

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：广元市朝天区人民法院执行广元农村商业银行股份有限公司与常润连、四川广汇地产投资开发集团有限公司、梅早、李成思、四川广汇建设有限公司借款合同纠纷一案涉及位于广元市利州区东坝办事处滨河路、苴国路水榭花都、广元市利州区东坝办事处文化路综合楼及广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园的共计 167（宗）处房地产市场价值评估

估价委托人：广元市朝天区人民法院

房地产估价机构：四川天地源土地资源房地产评估有限公司

注册房地产估价师：郭伍平（注册号：5120190091）

郑小波（注册号：5120200023）

估价报告出具日期：2021 年 09 月 08 日

估价报告编号：四川天地源[2021]（房地估）字第 277 号

致估价委托人函

广元市朝天区人民法院：

根据《广元市朝天区人民法院委托书》（（2021）川 0812 执恢 56 号），我公司受贵院委托，对贵院执行广元农村商业银行股份有限公司与常润连、四川广汇地产投资开发集团有限公司、梅早、李成思、四川广汇建设有限公司借款合同纠纷一案涉及位于广元市利州区东坝办事处滨河路、苴国路水榭花都、广元市利州区东坝办事处文化路综合楼及广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园的共计 167（宗）处房地产市场价值进行评估，估价作业已完成，现将估价报告主要内容函告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象为位于广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园、广元市利州区东坝办事处文化路综合楼及广元市利州区东坝办事处滨河路、苴国路水榭花都的共计 167（宗）处房地产（估价对象 1-4 房屋所有权人均系李成思，估价对象 5-6 房屋所有权人均系常润连，估价对象 7 房屋所有权人系李成思、梅早，估价对象 8-167 产权人均系四川广汇地产投资开发集团有限公司，估价对象 1-167 总建筑面积为 7366.00 平方米，土地使用权类型均为出让，分摊土地使用权面积为各自对应分摊土地面积）。估价对象具体情况详见评估结果一览表。

价值时点：2021 年 08 月 09 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：估价对象 1、8-167 采用比较法，估价对象 2-7 采用比较法及收益法。

估价结果：我公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料及影响房地产市场价值因素的基础上，经过测算，确定估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产市场状况下的市场价值如下：

评估房地产共计 167 宗（处）

评估总建筑面积：7366.00 平方米

评估单价：详见估价对象评估结果一览表

房地产评估总价：2481.36 万元（大写：贰仟肆佰捌拾壹万叁仟陆佰圆整）

币种：人民币

具体详见估价对象评估结果一览表

特别提示：估价的有关情况和相关专业意见，请仔细阅读附后的估价报告，请特别关注本估价报告的价值定义、估价假设和限制条件等有关内容，合理使用本报告。

此致。

四川天地源土地资源房地产评估有限公司

法定代表人：

二零二一年九月八日

表 1

估价对象评估结果一览表

币种：人民币

序号	房屋所有人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	国有土地使用证证号	土地使用权类型	剩余土地使用年期 (年)	土地使用面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ² 或万元/个)	房地产总价 (万元)
1	李成思	广房权证城字第 C036085 号	广元市利州区东坝办事处滨河路、苴国路水榭花都 4 幢 2-2 号住宅、5 号车库	混合	1-2	住宅	174.53	广国用 (2008) 第 3254 号	出让	31.64	142.32	8890	185.13
					-1	车库	33.71						
2	李成思	广房权证城字第 C025229 号	广元市市中区东坝办事处文化路综合楼 C 区 5 号	砖混	1	营业用房	34.3	广国用 (2006) 第 1416 号	出让	33.10	5.77	21800	74.77
3	李成思	广房权证城字第 C024980 号	广元市市中区东坝办事处文化路综合楼 6 号	砖混	1	营业用房	37.43	广国用 (2006) 第 1417 号	出让	33.10	6.3	20710	77.52
4	李成思	广房权证城字第 C039158 号	广元市利州区东坝办事处文化路综合楼 2-3 层	混合	2-3	办公用房	267.81	广国用 (2006) 第 1418 号	出让	33.10	45.06	7450	199.52
5	常润连	广房权证城字第 2014110100 124 号	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园 1 栋 1 层 5 号	钢混	1	营业用房	36.7	广国用 (2014) 第 7364 号	出让	27.23	6.34	20880	76.63
6	常润连	广房权证城字第 2014110100 173 号	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园 1 栋 1 层 2-3 号	钢混	1	营业用房	106.53	广国用 (2014) 第 7363 号	出让	27.23	18.4	20050	213.59
7	李成思、梅早	广房权证城字第 2014110100 216 号	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园 1 栋第 2 层	钢混	2	办公用房	748.24	广国用 (2014) 第 7362 号	出让	27.23	129.27	7070	529.01
8	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1 层 6 号	钢混	-1	地下车位	26.59	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.13	8.13
9	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1 层 7 号	钢混	-1	地下车位	29.25	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.13	8.13
10	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1 层 8 号	钢混	-1	地下车位	25.26	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.13	8.13
11	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1 层 9 号	钢混	-1	地下车位	36.57	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
12	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1 层 10 号	钢混	-1	地下车位	39.49	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
13	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1 层 69-1 号	钢混	-1	地下车位	31.91	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
14	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1 层 108-1 号	钢混	-1	地下车位	37.34	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.13	8.13
15	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1 层 113-1 号	钢混	-1	地下车位	40.93	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30

序号	房屋所有人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	国有土地使用证证号	土地使用权类型	剩余土地使用年期 (年)	土地使用权面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ² 或万元/个)	房地产总价 (万元)
16	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层119号	钢混	-1	地下车位	37.34	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
17	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层120号	钢混	-1	地下车位	37.34	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
18	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层122号	钢混	-1	地下车位	35.90	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
19	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层123号	钢混	-1	地下车位	35.90	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
20	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层124号	钢混	-1	地下车位	35.90	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
21	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层125号	钢混	-1	地下车位	35.90	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
22	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层126号	钢混	-1	地下车位	33.03	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
23	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层127号	钢混	-1	地下车位	33.03	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
24	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层134号	钢混	-1	地下车位	35.24	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
25	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层135号	钢混	-1	地下车位	35.24	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
26	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层136号	钢混	-1	地下车位	35.24	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
27	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层137号	钢混	-1	地下车位	32.42	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
28	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层138号	钢混	-1	地下车位	32.42	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
29	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层139号	钢混	-1	地下车位	38.72	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
30	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层290号	钢混	-1	地下车位	29.84	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.13	8.13
31	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层291号	钢混	-1	地下车位	35.24	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30

序号	房屋所有人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	国有土地使用证证号	土地使用权类型	剩余土地使用年期 (年)	土地使用权面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ² 或万元/个)	房地产总价 (万元)
32	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 292 号	钢混	-1	地下车位	46.27	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.47	8.47
33	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 293 号	钢混	-1	地下车位	41.65	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.47	8.47
34	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 294 号	钢混	-1	地下车位	55.53	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.63	8.63
35	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 295 号	钢混	-1	地下车位	38.56	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
36	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 296 号	钢混	-1	地下车位	35.10	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
37	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 297 号	钢混	-1	地下车位	35.10	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
38	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 298 号	钢混	-1	地下车位	30.58	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
39	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 299 号	钢混	-1	地下车位	37.34	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
40	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 300 号	钢混	-1	地下车位	38.35	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.30	8.30
41	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 301 号	钢混	-1	地下车位	62.36	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	8.80	8.80
42	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 140 号	钢混	-2	地下车位	34.57	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
43	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 141 号	钢混	-2	地下车位	33.24	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
44	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 142 号	钢混	-2	地下车位	33.24	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
45	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 143 号	钢混	-2	地下车位	35.90	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
46	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 144 号	钢混	-2	地下车位	35.90	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
47	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 147 号	钢混	-2	地下车位	38.03	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	国有土地使用证证号	土地使用权类型	剩余土地使用年期 (年)	土地使用权面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ² 或万元/个)	房地产总价 (万元)
48	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层153号	钢混	-2	地下车位	46.81	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.62	7.62
49	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层156号	钢混	-2	地下车位	39.49	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
50	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层163号	钢混	-2	地下车位	33.24	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
51	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层164号	钢混	-2	地下车位	44.25	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.62	7.62
52	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层165号	钢混	-2	地下车位	50.74	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.77	7.77
53	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层167号	钢混	-2	地下车位	42.42	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.62	7.62
54	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层168号	钢混	-2	地下车位	34.57	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
55	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层169号	钢混	-2	地下车位	33.19	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
56	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层170号	钢混	-2	地下车位	35.96	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
57	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层171号	钢混	-2	地下车位	33.83	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
58	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层172号	钢混	-2	地下车位	33.83	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
59	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层173号	钢混	-2	地下车位	35.24	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
60	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层174号	钢混	-2	地下车位	35.24	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
61	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层175号	钢混	-2	地下车位	35.24	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
62	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层176号	钢混	-2	地下车位	35.24	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
63	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层177号	钢混	-2	地下车位	33.83	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47

序号	房屋所有人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	国有土地使用证证号	土地使用权类型	剩余土地使用年期 (年)	土地使用权面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ² 或万元/个)	房地产总价 (万元)
64	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层178号	钢混	-2	地下车位	35.24	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
65	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层179号	钢混	-2	地下车位	33.19	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
66	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层180号	钢混	-2	地下车位	35.96	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
67	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层181号	钢混	-2	地下车位	34.57	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
68	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层182号	钢混	-2	地下车位	35.96	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
69	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层183号	钢混	-2	地下车位	34.57	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
70	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层184号	钢混	-2	地下车位	34.57	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
71	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层185号	钢混	-2	地下车位	38.72	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
72	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层186号	钢混	-2	地下车位	38.72	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
73	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层190号	钢混	-2	地下车位	43.19	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.62	7.62
74	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层191号	钢混	-2	地下车位	32.76	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
75	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层192号	钢混	-2	地下车位	49.47	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.62	7.62
76	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层193号	钢混	-2	地下车位	37.66	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
77	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层194号	钢混	-2	地下车位	37.66	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
78	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层195号	钢混	-2	地下车位	39.23	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
79	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层196号	钢混	-2	地下车位	39.23	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47

