



鹏信资产评估土地房地产估价有限公司  
 PENGXIN ASSETS LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

•机密•

编号：

鹏信房估字[2020]第YGZ349号



防伪二维码



关于广州市天河区熙湖街11号501房等共3套住宅  
 房地产估价

# 报告书

中国·深圳

SHENZHEN·CHINA

(ISO9001：2008质量管理体系认证)

地址：深圳市福田区福中路(彩田路口)福景大厦中座14楼

电话：(0755)82406288 83005988 82403555 82404555 82441777  
 82408555 82446555 82429222 82426222 82424222

传真：(0755)82420222

Http: www.pengxin.com

邮编：518026

E-mail: px@pengxin.com

# 鹏信机构简介

鹏信机构是一家以资产评估、土地评估及房地产估价为核心，集评估、工程造价、工程咨询、拆迁项目管理咨询、房地产经营咨询、工程监理、勘察测绘、规划设计等为一体的综合技术服务机构。机构成立于1998年，由鹏信资产评估土地房地产估价有限公司、鹏信工程项目管理咨询有限公司、深圳宝安区城市拆迁项目管理咨询有限公司、深圳市鹏信房地产交易有限公司、深圳市宝安城市经济研究院等组成。机构现拥有财政部资产评估资格、证券从业资格、住建部一级房地产估价资质、国土资源部A级土地评估资质、评估机构A级信用等级、住建部甲级工程造价咨询资质、国家发改委工程咨询资格、深圳市房屋拆迁服务执业资格、房地产交易代理资质、招标投标代理、工程监理、勘察测绘、建筑设计资格、ISO9001-2008质量管理体系认证等。

鹏信机构秉承“求实为本、以诚为信、专业致胜、服务至诚”的经营信条，凭籍“爱岗敬业、勇于创新、团队精神、敬业个人主义”的文化取向，依靠全体员工的勤奋与努力，经多年不懈努力，先后在全国的多个省市间客户建立起长期、稳定的合作关系。鹏信机构恪守立足本土、服务全国地区、逐步走向全球的经营理念，有效的经营管理机制和科学的决策体系，一批高素质的评估、工程、经济、地产、法律、会计、证券等专业人才组成鹏信机构的坚实力量，以其敬业勤

勉之力，肩负着鹏信的责任，现在和将来。

业务范围：

1. 整体资产评估范围：包括企业股份制改造、企业兼并评估、中外企业合资、合作评估、投资、并购、股权、产权转让、资产重组、破产清算评估；国有企业改制评估等。

2. 单项资产评估：包括各类房地产、土地、机器设备、流动资产、无形资产、商标、商号、知识产权等评估；企业著名商标、著名专利技术评估；抵押（按揭）、融资租赁、租赁、担保、拍卖、转让、租赁、股权收购、拆迁补偿评估等提供专业服务。

3. 房地产估价：房地、抵押、按揭、典当、典当评估；房地产权证、拍卖评估；拆迁补偿评估；房地产租赁与买卖、保险、课税评估；股份制重组、兼并、破产、清算中的各类型房地产评估。

4. 土地评估：国有出让及划拨地及管理部门的土地专项评估、土地拍卖评估；土地招拍、土地使用权出让；土地使用权关系、交换、赠与、抵押及作价入股评估；股份制重组、土地、合作、合资、合作、破产、清算等涉及到的各类土地评估等。

5. 工程造价：工程概算、预算、竣工决算、竣工决算审核或审核；工程招标控制价、工程签证、竣工决算、竣工决算审核。

6. 工程咨询：规划咨询、投资咨询、项目可行性研究报告、项目申请报告、项目申请报告、项目申请报告、项目申请报告、项目申请报告、项目申请报告。

7. 拆迁服务：包括拆迁前期调查、拆迁补偿方案制定、拆迁指导、审核评估报告、拆迁项目信息咨询；房屋、构筑物、构筑物、管线、道路场地的拆迁工程。

8. 房地产经营咨询：包括房地产市场调查、调研、策划及推广、为开发商投资开发房地产提供项目信息、房地产中介、代理和引进外资开发房地产提供项目信息及中介服务。

9. 招投标代理、工程监理、勘察测绘、规划设计。

10. 城市经济研究、课题研究、项目调研。

鹏信本着公正、科学、诚信的原则竭诚为社会各界提供专业、规范、公正的服务。



# 鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报告书

REPORT OF PENGXIN ASSETS LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

地址: 深圳市福田区福中路(彩田路口)福景大厦中座 14 楼 电话: (0755)82406288 82403555 82404555  
传真: (0755)82420222 邮编: 518026 Http: www.pengxin.com E-mail: px@pengxin.com

## 房地产估价报告

---

估价项目名称: 关于广州市天河区熙湖街 11 号 501 房等共 3 套住宅房地  
地产估价

---

估价委托人: 江西省抚州市中级人民法院

---

房地产估价机构: 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

---

注册房地产估价师: 陈 英 注册号: 4420070161

刘敏杰 注册号: 4420060104

---

估价报告出具日期: 2020 年 12 月 28 日

---

估价报告编号: 鹏信房估字[2020]第 YGZ349 号

---



# 鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报告书

## REPORT OF PENGXIN ASSETS LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

地址: 深圳市福田区福中路(彩田路口)福景大厦中座 14 楼 电话: (0755)82406288 82403555 82404555  
传真: (0755)82420222 邮编: 518026 Http: www.pengxin.com E-mail: px@pengxin.com

### 致估价委托人函

江西省抚州市中级人民法院:

承蒙委托,我对广州市天河区熙湖街 11 号 501 房等共 3 套住宅房地产之市场价值进行评定估算,估价目的系为贵院执行案件提供价值参考而评估房地产市场价值。

估价对象为广州市天河区熙湖街 11 号 501 房等共 3 项建筑面积合计为 **967.1078** 平方米的房屋所有权及其所分摊或自用的土地在剩余使用年期的土地使用权,以及房屋内部装修(详见下列评估结果明细表)。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、委托人提供的有关资料以及估价人员实地查勘、查阅掌握的资料,遵循估价原则,按照估价程序,选取比较法作为主要估价方法,在认真分析现有资料的基础上,结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算,确定委托估价对象在价值时点二〇二〇年十二月二十三日的市场价值合计为 **RMB 23,952,568** 元,大写人民币**贰仟叁佰玖拾伍万贰仟伍佰陆拾捌**圆整。

另:根据委托人要求,本次评估涉及天河区熙湖街 11 号 501 房内 24 项家具家电等动产一批及增城市新塘镇翡翠绿洲大道鸣翠园三街 51 号房内 41 项家具家电等动产一批,该 2 批动产在价值时点二〇二〇年十二月二十三日的市场价值合计为人民币 **51,113** 元,大写人民币**伍万壹仟壹佰壹拾叁**圆整,详见下文评估结果汇总表及评估结果明细表。



