

本报告依据中国资产评估准则编制

武汉市艺术学校拟出租资产所涉及的  
武汉经济开发区 15C6 地块剧场年租金

# 资产评估报告

武中康正评报字[2026]第 0114 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2026 年 01 月 04 日

资产评估报告日: 2026 年 01 月 23 日

中康正房地资产评估(武汉)有限公司

Zhongkangzheng Real Estate Assets Appraisal (Wuhan) Co., Ltd

办公地址: 武汉市汉阳区四新北路 111 号绿地国博财富中心 13 号楼一单元 40 层 4022-4024 号

电话(Tel): 027-84770470

<http://www.zkzcpv.com>

邮箱: 2676014757@qq.com

中文域名: 武汉资产评估.中国



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4242020178202600026
合同编号:	中康正合同2026020051
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	武中康正评报字[2026]第0114号
报告名称:	武汉市艺术学校拟出租资产所涉及的武汉经济开发区15C6地块剧场年租金资产评估报告
评估结论:	13,300,263.00元
评估报告日:	2026年01月23日
评估机构名称:	中康正房地产资产评估(武汉)有限公司
签名人员:	徐菁 (资产评估师) 正式会员 编号: 42190045 肖承宇 (资产评估师) 正式会员 编号: 42190034
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年02月04日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 资产评估报告目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、委托人暨产权持有单位及其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	4
三、评估对象和评估范围 .....	4
四、价值类型 .....	6
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	8
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	10
九、评估假设 .....	11
十、评估结论 .....	12
十一、特别事项说明 .....	13
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	14
十三、资产评估报告日 .....	15
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	16
资产评估报告附件 .....	17

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息和其他重要资料等由委托人及其关联方申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的评估专业人员已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

## 武汉市艺术学校拟出租资产所涉及的 武汉经济开发区 15C6 地块剧场年租金 资产评估报告摘要

武中康正评报字[2026]第 0114 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

中康正房地产资产评估(武汉)有限公司接受武汉市艺术学校的委托，就武汉市艺术学校拟出租资产之经济行为，所涉及的武汉经济开发区 15C6 地块剧场年租金在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：武汉市艺术学校拟出租资产，为此，武汉市艺术学校委托中康正房地产资产评估(武汉)有限公司对所涉及的武汉经济开发区 15C6 地块剧场年租金市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象及评估范围：评估对象为武汉市艺术学校拟出租资产所涉及的武汉经济开发区 15C6 地块剧场年租金，与评估对象相对应的评估范围为武汉市艺术学校申报的位于武汉经济开发区 15C6 地块剧场，面积为 10,356.00 m<sup>2</sup>，该剧场属于中型剧场，剧场内有 728 个观影席位。

三、评估基准日：2026 年 01 月 04 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：剩余法。

六、评估结论：

委托评估的武汉经济开发区 15C6 地块剧场年租金于评估基准日 2026 年 01 月 04 日的市场价值为：13,300,263.00 元(大写：人民币壹仟叁佰叁拾万零贰佰陆拾叁元整)。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2026 年 01 月 04 日至 2027 年 01 月 03 日止。

七、特别事项说明摘要：

1.截至评估基准日，纳入评估范围的剧场未办理《房屋所有权证》，根据武汉市艺术学校《武汉市基本建设项目竣工财务决算报表》：实验剧场建筑面积为 10,356.00 平方米。武汉市艺术学校承诺纳入评估范围内的房屋权属归其所有无异议，如因房屋产权等相关事宜引起的纠纷，由其承担全部责任。

2.根据武汉市一般租赁市场的惯例，使用期间的水电费、物业费等由承租人另行支付，本次评估租金价值不含水电费、物业费。

3.本次评估的范围包括了房屋及其占用土地以及附着在建筑物上或内的、不可移动的属于产权人附属设施及公共利用部分产生的租金价值。

4.本评估结论为不含增值税价格。

5.本次委估房地产证载土地性质为划拨，本次评估未考虑土地性质对租赁结果产生的影响。

谨提请本资产评估报告使用人注意：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 武汉市艺术学校拟出租资产所涉及的 武汉经济开发区 15C6 地块剧场年租金 资产评估报告正文

