

房地产司法鉴定评估报告

估价项目名称：位于哈萨尔社区育民委审计局住宅楼2幢原2号4单元202室1套住宅用房建筑面积116.86平方米市场价值进行评估

估价委托人：前郭尔罗斯蒙古族自治县人民法院

房地产估价机构：吉林通汇房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：曲益民

办公地址：长春市绿园区西安大路150号金色华尔兹2栋4门0707室

资质等级：贰级

联系电话：0431-87827055

注册房地产估价师：石海凤(注册号2220000085)

项鹏(注册号2220190032)

估价报告出具日期：二零二二年三月五日

估价报告编号：吉通汇估字(2021)第097号

致估价委托人函

一、致函对象：前郭尔罗斯蒙古族自治县人民法院

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、估价对象：

（一）财产范围：包括估价对象房屋所有权、土地使用权及室内装饰装修，不包括相关动产、债权债务等其他财产或权益。

（二）名称：估价对象位于哈萨尔社区育民委审计局住宅楼 2 幢原 2 号 4 单元 202 室 1 套住宅用房。

（三）坐落：位于哈萨尔社区育民委审计局住宅楼 2 幢原 2 号 4 单元 202 室 1 套住宅用房。

（四）规模：规模即房屋建筑面积及土地面积。建筑面积 116.86 平方米，未提供土地权属资料。

（五）用途：估价对象用途为住宅。

（六）权属：依据权属资料显示，房屋所有权属人为宋学良。

（七）估价对象四至：东至五环大街、南至居民区、西至科尔沁大街、北至源江东路。

四、价值时点：2021 年 11 月 18 日。

五、价值类型：市场价值。市场价值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的金额。

市场价值内涵：估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下的市场价值。

六、估价方法：比较法

七、估价结果：估价对象在价值时点 2021 年 11 月 18 日的房地产市场价值为 420,462 元。（房地合一价）

人民币大写金额：肆拾贰万零肆佰陆拾贰元整。

估价对象房地产市场价值评估结果表

币种 (人民币)

估价对象 \ 项目及结果	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
住宅	116.86	3598	420,462
合计	116.86		420,462

八、特别提示:

(一) 评估报告使用人应正确理解和使用评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(二) 本评估报告和评估结果的使用期限为一年, 即自 2022 年 3 月 5 日起至 2023 年 3 月 4 日使用有效。在本报告有效期内, 评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整。

(三) 本估价报告只能用于报告载明的估价目的。

(四) 欲了解本估价项目的全面情况, 请认真阅读本房地产估价报告中的估价假设和限制条件及估价报告书全文。

(五) 本估价报告向估价委托人提交五份, 复印件无效。

九、致函日期: 2022 年 3 月 5 日

吉林通汇房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 曲益民

二零二二年三月五日

目 录

第一部分、估价师声明.....	1
第二部分、估价的假设和限制条件.....	3
(一) 估价假设条件.....	3
(二) 估价限制条件.....	5
第三部分、房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象概况.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师及估价机构.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
第四部分、附 件.....	17

第一部分、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，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、意见和结论是我们自己公正的专业的分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系或偏见。
- 4、我们是依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定进行分析、形成意见和结论、撰写本估价报告的。
- 5、我公司房地产估价人员于 2021 年 11 月 18 日已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况。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进行调查的责任；也不承担其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据了委托人提供的相关资料，提供资料方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不应向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 9、本估价报告的全部或其部分内容不应发表于任何公开媒体上，无论报