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人:

二〇二〇年十二月二十八日

# 评估结果明细表

价值时点：2020年12月23日  
 估价机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司  
 委托人：江西省抚州市中级人民法院

表一：评估结果汇总表

序号	委托人	项目名称	市场价值 (元)
1	江西省抚州市中级人民法院	天河区熙湖街11号501房等共3套住宅房地产	23,952,568
2		天河区熙湖街11号501房内24项家具家电等动产及增城市新塘镇翡翠绿洲大道鸣翠园三街51号房 内41项家具家电等动产	51,113
合 计			24,003,681

表二：3套住宅房地产权明细表

序号	项目名称	估价依据	权属人	规划用途	总层数	评估楼层	土地使用年限	土地面积 (m²)	评估建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	市场价值 (元)
1	天河区熙湖街11号501房	《广州市不动产登记查册表》	徐明昌	住宅	共18层	第5层	70年，从2004年6月2日起计	3193.1522 m² (共用土地)	126.3078	45,900	5,797,528 5803176
2	增城市新塘镇翡翠绿洲大道鸣翠园三街51号	《广州市不动产登记查册表》	周泉香	居住用房	共3层	整栋	至2071年8月12日	306.94 m² (自用土地)	225.20	33,600	7,566,720 7612185
3	佛山市顺德区北滘镇碧桂园社区居民委员会碧桂园西苑颐翠庭一街25号	《佛山市(顺德区)不动产登记信息查册结果》	周泉香	成套住宅	共5层(地下1层,地上4层)	整栋	至2083年10月8日	269.5 m² (自用土地)	615.60	17,200	10,588,320
合 计										---	23,952,568

表三：天河区熙湖街11号501房内24项家电等动产明细表

° 编号	财务名称	特征及成色	单位	数量	° 市场价值 (元)
1	海尔冰箱	BCD-196YH	台	1	200
2	美的滚筒洗衣机	MG80V330WDX	台	1	480
3	热水器	惠而浦 TSQ20-T10L	台	1	180
4	热水器	中山华帝 JSG16-G8M4	台	1	195
5	办公桌		张	1	60
6	书柜		个	2	225
7	餐桌	桌面大理石	张	1	630
8	餐椅		张	6	210
9	布沙发		张	1	150
10	玻璃门茶几		张	1	30
11	电视柜		个	1	45
12	电视机	创维 SRYWORTH	台	1	135
13	华凌落地空调	KF-72LW/HV0107	台	1	300
14	组合型鞋柜		个	1	15
15	挂式空调机	格兰仕 KF-26GW/A3-010	台	1	200
16	挂式空调机	惠而浦 ASC-90FN2/C	台	1	150
17	挂式空调机	米家互联网空调 KFR-35GB1ZM-M3	台	1	150
18	床		张	3	675
19	床垫		张	3	240
20	衣柜		个	3	440
21	床头柜		个	3	420
22	书柜		张	1	75
23	梳妆台		张	1	420
24	凳子		张	1	23
合 计					5,648

表四：增城市新塘镇翡翠绿洲大道鸣翠园三街51号内41项家电等动产明细表

编号	财务名称	特征及成色	单位	数量	市场价值 (元)
1✓	热水器	斯密斯 HPA-120D2.0A	台	1	3200
2✓	打印机	理光 Aficio MP 1812L	台	1	700
3✓	打印机	佳能 MP236	台	1	75
4✓	空调机	美的	台	5	750
5✓	实木书柜		张	2	2700
6✓	实木桌椅		个	1	1800
7✓	按摩椅	督洋 TC-470	台	1	800
8✓	落地扇	艾美特 FS4067R-5	台	1	30
9✓	床 1.8 米		张	1	450
10✓	床垫		张	1	80
11✓	梳妆柜		个	2	560
12✓	床头柜		个	6	630
13✓	空调扇	美的 ACH120-A2R	台	2	90
14✓	保险柜	YADA	个	2	490
15✓	床 1.8 米		张	3	1125
16✓	床垫		张	3	240
17✓	书桌		台	1	280
18✓	洗衣机	西门子 WD14H468TI	台	1	560
19✓	冰箱	海尔 BCD-192KDJX	台	1	200
20✓	微波炉	美的	台	1	60
21✓	微波炉	德蒙柯	台	1	60
22✓	电饭煲	九阳	台	1	45
23✓	冰箱	容声 BCD-560WYM/A	台	1	750
24✓	烧水机	容声	台	1	70
25✓	床 1.5 米		张	1	160
26✓	床垫		张	1	50

27	落地扇✓	美的 FS40-6DR	台	1	30
28	电视机✓	创维 55E700S	台	1	500
29	实木圆形餐桌		张	1	2700
30	实木凳子✓		张	10	1800
31	实木陈列架✓		个	1	4800
32	实木落地钟✓		个	1	2100
33	实木转角几✓		张	4	2880
34	实木单人椅✓		张	4	4800
35	实木三人椅✓		张	1	3000
36	实木茶几✓		张	1	1800
37	实木屏风✓		张	1	2100
38	实木电视柜✓		张	1	1800
39	实木鞋柜✓		张	1	750
40	小型陈列桌子✓		张	1	300
41	实木小凳子✓		张	2	50
合 计					5,465







# 鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报告书

REPORT OF PENGXIN ASSETS LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

地址: 深圳市福田区福中路(彩田路口)福景大厦中座 14 楼 电话: (0755)82406288 82403555 82404555

传真: (0755)82420222

邮编: 518026

Http: www.pengxin.com

E-mail: px@pengxin.com

## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 房地产估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 估价对象 .....	5
(五) 价值时点 .....	8
(六) 价值类型 .....	8
(七) 估价原则 .....	8
(八) 估价依据 .....	9
(九) 估价方法 .....	10
(十) 估价结果 .....	12
(十一) 注册房地产估价师 .....	12
(十二) 实地查勘期 .....	13
(十三) 估价作业期 .....	13
附件 .....	14
(一) 《江西省抚州市中级人民法院价格评估委托书》复印件 .....	14
(二) 估价对象位置图 .....	14
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	14
(四) 估价对象产权资料复印件 .....	14
(五) 估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件 .....	14
(六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件 .....	14



## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
- 2、 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；
- 3、 没有人对本评估报告提供重要的专业帮助。
- 4、 我们与本估价报告中的被估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 5、 我们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）进行估价工作，撰写估价报告。
- 6、 本公司注册房地产估价师刘敏杰于 2020 年 12 月 23 日对本次估价的估价对象进行了实地查勘。



## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《广州市不动产登记查册表》、《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》复印件，我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查权属资料原件，并未能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，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