序号	房屋所有人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	国有土地使用证证号	土地使用权类型	剩余土地使用年期 (年)	土地使用权面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ² 或万元/个)	房地产总价 (万元)
80	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层197号	钢混	-2	地下车位	29.97	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.32	7.32
81	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层198号	钢混	-2	地下车位	31.28	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
82	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层199号	钢混	-2	地下车位	41.65	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.62	7.62
83	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层200号	钢混	-2	地下车位	32.76	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
84	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层201号	钢混	-2	地下车位	38.43	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
85	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层202号	钢混	-2	地下车位	41.33	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.62	7.62
86	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层203号	钢混	-2	地下车位	47.55	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.62	7.62
87	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层204号	钢混	-2	地下车位	45.93	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.62	7.62
88	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层205号	钢混	-2	地下车位	50.21	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.77	7.77
89	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层206号	钢混	-2	地下车位	42.42	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.62	7.62
90	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层207号	钢混	-2	地下车位	31.94	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
91	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层208号	钢混	-2	地下车位	32.82	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
92	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层209号	钢混	-2	地下车位	35.48	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
93	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层210号	钢混	-2	地下车位	37.23	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
94	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层211号	钢混	-2	地下车位	37.23	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
95	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层212号	钢混	-2	地下车位	43.19	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.62	7.62

序号	房屋所有人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	国有土地使用证证号	土地使用权类型	剩余土地使用年期 (年)	土地使用权面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ² 或万元/个)	房地产总价 (万元)
96	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 213号	钢混	-2	地下车位	41.70	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.62	7.62
97	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 214号	钢混	-2	地下车位	43.19	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.62	7.62
98	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 215号	钢混	-2	地下车位	33.03	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
99	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 216号	钢混	-2	地下车位	33.03	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
100	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 217号	钢混	-2	地下车位	33.03	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
101	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 218号	钢混	-2	地下车位	33.03	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
102	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 219号	钢混	-2	地下车位	35.90	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
103	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 220号	钢混	-2	地下车位	34.47	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
104	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 221号	钢混	-2	地下车位	31.59	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
105	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 225号	钢混	-2	地下车位	40.88	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.62	7.62
106	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 226号	钢混	-2	地下车位	39.47	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
107	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 230号	钢混	-2	地下车位	35.24	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
108	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 231号	钢混	-2	地下车位	28.19	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.32	7.32
109	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 233号	钢混	-2	地下车位	35.24	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
110	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 234号	钢混	-2	地下车位	28.19	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.32	7.32
111	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 235号	钢混	-2	地下车位	39.47	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47

序号	房屋所有人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	国有土地使用证证号	土地使用权类型	剩余土地使用年期 (年)	土地使用权面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ² 或万元/个)	房地产总价 (万元)
112	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 236号	钢混	-2	地下车位	37.23	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
113	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 237号	钢混	-2	地下车位	31.01	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
114	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 238号	钢混	-2	地下车位	33.83	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
115	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 239号	钢混	-2	地下车位	33.83	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
116	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 240号	钢混	-2	地下车位	33.83	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
117	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 241号	钢混	-2	地下车位	33.91	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
118	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 242号	钢混	-2	地下车位	33.91	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
119	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 243号	钢混	-2	地下车位	33.91	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
120	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 244号	钢混	-2	地下车位	33.91	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
121	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 245号	钢混	-2	地下车位	49.20	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.62	7.62
122	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 268号	钢混	-2	地下车位	39.15	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
123	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 269号	钢混	-2	地下车位	39.15	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
124	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 270号	钢混	-2	地下车位	37.45	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
125	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 271号	钢混	-2	地下车位	37.45	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
126	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 272号	钢混	-2	地下车位	28.75	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.32	7.32
127	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 273号	钢混	-2	地下车位	40.21	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.62	7.62

序号	房屋所有人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	国有土地使用证证号	土地使用权类型	剩余土地使用年期 (年)	土地使用权面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ² 或万元/个)	房地产总价 (万元)
128	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 274 号	钢混	-2	地下车位	43.40	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.62	7.62
129	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 275 号	钢混	-2	地下车位	46.17	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.62	7.62
130	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 276 号	钢混	-2	地下车位	50.64	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.77	7.77
131	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 277 号	钢混	-2	地下车位	40.21	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.62	7.62
132	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 278 号	钢混	-2	地下车位	37.23	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
133	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 279 号	钢混	-2	地下车位	26.91	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.32	7.32
134	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 280 号	钢混	-2	地下车位	34.57	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
135	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 281 号	钢混	-2	地下车位	30.58	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
136	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 282 号	钢混	-2	地下车位	31.91	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
137	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 283 号	钢混	-2	地下车位	31.91	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
138	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 284 号	钢混	-2	地下车位	31.91	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
139	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 285 号	钢混	-2	地下车位	31.91	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
140	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 286 号	钢混	-2	地下车位	31.91	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
141	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 287 号	钢混	-2	地下车位	30.58	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
142	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 288 号	钢混	-2	地下车位	30.58	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.47	7.47
143	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 289 号	钢混	-2	地下车位	29.84	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	7.32	7.32

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	国有土地使用证证号	土地使用权类型	剩余土地使用年期 (年)	土地使用权面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ² 或万元/个)	房地产总价 (万元)
144	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 166号	钢混	-2	地下车位	50.29	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	9.91	9.91
145	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 166-1号	钢混	-2	地下车位	47.23	---	出让	27.23	对应分摊土地面积		
146	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 222号	钢混	-2	地下车位	35.24	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	9.71	9.71
147	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 222-1号	钢混	-2	地下车位	34.47	---	出让	27.23	对应分摊土地面积		
148	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 223号	钢混	-2	地下车位	28.19	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	9.71	9.71
149	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 223-1号	钢混	-2	地下车位	39.89	---	出让	27.23	对应分摊土地面积		
150	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 224号	钢混	-2	地下车位	39.47	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	9.71	9.71
151	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 224-1号	钢混	-2	地下车位	44.68	---	出让	27.23	对应分摊土地面积		
152	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 227号	钢混	-2	地下车位	35.24	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	9.71	9.71
153	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 227-1号	钢混	-2	地下车位	41.49	---	出让	27.23	对应分摊土地面积		
154	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 228号	钢混	-2	地下车位	28.19	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	9.71	9.71
155	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 228-1号	钢混	-2	地下车位	39.89	---	出让	27.23	对应分摊土地面积		
156	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 229号	钢混	-2	地下车位	35.24	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	9.71	9.71
157	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 229-1号	钢混	-2	地下车位	41.49	---	出让	27.23	对应分摊土地面积		
158	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 232号	钢混	-2	地下车位	39.47	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	9.71	9.71
159	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 232-1号	钢混	-2	地下车位	44.68	---	出让	27.23	对应分摊土地面积		

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	国有土地使用证证号	土地使用权类型	剩余土地使用年期 (年)	土地使用面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ² 或万元/个)	房地产总价 (万元)
160	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层28-1号	钢混	-1	地下车位	50.29	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	0.00	0.00
161	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层75-1号	钢混	-1	地下车位	30.58	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	0.00	0.00
162	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层76-1号	钢混	-1	地下车位	37.02	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	0.00	0.00
163	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层77-1号	钢混	-1	地下车位	43.19	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	0.00	0.00
164	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层80-1号	钢混	-1	地下车位	44.68	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	0.00	0.00
165	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层83-1号	钢混	-1	地下车位	32.42	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	0.00	0.00
166	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层84-1号	钢混	-1	地下车位	39.89	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	0.00	0.00
167	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层85-1号	钢混	-1	地下车位	39.89	---	出让	27.23	对应分摊土地面积	0.00	0.00
							7366						2481.36

房地产评估总额：2481.36 万元（大写：贰仟肆佰捌拾壹万叁仟陆佰圆整）

备注：至价值时点，估价对象 8-167 均未单独办理产权证，本次评估根据委托方提供的《房屋所有权证》（广房权证城字第 201405270252X 号）、《广汇花园地下车位抵押清单》及共用宗地《国有土地使用证》（广国用（2014）第 2112 号）设定估价对象产权人、坐落、建筑面积、房屋用途、建筑结构、土地使用权等信息。若最终估价对象 8-167 办理产权登记信息与本次评估设定信息不一致，本次估价结果应作调整或重新评估。

目 录

一、 估价师声明	16
二、 估价的假设和限制条件	17
(一) 一般假设	17
(二) 未定事项假设	17
(三) 背离事实假设	18
(四) 不相一致假设	18
(五) 依据不足假设	18
(六) 特殊处理事项	18
(七) 估价报告使用限制	20
(八) 需要特殊说明的事项	21
三、 房地产估价结果报告	22
(一) 估价委托人	22
(二) 房地产估价机构	22
(三) 估价目的	22
(四) 估价对象	22
(五) 价值时点	43
(六) 价值类型	44
(七) 估价原则	44
(八) 估价依据	45
(九) 估价方法	47
(十) 估价结果	48
(十一) 注册房地产估价师	48
(十二) 实地查勘期	49
(十三) 估价作业期	49
(十四) 估价报告应用的有效期	49
四、 附件	50

一、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。
- 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分析、意见和结论，但受到本估价中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与估价报告中的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。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》的有关规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、本报告参与的注册房地产估价师郭伍平、郑小波于价值时点 2021 年 08 月 09 日已对估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有其他人对本估价报告提供专业帮助。
- 7、委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构及估价师不承担相应责任。
- 8、参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相应的专业知识和经验，具有房地产市场分析能力，能够胜任所执行的估价业务。

参加估价的注册房地产估价师（签章）：

姓 名	注 册 号	签 名	签 名 日 期
郭伍平	5120190091	_____	年 月 日
郑小波	5120200023	_____	年 月 日

二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值，其市场价值为在价值时点时的下列交易条件下最可能实现的价格：

(1)估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让，产权转移手续能够依法办理；

(2)买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间估价对象价值保持稳定；

(3)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；

(4)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；

(5)不考虑特殊买家的附加出价；

(6)交易双方负担各应负担的税费。

2、在价值时点的房地产市场为公开、平等、规范的交易市场。

3、估价对象的房屋面积及权属状况以《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件记载的为准，假设与房地产权属登记部门留存的产权登记簿记载一致。

4、委托方未提供估价对象是否存在欠缴纳的税金及相关费用说明，本次评估假定估价对象不存在欠缴纳税金及相关费用。

5、委托方提供的权属证明及其他相关资料、介绍的情况是真实有效的，没有虚报或隐匿的情况。

6、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准，不存在安全隐患。

7、任何有关估价对象的运作程序和方法符合有关法律、法规、政策的规定和要求。

（二）未定事项假设

至价值时点，估价对象 8-167 所占用宗地为共用宗地，土地尚未进行分割，根据委托方提供的共用宗地的《国有土地使用证》（广国用（2014）第 2112 号），共用宗地登记用途为商服、城镇住宅用地，宗地面积为 10828.81 m²，使用权类型为出让，土地终止日期为 2048 年 11 月 2

