

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵方的委托，新疆宏昌房地产评估有限责任事务所对新疆天宇建设工程有限责任公司、新疆天宇建设工程有限责任公司鸿达分公司与新疆明升振翔房地产开发有限公司建设工程合同纠纷一案涉及的乌鲁木齐市米东区稻香丽舍7栋、9栋、11栋、13栋在建工程的市场价值进行了评估。

估价对象系指位于乌鲁木齐市米东区龙河中路稻香丽舍7栋、9栋、11栋、13栋在建工程，钢混结构，建筑面积合计为30888.16平方米。具体详见下表：

序号	建筑物名称	产权持有单位	建筑工程规划许可证	楼层	用途	结构	建筑年代	已建成面积(m <sup>2</sup> )	备注						
1	稻香丽舍7号楼	新疆名升振翔房地产开发有限公司	建字第650108201500164号	负2、负1	地下室	钢混	2017	1216.58							
2				1	商业	钢混	2017	755.66							
3				2	商业	钢混	2017	1080.09							
4				3	商业	钢混	2017	493.68							
5				3至13	住宅	钢混	2017	7184.27							
6	稻香丽舍9号楼			新疆名升振翔房地产开发有限公司	建字第650108201500164号	负2、负1	地下室	钢混	2017	856.03					
7						1至13	住宅	钢混	2017	5839.29					
8	稻香丽舍11号楼					新疆名升振翔房地产开发有限公司	建字第650108201500164号	-1	地下室	钢混	2017	583.24			
9								1至12	住宅	钢混	2017	7627.52			
10	稻香丽舍13号楼							新疆名升振翔房地产开发有限公司	建字第650108201500164号	负2、负1	地下室	钢混	2017	665.04	
11										1至13	住宅	钢混	2017	4586.76	
合计													30888.16		

于估价期日相关当事人未提供《房屋所有权证》、《土地使用权证》，委估房地产的建筑面积以《房地产预测报告》所记载的数据为准。

估价目的：受乌鲁木齐市中级人民法院委托，对新疆天宇建设工程有限责任公司、新疆天宇建设工程有限责任公司鸿达分公司与新疆明升振翔房地产开发有限公司建设工程合同纠纷一案涉及的乌鲁木齐市米东区稻香丽舍7栋、9栋、11栋、13栋在建工

程进行评估，为确定房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：二〇一八年五月五日。

价值类型：市场价值。

估价结果：按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设条件下，选用假设开发法进行专业分析和测算，确定委估房地产在二〇一八年五月五日的估价结果为人民币 75,728,000.00 元（大写：人民币柒仟伍佰柒拾贰万捌仟元整）。具体详见下表：

序号	建筑物名称	产权持有单位	建筑工程规划许可证	楼层	用途	结构	建筑年代	已建成面积(m <sup>2</sup> )	总价(元)	备注		
1	稻香丽舍7号楼	新疆名升振翔房地产开发有限公司	建字第650108201500164号	负2、负1	地下室	钢混	2017	1216.58	75,728,000.00			
2				1	商业	钢混	2017	755.66				
3				2	商业	钢混	2017	1080.09				
4				3	商业	钢混	2017	493.68				
5				3至13	住宅	钢混	2017	7184.27				
6	稻香丽舍9号楼					负2、负1	地下室	钢混		2017	856.03	
7						1至13	住宅	钢混		2017	5839.29	
8	稻香丽舍11号楼					-1	地下室	钢混		2017	583.24	
9						1至12	住宅	钢混		2017	7627.52	
10	稻香丽舍13号楼					负2、负1	地下室	钢混		2017	665.04	
11						1至13	住宅	钢混		2017	4586.76	
合计								30888.16	75,728,000.00			

特别提示说明：

1. 本评估报告所反映的房地产评估值为房地合一价值，其均已包含土地使用权价值。
2. 于估价期日相关当事人均未提供估价对象土地使用权证，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。
3. 于估价期日相关当事人未提供《房屋所有权证》、《土地使用权证》，委估房地

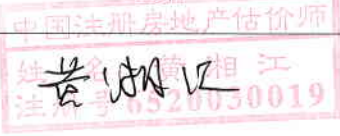

产的已建成面积以新疆兆鑫测绘有限公司出具的《房地产预测报告》中记载的数据为准。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所



二〇一八年五月十八日

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄湘江	6520030019	 黄湘江	2018年5月18日
俞斌智	6520070029	 俞斌智	2018年5月18日

二〇一八年五月十八日