2、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

3、我们对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、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、环境污染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。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- （1）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方是出于利己动机进行交易的；
- （3）交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）该房地产可以继续使用；
- （6）在此期间物业价值将保持稳定；
- （7）不考虑特殊买家的额外出价。

### （二）未定事项假设



根据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》复印件，我方无法得知估价对象 1 具体的分摊土地面积，本次估价师在设定已合理分摊土地的情况下，对估价对象 1 的房地产市场价格进行估价。

### （三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事项，故本估价报告无背离事项假设。

### （四）不相一致假设

根据委托人提供的 2020 年 12 月 22 日由广州市房地产档案馆出具的《广州市不动产登记查册表》及 2020 年 12 月 24 日由佛山市房地产档案馆出具的《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》的复印件可知，信息的查档日期与估价对象的价值时点（2020 年 12 月 23 日）不一致，本次评估假设委托人所提供产权资料所记载的权益状况与估价对象的价值时点权益状况一致。

### （五）依据不足假设

估价委托人提供了《广州市不动产登记查册表》、《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》复印件，但无法提供权属证书原件以供查阅，我公司亦无法获取权属必要的证明和相关资料。本次估价假设估价委托人提供的权属资料复印件及其记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

### （六）估价报告使用限制及其它事项说明

1、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的[为委托人执行案件提供价值参考依据]下使用，不得做其它用途，亦不对其他用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

3、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告及附件共五部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。



4、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律

5、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从二〇二〇年十二月二十八日至二〇二一年十二月二十七日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

6、本报告评估市场价值包含了未来发生交易或转让时卖方应缴纳的各项税费，未考虑估价对象所负欠的抵押、担保、租赁、应缴税、费、债务、法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制。

7、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



## 房地产估价结果报告

### （一）估价委托人

名称：江西省抚州市中级人民法院

地址：抚州市金巢大道 38 号

### （二）房地产估价机构

名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3#楼 14 层 1401

法人代表：聂竹青

资格等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200040

联系电话：0755-82404555

### （三）估价目的

根据《江西省抚州市中级人民法院价格评估委托书》，本次估价目的系为委托人执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

### （四）估价对象

估价对象为广州市天河区熙湖街 11 号 501 房等共 3 项建筑面积为 967.1078 平方米的房屋所有权及其所分摊或自用的土地在剩余使用年期的土地使用权，以及房屋内部装修。估价对象具体情况如下：

#### 1) 估价对象 1：天河区熙湖街 11 号 501 房

根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》复印件记载，估价对象权属人：徐明昌；共有情况：单独所有；权证号码：粤房地产权证穗字第 950006391 号；



登记日期：2010 年 07 月 21 日；查册时间：2020 年 12 月 22 日。

(1) 土地基本状况

土地用途：商服用地/住宅用地/综合；共用地面积：3,193.3522 平方米（此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用）；土地性质：国有；土地使用权取得方式（土地使用权类型）：出让；土地使用年限：已征收国有土地使用权出让金，使用年限 70 年，从 2004 年 06 月 02 日起；土地形状为多边形，较规则，开发程度为宗地红线外“五通”及宗地红线内场地已开发利用；宗地四至：东至通道，南至游泳池，西至旭景西路，北至通道。

(2) 建筑物及附着物基本状况

房地产名称：天河区熙湖街 11 号 501 房（位于天河区珠江旭景熙园内）；建筑面积：126.3078 平方米；套内建筑面积：105.6307 平方米；规划用途：住宅；房屋所有权取得方式：购买；所属建筑物为钢筋混凝土，层数共 18 层，估价对象位于第 5 层，建筑物外墙为墙砖，室内为普通装修；内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，地面为地砖、实木地板等，配备铝合金窗、实木门、防盗门等，室内布局较好，为 3 房 1 厅 1 厨 2 卫 2 阳台布局，朝向为北向，现暂空置；经询问委托人及估价人员实地查勘情况，约 2004 年竣工，建筑物维护使用情况良好，成新率约 7.5 成新，水、电、通讯、电梯、消防设施齐全。

**2) 估价对象 2：增城市新塘镇翡翠绿洲大道鸣翠园三街 51 号**

根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》复印件记载，估价对象权属人：周泉香；共有情况：单独所有；不动产权证证号：6633677；登记日期：2008 年 12 月 03 日；查册时间：2020 年 12 月 23 日。

(1) 土地基本状况

土地用途：城镇住宅用地；共用地面积：69,427.5102 平方米（此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用）；自用土地面积：306.94 平方米；土地性质：国有；土地使用权取得方式（土地使用权类型）：转让；土地使用年限：已征收国有土地使用权出



让金，终止日期：2071 年 08 月 12 日止；土地形状为多边形，较规则，开发程度为宗地红线外“五通”及宗地红线内场地已开发利用；宗地四至：东至陈家林路，南至新墩村，西至广深准高速铁路，北至荣和房地产公司用地。

### (2) 建筑物及附着物基本状况

房地产名称：增城市新塘镇翡翠绿洲大道鸣翠园三街 51 号（位于增城区翡翠绿洲鸣翠园内）；建筑面积：225.2 平方米；规划用途：居住用房；房屋所有权取得方式：购买；建筑物为钢筋混凝土，层数共 3 层，为联排别墅，前后带花园。建筑物外墙为墙砖，室内为较好装修；内墙为乳胶漆、墙纸，天花为乳胶漆、石膏吊线，地面为地砖、实木地板等，配备铝合金窗、实木门、防盗门等，室内布局较好，为 5 房 1 厅 1 厨 4 卫 2 阳台布局，朝向为南北向，现暂空置；竣工时间：2006 年竣工，建筑物维护使用情况良好，成新率约 8 成新，水、电、通讯、楼梯、消防设施齐全。

### 3) 估价对象 3：佛山市顺德区北滘镇碧桂园社区居民委员会碧桂园西苑颐翠庭一街 25 号

根据估价委托人提供的《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》复印件记载，估价对象权属人：周泉香；共有情况：单独所有；权利证号：粤（2019）佛顺不动产权第 0115608 号；登记日期：2019 年 10 月 29 日；查册时间：2020 年 12 月 24 日。

#### (1) 土地基本状况

土地用途：城镇住宅用地（071）；自用土地面积：269.5 平方米；土地性质：国有建设用地使用权；土地使用权取得方式（土地使用权类型）：出让；土地使用年限：已征收国有土地使用权出让金，自 2013 年 10 月 09 日起，2083 年 10 月 08 日止；土地形状为多边形，较规则，开发程度为宗地红线外“五通”及宗地红线内场地已开发利用；宗地四至：东至其他宗地，南至翠庭一街，西至其他宗地，北至其他宗地。

