

房地产估价报告

估价项目名称：乌鲁木齐市新市区新医路 305 号 1 栋 2 层 2-2
室及 2-3 室商业房地产市场价值估价报告

估价委托人：乌鲁木齐市达坂城区人民法院

房地产估价机构：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

注册房地产估价师：裴艳琴 注册号 6520110025

黄湘江 注册号 6520030019

估价报告出具日期：二〇二三年九月二十日

估价报告编号：宏昌房估字[2023]第 10268 号

致估价委托人函

乌鲁木齐市达坂城区人民法院：

受贵院的委托，新疆宏昌房地产评估有限责任事务所对罗志连所有的位于乌鲁木齐市新市区新医路 305 号 1 栋 2 层 2-2 室及 2-3 室商业房地产的市场价值进行了评估。

估价对象系指位于乌鲁木齐市新市区新医路 305 号 1 栋 2 层 2-2 室及 2-3 室商业房地产，钢筋混凝土结构，用途为商业，建筑面积共计 953.82 平方米。具体详见下表：

产权持有人	房屋名称	房屋所有权证证号	土地使用权证号	用途	所在楼层/总层数	结构	建成年月	土地使用面积 (m ²)	证载建筑面积 (m ²)
罗志连	乌鲁木齐市新市区新医路 305 号 1 栋 2 层 2-2 室	乌房权证新市区字第 2009306764 号	乌国用 (2009) 第 0025232 号	商业	2 层 /16 层	钢混	2007 年	116.45	649.14
罗志连	乌鲁木齐市新市区新医路 305 号 1 栋 2 层 2-3 室	乌房权证新市区字第 2009306760 号	乌国用 (2009) 第 0025233 号	商业	2 层 /16 层	钢混	2007 年	54.66	304.68

估价目的：受乌鲁木齐市达坂城区人民法院委托，对 q 进行评估，为人民法院拟确定房地产市场价值行为提供价值参考依据。

价值时点：二〇二三年九月六日

评估方法：比较法、收益法

价值类型：市场价值

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照相关的法律法规和技术标准，在合理的假设条件下，选用比较法和收益法进行专业分析和测算，确定委估房地产在二〇二三年九月六日的市场价值为人民币 22,997,400.00 元（大写：人民币贰仟贰佰玖拾玖万柒仟肆佰元整）。具体详见下表：

序号	产权持有人	房屋所有权证号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	房地产评估值 (元)
1	罗志连	乌房权证新市区字第 2009306764 号	649.14	24,110.82	15,651,300.00
2	罗志连	乌房权证新市区字第 2009306760 号	304.68	24,110.82	7,346,100.00
合计					22,997,400.00

特别提示说明：

1. 本估价报告所反映的房地产评估值为房地合一价值，已包含土地使用权价值。
2. 估价对象层高为 6 米，现已做隔层，本次估价以权证面积为准。

3. 本估价结果不应作为价格实现的保证。



新疆宏昌房地产评估有限责任公司

法定代表人



二〇二三年九月二十日