

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

武汉市艺术学校拟对外出租房地产所涉及的位于武汉
经济开发区 15C6 地块剧场年租金市场价值

资产评估报告

武中康正评报字[2023]第 0210 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2023 年 01 月 01 日

资产评估报告日: 2023 年 02 月 01 日

中康正房地产资产评估(武汉)有限公司

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

办公地址: 中国湖北省武汉市江汉区青年路 235 号

电话(Tel): 027-84770470

邮箱: 2676014757@qq.com

<http://www.zkzcpv.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：	4242020178202300019
合同编号：	合同20230026
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[2023]第0210号
报告名称：	武汉市艺术学校拟对外出租房地产所涉及的位于武汉经济开发区15C6地块剧场年租金市场价值
评估结论：	14,643,829.00元
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：	吴少华 (资产评估师) 会员编号：42000058 翁磊 (资产评估师) 会员编号：42220018
 (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。

生成日期：2023年03月02日

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 - 3 -

 一、委托人及其他资产评估报告使用人 - 3 -

 二、评估目的 - 3 -

 三、评估对象和评估范围 - 4 -

 四、价值类型 - 5 -

 五、评估基准日 - 5 -

 六、评估依据 - 5 -

 七、评估方法 - 6 -

 八、评估程序实施过程 and 情况 - 7 -

 九、评估假设 - 8 -

 十、评估结论 - 9 -

 十一、特别事项说明 - 10 -

 十二、资产评估报告使用限制说明 - 11 -

 十三、资产评估报告日 - 12 -

资产评估报告附件 - 14 -

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验证，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。

武汉市艺术学校拟对外出租房地产所涉及的位于武汉经济开 发区 15C6 地块剧场年租金市场价值

资产评估报告摘要

武中康正评报字[2023]第 0210 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理解评估结论，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对外出租之经济行为，所涉及的实验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：根据委托人提供的《评估委托书》，武汉市艺术学校拟对外出租。为此，武汉市艺术学校委托本公司对剧场年租金进行评估，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申报的一处剧场年租金，与评估对象相对应的评估范围为武汉经济开发区 15C6 地块实验剧场，面积为 10,356.00 m²，该剧场属于中型剧场，剧场内约有 728 个观影席位。

三、评估基准日：2023 年 01 月 01 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：收益法。

六、评估结论：

采用收益法评估的位于武汉经济开发区 15C6 地块实验剧场年租金于评估基准日 2023 年 01 月 01 日的市场价值为 **14,643,829.00 元(大写：人民币壹仟肆佰陆拾肆万叁仟捌佰贰拾玖元整)**(单场次租金评估值为 40,100 元/天，包含上午场、下午场、晚上场三个场次)。

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 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 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。

武汉市艺术学校拟对外出租房地产所涉及的位于武汉经济开发区 15C6 地块剧场年租金市场价值

资产评估报告正文

武中康正评报字[2023]第 0210 号

武汉市艺术学校：

中康正房地产资产评估(武汉)有限公司接受武汉市艺术学校的委托，根据有关法律法规和中国资产评估准则，采用收益法，按照必要的评估程序，对武汉市艺术学校拟对外出租之经济行为所涉及的房地产租金于 2023 年 01 月 01 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

住所：武汉经济技术开发区博艺路特 1 号

法定代表人：聂磊

经费来源：财政补助

开办资金：¥167.33 万元

举办单位：武汉市文化局

登记管理机关：武汉市事业单位登记管理局

营业期限：2019 年 05 月 31 日至无固定期限

经营范围：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

本次资产评估的委托人为武汉市艺术学校；根据武汉市艺术学校与本公司订立的《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

根据委托人提供的《评估委托书》，武汉市艺术学校拟对外出租。为此，武汉市艺术学校委托中康正房地产资产评估(武汉)有限公司对位于武汉经济开发区 15C6 地块实验剧场年租金的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考

依据。

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申报的一处剧场年租金。

与上述评估对象相对应的评估范围为武汉市艺术学校申报的武汉经济开发区 15C6 地块实验剧场，面积为 10,356.00 m²。该剧场属于中型剧场，剧场内约有 728 个观影席位。

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)房地产基本情况

1.评估房地产法律权属情况

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，剧场内约有 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》：建筑面积合计为 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。

评估对象所在项目《国有土地使用证》为大证未办理分割。

评估对象所在项目土地权益状况如下：

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 16C6 地块
地号	/	图号	78.00-12.75
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 ²
		分摊面积	/m ²
记事	---		
发证机关	武汉市国土资源和规划局	登记时间	2011 年 12 月 7 日