告是否加盖公章，其知识产权和解释权均为估价方所有。

10、本次评估的范围：依据《委托鉴定书》记载的内容及要求，房屋的建筑面积及用途的确定由委托人提供的《查档证明》复印件为依据，其真实性、合法性由委托人负责。

11、本估价报告一式六份，估价方存档一份，其他五份交由委托人。

声明人：

注册房地产估价师

姓名	注册号	估价师签名	签名日期
石海凤	2220000085		2022 年 3 月 5 日
项鹏	2220190032		2022 年 3 月 5 日

第二部分、估价的假设和限制条件

(一) 估价假设条件

1、一般假设

(1) 有关估价对象建筑面积、土地面积、权益信息来源于估价委托人提供的相应产权证件，估价人员对其相关资料进行了检查核对，估价人员未对估价对象的面积进行专业测量、未对估价对象的权属进行查证，认为估价委托人提供的估价对象产权证件是合法真实准确的。

(2) 估价师对那些影响估价对象的法律和所有权问题不承担责任，假定估价对象权利界定清晰、于价值时点已按政府有关规定、程序合法运作并已具备进入公开交易市场自由转让之一切法定条款。

(3) 人民法院未明确评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价师对于估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况进行了关注，经过对当事人尽职调查后也未发现，则假设估价对象不在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(4) 人民法院未明确评估对象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，则假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

(5) 估价对象洽谈交易期间市场供需关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变，交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

(6) 估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对建筑基础、结构、设施质量调查的责任，也不承担对

其它被遮盖、非暴露及难于接触到的部分进行实地查勘的责任及相关设备设施运转测试的责任。本次估价假设估价对象无建筑基础、结构、设施等方面的重大质量问题。

(7) 关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

2、未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设情况，因此无未定事项假设。

3、背离事实假设

背离事实假设是指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。

本报告不考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，即本报告所评估的结果是估价对象权属完整状态下的市场价值。

4、不相一致假设

不相一致假设是指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。

无不相一致假设。

5、依据不足假设

依据不足假设是指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，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

可比实例的规划条件、室内二次装修年份等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

（二）估价限制条件

1、本估价报告中所给出的估价结论是依本次估价目的对房地产整体做出的，在报告中未进行过事先阐明的、将整体价值通过比例分配或逐项分割拆分成部分价值的行为都是无效的；对报告中相应估价数据的肢解行为也是无效的。

2、本估价报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门认定为准。

3、估价报告只能用于为估价报告使用者司法机关调解、裁判提供估价对象在价值时点的房地产市场价格参考。

4、本估价报告中估价结果是房地合一的价值，已包含内部基本装修价值。

5、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

6、本估价报告仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经我公司书面同意，本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向估价委托人、报告使用者和报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

7、本估价报告附件是本估价报告的重要组成部分，使用本估价报告时请仔细阅读附件。本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本房地产估价机构和估价师不承担任何法律责任。

10、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正

常差错范围，请及时通知本公司更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，房地产估价机构不承担责任。

11、本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年。在估价报告使用期限内，估价对象整体或部分如有变动，或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策以及遇到自然力和其他不可抗力等变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

本报告估价结果的计算是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行的，如上述条件发生变化，估价结果应作相应调整。

（三）特别提示

1、报告使用者应注意评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响，由于人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，一般交易的相关税费均由买方负担；

2、人民法院未书面明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，在司法拍卖中应当从评估结果中扣除预估的上述费用；

3、评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付，如果长时间不配合交付，由于房地产市场价格会变化，对本次评估结果会有影响；

4、报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

5、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置

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；

6、财产拍卖或者变卖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、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

7、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会使用；

8、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

第三部分、房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：前郭尔罗斯蒙古族自治县人民法院

联系人：范法官

联系电话：17604480530

二、估价机构

名称：吉林通汇房地产土地资产评估有限公司

办公地址：长春市绿园区西安大路 150 号金色华尔兹 2 栋 4 门 0707 室

法定代表人：曲益民

资质等级：国家贰级

证书编号：JFG—A016

营业执照信用代码：91220104723116509C

联系电话：0431-87827055

联系人：石海凤

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象概况

（一）简要案情

申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司松原市分行与宋学良借款合同纠纷一案，于 2021 年 11 月 18 日对位于哈萨尔社区育民委审计局住宅楼 2 幢原 2 号 4 单元 202 室 1 套住宅用房建筑面积 116.86 平方米进行评估。

