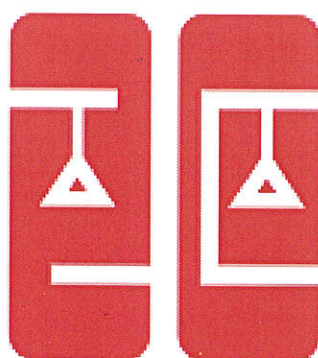


# 广东证诚价格评估有限公司

Guangdong ZhengCheng price appraisal Co.,Ltd.

## 评估报告书

报告编号：粤证价估（2021）J604号



客观 公正 求真 务实

资质证书号：PGJZ-044

## 目 录

序 号	项 目 名 称	页 码
第一部分	价格鉴证师声明.....	1
第二部分	评估报告书摘要.....	2
第三部分	评估报告书正文.....	4
	1、委托方.....	4
	2、评估目的.....	4
	3、评估对象和范围.....	4
	4、价值类型及其定义.....	5
	5、评估基准日.....	5
	6、评估原则.....	5
	7、评估依据.....	5
	8、评估方法.....	6
	9、评估测算过程.....	6
	10、评估结论.....	19
	11、本次价格评估外勤截止日和本评估报告提交期.....	19
	12、假设限定条件.....	20
	13、评估报告使用限制说明.....	20
第四部分	评估报告书附件.....	21
	1、评估报告书的备查文件.....	21
	2、价格评估机构及评估人员.....	21



## 第一部分 价格鉴证师声明

我们郑重声明：

1. 就价格鉴证师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 价格鉴证师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在 偏见。
3. 评估报告的分析 and 结论是恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限定条件下成立。
4. 价格鉴证师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
5. 价格鉴证师本人或业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。
6. 价格鉴证师执行资产评估业务的目的是对评估对象进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策责任。评估结论不应认为是对评估对象可实现价格的保证。
7. 评估对象涉及的资产清单由被评估单位申报并经其签署确认，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是对委托方和相关当事方的责任；我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相关的法律责任。
8. 价格鉴证师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提报告使用者注意。
9. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字价格评估师及其所在评估机构无关。本评估机构承诺：未经本机构书面同意不将评估报告提供给无关单位或个人。
10. 我们出具的评估报告中分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 第二部分 评估报告摘要

一、委托方：广州市番禺区人民法院。

二、价格评估目的：为法院强制执行涉案财产提供价格参考依据。

三、价格评估对象和范围：1. 位于大理市大理镇大理论坛. 苍山国际度假村养生苑 81 栋 1 号及屋内财产；2. 位于大理市大理镇大理论坛. 苍山国际度假村养生苑 81 栋 2 号及屋内财产。其中，屋内物品以现场清点为准。对上述财产内容的市场价值进行评估，以作为强制执行的价格参考。

四、价值类型：本次评估价值类型为涉案房屋及屋内物品的现值。是指本案评估鉴定标的在评估基准日采用公开市场价值标准确定的客观合理价格。

五、价格评估基准日：2022 年 1 月 16 日（现场查勘日）

六、评估原则

1. 基本准则：独立性、客观性、公正性、专业性、科学性。

2. 工作原则：合法原则、公平原则、客观原则。

七、价格评估方法：市场法

八、价格评估结论：本次评估采用市场法，至评估基准日 2022 年 1 月 16 日，确定的评估对象评估结果为 **¥3,794,427.00 元**。

（人民币大写叁佰柒拾玖万肆仟肆佰贰拾柒元整）

其中：

1. 位于大理市大理镇大理论坛. 苍山国际度假村养生苑 81 栋 1 号房屋的市场价值评估价 1,714,587.00 元；屋内物品评估价为 15,828.00 元。

2. 位于大理市大理镇大理论坛. 苍山国际度假村养生苑 81 栋 2 号房屋的市场价值评估价 2,052,968.00 元；屋内物品评估价为 11,044.00 元。



以上内容摘自价格评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况，应认真阅读价格评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用，敬请注意。

# 广东证诚价格评估有限公司

粤证价估[2021]J604号

## 第三部分 报告正文

### 涉案房屋及屋内物品市场价值评估报告

广州市番禺区人民法院：

广东证诚价格评估有限公司接受贵院 2021 年 12 月 18 日《司法委托书》的委托，对申请人余古月申请评估被执行人房地产及屋内物品的市场价值进行评估（[2021]粤 0113 委评字第 00211 号）。评估目的“为法院强制执行涉案财产提供价格参考依据”。评估事项：1. 位于大理市大理镇大理论坛. 苍山国际度假村养生苑 81 栋 1 号及屋内财产；2. 位于大理市大理镇大理论坛. 苍山国际度假村养生苑 81 栋 2 号及屋内财产。其中，屋内物品以现场清点为准。对上述财产内容的市场价值进行评估，以作为强制执行的价格参考。按照法律、行政法规的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，于 2022 年 1 月 21 日完成评估工作，并出具了《涉案房屋及屋内物品市场价值评估报告》。现将价格评估情况及测算过程报告如下