2.评估房地产经济状况

纳入本次评估范围的资产为武汉经济开发区 15C6 地块实验剧场，截至评估基准日，上述剧场处于闲置状态。

纳入评估范围内的剧场未发现抵押担保诉讼等他项权利。

3.评估房地产物理状况

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，外墙为外墙砖、部分玻璃幕墙，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。

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 2023 年 01 月 01 日。

上述评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、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)经济行为依据

《评估委托书》。

(二)法律法规依据

1.《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)；

2.《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)；

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》(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)

5.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2008 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第五号公布)；

6.《事业单位国有资产管理暂行办法》(财政部令 36 号)；

7.《国有资产评估管理办法》(国务院令 91 号)；

8.《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式.加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号)；

9.《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号)；

10.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(二)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——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 4.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 5.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33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)。

(三)资产权属依据

- 1.产权情况说明;
- 2.委托人《事业单位法人证书》复印件;
- 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。

(四)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.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料;
- 3.与本次评估有关的其他参考资料。

(五)其它参考资料

- 1.委托人提供的资产评估申报表;
- 2.其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法选取的依据

房地产通行的估价方法有市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法。有条件选用市场法进行估价的,应以市场法为主要的估价方法;收益性房地产的估价,应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,可采用成本法作为主要的估价方法。

本次估价方法的选择按照《资产评估执业准则-不动产》的规定,根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,针对房地产的具体情况,采用收益法进行评估,主要基于以下考虑;

A.待估房地产的实际用途为剧场，近期与待估房地产所在区域内类似的剧场整体租赁案例极少，故不适宜采用市场法评估；

B.目前市场上房地产租赁价格与房地产成本体现于弱对应性，难以采用成本法评估；

C.委托人提供了待估房地产作为剧场详细的经营收入及成本费用等数据资料，故适宜采用收益法评估。

(二)评估方法介绍

收益法是指将资产收益折算为现值的评估方法，本次评估主要采用收益法。公式如下：

年租金价值=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用-行业经营利润。

八、评估程序实施过程 and 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

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻产权持有单位进行现场调查工作，评估人员对评估范围内的房地产建筑物进行了现场勘察核实，对于房地产建筑物重点勘察其用途、层数、结构特征、内外装饰、附属设施设备等情况，同时向产权持有单位有关人员了解房地产建筑物目前使用和租赁情况，根据现场了解的各房地产建筑物完损状况进行了现场记录。

评估人员对纳入评估范围房地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.对从与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。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

评估人员已对评估范围的房地产进行了实地查勘,并进行了现场拍摄,对评估房地产的实地查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备等方面,未对待评估房地产建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行专业检测;评估专业人员对待评估房屋安全、环境污染等影响评估对象价值或价格的重大因素给予了必要的专业关注,在无理由怀疑评估房地产存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,假设评估房地产无重大工程质量缺陷及安全隐患,各项状况符合国家和地区相关标准,并能正常安全使用。

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,采用收益法评估的位于武汉经济开发区 15C6 地块实验剧场年租金于评估基准日 2023 年 01 月 01 日的市场价值为 14,643,829.00 元(大写:人民币壹仟肆佰陆拾肆万叁仟捌佰贰拾玖元整)(单场次租金评估值为 40,100 元/天,包含上午场、下午场、晚上场三个场次)。

有关评估结果的详细内容参见资产评估明细表。

截止评估基准日，武汉市艺术学校申报的评估范围房屋租金未入账，无账面价值，此次评估不做增减值分析。

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 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 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相关权证，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》：建筑面积合计为 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相关报告情况

本次评估中，截至评估报告日，无重要的利用专家工作及相关报告情况。

(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

评估人员对委评房地产建筑物的实地查勘为一般性的查看，仅限于其外观、使用状况、周边区位状况，并未对结构测试、质量检测或功能检验。评估的假设前提为假设委评对象物业的工程质量达到国家建筑施工竣工验收规范的合格标准。

(七)其他需要说明的事项

- 1.本次评估的范围包括了房地产及其占用土地以及附着在建筑物上或内的、不可移动的设施设备及公共利用部分产生的租金价值。
- 2.根据一般租赁市场的惯例及委托人的委托,本次评估假设租赁期限为 1 年,使用期间的水电费、物业费等由承租人另行支付。

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,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。

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。

5.按照国家现行国有资产监督管理有关要求,本评估项目若属于需要办理核准或备案的资产评估项目。则本资产评估报告必须经过负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案,或由其授权经营的出资单位进行备案后,才能作为相应经济行为作价的参考依据。

(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

本公司资产评估师翁磊、吴少华于 2023 年 02 月 01 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)

(本页无正文，为资产评估报告签署页)