武中康正评报字[2026]第 0114 号

武汉市艺术学校：

中康正房地产资产评估(武汉)有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律法规和中国资产评估准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，实施必要的评估程序，采用剩余法，对贵单位拟出租资产之经济行为所涉及的武汉经济开发区 15C6 地块剧场年租金于 2026 年 01 月 04 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人暨产权持有单位及其他资产评估报告使用人

### (一)委托人暨产权持有单位概况

名称：武汉市艺术学校

统一社会信用代码：124201004413548837

法定代表人：聂磊

开办资金：¥167.33 万元

举办单位：武汉市文化和旅游局

住所：武汉经济技术开发区博艺路特 1 号

宗旨和业务范围：承担艺术教育及幼儿学前教育。音乐学、绘画、舞蹈、戏剧学科中等专科学历教育。

### (二)其他资产评估报告使用人

根据贵单位与本公司订立的《资产评估委托合同》，除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

武汉市艺术学校拟出租资产，为此，武汉市艺术学校委托中康正房地产资产评估(武汉)有限公司对所涉及的武汉经济开发区 15C6 地块剧场年租金市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象和评估范围

评估对象为武汉市艺术学校拟出租资产所涉及的武汉经济开发区 15C6 地块剧场年租金。

与评估对象相对应的评估范围为武汉市艺术学校申报的位于武汉经济开发区 15C6 地块剧场，面积为 10,356.00 m<sup>2</sup>，该剧场属于中型剧场，剧场内有 728 个观影席位，详见评估明细表。

委托评估的评估对象和评估范围与评估目的所对应的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

## (二)评估范围基本情况

### 1. 区位状况

#### (1) 位置状况

委估房地产位于武汉经济开发区 15C6 地块，所在宗地东临博学路，南临博艺路，西临黄麻湖，北临麻湖路。

#### (2) 交通状况

委估房地产距离博学路江大五号门公交站约 450 米，途经公交车线路有 213 路、208 路、689 路、微公交 11 路、325 路等。委估房地产公共交通便利度一般。

#### (3) 周围环境状况

委估房地产位于武汉经济开发区 15C6 地块，周边道路为沥青路面，空气基本无污染，无噪音污染，环境状况一般。

#### (4) 外部配套设施状况

区域内供水、供电、消防、污水处理、电讯、通气等基础设施配套比较完善，皆能满足生产、生活的需要。委估房地产周边 1 公里范围内有武汉市艺术学校、江汉大学实验小学等教育配套设施，武汉济安医院、武汉颐康中西医结合医院等医疗机构，武汉农商银行、汉口银行等金融网点，中百超市等生活配套设施等。委估房地产整体外部配套设施完备度一般。

### 2. 权属状况

纳入评估范围的房屋为位于武汉经济开发区 15C6 地块实验剧场，该剧场属于中型剧场，剧场内有 728 个观影席位。截至本次评估基准日，上述剧场尚未办理相关房屋所有权证件，根据武汉市艺术学校《武汉市基本建设项目竣工财务决算报表》：实验剧场建筑面积为 10,356.00 平方米。

武汉市艺术学校承诺纳入评估范围内的房屋权属归其所有无异议，如因房屋产权等相关事宜引起的纠纷，由其承担全部责任。

评估对象《国有土地使用证》为大证未办理分割。

评估对象土地权益状况如下：

#### 土地权益状况一览表

国有土地使用证			
证号	武开国用(2011)第95号		
土地使用权人	武汉市艺术学校	座落	武汉经济技术开发区 15C6 地块
地号	/	图号	78.00-13.75
地类用途	科教用地	取得价格	/
使用权类型	划拨	终止日期	长期
使用权面积	47131.44 平方米	独用面积	47131.44 m <sup>2</sup>
		分摊面积	/m <sup>2</sup>
记事	---		