一、委托方：广州市番禺区人民法院。

二、评估目的：为法院强制执行涉案财产提供价格参考依据。

三、价格评估对象和范围：

1. 位于大理市大理镇大理论坛. 苍山国际度假村养生苑 81 栋 1 号及屋内财产；
2. 位于大理市大理镇大理论坛. 苍山国际度假村养生苑 81 栋 2 号及屋内财产。



其中，屋内物品以现场清点为准。对上述内容的市场价值进行评估，以作为强制执行的价格参考。

四、价值类型：评估价值类型为涉案房屋及屋内物品的现值。是指本案评估鉴定标的在评估基准日采用公开市场价值标准确定的客观合理价格。

五、评估基准日：2022年1月16日（现场查勘日）

#### 六、评估原则

1. 基本准则：独立性、客观性、公正性、专业性、科学性。
2. 工作原则：合法原则、公平原则、客观原则。

#### 七、评估依据

##### （一）经济行为依据

广州市番禺区人民法院于2021年12月18日委托我司价格评估的《司法评估委托书》（案号[2021]粤0113委评字第00211号）。

##### （二）法律法规依据

##### 1. 《中华人民共和国价格法》

（中华人民共和国主席令第92号1997年12月29日公布）；

##### 2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）

##### 3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修订）；

##### 4. 《房地产估价规范》（GB/50291-2015）

##### 5. 中国价格协会《价格鉴证评估执业规范》（中价协（2020）31号）；

##### 6. 《广东省价格认定相关技术参数参照标准》

（粤发改价格[2018]481号）；

##### 7. 其他有关法律、法规、标准。

##### （三）其他依据

1. 本公司调查、核对的结果及搜集的有关资料；
2. 委托方提供的其他有关资料。

## 八、价格评估方法：市场法

## 九、评估测算过程

### （一）接受委托

我司于2021年12月18日接受广东省广州市番禺区人民法院《司法评估委托书》（案号[2021]粤0113委评字第00211号）的委托，立即成立价格评估小组，及时与贵院联系，了解评估相关的情况，确定现场查勘事宜，做好评估鉴定前的准备工作。

### （二）现场查勘状况

1. 根据委托方安排的查勘时间，我司评估专业人员于2022年1月16日上午10:00来到案涉房屋现场，即云南省大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑81栋1号和2号房屋坐落地点进行实地勘查，查勘核实评估鉴定的标的。现场勘查人员有我司评估人员2人、原告方（申请人）1人，被告方未到场（下落不明，无法联系），大理论坛投资管理有限公司（以下简称房开商）2名工作人员，一同见证了我司实地查勘工作过程。