#### (2) 建筑物及附着物基本状况

房地产名称：佛山市顺德区北滘镇碧桂园社区居民委员会碧桂园西苑颐翠庭一街 25 号（位于顺德碧桂园西苑内）；建筑面积：615.6 平方米；规划用途：成套住宅；房





屋所有权取得方式：购买；建筑物为钢筋混凝土，层数共 5 层（地上共 4 层，地下 1 层），为双拼别墅，带花园及地下室；建筑物外墙为墙砖，室内为毛坯，朝向为南北向，现暂空置；经询问委托人及估价人员实地查勘情况，约 2016 年竣工，建筑物维护使用情况良好，成新率约 9.3 成新，水、电、通讯、楼梯、消防设施齐全。

### （五）价值时点

根据委托人要求，以查勘之日作为本次价值时点，即二〇二〇年十二月二十三日。

### （六）价值类型

本估价报告出具的市场价值是指估价对象于价值时点二〇二〇年十二月二十三日，对应剩余使用年限为委托人提供的相应权属文件登记的土地剩余使用年限及符合前述假设和限制条件下、最高最佳使用情况下所能体现的公开市场价值。

### （七）估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则为操作性原则。

#### 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

#### 2、合法原则

要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

#### 3、价值时点原则

评估价值应是估价对象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差应在合理范围



内。

#### 5、最高最佳利用原则

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化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### (八) 估价依据

本次评估依据国家、广东省和广州市、佛山市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

#### 1、法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号 2016 年 12 月 1 日起实施）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(4) 《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号 2007 年 10 月 1 日起实施）；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号，2019 年 4 月 23 日第二次修订实施）。

#### 2、技术规程

(1) 《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) 《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011 年 6 月起试用）。

#### 3、估价委托人提供的资料

(1) 《江西省抚州市中级人民法院价格评估委托书》[司法委托号：（2020）赣 10



执评 57 号]（复印件）；

（2）估价对象《广州市不动产登记查册表》（复印件）；

（3）估价对象《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》（复印件）。

#### 4、其他资料

（1）估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；

（2）当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

（3）估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

### （九）估价方法

根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

#### 1、估价方法选用

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，经过认真分析、反复研究：

（1）比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，价格相对稳定，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象进行估价；

（2）收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向，收益相对稳定，具潜在收益性及长期经营的可能条件，未来收益和风险都能较准确预测的一种方法。估价对象为具有收益性的房地产，在估价对象同一供求圈内，同类住宅房地产



出租情况虽然较多，但客观租金的取得随着租赁房地产的设备配套差异，而导致客观租金的取得及内涵意义参差不齐，无法准确界定住宅房地产的客观收益，测算结果不能反映估价对象的客观市场价值，且此类房地产目前的市场是快速增长的市场，类似物业目前实际收益率较低且未来收益存在较大的不确定性，相比比较法而言，评估精度较差，因此不适宜采用收益法进行估价；

(3) 假开发法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已完成开发建设的，已不存在可开发或潜在开发的可能，然而类似房地产的成本价值核算由于受多方面因素的限制，亦不能准确、真实地反映目的房地产市场价值，因此不适宜采用假设开发法；

(4) 成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。估价对象所处区域为城市建成区，房地产市场发育良好，成本溢价较高，同时房地产价格取决于其效用，而非花费的成本，房地产成本增加不一定能增加其价值，往往采用成本测算结果会明显低于市场价值，因此不适宜采用成本法。

## 2、技术路线

根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用专业知识和经验，并对房地产价格的因素进行综合分析后，本次估价最终选择了比较法对估价对象市场价值进行评估。

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。

“比较法”测算技术线路如下：

### ① 选择可比实例，测算比准价格

比准价格=可比实例成交价格×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



其中房地产状况调整系数包括区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数等三项系数，该三项系数均以可比实例成交价格为基数测算，房地产状况调整系数由三项系数连乘得出。

② 求取最终比准价格，即市场法测算结果

通过上述方法求取每个实例相应的比准价格之后，以其算术平均数作为最终比准价格。

**(十) 估价结果**

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，选用比较法确定委托估价对象在价值时点二〇二〇年十二月二十三日的市场价值合计为 RMB 23,952,568 元，大写人民币贰仟叁佰玖拾伍万贰仟伍佰陆拾捌圆整。

另：根据委托人要求，本次评估涉及天河区熙湖街 11 号 501 房内 24 项家具家电等动产一批及增城市新塘镇翡翠绿洲大道鸣翠园三街 51 号房内 41 项家具家电等动产一批，该 2 批动产在价值时点二〇二〇年十二月二十三日的市场价值合计为人民币 51,113 元，大写人民币伍万壹仟壹佰壹拾叁圆整，详见评估结果汇总表及评估结果明细表。

**(十一) 注册房地产估价师**

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈 英	4420070161		2020 年 12 月 28 日
刘敏杰	4420060104		2020 年 12 月 28 日



