

传真

致:宜昌恒智房地产开发有限公司
传真号
发件人:
电话:

收件人:
页数: 01/16(包括当前页)
发件人传真:
发件日期:

物业预估表

GVIS编号: WH19122600002

宜昌恒智房地产开发有限公司:

承蒙委托, 我司估价人员对贵公司所有位于湖北省宜昌市东山园区西陵二路地块41914.14平方米国有科教用地出让土地使用权及其地上全部在建工程进行了预估, 估价对象基本情况及预估结果如下:

1、基本情况

1.1建设用地规划许可证

证书编号:	宜市规用地(2018) 016 号
用地单位:	宜昌恒智房地产开发有限公司
用地项目名称:	三峡大学科技文化产业园
用地位置:	东山园区西陵二路东侧
用地性质:	教育科研用地
用地面积:	46693 平方米
发证机关	宜昌市规划局

1.2不动产权证

证书编号:	鄂(2018) 宜昌市不动产权第 0086623 号
土地使用权人:	宜昌恒智房地产开发有限公司
座落:	东山园区西陵二路
不动产单元号:	420502010003GB00558W00000000
地类(用途):	科教用地
使用权类型:	出让
使用权面积:	41914.14 平方米
终止日期:	2068 年 08 月 13 日
发证机关	宜昌市国土资源局
发证日期	2018 年 12 月 03 日

1.3建设工程规划许可证

1#、2#楼

证书编号:	宜市规建永(2019)100号
建设单位:	宜昌恒智房地产开发有限公司
建设项目名称:	三峡大学科技文化产业园(一期)1#、2#楼
建设位置:	东山园区西陵二路以东
建设规模:	54477.88平方米。
发证机关:	宜昌市自然资源和规划局
发证日期:	2019年4月4日

3#楼

证书编号:	宜市规建永(2019)101号
建设单位:	宜昌恒智房地产开发有限公司
建设项目名称:	三峡大学科技文化产业园(一期)3#楼
建设位置:	东山园区西陵二路以东
建设规模:	3002.56平方米。
发证机关:	宜昌市自然资源和规划局
发证日期:	2019年4月4日

4#楼

证书编号:	宜市规建永(2019)102号
建设单位:	宜昌恒智房地产开发有限公司
建设项目名称:	三峡大学科技文化产业园(一期)4#楼
建设位置:	东山园区西陵二路以东
建设规模:	3488.69平方米。
发证机关:	宜昌市自然资源和规划局
发证日期:	2019年4月4日

5#楼

证书编号:	宜市规建永(2019)103号
建设单位:	宜昌恒智房地产开发有限公司
建设项目名称:	三峡大学科技文化产业园(一期)5#楼
建设位置:	东山园区西陵二路以东
建设规模:	9873.24平方米。
发证机关:	宜昌市自然资源和规划局
发证日期:	2019年4月4日

6#楼

证书编号:	宜市规建永(2019)374号
建设单位:	宜昌恒智房地产开发有限公司

建设项目名称:	三峡大学科技文化产业园（一期）6#楼
建设位置:	东山园区西陵二路以东
建设规模:	4971.2 平方米。
发证机关:	宜昌市自然资源和规划局
发证日期:	2019 年 7 月 29 日

7#、8#楼

证书编号:	宜市规建永（2019）104 号
建设单位:	宜昌恒智房地产开发有限公司
建设项目名称:	三峡大学科技文化产业园（一期）7#、8#楼
建设位置:	东山园区西陵二路以东
建设规模:	3116.78 平方米。
发证机关:	宜昌市自然资源和规划局
发证日期:	2019 年 4 月 4 日

9#、10#楼

证书编号:	宜市规建永（2019）105 号
建设单位:	宜昌恒智房地产开发有限公司
建设项目名称:	三峡大学科技文化产业园（一期）9#、10#楼
建设位置:	东山园区西陵二路以东
建设规模:	3995.21 平方米。
发证机关:	宜昌市自然资源和规划局
发证日期:	2019 年 4 月 4 日