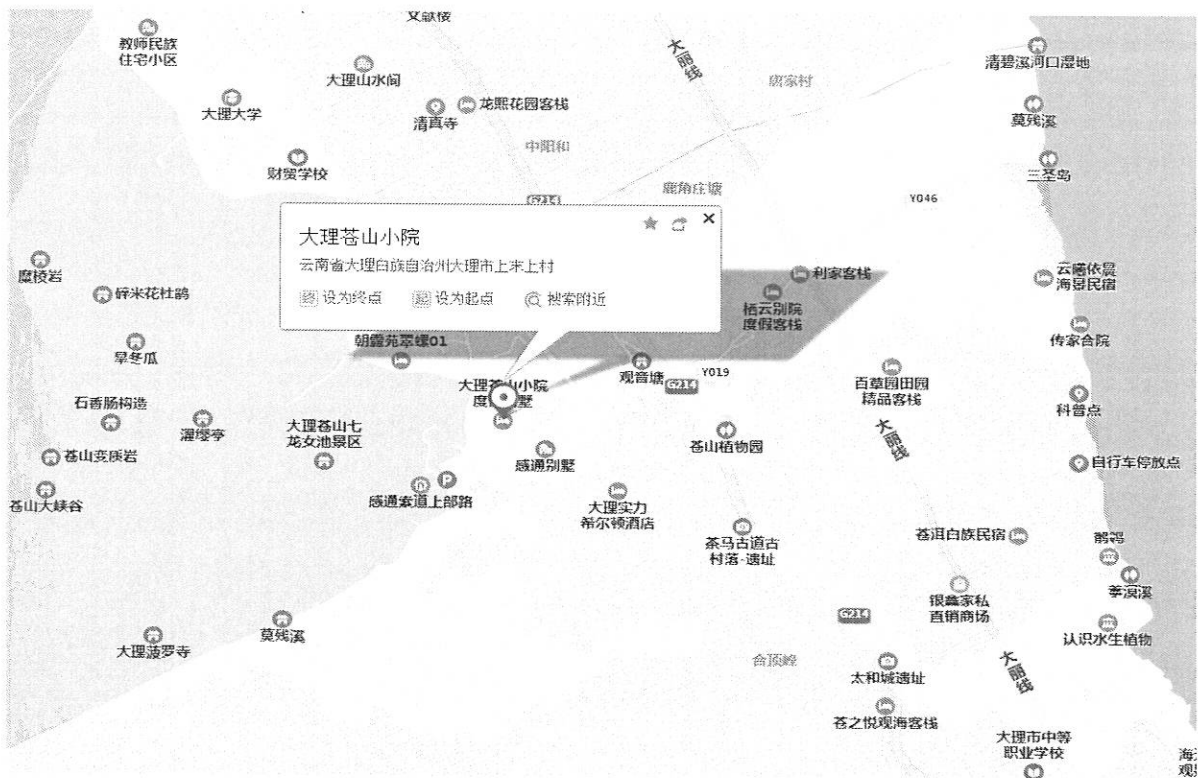


图 1、评估对象坐落位置（大理市大理镇上沫村北苍山小院）



2. 在去现场查勘之前，由于涉案房屋被法院查封，我司工作人员去广州市番禺区人民法院工作人员处借用涉案房屋的门钥匙。在查勘现场，我司工作人员，申请人及大理论坛投资管理有限公司工作人员一同在场，将涉案房屋的门打开，进入房屋的室内进行仔细查勘，房开商工作人员对房屋内的家具等项目进行了一一指认，指出哪些家具是交房时候就有的项目，哪些是房屋买受人入住后添置的，对于添置的家具，已列入本次评估范围。

### 3. 房屋的基本状况

①坐落地址：云南省大理市大理镇上沫村北“苍山小院”，苍山小院靠近苍山大道约七、八百米，由大理论坛投资管理有限公司开发建设，属于住宅别墅区为主的开发项目。涉案房屋处于苍山小院第81栋，交通较方便，居住环境良好。

②涉案房屋建筑结构为砖混结构，朝向东北，1号建筑面积91.46 m<sup>2</sup>，2号房建筑面积109.51 m<sup>2</sup>。目前产权登记状态，房屋权利人为大理论坛投资管理有限公司。但暂未过户到被告许薇、黄衍繁名下。现场查勘日涉案房屋处于空置状态。

③据房开商工作人员介绍，苍山小院81栋1号和2号房屋交房时间约为2014年6月，买受人购买两套合并使用，交房时已经进行了精装修，地面木地板，内墙面主要为墙布装饰，石膏吊顶带筒灯，房门为实木门，客厅推拉门，外墙涂料或仿砖瓷板贴面。屋面琉璃瓦，庭院带玻璃雨棚，并建有围墙及大门围护。

4. 现场查勘时对家具等屋内物品进行了现场清点记录，对于交付时房开商原有家具不进行清点，只对买受人收房后进行的添置家具进行清点，详情见《屋内物品清点项目表》



### 屋内物品清点明细表

编号	项目名称	单位	数量	规格 mm	备注
(一)	大理市大理镇大理论坛. 苍山国际度假村养生苑 81 栋 1 号屋内物品				
1	沙发三件套	套	1	2170×840×810; 910×830 ×62	5 人坐, 硬杂木
2	茶几	件	1	1550×810×400	硬杂木
3	鞋柜	件	1	1140×360×1000	
4	灯基	件	1	480×480×610	
5	餐桌	台	1	1450×860×770	
6	椅子	把	6		
7	电视柜	件	1	2240×550×300	
8	厨房吊柜	米	4.69	4690×380×1000	
9	橱柜	米	6.16	6160×610×890	
10	冰箱	台	1	910×730×1770	卡萨帝牌
11	电视机	台	1	40 寸	
12	音响功放	套	1		
13	衣柜	件	1	2290×620×2220	
14	床 1	件	1	2200×1600×400	
15	床头柜 1	个	1	600×450×490	
16	柜子 1	个	1	1230×410×980	
(二)	大理市大理镇大理论坛. 苍山国际度假村养生苑 81 栋 2 号屋内物品				
1	书柜	个	1	2000×360×2400	
2	书桌	张	1	1290×620×770	
3	柜子 2	个	1	890×530×1070	
4	陈列架	个	1	460×390×1280	
5	储酒柜	个	1		海尔牌
6	床 2	个	1	2070×1840×340	
7	床头柜 2	个	2	550×460×510	
8	衣柜	个	1	1280×560×2010	
9	柜子 3	个	1	550×550×550	

5. 现场查勘结束后, 原告方核实了我司查勘笔录并对查勘记录内容进行了签字确认, 被告方未到场参加查勘工作。我司评估人员对现场进行了拍照。



图 2、苍山小院 81 栋 (1 号和 2 号)



图 3、苍山小院 81 栋 (1 号和 2 号)



