

山西光大司法鉴定所鉴定书



司法鉴定许可证号：140003038

(1) 委托鉴定对象位于吕梁市离石区泛华盛世小区 1 号楼 3 层 301 号，南北朝向，建筑面积 145.01m²（含公摊面积 29.616 m²），内设三室二厅二卫。该楼为框架剪力墙结构，地下 2 层，地上 33 层；

(2) 待鉴定房屋建成于 2013 年；

(3) 室内装修情况为：

1) 待鉴定房屋客厅、卧室、厨房地面均铺 800mm × 800mm 地砖，卫生间地面铺 300mm × 300mm 地砖，客厅电视背景墙贴 800mm × 800mm 瓷砖，阳台、卫生间、厨房墙面贴 600mm × 300mm 面砖，除客厅电视背景墙及阳台、卫生间、厨房墙面外，其余墙面均为毛坯墙面。天花板均刮普通白色涂料。

2) 窗户为断桥铝平开窗，室内卧室门为普通木质门及门套，卫生间、厨房门为塑钢门，入户门为步阳防盗门；

3) 上下水、暖气、强弱电配套设施齐全。

2、区位状况

(1) 区域概况

鉴定对象位于吕梁市离石区泛华盛世小区 1 号楼 3 层 301 号，东邻凤山路，南邻文丰路，北邻文景路。

(2) 交通条件

交通通达度：距待鉴定房屋 500 米范围内共有三个公交站，分别为乔家沟站（距离约 80 米）、馨怡小区站（距离约 320 米）、王家沟站（距离约 380 米），公交车分别有 101 路、102 路内环、102 路外环、105 路等多路公交车，距吕梁汽车客运总站 7 公里，距吕梁火车站 3 公里。

(3) 周边配套

中小学：王家沟小学、袁家庄小学、袁家庄中学、吕梁高级中学；
综合商场：开新宇购物广场、万和商贸城、华谊乐购地下商场；

银联：中国银行北城支行、中国邮政储蓄银行德盛路支行、中国农业发展银行吕梁市支行、交通银行吕梁兴盛路支行。

3、待鉴定房产产权状况

依据委托方提供的材料中《商品房买卖合同》，权利人为薛金莲，房屋建筑面积 145.01m²。权利人与实际占用人名称相符。

4、鉴定方法及过程

1) 鉴定方法

因待鉴定房屋所在地房地产市场比较活跃，并且有可比较的交易案例，因此本次鉴定采用市场比较法。

市场比较法是将待鉴定房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待鉴定房地产最可能实现的合理价格。

运用比较法按下列基本步骤进行：

- A、搜集交易实例的有关资料；
- B、选取有效的可比市场交易实例；
- C、建立价格可比基础；
- D、进行交易情况修正；
- E、进行交易日期修正；
- F、进行区域因素修正；
- G、进行个别因素修正；
- H、求得比准价格，确定待鉴定房地产的价值。

2) 鉴定假设

本次鉴定中，鉴定人员遵循了以下鉴定假设：

执业机构 山西光大司法鉴定所

执业类别 资产评估司法鉴定



郭秉毅 性别 男

执业证号 1400030388051

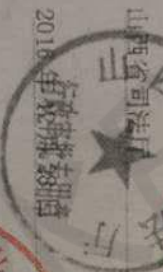


140102197807XXXXXX

会计师

执业资格 注册资产评估师

颁证日期 2016年12月28日



执业机构 山西光大司法鉴定所

执业类别 建设工程造价司法鉴定



曹玉泉 性别 男

资产评估司法鉴定



140104196409XXXXXX

执业证号 1400030388050

技术职称 高级工程师

颁证机关



执业资格

颁证日期 2016年12月28日

山西光大司法鉴定所