**关于荣金泉评估异议申请的回复**

铁岭市中级人民法院技术处：

我公司于2019年7月9号收到铁岭市中级人民法院技术处转来的荣金泉评估异议申请书，经我公司评估人员通过再次对当地市场调查和向有关部门查询，收集了与估价对象类似的若干市场出售实例，按用途相同、地区相近、出售价格类型相同、出售估价时点接近。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 表1 |  |  |  |
| 估价对象 | | 估价对象 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
| 楼盘名称 | | 荣金泉 | 金水蓝湾 | 金水蓝湾 | 金水蓝湾 |
| 楼盘位置 | | 铁岭市新城区 | 铁岭市新城区 | 铁岭市新城区 | 铁岭市新城区 |
| 用途 | | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 售单价 | | -- | 4,250.00 | 4,330.00 | 4360.00 |
| 出售交易时间 | | -- | 2019-3-26 | 2019-3-26 | 2019-3-26 |
| 出售交易情况 | | -- | 全款 | 全款 | 全款 |
| 出售交易方式 | | -- | 现金 | 现金 | 现金 |
| 区域因素 | 公共设施配套状况 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 地区级差 | 综合三级一类 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 交通便捷情况 | 较优 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 繁华程度 | 一般 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 环境、景观条件 | 一般 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 个别因素 | 建筑结构 | 砖混 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 装修标准 | 精装 | 精装 | 精装 | 精装 |
| 建筑面积 | 140.52 | 135 | 120 | 140 |
| 房屋楼层 | 5/6 | 3/6 | 4/6 | 5/6 |
| 建筑成新 | 100% | 相同 | 相同 | 相同 |
| 附属设施 | 供电、水、采暖，设施齐全 | 相同 | 相同 | 相同 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  | 表2 |  |  |  |
| 估价对象与 | | 估价对象 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
| 楼盘名称 | | 荣金泉 | 金水蓝湾 | 金水蓝湾 | 金水蓝湾 |
| 楼盘位置 | | 铁岭市新城区 | 铁岭市新城区 | 铁岭市新城区 | 铁岭市新城区 |
| 用途 | | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 出售单价 | | -- | 4250 | 4330 | 4360 |
| 出售交易时间 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 出售交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 出售交易方式 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域因素 | 公共设施配套状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 地区级差 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交通便捷情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 环境、景观条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 装修标准 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 房屋楼层 | 100 | 106 | 105 | 100 |
| 建筑面积 | 100 | 100 | 101 | 105 |
| 建筑成新 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 附属设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  | 表3 |  |  |  |
| 估价对象与 | | 估价对象 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
| 楼盘名称 | | 荣金泉 | 金水蓝湾 | 金水蓝湾 | 金水蓝湾 |
| 楼盘位置 | | 铁岭市新城区 | 铁岭市新城区 | 铁岭市新城区 | 铁岭市新城区 |
| 用途 | | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 出售单价 | | -- | 4250.00 | 4330.00 | 4360.00 |
| 交易时间 | | 100 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易情况 | | 100 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易方式 | | 100 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 区域因素 | 公共设施配套状况 | 100 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 地区级差 | 100 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交通便捷情况 | 100 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 繁华程度 | 100 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 环境、景观条件 | 100 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 个别因素 | 建筑结构 | 100 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 装修标准 | 100 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 房屋楼层 | 100 | 0.94 | 0.95 | 1.00 |
| 建筑面积 | 100 | 1.00 | 0.99 | 0.95 |
| 建筑成新 | 100 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 附属设施 | 100 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  | 表4 |  |  |  |
| 估价对象与 | | 估价对象 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
| 比较案例 | |
| 比较因素 | |
| 楼盘名称 | | 荣金泉 | 金水蓝湾 | 金水蓝湾 | 金水蓝湾 |
| 楼盘位置 | | 铁岭市新城区 | 铁岭市新城区 | 铁岭市新城区 | 铁岭市新城区 |
| 用途 | | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 出售单价 | |  | 4250 | 4330 | 4360 |
| 出售交易时间 | | -- | 2019-3-26 | 2019-3-26 | 2019-3-26 |
| 出售交易情况 | | -- | 全款 | 全款 | 全款 |
| 出售交易方式 | | -- | 现金 | 现金 | 现金 |
| 区域因素 | 公共设施配套状况 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 地区级差 | 住宅 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 交通便捷情况 | 较优 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 繁华程度 | 一般 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 环境、景观条件 | 一般 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 个别因素 | 建筑结构 | 砖混 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 装修标准 | 精装 | 精装 | 精装 | 精装 |
| 建筑面积 | 140.52 | 135 | 120 | 140 |
| 房屋楼层 | 5/6 | 3/6 | 4/6 | ,1 |
| 建筑成新 | 100% | 相同 | 相同 | 相同 |
| 附属设施 | 供电、水、采暖，设施齐全 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 比准价格（元/平方米） | | 4081.60 | 4009.43 | 4082.98 | 4152.38 |
| 估价对象的评估结果 | | 4,082.00 | | | |
| 评估对象评估总价格（元） | | 573,600.00 | | | |

最终得出评估结论应为573,600.00元。

附：评估异议申请书

辽宁兴宏资产评估有限公司

2019年7月10日