

十、评估结论

截止评估基准日2021年03月23日,在资产按其证载用途继续使用条件下,上海同济检测技术有限公司所持有的上海市普陀区绥德路613弄6号全幢房地产账面价值为1,721.80万元,评估价值为1,891.00万元,增值额为169.20万元,增值率为9.83%。

十一、特别事项说明

以下为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专业能力所能评定估算的有关事项:

- (一) 本次房地产评估值包含土地使用权价值。
- (二) 本次房地产评估值包含相应的增值税。
- (三) 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项;未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。
- (四) 本评估报告是在委托人及产权持有单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任;资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估师对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露,不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证,对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。
- (五) 对企业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已履行评估程序仍无法获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。
- (六) 本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责,而不对经济业务定价决策负责,资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。
- (七) 本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响,评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据,仅作为有关当事人经济行为价值参考。
- (八) 评估对象产证登记的房屋用途为厂房,本次评估按其证载用途评估。

(九) 关于评估资料不完整的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响;

本次评估不存在资料不完整的情形。

(十) 关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响;

无。

(十一) 关于担保/租赁/或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系特别说明以及该事项可能对评估结论的影响;

无。

(十二) 关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明;

评估基准日后至评估报告有效期内,若被评估资产数量及作价标准发生重大变化,并对评估结论产生影响时,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。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(十三) 委估的房地产在产权持有单位的在建工程科目记载账面价值。

(十四) 评估对象的不动产权证记载的土地只有宗地面积,即园区总土地面积,评估对象为其中1幢楼,其土地面积为相应的分摊土地面积,但由于没有园区总建筑面积数据,无法求取具体分摊土地面积数据,因此本次评估不适用房地分估的方法。同时我们在市场法选取成交案例时选取与评估对象类似的案例,土地面积对房地产价格的影响也比较接近,故本次评估市场法中不考虑土地面积因素对评估值的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;