参加估价的估价助理：曹梓燊

**(十二) 实地查勘期**

二〇二〇年十二月二十三日

**(十三) 估价作业期**

二〇二〇年十二月二十三日至二〇二〇年十二月二十八日。

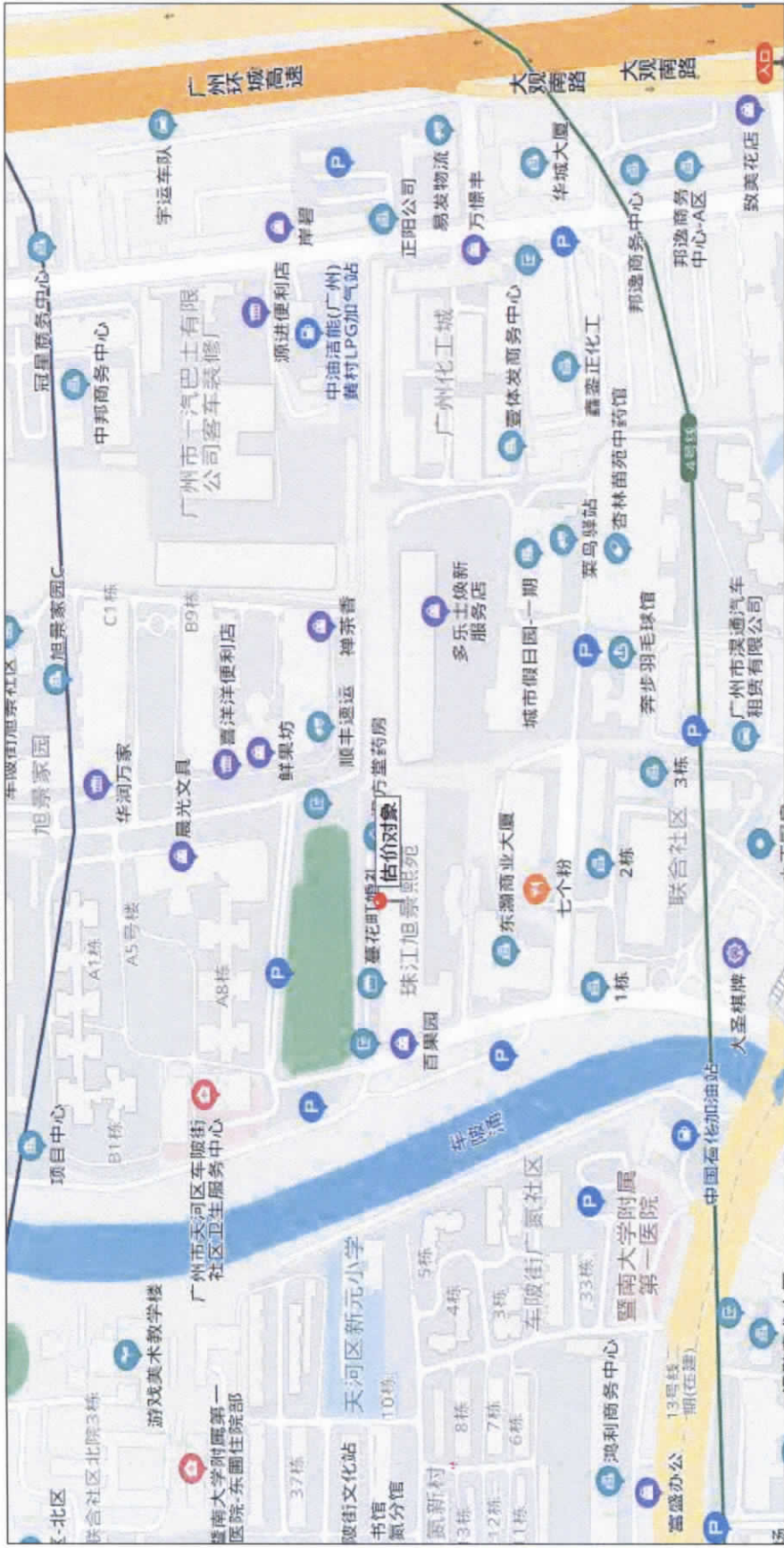


## 附件

- (一) 《江西省抚州市中级人民法院价格评估委托书》复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 估价对象产权资料复印件
- (五) 估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

# 估价对象位置图

物业地址：天河区熙湖街 11 号 501 房





# 估价对象位置图

物业地址：增城市新塘镇翡翠绿洲大道鸣翠园三街 51 号



# 估价对象位置图

物业地址：佛山市顺德区北滘镇碧桂园社区居民委员会碧桂园西苑颐翠庭一街25号



# 估价对象相片

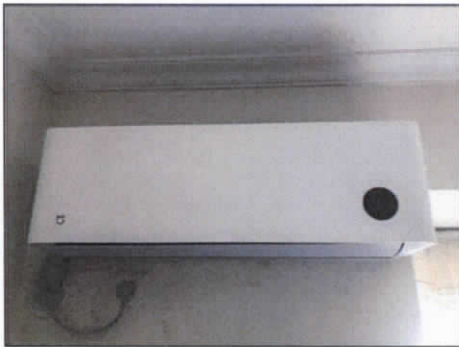
物业相片：天河区熙湖街 11 号 501 房





室内 24 项动产



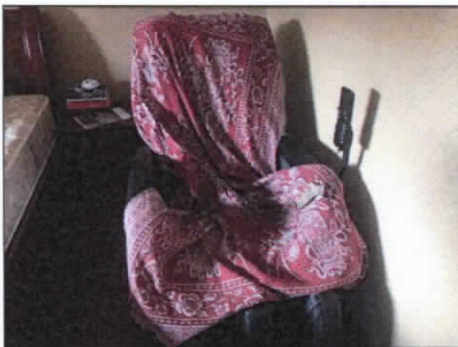


物业相片：增城市新塘镇翡翠绿洲大道鸣翠园三街 51 号





室内 41 项动产







物业相片：佛山市顺德区北滘镇碧桂园社区居民委员会碧桂园西苑颐翠庭一街 25 号





# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号：

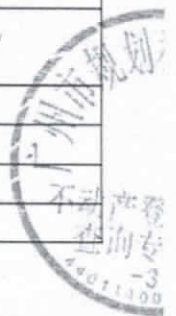
坐落：天河区熙湖街 11 号 501 房

✓

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号：2010 登记 9107550	权属状态：现势
不动产权证书号：粤房地产权证穗字 950006391	
权利类型：-	面积：126.3078 平方米
权利性质：出让	不动产使用年限：
不动产使用期限（起始）：	不动产使用期限（终止）：
登记时间：2010-07-21	注销时间：。

宗地状况	宗地代码：440106017003GB00018	
	宗地面积：3119.9705	用途：商服用地/住宅用地/综合
	宗地四至-东：通道	宗地四至-南：游泳池
	宗地四至-西：旭景西路	宗地四至-北：通道
	等级：	价格：
	权利设定方式：	容积率：
	建筑密度：	建筑限高：

房地状况	登记类型：持房产证抵押(含涂销再抵押)、总登记(换证)	登记原因：购买
	规划用途：住宅	房屋结构：钢筋混凝土结构
	土地使用面积/（共）用地面积： /3193.1522 平方米	幢占地面积/建基面积：3119.947 平方米 /
	建筑面积：126.3078 平方米	专有建筑面积：105.6307 平方米
	分摊建筑面积：	总层数：18
	所在层：	房屋性质：——
	竣工时间：	



权利人登记信息		
不动产权证书号：粤房地产权证穗字 950006391		
权利人：徐明昌	占有部分：全部	共有方式：单独所有
所有权取得方式：购买		

**登记附记：**  
 \*已征收国有土地使用权出让金，使用年限 70 年，从 2004 年 6 月 2 日起。  
 \*此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。  
 \*2012 年 02 月 02 日核准登记，2012 登记字 9001928 号存案。

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。

电脑查册人：UEIjBQetSyaayHvXtm 校对入： 查册时间：2020-12-22 16:04:15

申请人：江西省抚州市中级人民法院 杨勤敏 赖必松 工作证号：FZZY0006

FZ001044 查询目的：办案 查册流水号：202012220X6S

查询内容：登记 抵押 查封

# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落: 天河区熙湖街 11 号 501 房

\*2012 年 02 月 02 日徐明昌·平安银行股份有限公司广州分行申请涂销抵押(房产证和购房合同), 2012 登记字 9001928 号存案。

## 查册附注信息:

办案状态: 否

本案没有抵押登记信息数据!