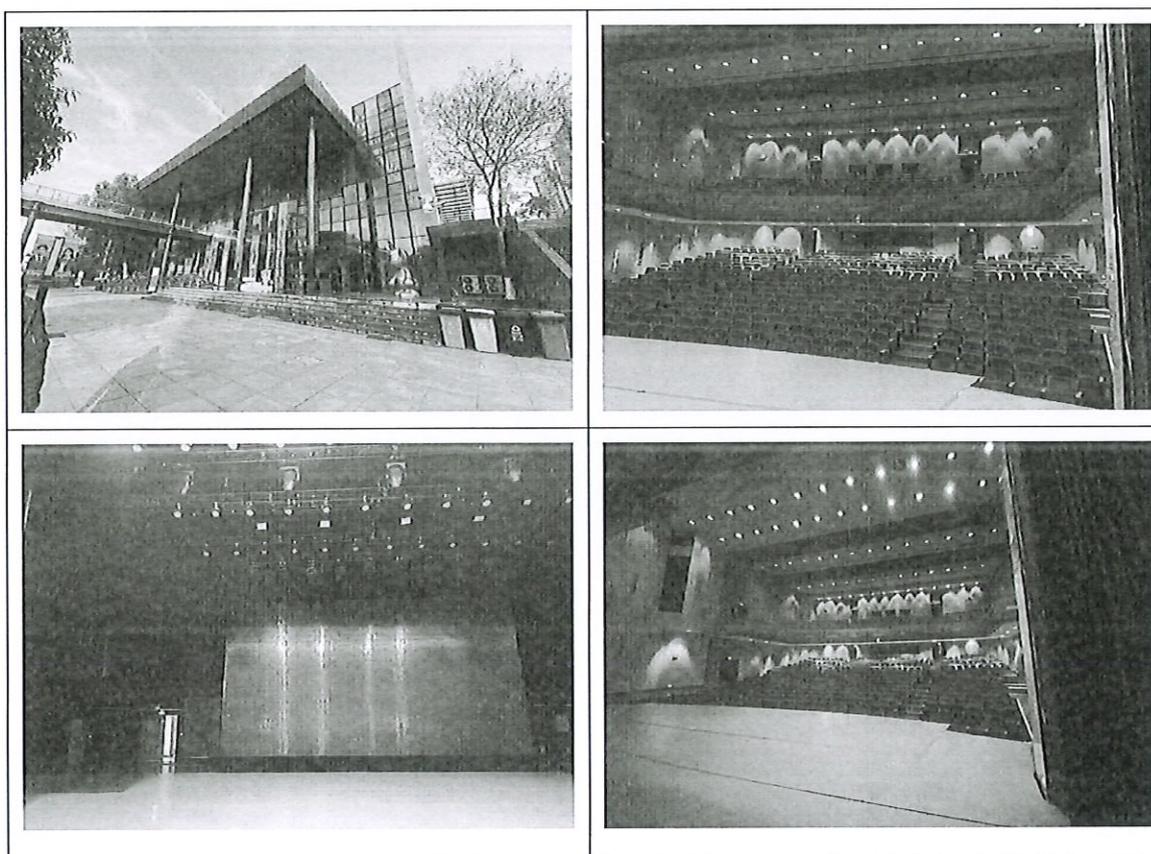
### 3. 租赁、抵押及查封情况

截至评估基准日，纳入本次评估范围的房地产处于闲置状态，不存在抵押及查封情况。

### 4. 实物状况

纳入评估范围的实验剧场维护保养情况较好，结构为钢混结构，外墙为墙砖、玻璃幕墙，室内装修根据剧场需求进行装修。评估对象实际做剧场使用。

房地产实物照片如下：



## 四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本次评估基准日是 2026 年 01 月 04 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近,同时考虑到资产评估专业人员现场勘察等因素,确定上述日期为本次评估的评估基准日。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

### (一)行为依据

《资产评估委托合同》。

### (二)法律法规依据

1.《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过,自 2021 年 1 月 1 日起施行);

2.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,2016 年 12 月 1 日起施行);

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行);

4.《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行);

5.《事业单位国有资产管理暂行办法》(中华人民共和国财政部令第 36 号,根据 2019 年 3 月 29 日中华人民共和国财政部令第 100 号《财政部关于修改<事业单位国有资产管理暂行办法>的决定》第二次修改);