日，本次评估设定估价对象 8-167 土地面积为其对应分摊土地面积，依据共用宗地登记信息设定土地使用权类型为出让，土地终止日期为 2048 年 11 月 2 日。

（三）背离事实假设

1、本次评估未考虑估价对象被查封及原有担保物权和其他优先受偿权的影响。

2、本次估价估价委托人和案件当事人没有对估价对象的租赁或占有使用提出相关租赁合同或相关资料，我公司无法核实估价对象具体租赁情况和占有使用情况，本次评估未考虑租赁权和占有使用情况对上述估价对象价值的影响。

（四）不相一致假设

估价对象 1 证载地址为广元市利州区东坝办事处滨河路水榭花都 4 幢 2-2 号住宅、5 号车库，实际查勘地址为广元市利州区东坝办事处花都苑 2 栋；估价对象 2-3 证载地址为广元市市中区东坝办事处文化路综合楼 C 区 5 号、6 号，实际查勘地址为文化路 536 号、540 号。估价委托人未提供上述估价对象产权登记地址与实际查勘现场张贴地址为同一地址的证明资料，本次估价对象由估价委托人现场指认，假定证载地址与实际查勘地址为同一地址。

（五）依据不足假设

1、因当事人原因，我公司注册房地产估价师郑小波、郭伍平无法进入估价对象 2 内部查勘，仅对其外部状况和区位状况进行实地查勘，经向估价委托人征询意见，本次估价对象 2 的内部布局，室内装饰装修参照估价对象 3 房屋内部状况进行假定。

2、至价值时点，估价对象 8-167 为《房屋所有权证》（广房权证城字第 201405270252X 号）的部分房地产，均未单独办理产权证，本次评估根据委托方提供的《房屋所有权证》（广房权证城字第 201405270252X 号）、《广汇花园地下车位抵押清单》及共用宗地《国有土地使用证》（广国用（2014）第 2112 号）设定估价对象 8-167 的产权人、坐落、建筑面积、房屋用途、建筑结构、土地使用权等信息。若最终估价对象 8-167 办理产权登记信息与本次评估设定信息不一致，本次估价结果应作调整或重新评估。

（六）特殊处理事项

1、估价对象 1 证载用途为住宅和车库，未分别办理产权证，车库为地上 1-2 层住宅房地产的配套用房，经估价师调查，估价对象 1 所在小区同类型的住宅和车库房地产交易情况均为

住宅和车库整体交易，故本次评估将住宅和车库房地产整体考虑评估。

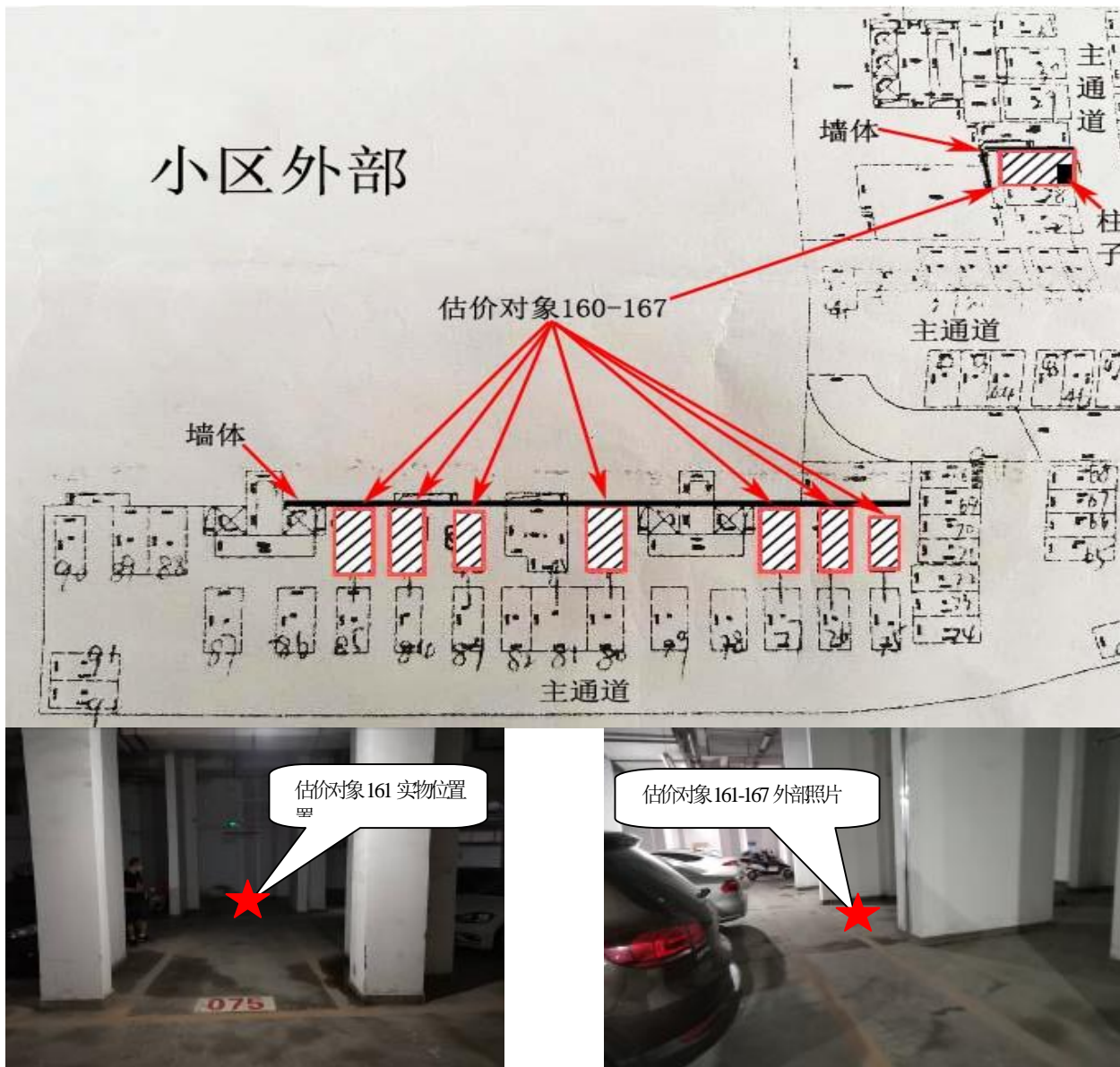
2、估价对象 4 所在楼层为 2-3 层，根据委托方提供的《房屋所有权证》附图记载，结合估价师现场查勘，2-3 层平面布局相同，面积相等，本次评估先测算出 2 层价格，3 层价格在 2 层的基础上进行楼层修正得到，最后得出估价对象 2-3 层的平均价格。

3、估价对象 145、147、149、151、153、155、157、159 规划用途为地下车位，实际用途也为地下车位，但上述估价对象出入口狭窄，单独使用条件下不能停车。又因其与相邻车位同时处置，根据最高最佳使用原则，上述估价对象与相邻车位作为子母车位整体处置为最佳，故本次评估将估价对象 144 和 145、146 和 147、148 和 149、150 和 151、152 和 153、154 和 155、156 和 157、158 和 159 作为子母车位评估。具体情况详见下表：

估价对象 144-159 利用情况表

估价对象	车位编号	设定利用情况
144	-2 层 166 号	需整体利用
145	-2 层 166-1 号	
146	-2 层 222 号	需整体利用
147	-2 层 222-1 号	
148	-2 层 223 号	需整体利用
149	-2 层 223-1 号	
150	-2 层 224 号	需整体利用
151	-2 层 224-1 号	
152	-2 层 227 号	需整体利用
153	-2 层 227-1 号	
154	-2 层 228 号	需整体利用
155	-2 层 228-1 号	
156	-2 层 229 号	需整体利用
157	-2 层 229-1 号	
158	-2 层 232 号	需整体利用
159	-2 层 232-1 号	

4、估价对象 160-167 规划用途为地下车位，实际用途也为地下车位，但上述估价对象出入口狭窄，单独使用条件下车辆无法出入，不能停车，结合合法原则，在估价对象 160-167 现状条件下单独使用，无法停车，又根据委托方要求，本次估价对象 160-167 按现状进行处置，故本次评估判断估价对象 160-167 市场价值均为 0。估价对象 160-167 位置示意图和实物示意图如下：



备注：估价对象 162-167 正面与估价对象 161 一致

(七)估价报告使用限制

1、评估价值是在满足全部假设与限制条件、估价对象现状条件下，在价值时点 2021 年 08 月 09 日的价值。若评估目的、土地利用方式、评估假设条件、市场供需状况、国家有关政策等影响估价对象价格的主要因素发生变化，则需对评估结果进行调整或者重新评估。

2、本次评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。任何有关估价对象的运作程序和方法都必须符合国家和地方的有关法律、法规、政策的规定和要求。对改变估价结果用途所导致的一切后果，评估机构和估价师不承担任何责任

3、本报告有效期自估价作业完成之日起一年内有效，即 2021 年 09 月 08 日至 2022 年 09

月 07 日。

4、本报告须完整使用方为有效，对仅使用部分内容所导致的一切后果，评估机构和人员不承担任何责任。

5、本报告由四川天地源土地资源房地产评估有限公司负责解释。

(八)需要特殊说明的事项

1、委托估价方应对所提供资料的真实性、准确性负责。

2、本项目估价师与委托评估单位之间除委托关系外，无其他任何足以影响估价结果的关系。

3、本报告只向执行案件的有关各方提供，未经评估机构同意，不得擅自向其他单位和个人提供。未经评估机构书面许可，不得以任何形式公开发表或者复制报告内容。

4、本估价报告在估价师专业知识范围内，力求客观、公正、科学，若因打印、校对及其他原因出现数字或文字误差时，请委托方及时通知我公司更正。

二零二一年九月八日

三、房地产估价结果报告

(一)估价委托人

委托估价人：广元市朝天区人民法院

联系人：姚凯

联系电话：18808120322

(二)房地产估价机构

机构名称：四川天地源土地资源房地产评估有限公司

法定代表人：周朝林

住 所：泸州市江阳区大山坪路北段 5 号楼 3 楼

统一社会信用代码：915105027175812360

备案等级：贰 级

证书编号：川房建估备字[2019]0239 号

有效期限：2019 年 08 月 29 日至 2022 年 08 月 29 日

联 系 人：郑小波

联系电话：(0830) 3128201

(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

1、估价对象及范围

估价对象为位于广元市利州区东坝办事处滨河路、苴国路水榭花都、广元市利州区东坝办事处文化路综合楼及广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园的共计 167（宗）处房地产，总建筑面积为 7366.00 平方米，土地使用权类型均为出让，分摊土地使用权面积为各自对应分摊土地面积。估价范围为估价对象的房屋所有权及其分摊土地使用权，含无法从建筑物主体剥离的附属配套设施及装饰装修，不包括家具家电等可移动物品。