图 4、周边环境



图 5、周边环境

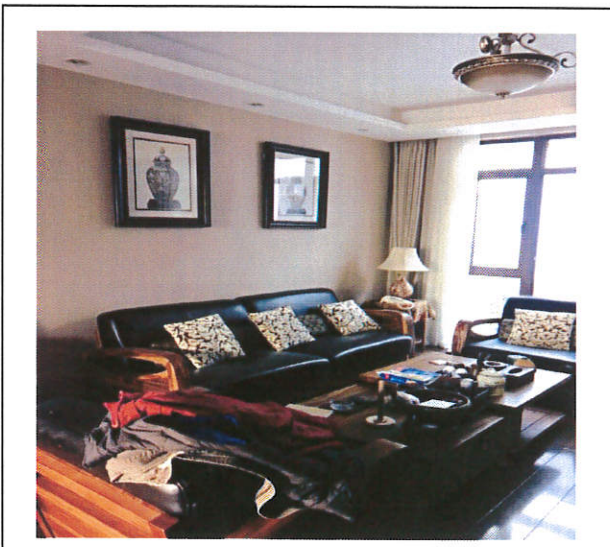


图 6、客厅



图 7、餐厅





图 8、围墙



图 9、庭院



图 10、书房



图 11、一楼房间



图 12、一楼卧室



图 13、二楼房间





图 14、沙发



图 15、茶几



图 16、鞋柜

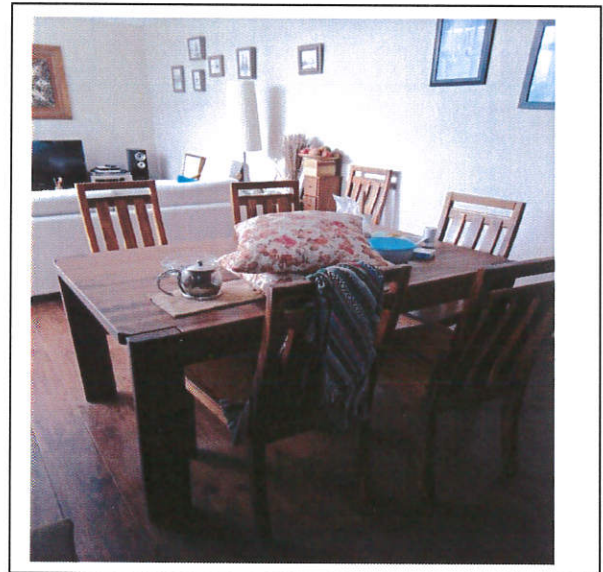


图 17、餐桌



图 18、电视柜、电视机



图 19、橱柜、吊柜





图 20、冰箱



图 21、床 1



图 22、床 2

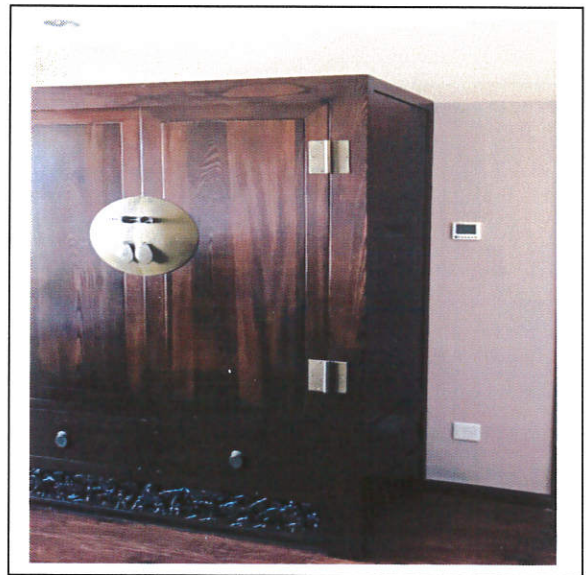


图 23、衣柜 2



图 24、书桌



图 25、书柜



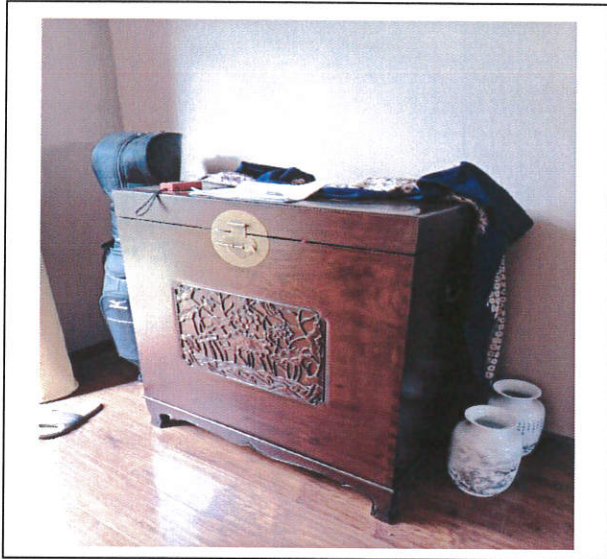


图 26、柜子 2



图 27、柜子 3

### (三) 有关材料分析

法院转来的《不动产登记申请审批表》有关内容显示  
标的物基本情况：

①坐落地址,大理市大理镇大理论坛. 苍山国际度假村养生苑 81 栋 1 号, 建筑面积 91.46 m<sup>2</sup>, 登记用途住宅, 权利人名称: 大理论坛投资管理有限公司