11#、12#楼

证书编号:	宜市规建永（2019）106 号
建设单位:	宜昌恒智房地产开发有限公司
建设项目名称:	三峡大学科技文化产业园（一期）11#、12#楼
建设位置:	东山园区西陵二路以东
建设规模:	5649.85 平方米。
发证机关:	宜昌市自然资源和规划局
发证日期:	2019 年 4 月 4 日

13#、14#楼

证书编号:	宜市规建永（2019）107 号
建设单位:	宜昌恒智房地产开发有限公司
建设项目名称:	三峡大学科技文化产业园（一期）13#、14#楼
建设位置:	东山园区西陵二路以东

建设规模: 6718.93 平方米。
发证机关: 宜昌市自然资源和规划局
发证日期: 2019 年 4 月 4 日

15#、16#楼

证书编号: 宜市规建永(2019) 108 号
建设单位: 宜昌恒智房地产开发有限公司
建设项目名称: 三峡大学科技文化产业园(一期) 15#、16#楼
建设位置: 东山园区西陵二路以东
建设规模: 5091.34 平方米。
发证机关: 宜昌市自然资源和规划局
发证日期: 2019 年 4 月 4 日

17#、18#楼

证书编号: 宜市规建永(2019) 109 号
建设单位: 宜昌恒智房地产开发有限公司
建设项目名称: 三峡大学科技文化产业园(一期) 17#、18#楼
建设位置: 东山园区西陵二路以东
建设规模: 3043.14 平方米。
发证机关: 宜昌市自然资源和规划局
发证日期: 2019 年 4 月 4 日

19#楼

证书编号: 宜市规建永(2019) 110 号
建设单位: 宜昌恒智房地产开发有限公司
建设项目名称: 三峡大学科技文化产业园(一期) 19#楼
建设位置: 东山园区西陵二路以东
建设规模: 485.28 平方米。
发证机关: 宜昌市自然资源和规划局
发证日期: 2019 年 4 月 4 日

1.4 建筑工程施工许可证

证书编号: 42058519077110111-SK-018
建设单位: 宜昌恒智房地产开发有限公司
工程名称: 三峡大学科技文化产业园(一期) 7-10#楼、14-16#楼
建设地址: 东山园区西陵二路东侧
建设规模: 15481.9 平方米
合同价款: 2269 万元

设计单位: 三峡大学（湖北）建筑设计研究院有限责任公司
施工单位: 湖北三江航天建筑工程有限公司
监理单位: 宜昌三大工程建设项目管理有限公司
合同工期: 360 天
备注: 无
发证机关: 宜昌高新技术产业开发区管理委员会建设管理办公室
发证日期: 2019 年 2 月 17 日

证书编号: 42058519077110111-SX-012
建设单位: 宜昌恒智房地产开发有限公司
工程名称: 三峡大学科技文化产业园（一期）1#楼
建设地址: 东山园区西陵二路东侧
建设规模: 24802.26 平方米
合同价款: 3844.88 万元
设计单位: 三峡大学（湖北）建筑设计研究院有限责任公司
施工单位: 湖北三江航天建筑工程有限公司
监理单位: 宜昌三大工程建设项目管理有限公司
合同工期: 720 天
备注: 无
发证机关: 宜昌高新技术产业开发区管理委员会建设管理办公室
发证日期: 2019 年 7 月 11 日

根据委托方提供资料，项目主要经济技术指标如下：

项目总用地面积：41914.14平方米（合59.18亩）

总建筑面积：125354.41平方米，其中：

地上总建筑面积:86708.78平方米；

地下总建筑面积:38645.63平方米；

建筑容积率：2.07；

建筑密度：30.4%；

绿化率：28.5%；

汽车停车位：740个

地下建筑面积分布如下：

栋号	建筑面积（㎡）	用途	楼层
1、2	3646.25	地下车库、机房	-1
3-6	22136.14	地下车库、机房	-1
7、8	1183.48	停车、资料室、机房	-1
9、10	1552.17	停车、资料室、机房	-1
11、12	2226.96	停车、资料室、机房	-1
13、14	2666.03	停车、资料室、机房	-1
15、16	2001.37	停车、资料室、机房	-1
17、18	1178.48	停车、资料室、机房	-1
19	153.67	设备、资料室	-1