2、估价对象状况

(1)估价对象区位状况

①位置条件

1) 坐落或方位：估价对象 1 位于广元市利州区东坝办事处滨河路、苴国路水榭花都 4 幢 2-2 号住宅、5 号车库，为水榭花都住宅小区住宅及车库房地产；估价对象 2-4 坐落于广元市市中区东坝办事处文化路综合楼；估价对象 5-167 坐落于广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园。具体详见附件中的《估价对象区位示意图》。

2) 相关主要场所的距离：估价对象 1 距花都步行街约 100 米，距广元市第一人民医院约 400 米，距东城实验学校约 500 米；估价对象 2-4 紧邻大东英才学校，距利州广场约 300 米，距广元市博物馆约 400 米；估价对象 5-167 距三合市场约 700 米，距广元市体育中心约 800 米，距广元市汽车客运站约 900 米。

3) 楼层：估价对象所属建筑总楼层及估价对象所在层详见表 3。

4) 临街状况：估价对象 1 不临街，估价对象 2-4 临文化路至大东英才学校道路，估价对象 5-7 临蜀门南路，估价对象 8-167 停车场出入口临蜀门南路。

5) 估价对象 1 朝向：南北朝向。

②交通状况

估价对象 1 所在区域内有滨河北路一段、莲花路、苴国路等城市道路，有 15、24 路公交车设有站点，且可方便乘坐市内出租车，交通条件较好；估价对象 2-4 所在区域内有文化路、莲花路、苴国路等城市道路，有 10、24 路公交车设有站点，且可方便乘坐市内出租车，交通条件较好；估价对象 5-167 所在区域内有南环路、蜀门南路、南京路等城市道路，有 5、24、29 路公交车设有站点，且可方便乘坐市内出租车，交通条件较好。

③外部配套设施

1) 外部基础设施

估价对象 1-167 所在区域内均实现了供水、排水、供气、供电、通讯，其中供水为城市供水，供水充足；排水为雨水、污水分流制，排污系统较完善，排水畅通；供气为城市主管网供气，供气充足；供电为国家电网供电，供电有保障；通讯为电信、移动、联通所覆盖，通讯畅

通。

2) 外部公共服务设施

估价对象 1 所在区域附近有花都步行街、广元市第一人民医院、东城实验学校 and 金融网点等公共服务设施；估价对象 2-4 所在区域附近有大东英才学校、利州广场、广元市博物馆和金融网点等公共服务设施；估价对象 5-167 所在区域附近有三合市场、广元市体育中心、广元市汽车客运站和金融网点等公共服务设施。

④ 估价对象 1 居住环境状况

估价对象 1 为水榭花都住宅小区的住宅及车库房地产，所在区域临近南河岸边，区域内有东晟公园，另有东晟华庭、城市花园、世纪景苑等多处住宅小区，区域人口素质较高，区域环境状况较好。

⑤ 估价对象 2-7 区域商业繁华度

估价对象 2-7 为商业及办公房地产，估价对象 2-4 处于文化路区域，该区域为广元市老城区，区域内有大东英才学校、东城实验学校，区域内沿文化路、莲花路两侧分布有大量商业门市，商业业态以餐饮、零售业为主，人流量较大，商业繁华度较优；估价对象 5-7 处于南河区域，区域内新开发住宅小区较多且入住率较高，各住宅小区均分布有底商门市，人流量较大，商业繁华度较高。

⑥ 估价对象 8-167 区域车位需求量

估价对象 8-167 为广汇花园住宅小区的地下车位，所属小区周边道路两侧空坝有少量公共停车位，附近无其他公共停车场，区域内居住人口较多，车位需求量较大。

(2) 估价对象土地状况

① 根据委托方提供的《国有土地使用证》，估价对象 1-7 土地使用权人、国有土地使用证号、用途、使用权类型、分摊土地面积、终止日期等具体情况详见表 2。

表 2 估价对象土地情况一览表

估价对象	土地使用权人	国有土地使用证	坐落	用途	土地使用权类型	终止日期	剩余土地使用年期(年)	分摊土地面积(m ²)	土地开发程度
1	李成思	广国用(2008)第 3254 号	广元市利州区东坝办事处滨河路、苴国路水榭花都	商业、住宅用地	出让	2053/4/1	31.64	142.32	宗地外“六通”(通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯)，宗地内场地平整

2	李成思	广国用 (2006) 第 1416 号	广元市市中区东 坝办事处文化路	商业、混合 住宅	出让	2054/9/14	33.10	5.77	宗地外“六通”(通路、通 上水、通下水、通电、通气、 通讯), 宗地内场地平整
3	李成思	广国用 (2006) 第 1417 号	广元市市中区东 坝办事处文化路	商业、混合 住宅	出让	2054/9/14	33.10	6.3	宗地外“六通”(通路、通 上水、通下水、通电、通气、 通讯), 宗地内场地平整
4	李成思	广国用 (2006) 第 1418 号	广元市市中区东 坝办事处文化路	商业、混合 住宅	出让	2054/9/14	33.10	45.06	宗地外“六通”(通路、通 上水、通下水、通电、通气、 通讯), 宗地内场地平整
5	常润连	广国用 (2014) 第 7364 号	广元市利州区南 河办事处蜀门南 路、海口路	商业用地	出让	2048/11/2	27.23	6.34	宗地外“六通”(通路、通 上水、通下水、通电、通气、 通讯), 宗地内场地平整
6	常润连	广国用 (2014) 第 7363 号	广元市利州区南 河办事处蜀门南 路、海口路	商业用地	出让	2048/11/2	27.23	18.4	宗地外“六通”(通路、通 上水、通下水、通电、通气、 通讯), 宗地内场地平整
7	李成 思、梅 早	广国用 (2014) 第 7362 号	广元市利州区南 河办事处蜀门南 路、海口路	商服(办公 用地)	出让	2048/11/2	27.23	129.27	宗地外“六通”(通路、通 上水、通下水、通电、通气、 通讯), 宗地内场地平整

②估价对象 8-167 所占用宗地为共用宗地, 土地尚未进行分割, 根据委托方提供的共用宗地《国有土地使用证》(广国用(2014)第 2112 号), 共用宗地登记用途为商服、城镇住宅用地, 宗地面积为 10828.81 m², 使用权类型为出让, 土地终止日期为 2048 年 11 月 2 日, 本次评估设定估价对象 8-167 土地面积为其对应分摊土地面积, 土地使用权类型为出让, 土地终止日期为 2048 年 11 月 2 日, 至价值时点剩余土地使用年期为 27.23 年, 宗地外“六通”(通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯), 宗地内场地平整。

(3)估价对象房产状况

根据权利人提供的《房屋所有权证》及估价人员现场查勘, 估价对象 1-7 房屋所有权人、产权证号、房屋结构、总层数、所在层数、用途、建筑面积等具体情况详见估价对象房屋基本情况一览表, 估价对象 8-167 为《房屋所有权证》(广房权证城字第 201405270252X 号) 的部分房地产, 均未单独办理产权证, 本次评估根据委托方提供的《房屋所有权证》(广房权证城字第 201405270252X 号)、《广汇花园地下车位抵押清单》设定估价对象产权人、坐落、建筑面积、房屋用途、建筑结构等信息。

表 3

估价对象房屋基本情况一览表

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	总层数	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	房产状况
1	李成思	广房权证城字第 C036085 号	广元市利州区东坝办事处滨河路、苴国路水榭花都 4 幢 2-2 号住宅、5 号车库	混合	6	1-2	住宅	174.53	经估价师现场查勘，估价对象大约竣工于 2005 年，综合成新率 80%。入户为防盗门，层高约 3 米，1 层为两厅一厨一卫，室内地面贴地砖，墙面刷乳胶漆，木工板吊顶，2 层为三室两卫，墙面贴墙纸，地面铺木地板，铝合金窗。1 层室外带约 23 平方米花园。
						-1	车库	33.71	经估价师现场查勘，估价对象大约竣工于 2005 年，综合成新率 80%。入口为卷帘门，室内开间约 3.3 米，进深约 6.9 米，层高约 2.3 米，地面贴地砖，墙面刷白。
2	李成思	广房权证城字第 C025229 号	广元市市中区东坝办事处文化路综合楼 C 区 5 号	砖混	6	1	营业用房	34.3	经估价师现场查勘，估价对象大约竣工于 2005 年，综合成新率 80%。入户为卷帘门，室内开间约 3.4 米，进深约 9.5 米，层高约 3.5 米，地面贴地砖，墙面刷白，木工板吊边顶。
3	李成思	广房权证城字第 C024980 号	广元市市中区东坝办事处文化路综合楼 6 号	砖混	6	1	营业用房	37.43	经估价师现场查勘，估价对象大约竣工于 2005 年，综合成新率 80%。入户为卷帘门，室内开间约 2.7 米，进深约 9.5 米，层高约 3.5 米，地面贴地砖，墙面刷白，木工板吊边顶。
4	李成思	广房权证城字第 C039158 号	广元市利州区东坝办事处文化路综合楼 2-3 层	混合	6	2-3	办公用房	267.81	经估价师现场查勘，估价对象大约竣工于 2005 年，综合成新率 80%。入户为卷帘门，室内，层高约 3 米，地面贴地砖，墙面刷乳胶漆。
5	常润连	广房权证城字第 2014110100124 号	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园 1 栋 1 层 5 号	钢混	27	1	营业用房	36.7	经估价师现场查勘，估价对象大约竣工于 2014 年，综合成新率 90%。入户为玻璃幕门，室内开间约 3.5 米，进深约 9 米，层高约 4.5 米，地面贴地砖，墙面贴墙纸，木工板造型吊顶。
6	常润连	广房权证城字第 2014110100173 号	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园 1 栋 1 层 2-3 号	钢混	27	1	营业用房	106.53	经估价师现场查勘，估价对象大约竣工于 2014 年，综合成新率 90%。入户为玻璃幕门，室内开间约 7.5 米，进深约 11 米，层高约 4.5 米，地面贴地砖，墙面贴墙纸，木工板造型吊顶。
7	李成思、梅早	广房权证城字第 2014110100216 号	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园 1 栋第 2 层	钢混	27	2	办公用房	748.24	经估价师现场查勘，估价对象大约竣工于 2014 年，综合成新率 90%。入户为玻璃幕门，室内层高约 3.5 米，地面贴木地板，墙面刷乳胶漆，木工板吊顶。