②坐落地址,大理市大理镇大理论坛. 苍山国际度假村养生苑 81 栋 2 号, 建筑面积 109.51 m<sup>2</sup>, 登记用途住宅, 权利人名称: 大理论坛投资管理有限公司

备注: 以上两处不动产暂未过户到许薇、黄衍繁名下。

登记部门: 大理市不动产登记中心旅游度假区分中心, 查询日期 2019 年 10 月 22 日。

### (四) 评估测算过程

#### 1. 评估方法分析

贵院 2021 年 12 月 18 日《广东省广州市番禺区人民法院司法评估委托书》([2021]粤 0113 委评字第 00211 号)的委托, 委托评估目的“为法院强制执行涉案财产提供价格参考依据”。委托评估事项: 1. 位于大理市大理镇大



理论坛. 苍山国际度假村养生苑 81 栋 1 号及屋内财产；2. 位于大理市大理镇大理理论坛. 苍山国际度假村养生苑 81 栋 2 号及屋内财产。其中，屋内物品以现场清点为准。对上述财产内容的市场价值进行评估，以作为强制执行的价格参考。依据《房地产估价规范》房地产价格评估的三大方法为市场法，成本法和收益法。

①**市场法**：市场法又称市场价格比较法，是以价格鉴证标的相同或类似的参照物作为比较对象，分析比较价格鉴证标的与参照物之间的差异并进行调整，从而确定价格鉴证标的价格的方法。其基本公式为：

价格鉴证标的价格=参照物价格×（1±因素调整系数）

②**重置成本法**：是指在进行价格鉴证时，按照价格鉴证标的的现时重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值、估测标的物价格的方法。

计算公式：标的物评估值=Σ重置价格×数量×成新率

$$\text{成新率} = \frac{\text{参考使用年限参考值} - \text{已使用年限}}{\text{参考使用年限参考值}} \times 100\%$$

③**收益还原法**：也称收益资本化法、收益还原法。收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象的价值的方法。基本计算公式如下：

净收益按照一定比例递增的计算公式

$$V = \frac{a}{R - G} \times \left[ 1 - \frac{(1 + G)^n}{(1 + R)^n} \right]$$

固定收益的收益法的公式：

$$V = \frac{a}{r} \times \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

V——房地产价格

a——每年净收益

R——房地产的资本化率（r）

G——房地产毛收益年递增率

n——收益年限

按照房地产估价的技术规范要求，评估人员根据估价对象所处地区房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在与估价对象同一需求圈内可以找到近期内比较接近的成交实例，故宜采用市场比较法对评估对象进行估价。

## 2. 评估测算过程

根据市场比较法的原理，评估人员结合估价对象的特点，在市场上选择了类似估价对象房地产的交易案例，通过对各可比实例和估价对象的因素差异进行比较和修正，得出比准价格。

### （1）

#### ①选取可比实例

通过走访当地的房屋中介公司，以及网络市场上调查，收集了众多交易资料，然后进行筛选，选出与评估对象最为接近的交易案例作为本次评估的可比实例。选择了“苍山小院”，“大理昆百大泰业城”等就近的几个楼盘交易资料，并且在物业类型、建筑面积和户型上都与估价对象相似的交易案例，作为本次评估的可比实例。详细情况如下

比较实例 A：坐落位置，“苍山小院”，朝向，东北，层数，一层，建筑面积 101 m<sup>2</sup>，精装修，带家具，2013 年竣工，价 180 万元，单价 17822 元/m<sup>2</sup>。



比较实例 B: 坐落位置, “大理昆百大泰业城”, 商品住宅, 别墅, 朝向, 南北, 层数, 二层建筑面积 157 m<sup>2</sup>, 简装, 2015 年竣工, 价 288 万元, 单价 18344 元/m<sup>2</sup>。

比较实例 C: 坐落位置, “大理公馆”, 商品住宅, 别墅, 朝向, 南北, 楼层, 共 2 层, 建筑面积 128.38 m<sup>2</sup>。价 258 万元, 单价 20097 元/m<sup>2</sup>。精装修, 2020 年竣工。