### 查封登记信息

查封机关	江西省抚州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-06-02
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书一份, 附函一份, 民事裁定书一份
查封文号	(2020)赣 10 执保 45 号之一 (2020)赣 10 财保 1 号.	查封期限(月)	
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2020-06-02	查封结束时间	2023-06-01
附记	查封该业。		

### 查封登记信息

查封机关	广州市黄埔区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-07-07
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份, 民事裁定书一份
查封文号	(2020)粤 0112 执保 1028 号, (2020)粤 0112 民初 6940 号.	查封期限(月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业, 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

说明: 此表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。

电脑查册人: CE1jBQctSyaayHvXtm 校对入: 查册时间: 2020-12-22 16:04:15

申请人: 江西省抚州市中级人民法院 杨勤敏 赖必松 工作证号: FZZY0006

FZ001044 查询目的: 办案 查册流水号: 202012220X6S

查询内容: 登记 抵押 查封

# 广州市不动产登记查册表

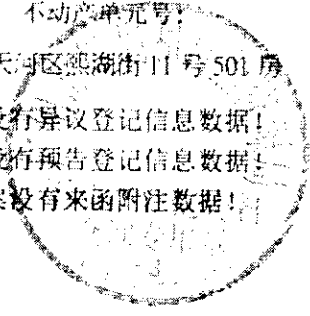
不动产单元号:

坐落:天河区鹤湖街11号501房

本案没有异议登记信息数据!

本案没有预告登记信息数据!

本案没有来函附注数据!



说明:此表信息作为产权情况证明,只能按查询人提交的查询目的使用,查询人因不当使用给他人造成损失的,由查询人依法承担法律责任。

电脑查册人:LE1JBQetSyaayHvXtm 校对入: 查册时间:2020-12-22 16:04:15

申请人:江西省抚州市中级人民法院 杨勤敏 赖必松 工作证号:FZZY0006

FZ001044 查询目的:办案 查册流水号:202012220X6S

查询内容:登记 抵押 查封

复制自「2010登记字9107550号」档案 复制人：江西抚州中院 杨勤敏 编号：F77Y0006 F700104  
复印件



# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号：440183101018GR00006F00110004

坐落：增城市新塘镇翡翠绿洲大道鸣翠园三街 51 号

## 查册附注信息：

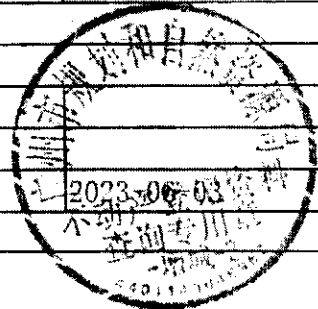
办案状态：否

## 抵押权登记信息

抵押权人	平安银行股份有限公司广州分行	权属状态	现势
抵押人	周泉香	抵押方式	最高额抵押
抵押范围（权利部位）	全部		
权利面积	225.2 平方米	权利价值	
登记时间	2017-04-18	债权数额	人民币 274 万元
抵押设立时间	2017-04-11	存续期限	
债务履行起始时间	2017-03-30	债务履行结束时间	2029-03-30
注销时间		他项案号	17 登记 00132574
不动产登记证明号/他项证号	粤（2017）广州市不动产权证明第 10203334 号	注销案号	
附记	该宗房地产担保周泉香、徐明昌二人申请最高额抵押人民币 274 万元（债权确定期间 2017-03-30 至 2029-03-30）。		

## 查封登记信息

查封机关	江西省抚州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-06-04
查封类型	查封	查封文件	(2020)赣 10 执保 45 号之二协助执行通知书和裁定书
查封文号	(2020)赣 10 执保 45 号之二	查封期限（月）	
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2020-06-04	查封结束时间	
附记			



本案没有异议登记信息数据！

本案没有预告登记信息数据！

本案没有来函附注数据！

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。

电脑查册人：UE9ZizHUF6FQtKx6o 校对人： 查册时间：2020-12-23 11:26:10

申请人：江西省抚州市中级人民法院 查询目的：办案 查册流水号：

20201223XXQN

查询内容：登记 抵押 查封





# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440183101018GB00006F00110004

坐落:增城市新塘镇翡翠绿洲大道鸣翠园三街51号

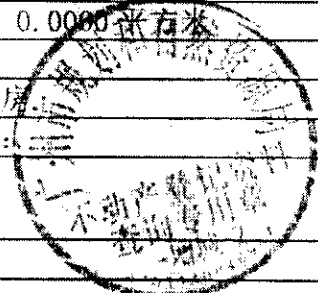
请扫二维码

## 不动产自然状况登记信息

不动产登记字号:增商字695590号	权属状态:现势
不动产权证号:6633677	
权利类型:国有建设用地使用权/房屋所有权	面积:225.2平方米
权利性质:国有土地	不动产使用年限:
不动产使用期限(起始):	不动产使用期限(终止):2071-08-12
登记时间:2008-12-03	注销时间:

宗地状况	宗地代码:440183101018GB00006	
	宗地面积:69427.5102	用途:城镇住宅用地
	宗地四至-东:陈家林路	宗地四至-南:新墩村
	宗地四至-西:广深准高速铁路	宗地四至-北:荣和房地产公司用地
	等级:十类	价格:
	权利设定方式:地表	容积率:无
	建筑密度:0.100000001490116	建筑限高:99

房地状况	登记类型:初始登记	登记原因:初始登记
	规划用途:居住用房	房屋结构:钢筋混凝土
	土地使用面积/(共)用地面积: 306.94平方米/0平方米	幢占地面积/建基面积:348.825平方米 /
	建筑面积:225.2平方米	专有建筑面积:0.0000平方米
	分摊建筑面积:	总层数:3
	所在层:	房屋性质:商品房
	竣工时间:2006-11-21 00:00:00	房地产交易价格:



## 权利人登记信息

不动产权证书号:6633677			
权利人:周泉香	占有部分:全部	共有方式:单独所有	
证件种类:居民身份证	证件号: 362501197006103828	性别:	国家/地区:中国
所有权取得方式:购买			

本案没有登记附记信息数据!

本案没有其他附记数据!