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	总层数	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	房产状况
8	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层6号	钢混	2	-1	地下车位	26.59	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高3.2米,作为垂直型小车位使用
9	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层7号	钢混	2	-1	地下车位	29.25	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高3.2米,正临通道,作为垂直型小车位使用
10	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层8号	钢混	2	-1	地下车位	25.26	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高3.2米,正临通道,作为垂直型小车位使用
11	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层9号	钢混	2	-1	地下车位	36.57	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高3.2米,正临通道,作为垂直型小车位使用
12	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层10号	钢混	2	-1	地下车位	39.49	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高3.2米,正临通道,作为垂直型小车位使用
13	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层69-1号	钢混	2	-1	地下车位	31.91	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高3.2米,正临通道,作为垂直型小车位使用
14	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层108-1号	钢混	2	-1	地下车位	37.34	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高3.2米,侧临通道,作为垂直型小车位使用
15	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层113-1号	钢混	2	-1	地下车位	40.93	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高3.2米,侧临通道,作为垂直型小车位使用
16	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层119号	钢混	2	-1	地下车位	37.34	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高3.2米,作为垂直型小车位使用
17	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层120号	钢混	2	-1	地下车位	37.34	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高3.2米,正临通道,作为垂直型小车位使用
18	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层122号	钢混	2	-1	地下车位	35.90	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高3.2米,正临通道,作为垂直型小车位使用
19	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层123号	钢混	2	-1	地下车位	35.90	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高3.2米,正临通道,作为垂直型小车位使用
20	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层124号	钢混	2	-1	地下车位	35.90	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高3.2米,正临通道,作为垂直型小车位使用
21	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层125号	钢混	2	-1	地下车位	35.90	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高3.2米,正临通道,作为垂直型小车位使用
22	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层126号	钢混	2	-1	地下车位	33.03	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高3.2米,正临通道,作为垂直型小车位使用
23	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层127号	钢混	2	-1	地下车位	33.03	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高3.2米,正临通道,作为垂直型小车位使用
24	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层134号	钢混	2	-1	地下车位	35.24	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高3.2米,作为垂直型小车位使用
25	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层135号	钢混	2	-1	地下车位	35.24	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高3.2米,正临通道,作为垂直型小车位使用

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	总层数	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	房产状况
26	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 136 号	钢混	2	-1	地下车位	35.24	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
27	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 137 号	钢混	2	-1	地下车位	32.42	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
28	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 138 号	钢混	2	-1	地下车位	32.42	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
29	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 139 号	钢混	2	-1	地下车位	38.72	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
30	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 290 号	钢混	2	-1	地下车位	29.84	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
31	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 291 号	钢混	2	-1	地下车位	35.24	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
32	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 292 号	钢混	2	-1	地下车位	46.27	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 作为垂直型小车位使用
33	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 293 号	钢混	2	-1	地下车位	41.65	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
34	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 294 号	钢混	2	-1	地下车位	55.53	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
35	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 295 号	钢混	2	-1	地下车位	38.56	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
36	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 296 号	钢混	2	-1	地下车位	35.10	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
37	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 297 号	钢混	2	-1	地下车位	35.10	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
38	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 298 号	钢混	2	-1	地下车位	30.58	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
39	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 299 号	钢混	2	-1	地下车位	37.34	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
40	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 300 号	钢混	2	-1	地下车位	38.35	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 作为垂直型小车位使用
41	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 301 号	钢混	2	-1	地下车位	62.36	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
42	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 140 号	钢混	2	-2	地下车位	34.57	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
43	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 141 号	钢混	2	-2	地下车位	33.24	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	总层数	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	房产状况
44	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 142 号	钢混	2	-2	地下车位	33.24	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
45	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 143 号	钢混	2	-2	地下车位	35.90	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
46	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 144 号	钢混	2	-2	地下车位	35.90	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
47	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 147 号	钢混	2	-2	地下车位	38.03	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
48	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 153 号	钢混	2	-2	地下车位	46.81	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 作为垂直型小车位使用
49	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 156 号	钢混	2	-2	地下车位	39.49	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
50	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 163 号	钢混	2	-2	地下车位	33.24	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
51	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 164 号	钢混	2	-2	地下车位	44.25	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
52	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 165 号	钢混	2	-2	地下车位	50.74	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
53	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 167 号	钢混	2	-2	地下车位	42.42	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
54	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 168 号	钢混	2	-2	地下车位	34.57	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
55	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 169 号	钢混	2	-2	地下车位	33.19	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
56	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 170 号	钢混	2	-2	地下车位	35.96	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 作为垂直型小车位使用
57	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 171 号	钢混	2	-2	地下车位	33.83	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
58	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 172 号	钢混	2	-2	地下车位	33.83	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
59	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 173 号	钢混	2	-2	地下车位	35.24	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
60	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 174 号	钢混	2	-2	地下车位	35.24	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
61	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 175 号	钢混	2	-2	地下车位	35.24	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	总层数	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	房产状况
62	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 176 号	钢混	2	-2	地下车位	35.24	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
63	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 177 号	钢混	2	-2	地下车位	33.83	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
64	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 178 号	钢混	2	-2	地下车位	35.24	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 作为垂直型小车位使用
65	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 179 号	钢混	2	-2	地下车位	33.19	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
66	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 180 号	钢混	2	-2	地下车位	35.96	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
67	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 181 号	钢混	2	-2	地下车位	34.57	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
68	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 182 号	钢混	2	-2	地下车位	35.96	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
69	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 183 号	钢混	2	-2	地下车位	34.57	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
70	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 184 号	钢混	2	-2	地下车位	34.57	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
71	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 185 号	钢混	2	-2	地下车位	38.72	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
72	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 186 号	钢混	2	-2	地下车位	38.72	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 作为垂直型小车位使用
73	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 190 号	钢混	2	-2	地下车位	43.19	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
74	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 191 号	钢混	2	-2	地下车位	32.76	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
75	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 192 号	钢混	2	-2	地下车位	49.47	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
76	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 193 号	钢混	2	-2	地下车位	37.66	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
77	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 194 号	钢混	2	-2	地下车位	37.66	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
78	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 195 号	钢混	2	-2	地下车位	39.23	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
79	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 196 号	钢混	2	-2	地下车位	39.23	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	总层数	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	房产状况
80	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 197 号	钢混	2	-2	地下车位	29.97	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 作为垂直型小车位使用
81	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 198 号	钢混	2	-2	地下车位	31.28	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
82	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 199 号	钢混	2	-2	地下车位	41.65	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
83	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 200 号	钢混	2	-2	地下车位	32.76	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
84	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 201 号	钢混	2	-2	地下车位	38.43	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
85	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 202 号	钢混	2	-2	地下车位	41.33	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
86	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 203 号	钢混	2	-2	地下车位	47.55	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
87	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 204 号	钢混	2	-2	地下车位	45.93	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
88	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 205 号	钢混	2	-2	地下车位	50.21	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 作为垂直型小车位使用
89	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 206 号	钢混	2	-2	地下车位	42.42	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
90	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 207 号	钢混	2	-2	地下车位	31.94	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
91	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 208 号	钢混	2	-2	地下车位	32.82	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
92	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 209 号	钢混	2	-2	地下车位	35.48	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
93	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 210 号	钢混	2	-2	地下车位	37.23	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
94	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 211 号	钢混	2	-2	地下车位	37.23	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
95	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 212 号	钢混	2	-2	地下车位	43.19	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
96	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 213 号	钢混	2	-2	地下车位	41.70	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 作为垂直型小车位使用
97	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 214 号	钢混	2	-2	地下车位	43.19	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	总层数	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	房产状况
98	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 215 号	钢混	2	-2	地下车位	33.03	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
99	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 216 号	钢混	2	-2	地下车位	33.03	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
100	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 217 号	钢混	2	-2	地下车位	33.03	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
101	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 218 号	钢混	2	-2	地下车位	33.03	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
102	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 219 号	钢混	2	-2	地下车位	35.90	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
103	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 220 号	钢混	2	-2	地下车位	34.47	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
104	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 221 号	钢混	2	-2	地下车位	31.59	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 作为垂直型小车位使用
105	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 225 号	钢混	2	-2	地下车位	40.88	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
106	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 226 号	钢混	2	-2	地下车位	39.47	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
107	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 230 号	钢混	2	-2	地下车位	35.24	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
108	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 231 号	钢混	2	-2	地下车位	28.19	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
109	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 233 号	钢混	2	-2	地下车位	35.24	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
110	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 234 号	钢混	2	-2	地下车位	28.19	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
111	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 235 号	钢混	2	-2	地下车位	39.47	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
112	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 236 号	钢混	2	-2	地下车位	37.23	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 作为垂直型小车位使用
113	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 237 号	钢混	2	-2	地下车位	31.01	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
114	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 238 号	钢混	2	-2	地下车位	33.83	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
115	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 239 号	钢混	2	-2	地下车位	33.83	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	总层数	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	房产状况
116	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 240 号	钢混	2	-2	地下车位	33.83	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
117	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 241 号	钢混	2	-2	地下车位	33.91	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
118	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 242 号	钢混	2	-2	地下车位	33.91	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
119	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 243 号	钢混	2	-2	地下车位	33.91	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
120	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 244 号	钢混	2	-2	地下车位	33.91	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 作为垂直型小车位使用
121	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 245 号	钢混	2	-2	地下车位	49.20	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
122	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 268 号	钢混	2	-2	地下车位	39.15	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
123	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 269 号	钢混	2	-2	地下车位	39.15	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
124	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 270 号	钢混	2	-2	地下车位	37.45	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
125	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 271 号	钢混	2	-2	地下车位	37.45	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
126	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 272 号	钢混	2	-2	地下车位	28.75	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
127	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 273 号	钢混	2	-2	地下车位	40.21	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
128	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 274 号	钢混	2	-2	地下车位	43.40	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 作为垂直型小车位使用
129	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 275 号	钢混	2	-2	地下车位	46.17	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
130	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 276 号	钢混	2	-2	地下车位	50.64	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
131	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 277 号	钢混	2	-2	地下车位	40.21	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
132	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 278 号	钢混	2	-2	地下车位	37.23	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
133	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 279 号	钢混	2	-2	地下车位	26.91	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	总层数	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	房产状况
134	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 280 号	钢混	2	-2	地下车位	34.57	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
135	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 281 号	钢混	2	-2	地下车位	30.58	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
136	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 282 号	钢混	2	-2	地下车位	31.91	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 作为垂直型小车位使用
137	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 283 号	钢混	2	-2	地下车位	31.91	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
138	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 284 号	钢混	2	-2	地下车位	31.91	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
139	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 285 号	钢混	2	-2	地下车位	31.91	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
140	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 286 号	钢混	2	-2	地下车位	31.91	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
141	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 287 号	钢混	2	-2	地下车位	30.58	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
142	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 288 号	钢混	2	-2	地下车位	30.58	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
143	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 289 号	钢混	2	-2	地下车位	29.84	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米, 正临通道, 作为垂直型小车位使用
144	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 166 号	钢混	2	-2	地下车位	50.29	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米。估价对象 145 出入口狭窄, 单独使用条件下不能停车。根据最高最佳使用原则, 估价对象 145 与估价对象 144 作为子母车位整体使用为最佳, 本次评估设定估价对象 144、145 作为子母车位使用。
145	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 166-1 号	钢混	2	-2	地下车位	47.23	
146	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 222 号	钢混	2	-2	地下车位	35.24	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米。估价对象 147 出入口狭窄, 单独使用条件下不能停车。根据最高最佳使用原则, 估价对象 147 与估价对象 146 作为子母车位整体使用为最佳, 本次评估设定估价对象 146、147 作为子母车位使用。
147	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 222-1 号	钢混	2	-2	地下车位	34.47	
148	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 223 号	钢混	2	-2	地下车位	28.19	车库入口车牌自动识别, 水泥地面, 层高 3.2 米。估价对象 149 出入口狭窄, 单独使用条

