

渭南市中级人民法院
拟对西安市西兰房地产开发有限责任公司
被查封的房产市场价值进行评估
资产评估说明
西开元评报字(2018)第 1-248 号
(共一册, 第一册)

西安开元资产评估有限责任公司
二〇一八年十一月十二日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 资产评估说明.....	2
第一章 评估对象与评估范围说明.....	3
一、 评估对象与评估范围.....	3
二、 企业申报的实物资产情况.....	3
三、 业申报的无形资产情况.....	4
四、 企业申报的表外资产情况.....	4
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产.....	4
第二章 资产核实情况总体说明.....	5
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	5
二、 影响资产核实的事项及处理方法.....	6
三、 核实结论.....	6
第三章 评估技术说明.....	7
一、 评估范围.....	7
二、 房屋建筑物概况.....	7
三、 核实过程.....	8
四、 评估方法.....	9
五、 典型案例.....	10
第四章 评估结论及分析.....	17
一、 评估结论.....	17
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	17

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 资产评估说明

本部分内容由签字资产评估师编写，包括评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、设备评估技术说明、评估结论及分析，共四章。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一) 委托评估对象与评估范围

评估对象：为渭南市中级人民法院委估的涉案资产于评估基准日的市场价值。

评估范围：西安市西兰房地产开发有限责任公司名下的位于合阳县城区凤凰西路南侧西兰尚璟城小区 37 套单元房及位于西安市莲湖区兴中路 6 号明坊小区 4 套单元房。

(二) 委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产为固定资产，评估基准日产权持有单位未提供账面价值。

(三) 委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产和债权债务清晰，权属证明完善。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：固定资产-房屋建筑物。

评估范围内主要资产的情况如下：

(一) 位于合阳县城区凤凰西路南侧西兰尚璟城小区 37 套单元房

编号	房号	面积	编号	房号	面积
1	3-3-701	102.73	20	11-2-702	129.27
2	3-3-702	102.73	21	11-3-701	129.27
3	4-2-701	108.2	22	11-3-702	129.27
4	4-3-701	100.82	23	12-1-701	110.42
5	4-3-702	100.82	24	12-2-701	110.42
6	4-4-702	100.82	25	12-2-702	110.42
7	5-6-702	95.15	26	12-3-701	110.42

8	5-7-702	104.32	27	12-3-702	110.42
9	6-1-702	92.56	28	8-2-201	135.8
10	6-1-701	92.56	29	9-4-1202	103.63
11	6-2-702	92.56	30	11-1-201	142.88
12	6-3-702	92.56	31	11-2-402	142.88
13	6-4-701	92.56	32	11-2-101	142.88
14	6-4-702	92.56	33	11-3-602	142.88
15	7-2-702	92.57	34	11-3-502	142.88
16	8-2-701	111.28	35	11-3-201	142.88
17	8-1-701	111.28	36	12-3-601	132.71
18	11-1-702	129.27	37	12-3-602	132.71
19	11-2-701	129.27			

(二) 位于西安市莲湖区兴中路6号明坊小区4套单元房

编号	房号	面积	编号	房号	面积
1	3-11403	89	3	3-11306	89
2	3-11407	86	4	3-11806	89

三、业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产不包括无形资产。

四、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。2018年10月24日至2018年10月26日，评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的不动产权证书等产权证明文件资料

进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

经过清查核实，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章 评估技术说明

一、评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物类资产包括：房屋建筑物。房屋建筑物类资产评估基准日未提供账面价值。

二、房屋建筑物概况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产共 41 项，其中，位于合阳县城区凤凰西路南侧西兰尚璟城小区 37 项，主要建成于 2011 年，位于西安市莲湖区兴中路 6 号明坊小区 4 项，主要建成于 2012 年。施工质量较好，现场勘察未发现基础不均匀沉陷及墙体开裂风化等现象，评估基准日纳入评估范围的房屋建筑物均未做装修。房屋建筑物类资产基本概况如下：