6.《湖北省行政事业性国有资产监督管理条例》(2024 年 3 月 27 日湖北省第十四届人民代表大会常务委员会第九次会议通过);

7.《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日中华人民共和国国务院令第 91 号发布;根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);

8.其他相关法律、法规和规范性文件。

### (三)评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号);

- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 7.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 8.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 10.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)。

#### (四)资产权属依据

- 1.《国有土地使用证》复印件;
- 2.情况说明;
- 3.其他与产权持有单位资产的取得、使用等有关的其它资料。

#### (五)取价依据

- 1.与房地产行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料;
- 2.房地产行业网站信息查询资料;
- 3.武汉地区同类型剧场的演出票价等行业专项信息;
- 4.同花顺平台获取的文化体育和娱乐行业经营数据;
- 5.《2025年企业绩效评价标准值》;
- 6.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料;
- 7.与本次评估有关的其他参考资料。

#### (六)其它参考资料

- 1.委托人提供的资产评估申报表;
- 2.武汉市艺术学校《武汉市基本建设项目竣工财务决算报表》;
- 3.其他参考资料。

### 七、评估方法

#### (一)评估方法介绍

根据《资产评估基本准则》以及参照《上海市房地产租金评估技术指引(试行)》，房地产租金评估时常采取的方法有市场法、成本法以及衍生方法价值折算法及剩余法。

选用评估方法时,应根据需评估的租金类型、估价目的、估价对象状况及其所在区域的房地产租赁市场状况,在对各评估方法进行适用性分析的基础上,选用适宜的评估方法进行评估。

比较法是评估市场租金最适宜的评估方法;成本法是评估或核定新开发建设项目成本租金最适宜的评估方法;价值折算法和剩余法是评估或分析测算房地产投资可行租金最适宜的方法。

当估价对象所在区域房地产租赁市场发育不够成熟时,可采用比较法以外的方法评估市场租金。

### 1.市场法

市场法是根据与评估对象相似的房地产租金,经过适当的调整或修正,来求取评估对象房地产租金的方法。在运用此方法时,关键在于收集足够数量的可比实例,并确保它们在价格内涵、支付方式和计价单位等方面与评估对象保持一致。同时,还需要对区位、实物状况和权益状况等因素进行修正,以反映估价对象的真实情况。市场法适用于在同一供求范围内并在评估基准日的近期,存在着较多类似房地产的交易的情况。

### 2.成本法

成本法是以租金各个构成项之和,来求取房地产租金的方法。租金构成项及基本公式如下:

房地产租金=地租+房屋折旧费+室内装饰装修和家具家电折旧费(如有)+运营费+租赁营销费+相关税费

成本法适用于当评估对象所在区域的房屋租赁市场不够活跃,难以找到可比的租金交易案例或新建房屋由于缺乏租赁历史数据,市场尚未形成稳定的租金定价的情况。

### 3.价值折算法

价值折算法是收益法的衍生方法,具体步骤为先选取适宜方法求得评估对象房地产市场价值,然后确定评估对象报酬率或资本化率,选用适当的数学公式求取折算系数,计算房地产净收益,加上运营费、相关税费等得出房地产租金的方法。基本公式如下:

房地产租金=租金净收益+房屋空置和收租损失+运营费用+租赁营销费+相关税费

房地产租金净收益=房地产价值或价格×折算系数

价值折算法适用于房地产市场价值能通过收益法以外的方法求取且资本化率可以合理确定的情况。

### 4.剩余法

剩余法是根据房地产经营产生的经营收入,扣除经营成本和经营利润,或根据改造完成后的房地产租赁收入,扣除需投入的改造成本,求取房地产租金的方法。

房地产年租金=年经营收入-营业成本-税金及附加-营业费用-管理费用-经营利润

剩余法适用于能够产生稳定经营收益、且各项成本支出可以量化的不动产项目。

## (二)评估方法的选择及选择理由

本次剧场采用剩余法评估。理由如下：

(1)本次评估的房地产为剧场，委估剧场周边无任何功能、硬件配置匹配的可比租赁案例。同时，武汉剧场租赁市场整体交易频次偏低，专业剧场年租赁场次较少，既无法获取同类型剧场的租金数据，也缺乏可量化的调整系数来修正差异。难以采用市场法评估。