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	总层数	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	房产状况
149	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 223-1 号	钢混	2	-2	地下车位	39.89	件下不能停车。根据最高最佳使用原则，估价对象 149 与估价对象 148 作为子母车位整体使用为最佳，本次评估设定估价对象 148、149 作为子母车位使用。
150	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 224 号	钢混	2	-2	地下车位	39.47	车库入口车牌自动识别，水泥地面，层高 3.2 米。估价对象 151 出入口狭窄，单独使用条件下不能停车。根据最高最佳使用原则，估价对象 151 与估价对象 150 作为子母车位整体使用为最佳，本次评估设定估价对象 150、151 作为子母车位使用。
151	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 224-1 号	钢混	2	-2	地下车位	44.68	
152	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 227 号	钢混	2	-2	地下车位	35.24	车库入口车牌自动识别，水泥地面，层高 3.2 米。估价对象 153 出入口狭窄，单独使用条件下不能停车。根据最高最佳使用原则，估价对象 153 与估价对象 152 作为子母车位整体使用为最佳，本次评估设定估价对象 152、153 作为子母车位使用。
153	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 227-1 号	钢混	2	-2	地下车位	41.49	
154	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 228 号	钢混	2	-2	地下车位	28.19	车库入口车牌自动识别，水泥地面，层高 3.2 米。估价对象 155 出入口狭窄，单独使用条件下不能停车。根据最高最佳使用原则，估价对象 155 与估价对象 154 作为子母车位整体使用为最佳，本次评估设定估价对象 154、155 作为子母车位使用。
155	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 228-1 号	钢混	2	-2	地下车位	39.89	
156	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 229 号	钢混	2	-2	地下车位	35.24	车库入口车牌自动识别，水泥地面，层高 3.2 米。估价对象 157 出入口狭窄，单独使用条件下不能停车。根据最高最佳使用原则，估价对象 157 与估价对象 156 作为子母车位整体使用为最佳，本次评估设定估价对象 156、157 作为子母车位使用。
157	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 229-1 号	钢混	2	-2	地下车位	41.49	
158	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 232 号	钢混	2	-2	地下车位	39.47	车库入口车牌自动识别，水泥地面，层高 3.2 米。估价对象 159 出入口狭窄，单独使用条件下不能停车。根据最高最佳使用原则，估价对象 159 与估价对象 158 作为子母车位整体使用为最佳，本次评估设定估价对象 158、159 作为子母车位使用。
159	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-2层 232-1 号	钢混	2	-2	地下车位	44.68	
160	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 28-1 号	钢混	2	-1	地下车位	50.29	车库入口车牌自动识别，水泥地面，层高 3.2 米，入口窄，独立使用无法停车

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	总层数	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	房产状况
161	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 75-1 号	钢混	2	-1	地下车位	30.58	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高 3.2 米,入口窄,独立使用无法停车
162	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 76-1 号	钢混	2	-1	地下车位	37.02	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高 3.2 米,入口窄,独立使用无法停车
163	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 77-1 号	钢混	2	-1	地下车位	43.19	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高 3.2 米,入口窄,独立使用无法停车
164	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 80-1 号	钢混	2	-1	地下车位	44.68	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高 3.2 米,入口窄,独立使用无法停车
165	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 83-1 号	钢混	2	-1	地下车位	32.42	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高 3.2 米,入口窄,独立使用无法停车
166	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 84-1 号	钢混	2	-1	地下车位	39.89	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高 3.2 米,入口窄,独立使用无法停车
167	四川广汇地产投资开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园-1层 85-1 号	钢混	2	-1	地下车位	39.89	车库入口车牌自动识别,水泥地面,层高 3.2 米,入口窄,独立使用无法停车

(4)估价对象权利状况

①估价对象权属登记状况

根据委托方提供的估价对象 1-7《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件设定估价对象 1-7 产权人、坐落、建筑面积、房屋用途、建筑结构、土地使用权等信息。估价对象 8-167 均未单独办理产权证,本次评估根据委托方提供的《房屋所有权证》(广房权证城字第 201405270252X 号)、《广汇花园地下车位抵押清单》及共用宗地《国有土地使用证》(广国用(2014)第 2112 号)设定。估价对象权属登记状况详见表 4-5。

表 4 房屋产权登记一览表

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)
1	李成思	广房权证城字第 C036085 号	广元市利州区东坝办事处滨河路、苴国路水榭花都 4 幢 2-2 号住宅、5 号车库	混合	1-2	住宅	174.53
					-1	车库	33.71
2	李成思	广房权证城字第 C025229 号	广元市市中区东坝办事处文化路综合楼 C 区 5 号	砖混	1	营业用房	34.3
3	李成思	广房权证城字第 C024980 号	广元市市中区东坝办事处文化路综合楼 6 号	砖混	1	营业用房	37.43
4	李成思	广房权证城字第 C039158 号	广元市利州区东坝办事处文化路综合楼 2-3 层	混合	2-3	办公用房	267.81
5	常润连	广房权证城字第 2014110100124 号	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园 1 栋 1 层 5 号	钢混	1	营业用房	36.7
6	常润连	广房权证城字第 2014110100173 号	广元市利州区南河办事处蜀门南路西段广汇花园 1 栋 1 层 2-3 号	钢混	1	营业用房	106.53

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)
7	李成思、梅早	广房权证城字第 2014110100216 号	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园 1 栋第 2 层	钢混	2	办公用房	748.24
8	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 6 号	钢混	-1	地下车位	26.59
9	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 7 号	钢混	-1	地下车位	29.25
10	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 8 号	钢混	-1	地下车位	25.26
11	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 9 号	钢混	-1	地下车位	36.57
12	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 10 号	钢混	-1	地下车位	39.49
13	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 69-1 号	钢混	-1	地下车位	31.91
14	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 108-1 号	钢混	-1	地下车位	37.34
15	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 113-1 号	钢混	-1	地下车位	40.93
16	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 119 号	钢混	-1	地下车位	37.34
17	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 120 号	钢混	-1	地下车位	37.34
18	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 122 号	钢混	-1	地下车位	35.90
19	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 123 号	钢混	-1	地下车位	35.90
20	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 124 号	钢混	-1	地下车位	35.90
21	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 125 号	钢混	-1	地下车位	35.90
22	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 126 号	钢混	-1	地下车位	33.03
23	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 127 号	钢混	-1	地下车位	33.03
24	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 134 号	钢混	-1	地下车位	35.24
25	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 135 号	钢混	-1	地下车位	35.24
26	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 136 号	钢混	-1	地下车位	35.24
27	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 137 号	钢混	-1	地下车位	32.42
28	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 138 号	钢混	-1	地下车位	32.42
29	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 139 号	钢混	-1	地下车位	38.72
30	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 290 号	钢混	-1	地下车位	29.84
31	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 291 号	钢混	-1	地下车位	35.24
32	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 292 号	钢混	-1	地下车位	46.27
33	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1 层 293 号	钢混	-1	地下车位	41.65

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)
34	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1层294号	钢混	-1	地下车位	55.53
35	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1层295号	钢混	-1	地下车位	38.56
36	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1层296号	钢混	-1	地下车位	35.10
37	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1层297号	钢混	-1	地下车位	35.10
38	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1层298号	钢混	-1	地下车位	30.58
39	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1层299号	钢混	-1	地下车位	37.34
40	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1层300号	钢混	-1	地下车位	38.35
41	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1层301号	钢混	-1	地下车位	62.36
42	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层140号	钢混	-2	地下车位	34.57
43	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层141号	钢混	-2	地下车位	33.24
44	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层142号	钢混	-2	地下车位	33.24
45	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层143号	钢混	-2	地下车位	35.90
46	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层144号	钢混	-2	地下车位	35.90
47	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层147号	钢混	-2	地下车位	38.03
48	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层153号	钢混	-2	地下车位	46.81
49	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层156号	钢混	-2	地下车位	39.49
50	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层163号	钢混	-2	地下车位	33.24
51	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层164号	钢混	-2	地下车位	44.25
52	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层165号	钢混	-2	地下车位	50.74
53	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层167号	钢混	-2	地下车位	42.42
54	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层168号	钢混	-2	地下车位	34.57
55	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层169号	钢混	-2	地下车位	33.19
56	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层170号	钢混	-2	地下车位	35.96
57	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层171号	钢混	-2	地下车位	33.83
58	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层172号	钢混	-2	地下车位	33.83
59	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层173号	钢混	-2	地下车位	35.24
60	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层174号	钢混	-2	地下车位	35.24