1. 房屋建筑物用途分类

本次纳入范围的房屋建筑物类资产为西安市西兰房地产开发有限责任公司开发建造的商品房。

2. 利用状况与日常维护

委估房屋建筑物为 2011 年、2012 年建成，施工质量较好，现场勘察未发现基础不均匀沉陷及墙体开裂风化等现象，使用情况良好。

3. 房屋建筑物及占用土地权属状况

(1) 西兰尚璟城小区

截至评估基准日，委估房屋建筑物未办理房屋所有权证，建筑面积共计 4,246.66.00 平方米。所占用的土地所有权属西安市西兰房地产开发有限责任公司所有，并取得了《国有土地使用权证》，土地使用权证号为合国用 2011 第 2262 号。

(2) 明坊小区

截至评估基准日，委估房屋建筑物未办理房屋所有权证，建筑面积共计 353.00 平方米。所占用的土地所有权属西安市西兰房地产开

发有限责任公司所有，并取得了《国有土地使用权证》，土地使用权证号为市曲江（大）国用（2011出）第006号。

三、核实过程

1. 核对原始资料

根据该公司提供的房屋建筑物项目申报明细表，对房屋建筑物及附属设施进行了核对，对填写不符合要求之处与资产占有方有关人员共同修正，对项目不全给予补充。

2. 市场调查

根据评估需要，评估人员到有关建设管理部门和当地定额办公室工程建设管理等相关管理部门进行调查咨询，取得当地现行的工程概(预)算定额和各项取费费率标准及相关政策性文件等资料，在调查的同时取得本地区主要建筑材料现行市场价格和工程造价信息。

3. 现场勘察

对被评估建（构）筑物逐一进行了现场勘查，根据申报表，核对各建（构）筑物的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积、体积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

(1) 结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

(2) 装修：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看

装饰的新旧程度。

(3) 设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

(4) 围护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

4. 收集现场资料

收集当地相关部门编制的建筑工程预算定额、取费标准和调整文件、工程造价指数、建筑工程技术经济分析资料；根据房地产一体原则，核实房屋建筑物所依托的土地所有权状况，为房屋建筑物的重置全价的计算提供依据。

4. 完善申报评估明细表

根据现场勘察结果进一步完善申报评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5. 查验权属资料

对评估范围内房屋建筑物的权属资料进行查验，查验内容包括所有权人、建筑面积、结构类型、建成时间等，同时了解房屋建筑物所占用的土地情况。

四、评估方法

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法评估。

1. 基本原理

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2. 市场法的计算步骤

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- (1) 搜集交易实例；
- (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) 进行交易日期修正;
- (6) 进行区域因素修正;
- (7) 进行个别因素修正;
- (8) 求出比准价格。

3. 市场法评估的计算公式

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

五、典型案例

【案例一】西兰尚璟城6号楼4单元702室(6-4-702)

明细表序号：4-6-1房屋建筑物序号14

建成年月：2011年9月

建筑面积：92.56 m²

房产证编号：未办理房产证

土地证号：合国用 2011 第 2262 号

1.工程概况

该房产为砖混结构，建筑面积 92.56m²，共 7 层，评估对象位于第 7 层。至评估基准日，该房屋未做装修。

2.测算过程

本次估价对象地下位于渭南市合阳县城区凤凰西路南侧西兰尚璟城小区。本次评估采用比较法进行估价，求取估价对象的市场价值。

<1>选取可比实例，遵循比较法选取可比实例的要求与规定，选择同类型房地产可比实例。经市场调查，选用了与估价对象相类似的三个可比实例。

<2>对各可比实例成交价格进行处理，建立比较基准，并进行因素修正。

表一 因素条件说明表

	名称	估价对象	梁园小区	西兰尚璟城	阿波罗小区
基本情况	座落	凤凰西路南侧	合阳县东新街	凤凰西路南侧	合阳县金水路
	成交单价	—	2483	1586	2300
	设计用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	成交日期	2018/10/24	2018/10/24	2018/10/24	2018/10/31
	交易情况	正常	正常	正常	正常
	土地剩余年限	61.00	65.00	61.00	57.00
	公共设施配套完 备程度	银行、超市、酒 店、学校等基础 配套设施齐全	银行、超市、酒 店、学校等基础 配套设施齐全	银行、超市、酒 店、学校等基础 配套设施齐全	银行、超市、酒店、 学校等基础配套 设施齐全
区域因素	地段距商业中心 区距离	1.6km	0.9km	1.6km	1.8km
	交通便捷程度	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷
	环境和景观	好	较好	好	好
	楼层	7/7	4/6	7/7	5/6
	朝向	南北	南	南北	南
	临路状况	一面	一面	一面	一面
	区域位置	好	较好	好	好
属 权	城市规划	综合	综合	综合	综合
	土地年期修正	0.99	0.99	0.99	0.98
个别因素	成新	2011	2013	2011	2007
	空间布局	2室2厅1卫	3室2厅1卫	2室2厅1卫	3室2厅1卫
	建筑面积	129.27	120	111.28	113
	建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混
	设备设施	水、电、燃气等 设施齐全	水、电、燃气等 设施齐全	水、电、燃气等 设施齐全	水、电、燃气等设 施齐全
	装修	毛坯	简装	毛坯	简装
	层高	2.5	2.5	2.5	2.5