(2)目前市场上房地产租赁价格与房地产成本体现弱对应性，本次评估中，委托人提供的《武汉市基本建设项目竣工财务决算报表》仅反映项目建设期间的历史支出，决算报表无法完整提供资产实体性、功能性、经济性贬值的测算依据，亦未区分有效成本与无效成本，故难以采用成本法评估。

(3)价值倒算法依赖资产价值与长期收益预期推导租金，而本次评估的租金仅体现当期市场行情，无需考虑资产长期增值，价值折算法为收益法衍生方法，其租金可能因“包含长期增值预期”而高于短期市场实际水平，故本次不采用价值折算法评估。

(4)剧场为专业演出运营载体，其核心价值来源于稳定的租赁与运营收益。通过测算预期总收益、扣除运营成本与合理利润，可直接倒推出租金水平，故适宜采用剩余法评估。

## (三)方法应用概要

剩余法是根据房地产经营产生的经营收入，扣除经营成本和经营利润，或根据改造完成后的房地产租赁收入，扣除需投入的改造成本，求取房地产租金的方法。本次采用剩余法计算房地产租金，公式如下：

房地产年租金=年经营收入-营业成本-税金及附加-营业费用-管理费用-经营利润

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、产权持有单位、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

### (二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

### (三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

#### (四)现场调查

根据批准的评估计划，资产评估专业人员在委托人带领下进行现场调查工作，评估专业人员对评估范围内的房地产进行了现场勘察核实。对于房地产重点勘察其位置、用途、层数、结构特征、内外装饰、附属设施设备等情况，同时向委托人有关人员了解目前使用和租赁情况，根据现场了解的各个情况进行了现场记录。

评估人员对纳入评估范围资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请产权持有单位核实或出具相关产权说明文件。

#### (五)收集整理评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括产权持有单位的资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息等。

#### (六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，在此基础上形成评估结论。

#### (七)编制出具评估报告

项目负责人在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

#### (八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

### 九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

#### (一)评估基准假设

##### 1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

##### 2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1)市场中有足够数量的买者且彼

此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2) 市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3) 市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4) 市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5) 市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6) 市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

### 3. 继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的所有资产均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

## (二) 评估条件假设

### 1. 评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

### 2. 对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料(包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产资料及其他重要资料等)是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、实地调查、查询、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

### 3. 对从委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

### 4. 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估范围房地产及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

综上所述，我们认为，除本资产评估报告所载明的特别事项说明外，在本资

产评估报告所载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，委托评估的武汉经济开发区 15C6 地块剧场年租金于评估基准日 2026 年 01 月 04 日的市场价值为 13,300,263.00 元(大写：人民币壹仟叁佰叁拾万零贰佰陆拾叁元整)。

有关评估结果的详细内容参见评估明细表。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2026 年 01 月 04 日至 2027 年 01 月 03 日止。

本资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及本资产评估报告使用限制说明。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则和中国资产评估准则测算的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

### (一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，纳入评估范围的剧场未办理《房屋所有权证》，根据武汉市艺术学校《武汉市基本建设项目竣工财务决算报表》：实验剧场建筑面积为 10,356.00 平方米。

武汉市艺术学校承诺纳入评估范围内的房屋权属归其所有无异议，如因房屋产权等相关事宜引起的纠纷，由其承担全部责任。

### (二)委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估中，截至评估报告日，无其他未能获取的评估关键资料情况。

### (三)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，截至评估报告日，未发现与评估对象相关的未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### (四)重要的利用专家工作及报告情况

本次评估中，截至评估报告日，无重要的利用专家工作及报告情况。

### (五)重大期后事项

1.评估基准日至资产评估报告日之间未发现可能对评估结论产生影响的事项。

2.评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(六)评估程序受限的有关情况，评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