说明:此表信息作为产权情况证明,只能按查询人提交的查询目的使用,查询人因不当使用给他人造成损失的,由查询人依法承担法律责任。

电脑查册人:EE9ZfzHTE6FQ:kxG; 校对人: 查册时间:2020-12-23 11:26:10

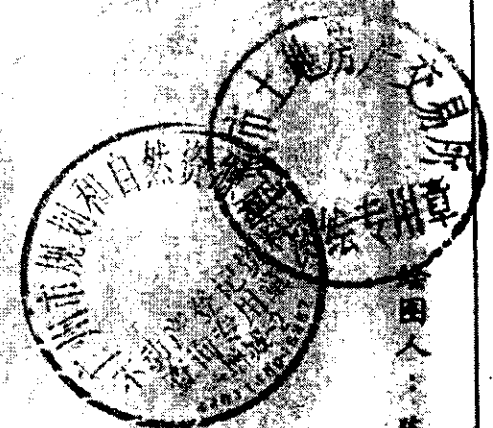
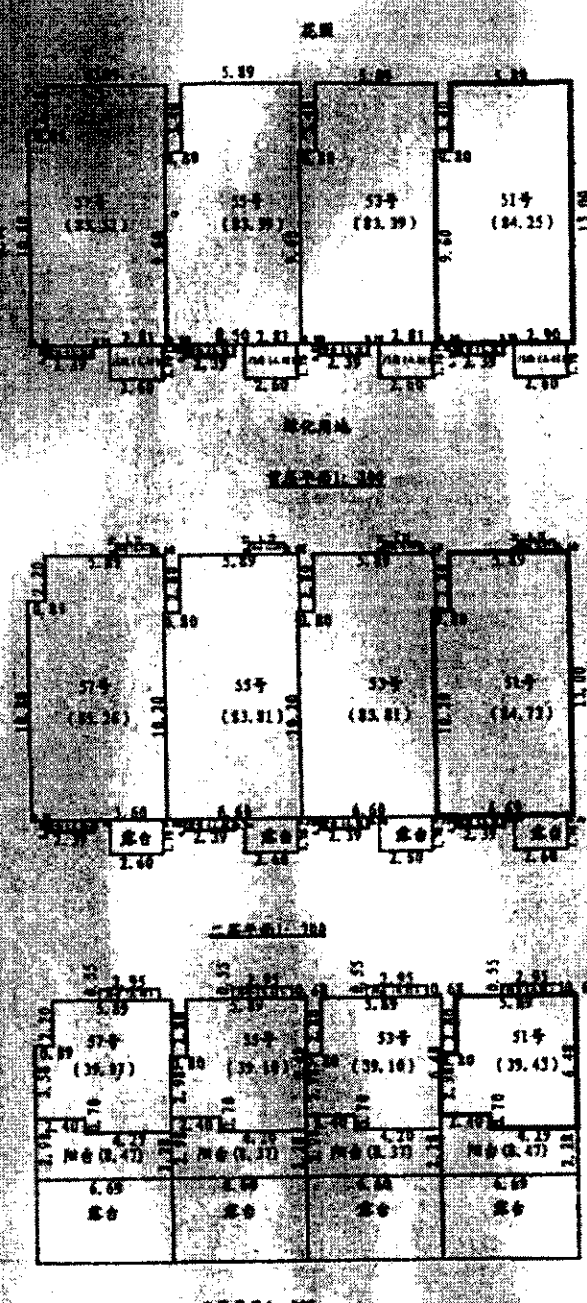
申请人:江西省抚州市中级人民法院 查询目的:办案 查册流水号:

20201223XXQN

查询内容:登记 抵押 查封

# 附 图

房屋座落：[地址] 产权人：[姓名]



图人：陈桂霞

建筑占地面积：88.67平方米  
 首层建筑面积：89.98平方米  
 二层建筑面积：86.51平方米  
 三层建筑面积：48.71平方米  
 合计建筑面积：225.28平方米

建筑占地		$M^2$		建筑面积		$M^2$	
四 墙 界 址	四	至	东 墙	南 墙	西 墙	北 墙	
	墙	属	自墙和共墙	自墙和共墙	自 墙	自 墙	

# 佛山市(顺德区)不动产登记信息查询结果

重要说明: 本查询结果涂改、复印无效; 本结果不作为权利凭证, 仅供参考, 最终以实体档案为准。查询人对本查询结果负有保密义务, 如给当事人造成损失及其他后果, 查询人应负完全责任。

单位: 元、平方米

查询结果编号	D2020071738		查询人	江西省抚州市中级人民法院			
坐落	佛山市顺德区北滘镇碧桂园社区居民委员会碧桂园西苑颐翠庭一街25号						
不动产单元号	440606102002GB02402F00080004						
地号	440606102002GB02402						
权利情况							
权利人	证件类型	证件号码	占有份额	权证类型	权利证号	取得方式	
周泉香	身份证	362501197006103828	单独所有	不动产权证	粤(2019)佛顺不动产权第0115608号	购买	
房屋建筑结构	钢筋混凝土结构		房屋总层数	4			
房屋建筑面积	615.6		房屋套内建筑面积	615.6			
独用土地面积	269.5		共用土地面积	0			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		权利性质	出让/市场化商品房			
土地/房屋用途	城镇住宅用地([07]城镇住宅用地)/成套住宅						
土地使用期限	2013年10月09日起, 2083年10月08日止;						
登记日期	2019-10-29						
权利状态相关情况	有效。						
附记	预售证号: 2014013203; 数据整理, 更新不动产单元号, 原不动产单元号:440606102002GB02402F01390002						
抵押情况							
无							
查封等限制情况							
限制类型	受理日期	限制文号	限制机构	限制日期	限制序号	限制状态	附记
房屋	2020-05-28	(2020)赣10执保45号	江西省抚州市中级人民法院	2020-05-28起, 2023-05-27止	0	查封	
预告登记情况							
无							
备注	归档号: D4.1-2019-101468 竣工时间: 2015-12-01						
查询目的	此表仅作 司法协助 使用 不动产登记查询专用章 (3-9)						