2、本次评估范围

三峡大学科技文化产业园				
栋号	楼层	面积 (㎡)	土地面积 (㎡)	土地用途
1、2	1#26、 2#22	50831.63	41,914.14	科教
3	4	3002.56		
4	5	3488.69		
5	16	9873.24		
6	8	4971.2		
7、8	3	1933.3		
9、10	3	2443.04		
11、12	3	3422.89		
13、14	3	4052.9		
15、16	3	3089.97		
17、18	3	1864.66		
19	3	331.61		
合计	-	89,305.69	41,914.14	-

3、工程进度

截止2019.12.26日，根据委托方提供的资料及估价人员现场查勘，工程进度如下：

栋号	层数	规划面积 (㎡)	工程进度
1、2	1#26、 2#22	50831.63	1、2#楼基础正在施工
3	4	3002.56	土石方工程正在进行
4	5	3488.69	土石方工程正在进行
5	16	9873.24	未动工
6	8	4971.2	未动工
7、8	3	1933.3	主体已封顶，砌体工程已完成， 内外墙抹灰施工正在施工
9、10	3	2443.04	
11、12	3	3422.89	未动工
13、14	3	4052.9	未动工

15、16	3	3089.97	主体已封顶，砌体工程已完成， 内外墙抹灰工程已完成，外墙装 饰工程正在施工
17、18	3	1864.66	未动工
19	3	331.61	主体结构完工
地下室	-1	36744.55	1、2#楼地下室底板工程正在施 工；7-10#及 15-16#楼已部分完工

4、预估结果

项目名称	土地面积 (㎡)	业态	可售建筑面积 (㎡)	评估价值 (元)	备注
三峡大学科 技文化产业 园	41,914.14	科研 办公	89,305.69	211,000,000	整体 项目价值

备注：预估结果表预估总值取整到万位

3、特别事项说明

(1) 本预估仅是我司为贵司出具估价报告前对物业价值所做的预先估计，供贵司内部参考使用。本预估从属于最终完成的估价报告，独立使用或作他用本预估无效。我们对不当使用本预估不承担任何法律责任。

(2) 我们仅获提供评估物业之不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等复印件，且尚未就此进行相关核查；预估时我们以贵司及权利人提供的相关资料为依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责，如与物业实际情况或相关登记部门登记情况不符，则我们将保留对预估结果做出调整的权利。

(3) 根据贵司及权利人提供的资料，我们假设本预估物业宜昌恒智房地产开发有限公司已取得政府相关产权文件、正常使用，并能自由买卖、且不考虑抵押等他项权利对物业影响，如与实际不符，我们将保留对预估结果做出调整的权利。

(4) 本次预估以宜昌恒智房地产开发有限公司拥有该物业合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让该物业，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用；

(5) 本次预估以估价对象所有地价、应付建筑工程款及市政配套费已全数缴清；

(6) 我们曾于2019年12月26日进行现场查勘，本次预估价值时点为2019年12月26日。

(7) 本次评估范围内物业地上及地下建筑面积根据委托方提供的工程规划许可证记载，若与房产管理部门登记不一致，则本预估结果应做相应调整。

(8) 根据委托方介绍，估价对象能够合法合规的进行分套销售，本次预估以此为前提进行，若与房产管理部门最终核定的不一致，则本预估结果应做相应调整。

(9) 本次评估结果包含了全部土地使用权价值及地上已投入的在建工程及地基工程等全部已投入价值。

估价人员：谢颖

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司武汉分公司

2019年12月26日

估价对象位置示意图



三峡大学科技文化产业园现状照片



7-10#楼现状



7-10#楼现状



15-16#楼现状



15-16#楼现状



1-2#楼现状



1-2#楼现状

三峡大学科技文化产业园现状照片



项目工地入口



项目周边道路



项目周边道路



项目场地内状况



项目场地内状况



项目场地内状况