## (七)其他需要说明的事项

1.根据武汉市一般租赁市场的惯例，使用期间的水电费、物业费 etc 由承租人另行支付，本次评估租金价值不含水电费、物业费。

2.本次评估的范围包括了房屋及其占用土地以及附着在建筑物上或内的、不可移动的属于产权人附属设施及公共利用部分产生的租金价值。

3.本评估结论为不含增值税价格。

4.本次委估房地产证载土地性质为划拨，本次评估未考虑土地性质对租赁结果产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

### (二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

1.委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

2.除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

### (三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告

所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

### 十三、资产评估报告日

本公司资产评估师于 2026 年 01 月 23 日(系本资产评估报告日)形成评估结论。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

(以下无正文)

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(本页无正文，为资产评估报告签署页)

中康正房地产资产评估(武汉)有限公司



二〇二六年一月二十三日

资产评估师:



资产评估师:



## 资产评估报告附件

- 附件一：委托人暨产权持有单位事业单位法人证书复印件(复印件)；
- 附件二：权属资料及情况说明(复印件)；
- 附件三：委托人暨产权持有单位承诺函(复印件)；
- 附件四：签名资产评估师承诺函；
- 附件五：本公司资质证书及执业会员证书(复印件)；
- 附件六：房地产租金评估明细表。



# 事业单位法人证书

统一社会信用代码 12420100413548837

名称 武汉市艺术学校

宗旨 和 承担艺术教育及艺术教育教育、音乐学、绘画、舞蹈、戏剧学科

业务范围 中等专科学校教育

住所 武汉经济技术开发区博艺路特1号

法定代表人 葛磊

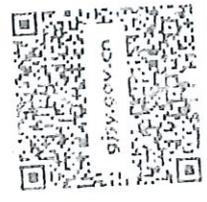
经费来源 财政补助

开办资金 Y167.33万元

举办单位 武汉市文化和旅游局



登记管理机关



有效期 自2024年04月26日至2029年04月25日

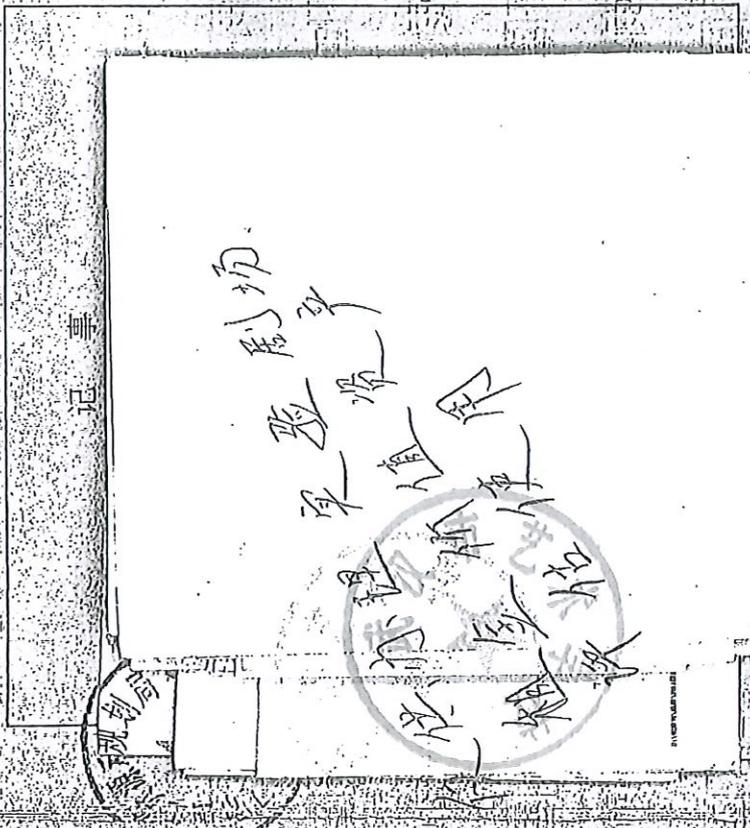
请于每年3月31日前向登记管理机关报送上一年度的年度报告

国家市场监督管理总局监制

武开国用(2011)第 95 号

土地使用权人	武汉市艺术学校		
座落	武汉经济技术开发区江发区15C6地块		
地号	图号	78-00-13-75	
地类(用途)	科教用地	取得价格	
使用权类型	划拨	终止日期	长期
使用权面积	47131.44 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	57131.44 M <sup>2</sup>
		分摊面积	0 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