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)
61	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层175号	钢混	-2	地下车位	35.24
62	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层176号	钢混	-2	地下车位	35.24
63	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层177号	钢混	-2	地下车位	33.83
64	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层178号	钢混	-2	地下车位	35.24
65	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层179号	钢混	-2	地下车位	33.19
66	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层180号	钢混	-2	地下车位	35.96
67	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层181号	钢混	-2	地下车位	34.57
68	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层182号	钢混	-2	地下车位	35.96
69	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层183号	钢混	-2	地下车位	34.57
70	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层184号	钢混	-2	地下车位	34.57
71	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层185号	钢混	-2	地下车位	38.72
72	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层186号	钢混	-2	地下车位	38.72
73	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层190号	钢混	-2	地下车位	43.19
74	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层191号	钢混	-2	地下车位	32.76
75	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层192号	钢混	-2	地下车位	49.47
76	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层193号	钢混	-2	地下车位	37.66
77	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层194号	钢混	-2	地下车位	37.66
78	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层195号	钢混	-2	地下车位	39.23
79	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层196号	钢混	-2	地下车位	39.23
80	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层197号	钢混	-2	地下车位	29.97
81	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层198号	钢混	-2	地下车位	31.28
82	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层199号	钢混	-2	地下车位	41.65
83	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层200号	钢混	-2	地下车位	32.76
84	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层201号	钢混	-2	地下车位	38.43
85	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层202号	钢混	-2	地下车位	41.33
86	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层203号	钢混	-2	地下车位	47.55
87	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层204号	钢混	-2	地下车位	45.93

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)
88	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 205 号	钢混	-2	地下车位	50.21
89	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 206 号	钢混	-2	地下车位	42.42
90	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 207 号	钢混	-2	地下车位	31.94
91	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 208 号	钢混	-2	地下车位	32.82
92	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 209 号	钢混	-2	地下车位	35.48
93	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 210 号	钢混	-2	地下车位	37.23
94	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 211 号	钢混	-2	地下车位	37.23
95	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 212 号	钢混	-2	地下车位	43.19
96	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 213 号	钢混	-2	地下车位	41.70
97	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 214 号	钢混	-2	地下车位	43.19
98	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 215 号	钢混	-2	地下车位	33.03
99	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 216 号	钢混	-2	地下车位	33.03
100	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 217 号	钢混	-2	地下车位	33.03
101	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 218 号	钢混	-2	地下车位	33.03
102	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 219 号	钢混	-2	地下车位	35.90
103	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 220 号	钢混	-2	地下车位	34.47
104	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 221 号	钢混	-2	地下车位	31.59
105	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 225 号	钢混	-2	地下车位	40.88
106	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 226 号	钢混	-2	地下车位	39.47
107	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 230 号	钢混	-2	地下车位	35.24
108	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 231 号	钢混	-2	地下车位	28.19
109	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 233 号	钢混	-2	地下车位	35.24
110	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 234 号	钢混	-2	地下车位	28.19
111	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 235 号	钢混	-2	地下车位	39.47
112	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 236 号	钢混	-2	地下车位	37.23
113	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 237 号	钢混	-2	地下车位	31.01
114	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 238 号	钢混	-2	地下车位	33.83

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)
115	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 239 号	钢混	-2	地下车位	33.83
116	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 240 号	钢混	-2	地下车位	33.83
117	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 241 号	钢混	-2	地下车位	33.91
118	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 242 号	钢混	-2	地下车位	33.91
119	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 243 号	钢混	-2	地下车位	33.91
120	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 244 号	钢混	-2	地下车位	33.91
121	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 245 号	钢混	-2	地下车位	49.20
122	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 268 号	钢混	-2	地下车位	39.15
123	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 269 号	钢混	-2	地下车位	39.15
124	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 270 号	钢混	-2	地下车位	37.45
125	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 271 号	钢混	-2	地下车位	37.45
126	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 272 号	钢混	-2	地下车位	28.75
127	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 273 号	钢混	-2	地下车位	40.21
128	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 274 号	钢混	-2	地下车位	43.40
129	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 275 号	钢混	-2	地下车位	46.17
130	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 276 号	钢混	-2	地下车位	50.64
131	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 277 号	钢混	-2	地下车位	40.21
132	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 278 号	钢混	-2	地下车位	37.23
133	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 279 号	钢混	-2	地下车位	26.91
134	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 280 号	钢混	-2	地下车位	34.57
135	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 281 号	钢混	-2	地下车位	30.58
136	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 282 号	钢混	-2	地下车位	31.91
137	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 283 号	钢混	-2	地下车位	31.91
138	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 284 号	钢混	-2	地下车位	31.91
139	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 285 号	钢混	-2	地下车位	31.91
140	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 286 号	钢混	-2	地下车位	31.91
141	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 287 号	钢混	-2	地下车位	30.58

序号	房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)
142	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 288号	钢混	-2	地下车位	30.58
143	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 289号	钢混	-2	地下车位	29.84
144	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 166号	钢混	-2	地下车位	50.29
145	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 166-1号	钢混	-2	地下车位	47.23
146	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 222号	钢混	-2	地下车位	35.24
147	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 222-1号	钢混	-2	地下车位	34.47
148	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 223号	钢混	-2	地下车位	28.19
149	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 223-1号	钢混	-2	地下车位	39.89
150	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 224号	钢混	-2	地下车位	39.47
151	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 224-1号	钢混	-2	地下车位	44.68
152	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 227号	钢混	-2	地下车位	35.24
153	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 227-1号	钢混	-2	地下车位	41.49
154	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 228号	钢混	-2	地下车位	28.19
155	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 228-1号	钢混	-2	地下车位	39.89
156	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 229号	钢混	-2	地下车位	35.24
157	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 229-1号	钢混	-2	地下车位	41.49
158	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 232号	钢混	-2	地下车位	39.47
159	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-2层 232-1号	钢混	-2	地下车位	44.68
160	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1层 28-1号	钢混	-1	地下车位	50.29
161	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1层 75-1号	钢混	-1	地下车位	30.58
162	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1层 76-1号	钢混	-1	地下车位	37.02
163	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1层 77-1号	钢混	-1	地下车位	43.19
164	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1层 80-1号	钢混	-1	地下车位	44.68
165	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1层 83-1号	钢混	-1	地下车位	32.42
166	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1层 84-1号	钢混	-1	地下车位	39.89
167	四川广汇地产投资 开发集团有限公司	---	广元市利州区南河办事处蜀门南路西 段广汇花园-1层 85-1号	钢混	-1	地下车位	39.89

表 5

土地产权登记一览表

估价对象	土地使用权人	国有土地使用证	坐落	用途	土地使用权类型	终止日期	土地面积 (m ²)
1	李成思	广国用(2008)第 3254 号	广元市利州区东坝办事处滨河路、苴国路水榭花都	商业、住宅用地	出让	2053/4/1	142.32
2	李成思	广国用(2006)第 1416 号	广元市市中区东坝办事处文化路	商业、混合住宅	出让	2054/9/14	5.77
3	李成思	广国用(2006)第 1417 号	广元市市中区东坝办事处文化路	商业、混合住宅	出让	2054/9/14	6.3
4	李成思	广国用(2006)第 1418 号	广元市市中区东坝办事处文化路	商业、混合住宅	出让	2054/9/14	45.06
5	常润连	广国用(2014)第 7364 号	广元市利州区南河办事处蜀门南路、海口路	商业用地	出让	2048/11/2	6.34
6	常润连	广国用(2014)第 7363 号	广元市利州区南河办事处蜀门南路、海口路	商业用地	出让	2048/11/2	18.4
7	李成思、梅早	广国用(2014)第 7362 号	广元市利州区南河办事处蜀门南路、海口路	商服(办公用地)	出让	2048/11/2	129.27
8-167	四川广汇地产投资开发有限公司	——	广元市利州区南河办事处蜀门南路、海口路	商服、城镇住宅	出让	2048/11/2	对应分摊土地面积

②房地产权利状况

1) 房屋所有权和土地使用权: 估价对象 1-4 房屋所有权人均系李成思, 估价对象 5-6 房屋所有权人均系常润连, 估价对象 7 房屋所有权人系李成思、梅早, 估价对象 8-167 产权人均系四川广汇地产投资开发有限公司, 土地使用权均以出让方式取得, 出让终止日期及至价值时点剩余年限详见表 2。

2) 出租或占用情况: 本次估价估价委托人和案件当事人没有提供估价对象的租赁情况或占有使用情况, 我公司无法核实估价对象具体租赁情况和占有使用情况, 本次评估未考虑租赁权和占有使用情况对上述估价对象价值的影响。

3) 他项权利设立情况: 本次估价估价委托人和案件当事人没有提供估价对象的他项权利设立情况说明, 本次评估设定估价对象 1-167 均无他项权利限制。

(五)价值时点

根据四川省住房和城乡建设厅关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)的通知: 房地产拍卖(变卖)鉴定评估的估价时点, 原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之

日，但鉴定评估委托书另有约定的除外，本次完成估价对象实地查勘之日为 2021 年 08 月 09 日，故确定本报告价值时点为 2021 年 08 月 09 日。

（六）价值类型

1、价值名称

本报告估价结果是反映估价对象在价值时点本次估价目的下的房地产市场价格。

2、价值定义

市场价值：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。

（七）估价原则

结合本次估价目的和选用的估价方法，本报告遵循独立、客观、公正原则和合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，独立的要求是，房地产估价师不受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、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；合法使用方面，应以城市规划、土地用途管理等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利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利用。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，这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

4、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有较强的时间性，它是某一时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点上的状况为准。

5、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。房地产价格也同样遵循替代规律，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。

(V) 估价依据

1、本次评估依据的法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020 年 1 月 1 日）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（2020 年 1 月 1 日）；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日）；
- (5) 《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》；
- (6) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 107 号）；
- (7) 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理的规定》（法办发〔2007〕5 号）；

(8)《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》;

(9)《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》(法释〔2004〕16号);

(10)《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》(法释〔2009〕16号);

(11)《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);

(12)《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)

(13)《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号);

(14)《四川省高级人民法院四川省住房和城乡建设厅《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》(川高法〔2011〕99号);

(15)《四川省高级人民法院关于印发《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》和《四川省高级人民法院委托评估拍卖和变卖管理办法》的通知;

(16)《四川省高级人民法院关于执行《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》的补充规定;

(17)《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》。

2、采用的技术规程

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

3、估价委托人提供的有关资料

(1)《广元市朝天区人民法院委托书》((2021)川0812执恢56号)复印件;