## ②确定比较因素

根据委估对象的特点和评估人员收集的资料, 本次评估选择了房屋用途、交易期日、交易情况、区域因素、个别因素作为比较因素。

比较因素说明表

比较项目		可比实例	比较因素对照表			
			估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )			—	17822	18344	20097
物业用途			别墅	别墅	别墅	别墅
交易日期			2022.1.16	2021.02	2021.12	2021.09
交易情况			正常	正常	正常	正常
区域因素	交通	离主干道距离	较近	较近	较近	较近
		距公交站距离	一般	较近	一般	一般
		对外交通便利度	一般	较优	一般	一般
	城市规划限制		一般	一般	一般	一般
	配套设施完善度		完善	完善	完善	完善
	环境质量状况		较好	一般	一般	一般
个别因素	房屋面积		一般	合理	合理	合理
	房型功能		合理	合理	合理	合理
	建筑装修		精装	精装	简装	精装
	楼层		合理	合理	合理	合理
	新旧程度		一般	一般	一般	很新
	家具设施		较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	房屋朝向		东北	东北	南北通透	南北通透
	建筑结构		砖混	砖混	砖混	砖混



③编制比较因素条件说明表

根据委托评估对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

比较因素修正系数表								
比较项目 可比实例			价格修正系数表					
			可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )			17822		18344		20097	
物业用途			100	100	100	100	100	100
交易日期			102	100	100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100	100	100
区域因素	交通	离主干道距离	100	100	100	100	100	100
		距公交站距离	100	100	100	100	100	100
		对外交通便利度	100	100	100	100	100	100
	城市规划限制		100	100	100	100	100	100
	配套设施完善度		100	100	100	100	100	100
	环境质量状况		100	99	100	99	100	99
个别因素	房屋面积		100	101	100	101	100	101
	房型功能		100	100	100	100	100	100
	建筑装饰		100	100	100	96	100	100
	楼层		100	100	100	100	100	100
	新旧程度		100	100	100	100	100	102
	家具设施		100	100	100	100	100	100
	房屋朝向		100	100	100	101	100	101
	建筑结构		100	100	100	100	100	100
比较系数			1.0201		1.0315		0.9805	
修正后价格 (元/m <sup>2</sup> )			18180.2222		18921.836		19705.1085	
比较实例权重			50%		25%		25%	
市场法价格 (元/m <sup>2</sup> )			18746.85					





1)房屋用途：由于评估对象地与比较实例的房屋用途均为住宅，均为别墅，故不需作修正。

2)交易期日：只对交易实例 A 进行交易日期修正，其余的比较实例，交易日期间隔很短，在此期间内待估标的所在区域房价水平变化不大，故无需作修正。

3)交易情况：比较实例与估价对象均为正常情况下的交易，故不作修正。

4)区域因素修正（见修正系数表）

5)个别因素修正（见修正系数表）

#### ④1 号和 2 号房屋评估总价的确定

其中 1 号房屋的评估价值=18746.85×91.46=1,714,587.00 元

2 号房屋的评估价值=18746.85×109.51=2,052,968.00 元

#### (2) 屋内物品的价值评估

根据现场查勘，屋内各物品主要是沙发、床、衣柜等家具，这些已属于使用过的九家具，评估人员通过观察法，依据国家有关技术标准，结合现场查勘情况，综合得出其成新率。

屋内物品评估明细表

编号	项目名称	单位	数量	重置价格（元）	成新率	现值（元）
	大理论坛·苍山国际度假村养生苑 81 栋 1 号屋内物品					15828.00
1	沙发三件套	套	1	3600	53.3%	1918.8
2	茶几	件	1	1800	53.3%	959.4
3	鞋柜	件	1	850	53.3%	453.05
4	灯基	件	1	550	53.3%	293.15
5	餐桌	台	1	1550	53.3%	826.15
6	椅子	把	6	185	53.3%	591.63
7	电视柜	件	1	1280	53.3%	682.24
8	厨房吊柜	米	4.69	350	53.3%	874.92
9	橱柜	米	6.16	380	53.3%	1247.65
10	冰箱	台	1	8700	41.67%	3625.29



11	电视机	台	1	3350	33.0%	1105.5
12	音响功放	套	1	1870	33.0%	617.1
13	衣柜 1	件	1	1600	53.3%	852.8
14	床 1	件	1	1700	53.3%	906.1
15	床头柜 1	个	1	650	53.3%	346.45
16	柜子 1	个	1	990	53.3%	527.67
大理论坛. 苍山国际度假村养生苑 81 栋 2 号屋内物品						11044.00
1	书柜	个	1	4300	53.3%	2291.9
2	书桌	张	1	1860	53.3%	991.38
3	柜子 2	个	1	1360	53.3%	724.88
4	陈列架	个	1	980	53.3%	522.34
5	储酒柜	个	1	1690	53.3%	900.77
6	床 2	个	1	4500	53.3%	2398.5
7	床头柜 2	个	2	790	53.3%	842.14
8	衣柜 2	个	1	3550	53.3%	1892.15
9	柜子 3	个	1	900	53.3%	479.7
合计						26872.00

## 十、评估结论

根据委托评估目的“为法院强制执行涉案财产提供价格参考依据”。经我司评估专业人员现场查勘，结合市场调查情况及对委托方提供的资料分析、判断，经评估，在评估基准日 2022 年 1 月 16 日，确定评估对象评估结果为 ¥3,794,427.00 元。