（二）估价对象范围

本次估价对象为位于哈萨尔社区育民委审计局住宅楼2幢原2号4单元202室1套住宅用房建筑面积116.86平方米（含装修部分），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（三）权益状况分析

1、建筑物概况

（1）房屋基本状况

①坐落及名称：宋学良位于哈萨尔社区育民委审计局住宅楼2幢原2号4单元202室1套住宅用房。

②规模：建筑面积116.86平方米。

③用途：地上建筑物证载用途为住宅用房，实际用途与证载用途一致。

④建筑物自然状况

经估价人员现场查看估价对象位于哈萨尔社区育民委审计局住宅楼2幢原2号4单元202室1套住宅用房，结构为混合结构，建筑年代约为1998年，层高2.8米，4室2厅1卫，建筑面积为116.86平方米。外墙涂料，窗为铝合金及塑钢窗，门为防盗门，地面为地砖，墙为刮大白。卫生间地面为地砖、吊顶，厨房地面地砖、吊顶。水、电、暖、气、卫设施齐全。经房地产估价人员现场查看，估价对象维修、养护较好，房屋完损等级为完好。

⑤使用及维护状况：地基基础有足够承载力，无明显不均匀沉降，能够满足生活的需要，维护保养状况较好。

⑥房屋完损等级：属于完好房

2、土地基本状况

在价值时点，估价委托人提供查档证明土地为出让地，未进行分割。

3、权益状况

(1) 建筑物权益状况

房屋状况登记表

序号	产权证号	房屋 所有权人	房屋坐落	建筑 结构	房屋 层数	建筑面 积 (m ²)	用途
1	吉 (2019) 前 郭县不动产权 第 0002293 号	宋学良	哈萨尔社区育民委 审计局住宅楼 2 幢原 2 号 4 单元 202 室	混合 结构	2/6	116.86	住宅
小计						116.86	

(2) 土地权益状况

在价值时点，估价委托人提供查档证明土地为出让地，未进行分割，但估价结果中已包含土地使用权价值。

(3) 他项权利状况

委托人提供的《查档证明》（复印件）显示，估价对象有查封和抵押无冻结情况，委托人调档日期至价值时点是否冻结等状况不详。

五、价值时点

经与委托人协商，确定现场查勘之日为价值时点，即本项目价值时点为二〇二一年十一月十八日，一切作价标准，取值依据均以此价值时点为准。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值

(二) 价值定义

市场价值为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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设与限制条件下包括建筑物（含室内装修）、应分摊土地使用权价值及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，付款方式是一次性付清房款，房屋面积内涵是建筑面积，开发程度为现房，不考虑估价对象被查封因素的影响。

七、估价原则

估价原则是指在房地产估价的反复实践和理论探索中，在认识房地产价格形成和变动的客观规律基础上，总结、提炼出的一些简明扼要的在进行房地产估价时所应依据的法则或标准。

本次估价遵循独立、客观、公正原则以及合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（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。

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（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。

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

在评估过程中严格遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》以及各种地方性法律法规和政策；严格按照现行法规政策，以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，并采用合法的程序、选择合理的参数、方法，客观、合理的确定估价对象的价格。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价值或价格。

房地产的价格会随着社会、政治、经济等情况的发展变化而不断地变动，因而在不同的时点上，同一个房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

（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。

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

在同一市场供应圈内，同类功能和用途的商品具有可替代性，某一房地产的价格会受到与其同类的可替代的房地产价格的影响和制约。因此，估价对象房地产的价格可通过对同类型房地产价格的比较修正来替代。即：（1）房地产价格水平由具有相同性质的替代性房地产的价格所决定；（2）房地产价格水平是由最了解市场行情的买卖双方按市场的交易案例相互比较后所决定。