中康正房地产评估(武汉)有限公司



二〇二三年二月一日

资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

附件一：《评估委托书》；

附件二：委托人《事业单位法人证书》(复印件)；

附件三：权属文件及权属情况说明；

附件四：委托人承诺函(复印件)；

附件五：签名资产评估师承诺函；

附件六：资产评估机构登记备案文件及签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)；

附件七：资产评估明细表。

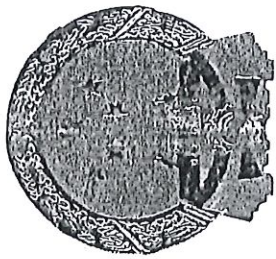
评估委托书

中康正房地产评估（武汉）有限公司：

武汉艺术学校因拟进行房地产出租需要，特聘请贵公司对该经济行为所涉及的位于武汉经济开发区 15C6 地块实验剧场年租金市场价值进行资产评估。

武汉艺术学校

2023 年 01 月 01 日



事业单位法人证书

统一社会信用代码 124201004413548837

名称 武汉市艺术学校
宗旨 和 承担艺术教育及幼儿教育
业务范围 音乐学、绘画、舞蹈、戏剧学科
住所 武汉经济技术开发区博艺路特1号
法定代表人 聂磊
经费来源 财政补助
开办资金 ¥167.33万元
举办单位 武汉市文化和旅游局



登记管理机构



有效期 自2019年05月31日至2024年05月31日

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 M ²	其中	
		独用面积	47131.44 M ²
		分摊面积	M ²