(人民币大写叁佰柒拾玖万肆仟肆佰贰拾柒元整)

其中：

1. 位于大理市大理镇大理论坛. 苍山国际度假村养生苑 81 栋 1 号房屋的市场价值评估价 1,714,587.00 元；屋内物品评估价为 15,828.00 元。
2. 位于大理市大理镇大理论坛. 苍山国际度假村养生苑 81 栋 2 号房屋的市场价值评估价 2,052,968.00 元；屋内物品评估价为 11,044.00 元。

## 十一、本次价格评估外勤截止日和本评估报告提交日期

本评估报告主要依据本公司在本次鉴定评估开始之日至外勤截止日之



间所获取的资料而做出的。本次评估外勤截止日为 2022 年 1 月 21 日，本次评估报告提交日期为 2022 年 1 月 21 日。

## 十二、限定条件

1. 委托方提供的资料是客观真实的。
2. 我们未能对标的各项目进行检测和测试，除本报告中另有说明外，我们均假设各项目能正常使用，各项目符合国家相关设计和使用要求及有关产品质量规定。
3. 本报告假设评估标的能保持在评估基准日的状况，并且其合法权益能够实现。
4. 评估时点后，评估结论有效期内评估标的物的质量或市场价格发生变化，并对评估标的物价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结论。
5. 价格鉴定结论仅对本次委托有效，不做他用。

## 十三、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得摘抄、引用或者披露于公开媒体，除法律、法规规定及有关当事人另有约定的除外；
4. 本报告评估结论自评估报告出具之日起一年内有效（即 2022 年 1 月 21 日至 2023 年 1 月 20 日止）。评估报告只能由评估报告书载明的报告使用者使用。

以上评估报告说明正文完毕。

## 第四部分 附件

### 一、评估报告书的备查文件（1-6项）

1. 广州市番禺区人民法院《司法委托书》；
2. 现场查勘照片（报告插页）；
3. 广东省高级人民法院授予的司法鉴证资质（粤高法[2017]166号）；
4. 广东价格协会颁发《价格评估机构资质登记证书》编号：PGJZ-044
5. 广东证诚价格评估有限公司工商营业执照（复印件）；
6. 《价格评估人员执业资格证书》（复印件）。

### 二、价格评估机构及评估人员资质证书

#### 1、价格鉴定机构：

机构名称：广东证诚价格评估有限公司

机构资质证书证号：PGJZ-044

法人代表盖章：



#### 2、价格评估鉴证人员

姓名	执业资格名称	证书编号
郭永喜	注册价格鉴证师	0003427
黄冬红	注册房地产估价师	0001509



广东证诚价格评估有限公司  
 二〇二二年一月二十一日







# 司法委托书

广东省广州市番禺区人民法院

## 司法委托评估委托书

(2021)粤0113委评字第00211号

广东证诚价格评估有限公司:

本院对申请人余古月申请评估被执行人许薇、黄衍繁以下房地产及屋内财产: 1、位于大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑81栋1号及屋内财产; 2、位于大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑81栋2号及屋内财产, 备注: 该不动产暂未过户到许薇、黄衍繁名下, 现产权人为大理论坛投资管理有限公司, 另外, 屋内物品以现场清点为准, 予以准许。现委托你公司对上述内容的市场价值进行评估, 以作为强制执行的价格参考。

评估要求: 1、为本院执行(2021)粤0113执恢1163号案件提供价格参考, 评估基准日: 现场勘查日; 2、工作方式、期限: 十日内出具评估报告一式六份, 并附刻录报告的光盘一张交法院(标的物及其周边环境的图片以jpg、png格式存入光盘)。如未能按上述期限完成委托的, 本院将可能按自动退回委托处理; 3、付费方式: 由申请人余古月预先支付评估费用, 你公司预先审查评估申请内容和资料后认为可以评估的, 按相关法律法规和物价部门的规定执行收费标准, 在三日内出具《收费函》交本院; 4、如需补充材料, 在收到委托后三日内出具《补充资料函》, 可供公开查询的, 请自行查询并附报告后; 5、需现场勘察的, 你公司应先行做好前期工作并制作现场勘察笔录, 要求当事人和其他在场人签名确认, 并附于报告的附录; 6、其他要求: 必须坚守廉洁、公正和规范的原则, 选派合适的专业人员, 运用恰当的评估方法, 严谨而实事求是地完成本院委托。如评估结论严重偏离市场价值的, 本院将可能





## 司法委托书

不予支付评估费；必须承诺保守获知的个人资料、业务资料和商业秘密，在本院认为必要时对本次评估进行复核、解释或出庭作证；无法办理或需延期办结、补充材料、重新勘验的应书面向本院说明。提交本院的所有报告、函件均须按公文标准版式制作。如你机构怠于办理、工作失误或违反法定程序操作导致评估报告无法被本院采用的，本院将依法追究你机构相应责任。