表二 比较因素条件指数表

	名称	估价对象	梁园小区	西兰尚璟城	阿波罗小区
基本情况	成交单价	—	2483	1586	2300
	设计用途	100	100	100	100
	成交日期	100	100	100	100

	土地剩余年限	100	101	100	101
区域因素	公共设施配套完 备程度	100	102	100	100
	地段距商业中 心区距离	100	103	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	环境和景观	100	100	100	100
	楼层	100	103	100	101
	朝向	100	99	100	99
	临路状况	100	100	100	100
	区域位置	100	103	100	100
权属	城市规划	100	100	100	100
	土地年期修正	100	101	100	99
个别因素	成新	100	107	100	93
	空间布局	100	103	100	103
	建筑面积	100	100	98	98
	建筑结构	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	装修	100	105	100	105
	层高	100	100	100	100

表三 房地产比较因素修正系数表

	名称	估价对象	梁园小区	西兰尚璟城	阿波罗小区
基本情况	成交单价	—	2483	1586	2300
	设计用途	100	1.00	1.00	1.00
	成交日期	100	1.00	1.00	1.00
	土地剩余年限	100	0.99	1.00	0.99
	公共设施配套完 备程度	100	0.98	1.00	1.00
区域因素	地段距商业中 心区距离	100	0.97	1.00	1.00
	交通便捷程度	100	1.00	1.00	1.00
	环境和景观	100	1.00	1.00	1.00
	楼层	100	0.97	1.00	0.99
	朝向	100	1.01	1.00	1.01
	临街/路状况	100	1.00	1.00	1.00

	区域位置	100	0.97	1.00	1.00
权属	城市规划	100	1.00	1.00	1.00
	土地年期修正	100	0.99	1.00	1.01
个别因素	成新	100	0.93	1.00	1.08
	空间布局	100	0.97	1.00	0.97
	建筑面积	100	1.00	1.02	1.02
	建筑结构	100	1.00	1.00	1.00
	设备设施	100	1.00	1.00	1.00
	装修	100	0.95	1.00	0.95
	层高	100	1.00	1.00	1.00
修正系数积		—	0.77	1.02	1.01
比准价格		—	1,906.24	1,618.37	2,333.88
市场法评估结果		1,950.00			

(3) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{评估单价} \times \text{建筑面积} = 1,950.00 \text{ 元/m}^2 \times 92.56 \text{ m}^2 \\ &= 180,492.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

【案例一】明坊小区 1 幢 1403 室 (3-11403)