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。



记事

供、房、店、办、理、使、用、资、产、到、场

78.00-13.75

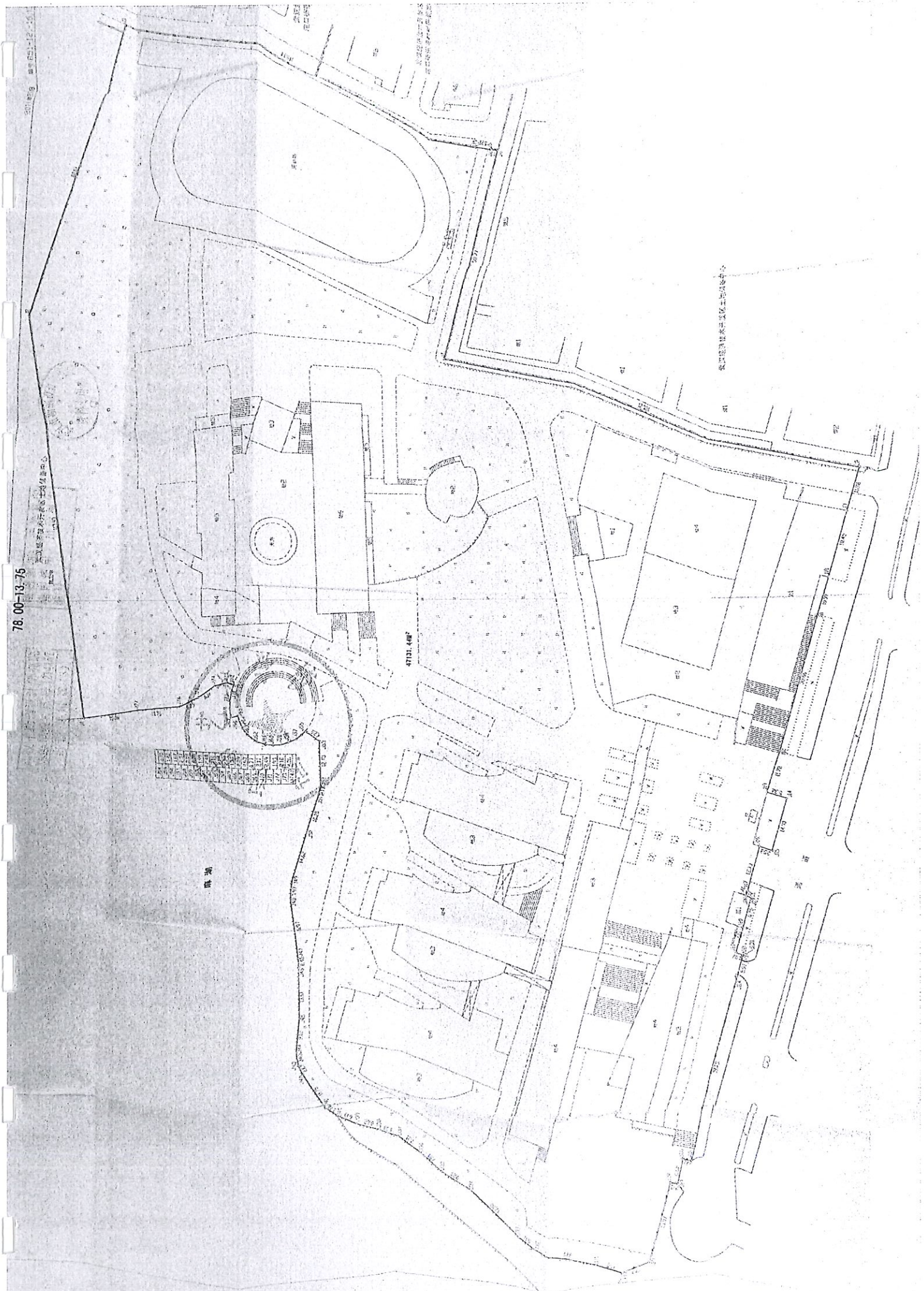
100米

300米

4731.448

400米

100米



产权情况说明

中康正房地产资产评估（武汉）有限公司：

我单位拟对外进行房地产出租，委托贵校对经济行为所涉及的 1 处剧场年租金市场价值进行评估，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，剧场内约有 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》：建筑面积合计为 10,356.00 平方米。

我校承诺纳入评估范围内的房屋归其所有无异议，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。

武汉市艺术学校

2023 年 1 月 1 日



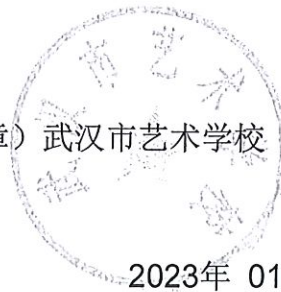
委托人暨产权持有单位承诺函

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、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、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；
- 5、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；
- 6、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；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人：（签章）武汉市艺术学校



2023年 01月 01日

资产评估师承诺函

武汉市艺术学校：

受贵单位的委托，我们对武汉市艺术学校拟出租房地产之行为所涉及的位于武汉经济开发区 15C6 地块剧场房地产年租金价值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：

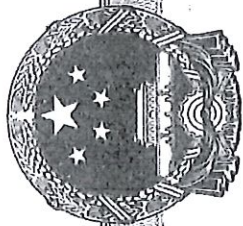
- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师（签章）：



吴月华

2023 年 01 月 01 日



营业执照

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。

(副本) 1-1

名称	中康正房地产评估(武汉)有限公司	注册资本	壹佰万圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2007年03月05日
法定代表人	肖俊	营业期限	长期
经营范围	一般项目：资产评估；知识产权服务（专利代理服务除外）；房地产评估；土地调查评估服务；破产清算服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 住所 武汉市江汉区青年路235号三楼		

此件与原件一致
再次复印无效



登记机关

2021

公司资产评估资格备案证书

武汉市财政局

备案公告

2018-007 号

下列机构报来的《资产评估机构备案表》（《资产评估机构分支机构备案表》）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。其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

1、湖北中联资产评估有限公司；

2、武汉中康正资产评估有限公司；

3、湖北中天诚资产评估有限公司；

4、湖北天同兴资产评估有限公司；

5、武汉浩华资产评估咨询有限公司；

6、开元资产评估有限公司湖北分公司；

7、武汉瑞德资产评估事务所(特殊普通合伙)；

8、武汉中达资产评估事务所(普通合伙)；

9、武汉建达荆山资产评估事务所(普通合伙)；

10、中京民信(北京)资产评估有限公司湖北分公司；

11、北京亚超资产评估有限公司湖北分公司。

以上资产评估机构的相关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〕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



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：翁磊

性别：男

登记编号：42220018



单位名称：中康正房地产资产评估(武汉)有限公司



初次执业登记日期：2022-04-02

年检信息：2022年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：



打印日期：2023-02-01



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴少华

性别：男

登记编号：42000058

单位名称：中康正房地产资产评估
武汉)有限公司



初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2022-04-29）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

吴少华
42000058

本人印鉴：



打印日期：2023-02-01

武汉市艺术学校实验剧场租金评估明细表

评估基准日：2023年01月01日

委托人暨产权持有单位：武汉市艺术学校

金额单位：人民币元

序号	现状承租人	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 (㎡)	年租金 (元/年)	日租金 (元/日)	评估单价 (元/场)	备注
1	无	武汉经济开发区15C6地块	实验剧场	1	科教用地	钢混结构	2007年	728	10,356.00	14,643,829.00	40,100.00	10025	上午场
												12030	下午场
												18045	晚上场
合计										14,643,829		40,100	

委托人填表人：祝浩

填表日期：2023年01月01日

评估机构：中康正房地产评估（武汉）有限公司