特此委托。

二〇二一年十二月十八日



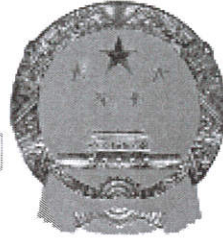
联系人：丁华平 电话（传真）：020-39122062

邮寄地址：广东省广州市番禺区沙头街桥兴大道733号 审判辅助中心531室

邮编：511400



# 评估机构营业执照



# 营业执照

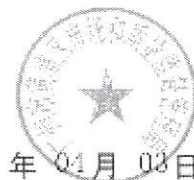
统一社会信用代码 91440101082727958L

统一社会信用代码 91440101082727958L

名称	广东证诚价格评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	广州市黄埔区岩花路50号906(仅限办公用途)
法定代表人	周新华
注册资本	壹仟万元整
成立日期	2013年11月18日
营业期限	2013年11月18日至长期
经营范围	商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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。)



登记机关



2018年04月03日





# 评估机构资质证书

## 价格评估机构资质登记证书

证书编号: PGJZ-044

机构名称: 广东证诚价格评估有限公司

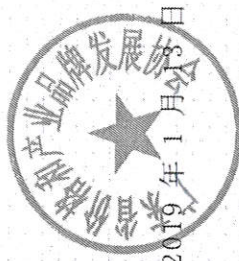
机构类别: 综合、涉诉讼类

信用等级: 一级

机构地址: 广州市黄埔区石化路50号906 (仅限办公用途)

资质范围:

根据《中华人民共和国价格法》和《中华人民共和国资产评估法》相关规定, 该机构具有从事价格政策法规咨询、价格成本调查、测算、在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程市价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、拆迁物、车辆及车物损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。



发证单位:

证书有效期: 至 2022 年 1 月 12 日



# 价格评估人员资质

本证书由中华人民共和国人事部和建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，取得房地产估价师的注册资格。

This is to certify that the bearer of the certificate has passed the uniform examination and organized by the Chinese government authorities, and has gained required qualifications for Real Estate Appraiser.



No. 0001509

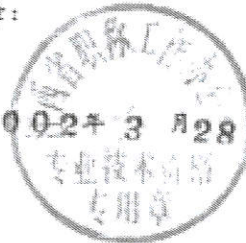


姓名: 黄冬红  
 Full Name 黄冬红  
 性别: 男  
 Sex 男  
 出生年月: 1973.11  
 Date of Birth 1973.11  
 专业类别: 房地产估价师  
 Professional Type 房地产估价师  
 批准日期: 2001年12月21日  
 Approval Date 2001年12月21日

持证人签名:  
Signature of the Bearer

签发单位盖章:  
Issued by

签发日期: 2002年3月28日  
Issued on





# 价格评估人员资质

## 广东省价格评估鉴证 专业人员执业登记证书



广东省价格和产业品牌发展协会制



姓名：黄冬红

性别：男

身份证号码：360827197311140017

执业类别：房地产估价师

执业单位：

广东证诚价格评估有限公司



持证人签名：

证书编号：0001509

签发日期：2021-09-29





# 价格评估人员资质

本证书由中华人民共和国人事部和国家  
 发展计划委员会批准颁发。它表明持证人通  
 过国家统一组织的考试合格，取得价格鉴证  
 师的注册资格。

This is to certify that the bearer of the certificate  
 has passed the uniform examination organized by  
 the Chinese government authority, and has  
 gained required qualifications for Price Appraiser.



The People's Republic of China



State Development Planning Commission  
 The People's Republic of China




No. 0003427



持证人签名:  
 Signature of the Bearer

姓名: 郭永喜  
 Full Name 郭永喜  
 性别: 男  
 Sex 男  
 出生年月: 1966年12月  
 Date of Birth 1966年12月  
 专业类别: 价格鉴证师  
 Professional Type 价格鉴证师  
 批准日期: 2000年8月16日  
 Approval Date 2000年8月16日

签发单位盖章:  
 Issued by   
 签发日期: 2000年8月16日  
 Issued on





# 价格评估人员资质

	<p>姓名: 郭永喜</p> <p>性别: 男</p> <p>身份证号码: 362427196612250012</p>
<p>持证人签名:</p>	<p>执业类别: 价格鉴证师</p> <p>执业单位: 广东证诚价格评估有限公司</p>
<p>证书编号: 0003427</p>	<p>签发日期: 2021-03-20</p>

<p>登记情况</p>	<p>登记情况</p>
<p>经审核, 持证人符合条件, 准予登记。</p>	
<p>登记有效期至: 2024-03-19</p>	<p>登记有效期至:</p>
<p>登记单位印章:</p>	<p>登记单位印章:</p>
<p>登记日期: 2021-03-20</p>	<p>登记日期:</p>