

资产的现行价值进行评定估算。

(九) 对各类房地产的初步评估结果进行汇总分析, 确认评估工作中没有发生重评和漏评的事项。然后根据汇总分析情况, 对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(十) 将测算的初步结果与委托人沟通, 认真听取意见。

(十一) 编拟评估报告、评估技术说明及评估明细表, 经本评估公司内部审核后于 2021 年 3 月 10 日向委托人出具正式资产评估报告。

十、评估假设

本评估公司对房地产采用市场比较法和收益法的假设条件是:

1、持续使用假设。即假定在评估目的实现后, 委估资产仍将按照设计的使用方式, 持续地使用下去。

2、委托人和产权持有人提供的资料充分、信息可信的假设。

3、本项目评估目的所涉及的经济行为是合法、合理的假设。

委托人和本报告使用人应充分关注以上假设和限制条件将对评估结论所产生的影响。

十一、评估结论

经评估, 上海烟草集团奉贤烟草糖酒有限公司于评估基准日 2021 年 2 月 28 日的房地产帐面值及评估值如下:

单位: 元

物业座落	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
新建中路470弄76号、69号	1,610,265.53	1,610,265.53	5,837,390.86	4,227,125.33	262.51

评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十二、特别事项说明

(一) 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的, 本公司及参加评估工作人员与产权持有人之间无任何特殊利害关系, 评估人员在评估过程中, 恪守执业规范, 进行了公正评估。

(二) 本评估结论由本评估公司出具, 受本机构评估人员执业水平业务能力的影响。评估结论可能存在偏差, 此偏差是受本机构评估人员的执业水平和评估能力及评估经验高低的影响, 而非评估人员在评估过程中没有恪守执业规范进行了非公正的评估。

(三) 对委估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四) 本公司未对委托人和产权持有人提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查, 亦不对上述资料的真实性负责。

(五) 本报告为客观反映委估资产价值而作, 我公司无意要求委托评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由委托评估单位的上级财税主管部门决定, 并应符合国家会计制度的规定。

(六) 委托方未提供委估资产存在未决诉讼、担保和抵押等事项的资料, 本次评估亦未考虑如有以上事项对评估结果的影响。

(七) 因当前新冠疫情对上海地区人口流动及经济发展存在一定影响, 该影响可能延伸到房地产市场, 如市场行情发生重大变化, 委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

对于上述事项, 相关各方在本次评估时都已作出认定, 评估人员报请本报告使用人予以充分关注。

十三、评估基准日后重大事项

在评估基准日后、有效期内, 上海烟草集团奉贤烟草糖酒有限公司的资产现状及权属状况等或市场的作价标准发生变化时, 对本次委估资产价值应及时请评估机构重新确定, 不能直接使用本评估结论。