(2)《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件;

(3)《广汇花园地下车位抵押清单》及《广汇花园地下车位分户平面图》复印件;

4、房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

(1)注册房地产估价师现场实地查勘记录、法定优先受偿权利调查表和拍摄的现状利用照

片；

(2) 房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的其他资料。

(九) 估价方法

1、选用的估价方法

根据《房地产估价规范》的规定，房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，应选用其中一种或多种方法对估价对象进行估价。同类房地产有交易的房地产，应选用比较法作为其中的一种估价方法；收益性房地产，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法估价的房地产，应选用假设开发法作为其中一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

估价对象 1、8-167 作为住宅及车库用房，同一供需圈内近期有较多类似房地产转让成交实例且交易资料能够收集采用，故可采用“比较法”对估价对象 1、8-167 市场价值进行估价；估价对象 2-7 作为商业、办公用房，同一供需圈内近期有较多类似房地产转让成交和出租实例且交易资料和租金资料均能够收集采用，故可采用“比较法”和“收益法”对估价对象 2-7 市场价值进行估价。

2、估价方法的定义

(1) 比较法

① 比较法的定义：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。

② 比较法求取比较价值的操作步骤：1) 搜集可比实例；2) 选取可比实例；3) 建立价格可比基础；4) 进行交易情况修正；5) 进行市场状况调整；6) 房地产状况调整；7) 求取比较价值。

③ 求取比较价值的计算公式

本次采用百分比修正、调整下的乘法公式，即：

比较价值=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

(2)收益法

①收益法的定义：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

②采用收益法的操作步骤：①测算收益期或持有期；②测算未来收益；③确定报酬率或资本化率、收益乘数；④计算收益价值。

③求取收益法价值的计算公式

收益法价值 $P=a/r \times [1 - 1/ (1+r)^n]$ 。

(十) 估价结果

我公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料及影响房地产市场价值因素的基础上，经过测算，确定估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产市场状况下的市场价值如下：

评估房地产共计 167 宗（处）

评估总建筑面积：7366.00 平方米

评估单价：详见估价对象评估结果一览表

房地产评估总价：2481.36 万元（大写：贰仟肆佰捌拾壹万叁仟陆佰圆整）

币种：人民币

具体详见估价对象评估结果一览表

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭伍平	5120190091	_____	年 月 日
郑小波	5120200023	_____	年 月 日

(十二) 实地查勘期

2021 年 08 月 09 日

(十三) 估价作业期

2021 年 08 月 09 日至 2021 年 09 月 08 日

(十四) 估价报告应用的有效期

自估价作业完成之日起一年内使用有效，即 2021 年 09 月 08 日至 2022 年 09 月 07 日。

四、附 件

(一) 估价对象照片

(二) 估价对象位置示意图

(三) 《广元市朝天区人民法院委托书》（(2021)川 0812 执恢 56 号）（复印件）

(四) 估价对象权属证明

——《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件）

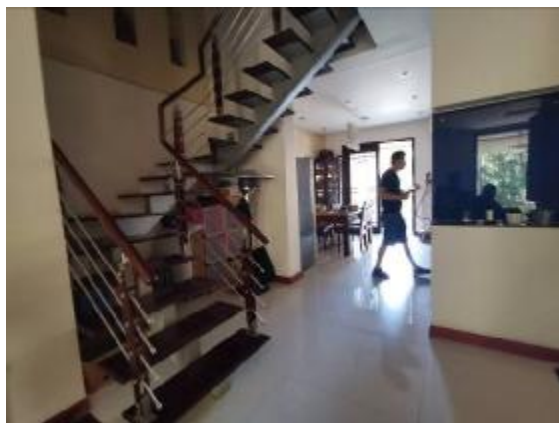
——《广汇花园地下车位抵押清单》及《广汇花园地下车位分户平面图》复印件

(五) 估价师资格证书（复印件）

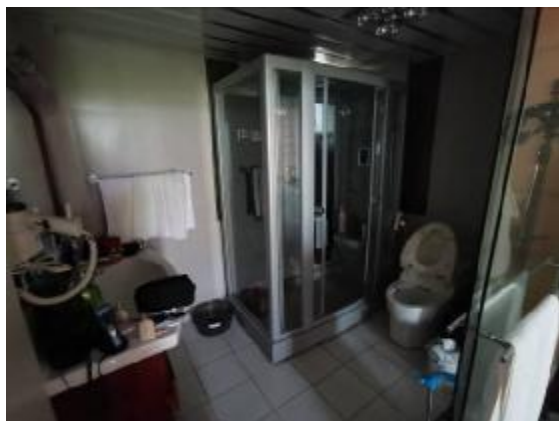
(六) 评估机构资质证书（复印件）

(七) 评估机构营业执照（复印件）

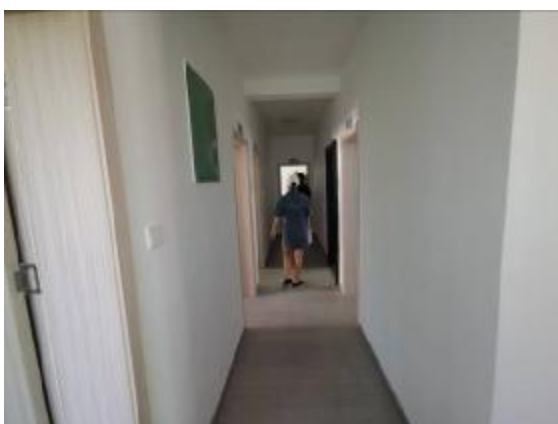
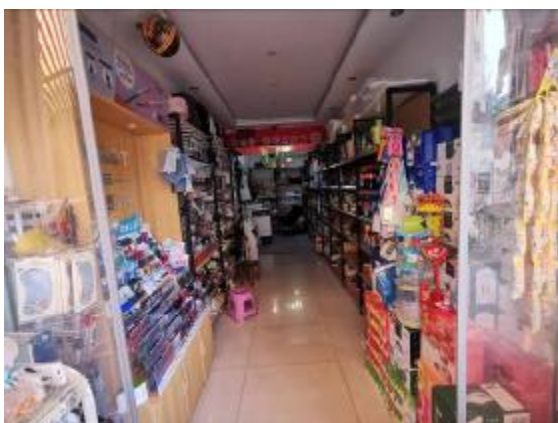
估价对象 1 照片



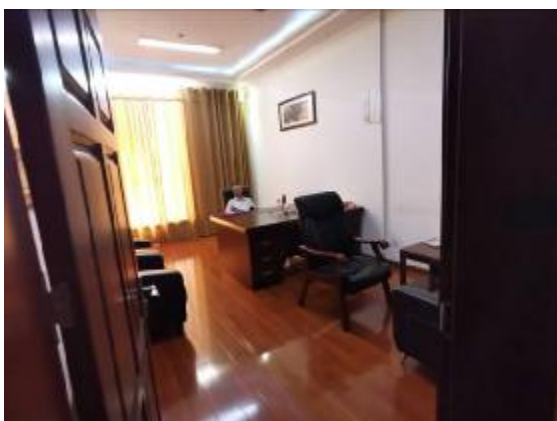
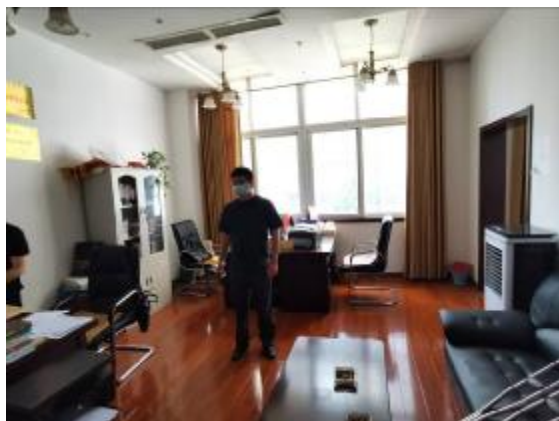
估价对象 1 照片



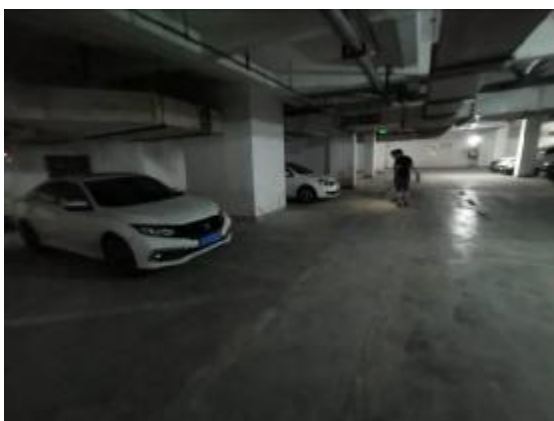
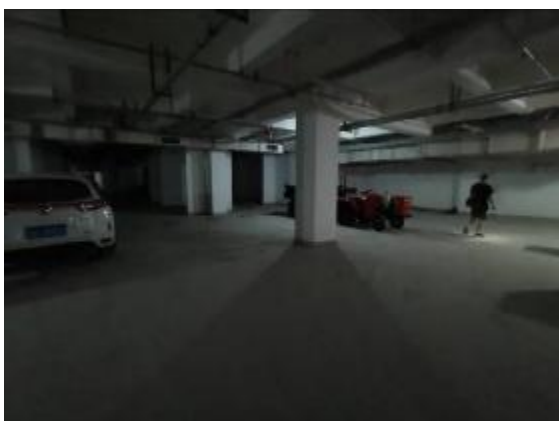
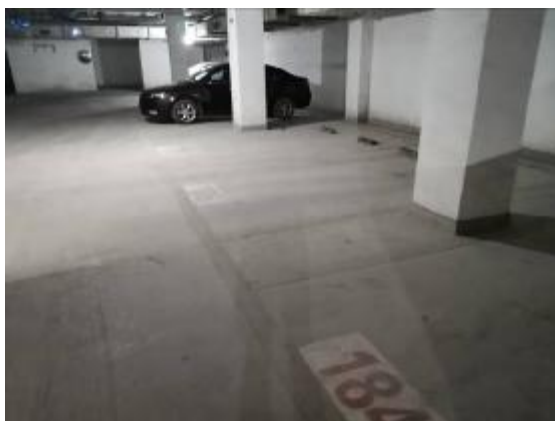
估价对象 2-4 照片



估价对象 5-7 照片



估价对象 8-167 照片



估价对象 5-167 位置示意图