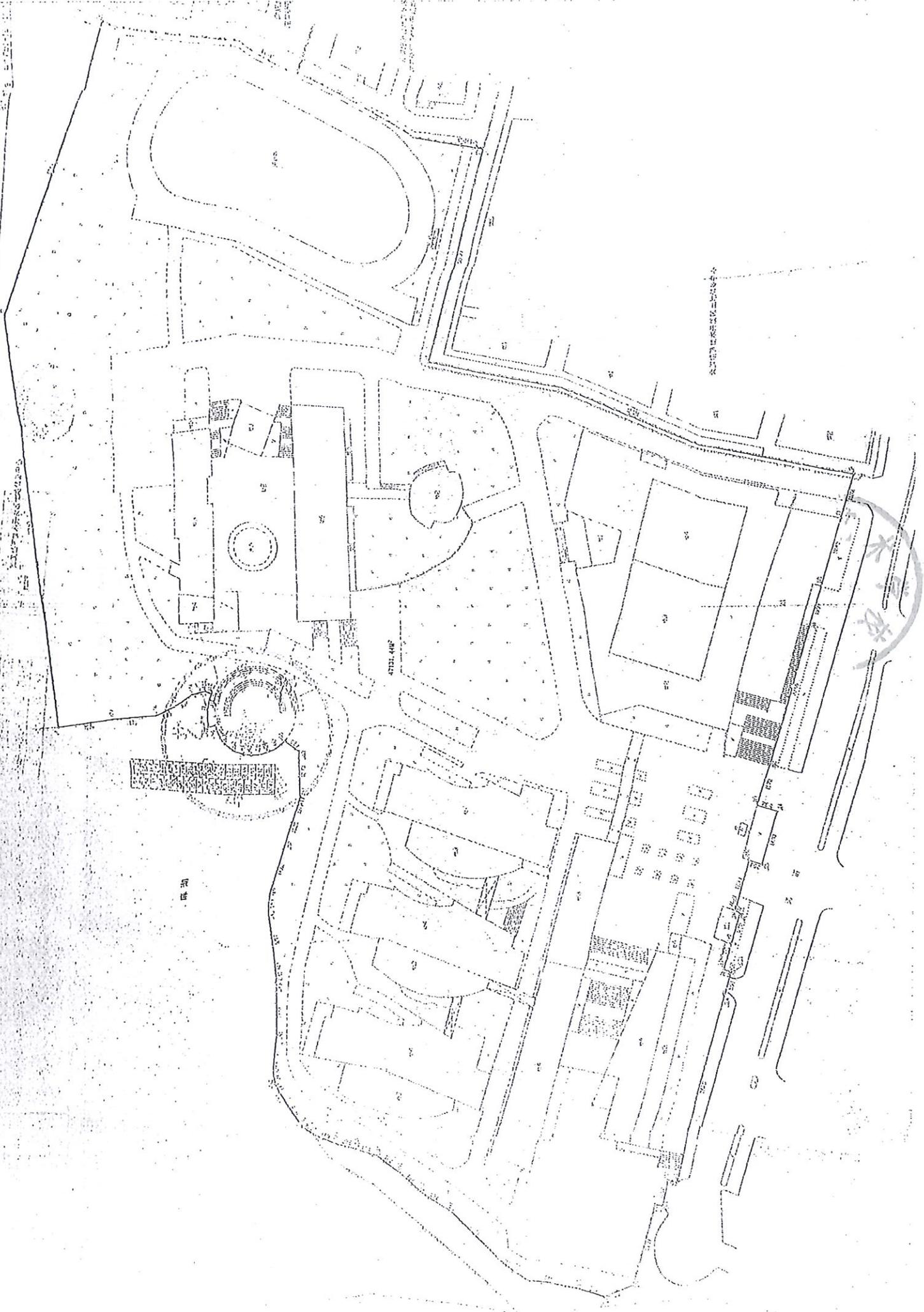


证书登记机关



No. 017868205

78.00-13-75



校

## 情况说明

中康正房地产评估（武汉）有限公司：

我校拟对外进行房地产出租，委托贵校对经济行为所涉及的1处剧场年租金进行评估，纳入评估范围的房屋位于武汉经济开发区15C6地块实验剧场，该剧场属于中型剧场，剧场内有728个观影席位。截至本次评估基准日，上述剧场尚未办理相关房屋所有权证件，根据我校《武汉市基本建设项目竣工财务决算报表》：实验剧场建筑面积合计为10,356.00平方米。

我校承诺拥有纳入评估范围内的房屋权属，如因房屋产权等相关事宜引起的纠纷，由我校承担全部责任。



## 委托人暨产权持有单位承诺函

中康正房地产资产评估（武汉）有限公司：

因出租房地产事宜，武汉市艺术学校特委托贵公司承办与本次该经济行为相关的评估事宜。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；
- 4、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人暨产权持有单位：（签章）武汉市艺术学校

法定代表人或授权签字人：

2026年 01月 04日



## 资产评估师承诺函

武汉市艺术学校：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟出租房地产事宜所涉及的武汉经济开发区15C6地块剧场年租金市场价值，以2026年01月04日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师（签章）：



2026年01月23日

# 营业执照

(副本) 1 - 1

统一社会信用代码  
914201067963481329



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 中康正房地产评估(武汉)有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 肖俊

经营范围

一般项目：资产评估、房地产评估、土地调查评估服务、破产清算服务、社会稳定风险评估、企业信用调查和评估、股权投资管理、资产评估、知识产权服务(专利代理服务除外)、财务咨询、企业管理咨询、咨询策划服务、信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)。(除许可业务外，法律法规非禁止或限制的项目)

此件与原件再次复印一致

注册资本 壹佰万圆人民币

成立日期 2007年3月5日

住所 湖北省武汉市汉阳区四新北路111号绿地·国博广场13号楼(办公)1单元40层办公24号