明细表序号：4-6-1房屋建筑物序号38

建成年月：2012年12月

建筑面积：89m²

房产证编号：未办理房产证

1.工程概况

该房产为框剪结构，建筑面积 89m²，评估对象位于第 14 层。至评估基准日，该房屋未做装修。

3.测算过程

本次估价对象地下位于渭南市合阳县城区凤凰西路南侧西兰尚璟城小区。本次评估采用比较法进行估价，求取估价对象的市场价值。

<1>选取可比实例，遵循比较法选取可比实例的要求与规定，选择同类型房地产可比实例。经市场调查，选用了与估价对象相类似的三个可比实例。

<2>对各可比实例成交价格进行处理，建立比较基准，并进行因

素修正。

表一 因素条件说明表

	名称	估价对象	明坊小区	明坊小区	明坊小区	
基本情况	座落	西安市莲湖区兴中路6号	西安市莲湖区兴中路6号	西安市莲湖区兴中路6号	西安市莲湖区兴中路6号	
	成交单价	—	9540	9836	10005	
	设计用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
	成交日期	2018/10/24	2018/10/24	2018/10/24	2018/10/24	
	交易情况	正常	正常	正常	正常	
	土地剩余年限	62.00	62.00	62.00	62.00	
	区域因素	公共设施配套完备程度	银行、超市、酒店、学校、商场、医院等基础配套设施齐全	银行、超市、酒店、学校、商场、医院等基础配套设施齐全	银行、超市、酒店、学校、商场、医院等基础配套设施齐全	银行、超市、酒店、学校、商场、医院等基础配套设施齐全
		地段距商业中心区距离	4.1km	4.1km	4.1km	4.2km
		交通便捷程度	位于兴中路，临近工农路，交通较便捷	位于兴中路，临近工农路，交通较便捷	位于兴中路，临近工农路，交通较便捷	位于兴中路，临近工农路，交通较便捷
		环境和景观	一般	一般	一般	一般
		楼层	14/33	5/33	6/33	15/29
		朝向	东	南	西南	南
		临路状况	一面	一面	一面	一面
区域位置		好	好	好	好	
权属		城市规划	综合	综合	综合	综合
		土地年期修正	1.00	1.00	1.00	1.00
个别因素	成新	2013年	2013年	2013年	2016年	
	空间布局	2室2厅1卫	2室2厅1卫	3室2厅1卫	3室2厅1卫	
	建筑面积	89	89	117.9	117.9	
	建筑结构	框架	框架	框架	框架	
	设备设施	水、电、燃气、暖气、电梯等设施齐全	水、电、燃气、暖气、电梯等设施齐全	水、电、燃气、暖气、电梯等设施齐全	水、电、燃气、暖气、电梯等设施齐全	
	装修	毛坯	精装	毛坯	毛坯	
	层高	3	3	3	3	

表二 比较因素条件指数表

	名称	估价对象	明坊小区	明坊小区	明坊小区
基本情况	成交单价	—	9540	9836	10005
	设计用途	100	100	100	100
	成交日期	100	100	100	100
	土地剩余年限	100	100	100	100
	公共设施配套完 备程度	100	100	100	100
区域因素	地段距商业中 心区距离	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	环境和景观	100	100	100	100
	楼层	100	99	99	100
	朝向	100	101	101	101
	临路状况	100	100	100	100
	区域位置	100	100	100	100
权属	城市规划	100	100	100	100
	土地年期修正	100	100	100	100
个别因素	成新	100	100	100	100
	空间布局	100	100	101	101
	建筑面积	100	100	102	102
	建筑结构	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	装修	100	106	100	100
	层高	100	100	100	100

表三 房地产比较因素修正系数表

	名称	估价对象	明坊小区	明坊小区	明坊小区
基本情况	成交单价	—	9540	9836	10005
	设计用途	100	1.00	1.00	1.00
	成交日期	100	1.00	1.00	1.00
	土地剩余年限	100	1.00	1.00	1.00
	公共设施配套完 备程度	100	1.00	1.00	1.00
区域因素	地段距商业中 心区距离	100	1.00	1.00	1.00

	交通便捷程度	100	1.00	1.00	1.00
	环境和景观	100	1.00	1.00	1.00
	楼层	100	1.01	1.01	1.00
	朝向	100	0.99	0.99	0.99
	临街/路状况	100	1.00	1.00	1.00
	区域位置	100	1.00	1.00	1.00
权属	城市规划	100	1.00	1.00	1.00
	土地年期修正	100	1.00	1.00	1.00
个别因素	成新	100	1.00	1.00	1.00
	空间布局	100	1.00	0.99	0.99
	建筑面积	100	1.00	0.98	0.98
	建筑结构	100	1.00	1.00	1.00
	设备设施	100	1.00	1.00	1.00
	装修	100	0.94	1.00	1.00
	层高	100	1.00	1.00	1.00
修正系数积	—	0.94	0.97	0.96	
比准价格	—	9,000.90	9,548.62	9,615.55	
市场法评估结果	9,400.00				

(3) 评估值的确定

评估值=评估单价×建筑面积

$$=9,400.00 \text{ 元/m}^2 \times 89 \text{ m}^2$$

$$= 836,600.00 \text{ 元}$$

六、评估结果及增减值分析

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表：

房屋建筑物评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
固定资产--房屋建筑物		11,565,959.00	11,565,959.00	
房屋建筑物类合计		11,565,959.00	11,565,959.00	

