



十一、特别事项说明

(一) 在评估过程中已发现可能影响评估结论, 但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

1、本次评估对象控江五村 118 号底层位于小区内部后门, 如今小区后门不可进出车辆, 人流量大减, 且小区居委会要求店铺的业态不得扰民, 由于上述情况导致该商业房地产市场价值偏低。

2、对被评估单位存在的可能影响评估值的瑕疵事项, 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, 本评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本评估公司未对委托人及被评估单位提供的营业执照、合同、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。

4、本次评估以委托人或相关当事人提供的房地产相关权属资料所载的相关数据、信息为依据。评估人员取得的房地产相关权属资料是委托人通过复印的方式提交给评估人员, 对此评估师无理由怀疑其内容的合法性、真实性、准确性和完整性, 故本次评估假设评估对象相关权属资料中记载的内容与价值时点房地产登记部门相应房地产登记册中记载的内容完全一致, 且合法、真实、准确、完整地反映了评估对象于价值时点的权利状况。如有不符, 则本评估报告自动失效。

5、本次评估未考虑如果该房地产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制, 我们也未对该类房地产的重估增、减值额作任何纳税准备。

6、除非特别说明, 本报告中的评估值以委托人对有关房地产拥有完全的权利为基础, 未考虑由于委托人尚未支付某些费用所形成的相关债务。

7、未决事项、法律纠纷等不确定事项: 除已知悉并披露的事项外, 企业未提供且本次评估尚未发现其他未决事项、法律纠纷等不确定事项。

8、资产评估报告基准日期后重大事项: 无

9、本次评估结果包含增值税。

(二) 上海烟草集团杨浦烟草糖酒有限公司在提供资料时未作特殊说明的, 而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下, 本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三) 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持有单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、产权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整





性、真实性负责。

(四) 本资产评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题, 委托人或产权持有单位在使用本资产评估报告为评估目的服务时, 应当考虑税负问题, 并按照国家有关规定处理。

(五) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的, 本机构及参加评估人员与委托人、产权持有单位确无任何特殊利益关系, 评估人员在评估过程中, 恪守职业规范, 进行了公正评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于本资产评估报告载明的评估目的和用途。资产评估报告使用人应按有关法律、法规, 以及业务约定书的要求正确、恰当地使用本资产评估报告, 任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失, 将由报告使用者自行承担责任。

(二) 资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用, 评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 未征得评估机构同意, 资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期为一年, 自 2021 年 2 月 28 日至 2022 年 2 月 27 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 以评估结论作为交易价值参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论。

(五) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估值已经产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