打印人: 邹健航

打印时间: 2020年12月24日11时42分33秒

# 宗地图

成果号

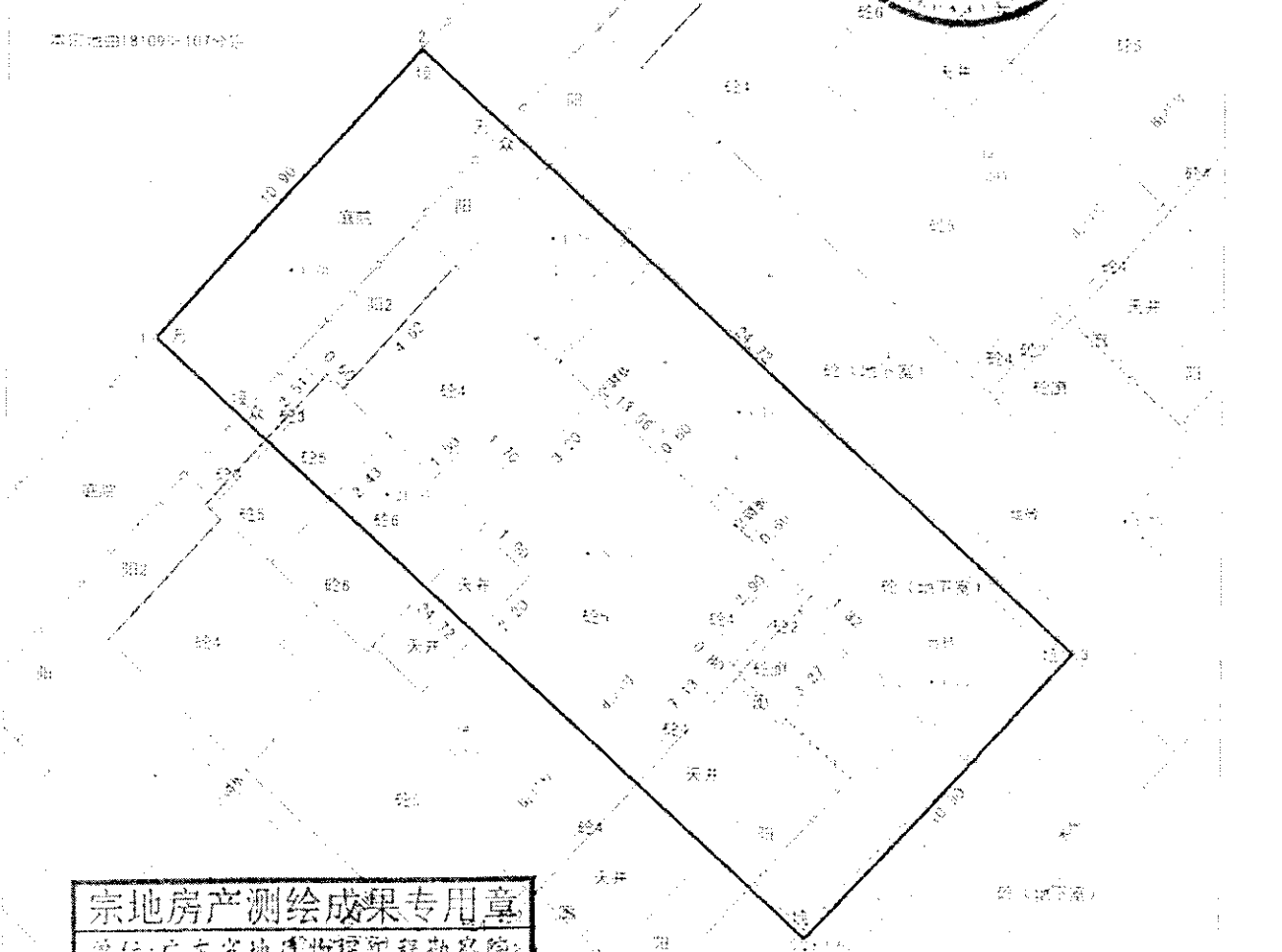
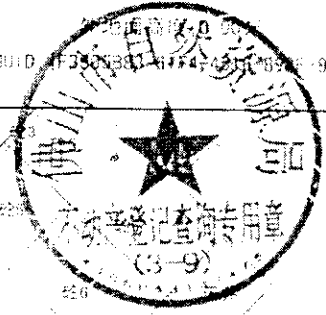
宗地号 181093-009 图号 131-093 权利人  
 房产号 原宗地号 用地面积 169.50平方米  
 座落 北滘镇碧桂园社区益民委员会碧桂园西苑 统一宗号 建筑面积 107.55平方米  
 珠翠路一街25号 土地用途类别 发证情况 建筑总面积 615.60平方米  
 土地利用率 50 第二级高度 14.00米



图形QUID: F357831147442110588-9E506FC3CA20



点号	X坐标	Y坐标	边长	备注
1	2527269.469	424505.310	10.90	
2	2533277.424	424613.899	24.72	
3	2538263.781	424631.919	10.30	
4	2536252.748	424624.850	24.72	
5	2536264.162	424626.310		



**宗地房产测绘成果专用章**  
 单位:广东省地质物探工程勘察院  
 证书编号:甲测资字4400497  
 佛山市顺德区测绘地理信息中心监制

佛山市顺德区测绘地理信息中心  
 宗地测量图审核(入库)章  
 2015 年 月 日

编制: 审核: 检查: 绘图: 日期: 2015-09-29

注: 建筑面积计算按GB/T17986.1-2000房产测量规范执行。

制图员: 凌太平 审核日期: 2015-09-15 审核人: \_\_\_\_\_  
 绘图员: 朱彩霞 绘图日期: 2015-09-29 审核人: \_\_\_\_\_  
 检查员: 陈文宇 审核人: \_\_\_\_\_

天河匡熙湖街11号501房室内财产清查清单明细

1. 海尔冰箱 (BCD-196YH) 一台
2. 美的滚筒洗衣机 一台 (MGTS0V330WDX)
3. 热水器 (JSQ20-T10LΦ, 佛山华帝各一台)  
2台
4. 办公桌 3张
5. 书柜 2个
5. 书桌 (大理石台面) 一张 皮<sup>6</sup>凳子 5个
6. 沙发 一张 + 玻璃台面茶几 + 电视柜 一个
7. 电视机 (SILWORTH) 一台<sup>3张</sup>
8. 华凌变频落地空调 (KF-72W/HV0107) 一台
9. 组合型鞋柜 一个
10. 挂式空调 (格兰仕. 变频) 格力互联网各一台
11. 床 (3张) + 床头柜 (3张)
12. 衣柜 (3个) + 床头柜 (1个)
13. 书柜 (一张) + 梳妆台 (一张)  
+ 凳子 一张

曹林  
曹林  
曹林

领款人: 抚州市中级人民法院印  
曹林 (2020.12.23)

杨华 (2020.12.23)

1. 史密斯热水器一台

2. 激光打印机一台

3. 美的空调一台

4. 佳能打印一体机一台

5. 实木书柜 + 实木书桌 各一

6. 按摩椅一台

7. 实木1.8m床 + 床垫 + 梳化台 + 床头柜 + 艾美特风扇 + 美的空调 +

刘峰 (2020.12.23)

三楼

二. 1. 空调扇2台 + 保险柜

2. 1.8m床(皮) + 床垫 + 2个床头柜 + 书柜 + 美的空调

3. 1.8m床(皮) + 床垫 + 一个床头柜 + 梳化台 + 美的空调

4. 1.8床(皮) + 2个床头柜 + 书桌 + 空调扇 + 美的空调 + 保险柜

一楼 1. 西门子滚筒洗衣机一台

2. 海尔冰箱一台

3. 美的饮水机 + 红米柏丽饮水机 + 九阳电饭煲

4. 容声电冰箱一台 9. 美的家用中央空调

5. 烧水机(容声)一台

6. 1.5m床 + 床垫 + 1个床头柜 + 美的空调扇

7. 实木圆形书桌 + 10个凳子

8. 实木陈列架 + 实木落地钟 + 实木转角几4个 + 实木四个单人位 + 三个三人位 + 正方的实木茶几 + 实木书柜 + 实木屏风 + 实木电视柜 + 海信55寸电视机 + 陈列桌小型 + 2个小板子