

项目	鉴定对象	实例一	实例二	实例三
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2018年3月	2018年3月	2018年3月	2018年3月
区位 状况 因素	交通便捷度	周围有101路、102路内环、102路外环、105路等多路公交车	周围有101路、102路内环、102路外环、105路等多路公交车	周围有101路、102路内环、102路外环、105路等多路公交车
	环境状况	噪音污染主要以车辆为主，自然环境污染一般；周围人员素质相对比较高	噪音污染主要以车辆为主，自然环境污染一般；周围人员素质相对比较高	噪音污染主要以车辆为主，自然环境污染一般；周围人员素质相对比较高
	教育配套设施	附近拥有小学、幼儿园、中学	附近拥有小学、幼儿园、中学	附近拥有小学、幼儿园、中学
	公共配套设施	超市、银行、餐饮、购物等配套设施齐全	超市、银行、餐饮、购物等配套设施齐全	超市、银行、餐饮、购物等配套设施齐全
	土地红线内基础设施	六通	六通	六通
	房屋朝向	南北朝向	南北朝向	南北朝向
	总层/楼层	33/3	33/2	33/28
	面积大小	145.01 m ²	145.88 m ²	135.99 m ²
	建筑结构	框架剪力墙	框架剪力墙	框架剪力墙
	层高	3米	3米	3米
装修状况	部分筒装	毛坯	毛坯	
权益状况因素	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

III、房地产价格影响因素修正系数的确定

设定待鉴定对象的各项影响因素比较系数为100，以待鉴定对象与交易实例的各项影响因素进行比较，得出房地产价格影响因素比较指数修正表：

因素比较指数修正表

项目	待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易时间	100/100	100/100	100/100
区位状况因素	100/100	100/100	100/100
交通便捷度	100/100	100/100	100/100
环境状况	100/100	100/100	100/100
教育配套设施	100/100	100/100	100/100
公共配套设施	100/100	100/100	100/100
土地红线内基础设施	100/100	100/100	100/100
房屋朝向	100/100	100/100	100/100
总层/楼层	100/99.75	100/105.5	100/106.25
面积大小	100/100	100/102	100/100
建筑结构	100/100	100/100	100/100
层高	100/100	100/100	100/100
装修状况	100/98	100/98	100/98
产权人状况	100/100	100/100	100/100

IV、实例修正后的房地产价格计算

项目	待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易价格 (元/平方米)	3838.77	4338.55	4236.11
交易情况	1.0000	1.0000	1.0000
交易时间	1.0000	1.0000	1.0000
交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
环境状况	1.0000	1.0000	1.0000
教育配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
公共配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
土地红线内基础设施	1.0000	1.0000	1.0000
房屋朝向	1.0000	1.0000	1.0000
总层/楼层	1.0025	0.9479	0.9412
面积大小	1.0000	0.9804	1.0000
建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
层高	1.0000	1.0000	1.0000
装修状况	1.0204	1.0204	1.0204
产权人状况	1.0000	1.0000	1.0000
修正系数乘积	1.0230	0.9482	0.9604
修正结果	3926.93	4114.02	4068.29

通过上述计算，选取平均数作为鉴定对象单价，即

$$\text{待鉴定对象单价} = (3,926.93 \text{ 元}/\text{m}^2 + 4,114.02 \text{ 元}/\text{m}^2 + 4,068.29 \text{ 元}/\text{m}^2) / 3 = 4,036.41 \text{ 元}/\text{m}^2.$$

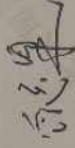
鉴定值=鉴定单价×建筑面积
=4,036.41 元/ m²×145.01m²
=585,320元(取整)。

六、 鉴定意见

经实施上述鉴定方法，得出如下鉴定意见：

薛金连所属于吕梁市离石区泛华盛世小区 1 号楼 3 层 301 号房屋
现有价值为 585,320 元。

司法鉴定人：白玉泉



《司法鉴定人执业证》证号：140003038050

司法鉴定人：郭秉毅



《司法鉴定人执业证》证号：140003038051

本件与原本核对无异



附件：现场相关照片

(1) 资产继续使用假设

资产继续使用假设是指鉴定时需根据被鉴定资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境、在现在地点继续使用。

(2) 交易假设

交易假设是假定所有待鉴定资产已经处在交易的过程中，鉴定人员根据待鉴定资产的交易条件等模拟市场进行鉴定。交易假设是资产鉴定得以进行的一个最基本的前提假设。

(3) 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3) 鉴定过程

I、确定可比交易实例

根据替代原则，鉴定人员到有关房地产租售机构调查咨询，经比较选择近期同一供需圈内建筑规模、结构、用途、地理位置相近的三个比较实例作为比较案例，具体如下：

可比案例	用途	面积 (m ²)	楼层/总层	成交价格(元/m ²)	交易时间
泛华盛世3室2厅2卫	住宅	145.88	2/33	3838.77	2018年3月
泛华盛世3室2厅2卫	住宅	135.99	25/33	4338.55	2018年3月
泛华盛世3室2厅2卫	住宅	144	28/33	4236.11	2018年3月

II、三个可比实例与待鉴定商铺物业状况汇总表如下：

项目	鉴定对象	实例一	实例二	实例三
交易单价 (元/平方米)	待鉴定	3838.77	4338.55	4236.11