登记机关

2024年10月9日

# 武汉市财政局

[2021] 1641号

## 变更备案公告

2021-055号

武汉中康正资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的信息如下：

武汉中康正资产评估有限公司变更为中康正房地产资产评估(武汉)有限公司，组织形式为有限责任公司。

相关变更信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

武汉市财政局

2021年12月9日



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：42190045

会员姓名：徐菁

证件号码：420112\*\*\*\*\*X



所在机构：中康正房地产资产评估(武汉)有限公

此件与原件一致  
再次复印无效



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

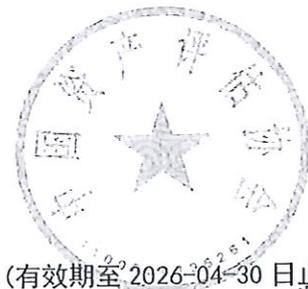
扫码查看详细信息

正式执业会员  
资产评估师  
徐菁  
42190045

本人印鉴

签名：

徐菁



(有效期至2026-04-30日止)



# 中国资产评估协会 见习执业会员证书

会员编号：42240092

会员姓名：康钰鑫

证件号码：420801\*\*\*\*\*2

所在机构：中康正房地产资产评估(武汉)有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

此件与原件一致  
再次复印无效



本人印鉴 **康钰鑫** 签名：

康钰鑫



(有效期至 2026-04-30 日止)

## 房地产租金评估明细表

评估基准日：2026年01月04日

金额单位：人民币元

序号	房屋坐落	房屋名称	所在楼层	土地用途	结构	建成时间	观影席位数	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )	年租金 (元/年)	日租金 (元/日)	评估单价 (元/场)	备注
1	武汉经济开发区1506地块	实验剧场	1	科教用地	钢筋混凝土结构	2007年	728	10,356.00	13,300,263.00	36,400.00	9100	上午场
											10920	下午场
											16380	晚上场
合计												
							728	10,356	13,300,263		36400	



评估机构：中康正源资产评估(武汉)有限公司

委托人填表人：祝浩

填表日期：2026年01月04日