（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。

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

房地产具有用途的多样性，但不同的利用方式其所能为权利人带来的利益是不同的，为充分挖掘房地产潜力，最大程度发挥其效用，我们依据城市总体规划，结合估价对象的区位条件及自身特点，并考虑估价目的，按估价对象的最有效使用方式来确定其价格。

八、估价依据

1、有关政策法规和文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月34日中华人民共和国主席令第72号）；

(4) 《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）；

(5) 《中华人民共和国担保法》（1995年6月34日中华人民共和国主席令第64号）；

(6) 《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第204号）；

(7) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖的变卖工作的若干规定》法释（2009）16号；

(8) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释（2016）18号；

(9) 《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；

(10) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令132号）；

(11) 《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》；

(12) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日通过）；

(13) 《人民法院委托评估工作范围》（2018）273号。

2、技术标准

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

(2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

(3) 《吉林省房地产估价规程》DB22/T 475-2009 号；

(4) 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第 678 号）。

3、估价委托人提供的资料

(1) 前郭尔罗斯蒙古族自治县人民法院《委托书》（2021）吉 0721 执 1251 号；

(2) 《查档证明》复印件。

4、房地产估价机构及注册房地产估价师搜集的资料

(1) 估价对象照片；

(2) 实地查勘记录；

(3) 当地市场调查和搜集的有关资料等；

(4) 受托估价方掌握的有关资料。

九、估价方法

1、估价方法的选择

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法及成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》执行，根据当地该类房地产市场发育状况，以及对估价对象的实地查勘、资料分析和调查分析，并结合估价对象的具体特点和估价目的等，本次估价适宜选择比较法的估价方法。

2、比较法的定义

比较法是指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。估价对象用途为住宅用房，所在区域类似房地产市场交易实例多，故本次估价采用比较法。

3、比较法的测算步骤

其主要计算公式为：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地

产状况调整系数

操作步骤和技术路线：

- (1) 搜集交易实例、选取可比实例及建立价格可比基础；
- (2) 进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整；
- (3) 求取比准价格。

十、估价结果

我们依据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) 以及《司法鉴定程序通则》等法律法规政策进行综合分析测算,在认真分析资料和调查与征询市场价格的基础上,考虑影响房地产价格的各项因素,经过周密的测算,并结合评估人员的经验,综合确定估价对象在价值时点 2021 年 11 月 18 日的房地产市场价值总额为人民币: 420,462 元。(房地合一价)

人民币大写金额: 肆拾贰万零肆佰陆拾贰元整。

(估价结果详见下表)

估价对象房地产市场价值评估结果表

币种 (人民币)

项目及结果 估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
住宅	116.86	3598	420,462
合计	116.86		420,462

价值内涵是估价对象在价值时点,满足估价假设与限制条件下包括建筑物(含室内基本装修)、应分摊土地使用权价值及公共配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益,付款方式是一次性付清房款,房屋

面积为建筑面积，开发程度为现房，不考虑估价对象被查封因素的影响。

十一、注册房地产估价师及估价机构

(一) 估价人员

注册房地产估价师

姓名	注册号	估价师签名	签名日期
石海凤	2220000085		2022 年 3 月 5 日
项鹏	2220190032		2022 年 3 月 5 日

(二) 估价机构

吉林通汇房地产土地资产评估有限公司

2022 年 3 月 5 日

十二、实地查勘期

二〇二一年十一月十八日至二〇二一年十一月十八日

十三、估价作业期

二〇二一年十一月十八日至二〇二二年三月五日

第四部分、附 件

- (一) 前郭尔罗斯蒙古族自治县人民法院委托书 (2021) 吉 0721 执 1251 号;
- (二) 《查档证明》复印件;
- (三) 估价对象相关照片 (包括内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片);
- (四) 估价对象位置图;
- (五) 估价机构营业执照复印件;
- (六) 估价机构备案资格证书复印件;
- (七) 注册房地产估价师资格证书复印件。