房屋建筑物评估增值 11,565,959.00 元。评估增值原因主要如下：
被评估单位未提供账面价值。

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

西安开元资产评估有限责任公司受渭南市中级人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法的评估方法，按照必要的评估程序，对渭南市中级人民法院在执行山东万鑫建设有限公司与西安市西兰房地产开发有限责任公司建设工程合同纠纷一案中，依法决定对查封的被执行人西安市西兰房地产开发有限责任公司所有的资产在2018年10月24日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

西安市西兰房地产开发有限责任公司评估基准日资产评估价值为1,156.60万元。具体评估结果详见评估明细表：

固定资产—房屋建筑物评估明细表

被评估单位：西安市西兰房地产开发有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	用途	详细地址	结构	房屋所有人名称	建筑面积(m ²)	建成年月	评估价值
一、西兰尚璟城						4,246.66		8,265,559.00
1	3-3-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	102.73	2011年9月	184,914.00
2	3-3-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	102.73	2011年9月	200,323.50
3	4-2-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	108.20	2011年9月	194,760.00
4	4-3-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	100.82	2011年9月	181,476.00
5	4-3-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	100.82	2011年9月	196,599.00
6	4-4-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	100.82	2011年9月	196,599.00
7	5-6-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	95.15	2011年9月	185,542.50
8	5-7-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	104.32	2011年9月	203,424.00
9	6-1-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	92.56	2011年9月	180,492.00
10	6-1-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	92.56	2011年9月	166,608.00
11	6-2-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	92.56	2011年9月	180,492.00
12	6-3-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	92.56	2011年9月	180,492.00
13	6-4-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	92.56	2011年9月	166,608.00
14	6-4-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	92.56	2011年9月	180,492.00

15	7-2-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	92.57	2011年9月	180,511.50
16	8-2-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	111.28	2011年9月	200,304.00
17	8-1-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	111.28	2011年9月	200,304.00
18	11-1-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	129.27	2011年9月	252,076.50
19	11-2-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	129.27	2011年9月	232,686.00
20	11-2-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	129.27	2011年9月	252,076.50
21	11-3-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	129.27	2011年9月	232,686.00
22	11-3-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	129.27	2011年9月	252,076.50
23	12-1-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	110.42	2011年9月	198,756.00
24	12-2-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	110.42	2011年9月	198,756.00
25	12-2-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	110.42	2011年9月	215,319.00
26	12-3-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	110.42	2011年9月	198,756.00
27	12-3-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	110.42	2011年9月	215,319.00
28	8-2-201	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	135.80	2011年9月	271,600.00
29	9-4-1202	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	框剪	西安市西兰房地产开发有限责任公司	103.63	2011年9月	212,441.50
30	11-1-201	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	142.88	2011年9月	285,760.00
31	11-2-402	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	142.88	2011年9月	350,056.00
32	11-2-101	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	142.88	2011年9月	285,760.00
33	11-3-602	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	142.88	2011年9月	292,904.00
34	11-3-502	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	142.88	2011年9月	328,624.00
35	11-3-201	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	142.88	2011年9月	285,760.00
36	12-3-601	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	132.71	2011年9月	252,149.00
37	12-3-602	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	132.71	2011年9月	272,055.50
二、明坊小区						353.00		3,300,400.00
38	3-11403	住宅	西安市莲湖区兴中路6号	框剪	西安市西兰房地产开发有限责任公司	89.00	2012年12月	836,600.00
39	3-11407	住宅	西安市莲湖区兴中路6号	框剪	西安市西兰房地产开发有限责任公司	86.00	2012年12月	808,400.00
40	3-11306	住宅	西安市莲湖区兴中路6号	框剪	西安市西兰房地产开发有限责任公司	89.00	2012年12月	863,300.00
41	3-11806	住宅	西安市莲湖区兴中路6号	框剪	西安市西兰房地产开发有限责任公司	89.00	2012年12月	792,100.00
房屋建筑物合计								11,565,959.00

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

房屋建筑物评估增值 11,565,959.00 元。评估增值原因主要如下：
被评估单位未提供账面价值。