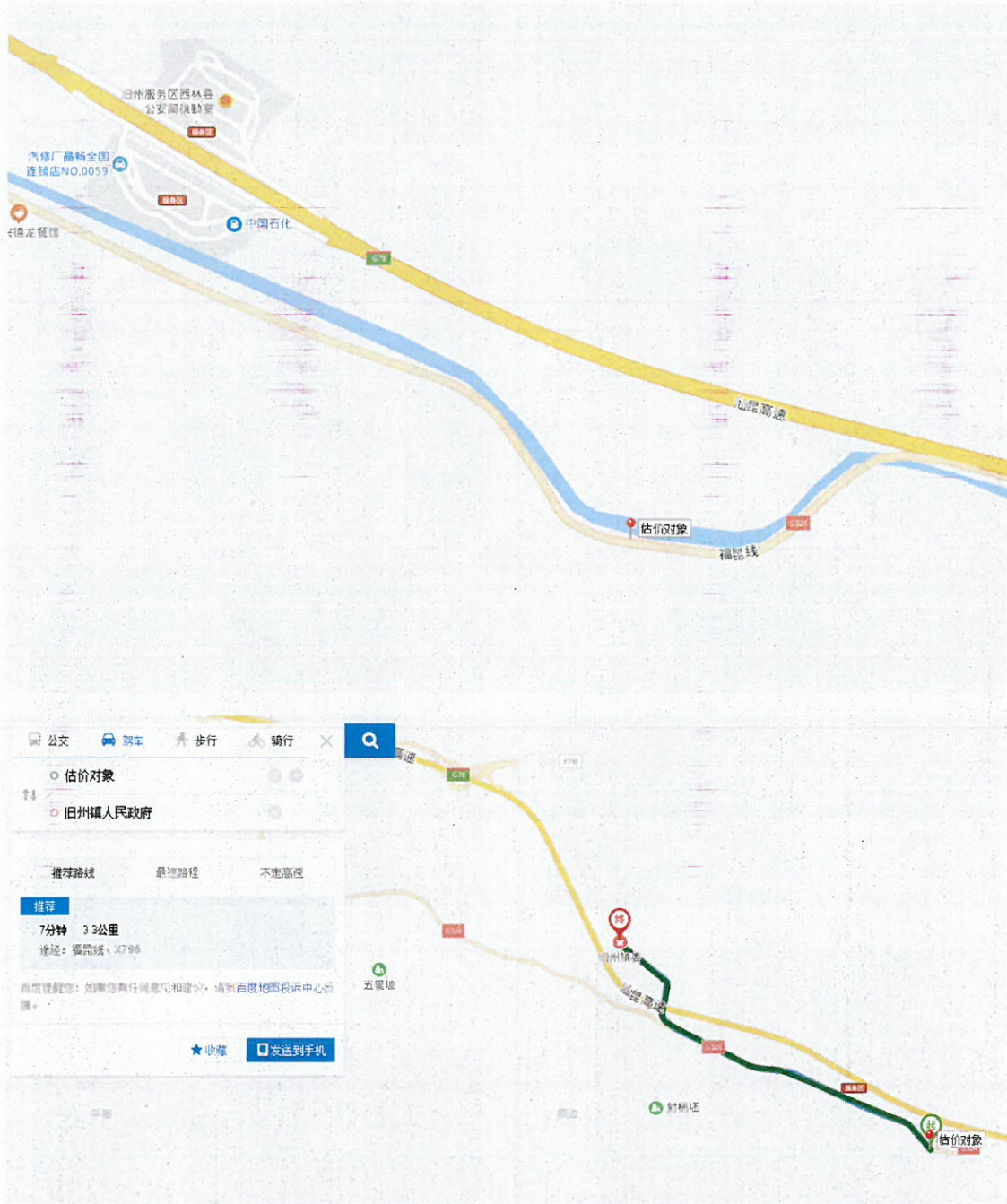


估价对象所在 G324 国道公交车



估价对象位置示意图

田林县旧州镇旧州村那桃桑





营业执照

统一社会信用代码
911100007394033502



(副本) (16--1)

名称 博文房地产评估造价集团有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 徐文井

注册资本 7000万元
成立日期 2002年05月27日
营业期限 2002年05月27日至 长期
住所 北京市西城区宣武门外大街6、8、10、12、16、18号6号楼8层804

经营范围 房地产评估; 土地评估; 资产评估; 房地产咨询; 工程监理; 工程造价咨询; 工程招标代理; 地理信息系统工程设计; 工程测量; 不动产测绘; 不动产经纪代理; (企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

2019年12月11日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR THE FIRM OF REAL ESTATE APPRAISERS IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街6、8、10、12、16、18号6号楼8层804

统一社会信用代码：911100007394033502

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2015]025号

有效期限：2018年9月26日 至 2021年9月25日

发证机关(公章)

二〇一八年九月十七日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



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. 00186247

姓名 / Full name

杜美英

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

330719196507124726

注册号 / Registration No.

1120190048

执业机构 / Employer

博文房地产评估造价集团有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-08-07

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.



发证机关

No. 00178057

姓名 / Full name

李卫民

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

320322196304211138

注册号 / Registration No.

3230100012

执业机构 / Employer

博文房地产评估造价集团有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-5-7

持证人签名 / Bearer's signature

