

房地产抵押估价报告

市经济开发区（奥迪汽车维修站）

***有限公司

15021 平方米房地产抵押价格评估

评报**字【2014】***号

武汉***房地产估价有限公司

2014 年 6 月 27 日

房地产抵押估价报告

市经济开发区（奥迪汽车维修站）

估 价 项 目 名 称： ***有限公司 15021 平方米房地产抵押价
格评估

估 价 委 托 人： ***有限公司

贷 款 银 行： 中国工商银行股份有限公司

房 地 产 估 价 机 构： 武汉***房地产估价有限公司

注册房地产估价师： *** 42200***

*** 4220***

估价报告出具日期： 2014 年 6 月 27 日

估 价 报 告 编 号： 评报**字【2014】***号

致估价委托人函

***有限公司：

受贵方委托，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国担保法》以及《城市房地产抵押管理办法》等法律法规，依照《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《房地产抵押估价指导意见》以及贵方提供的相关资料，遵循房地产估价原则，我们对估价对象进行了实地查勘，查阅了有关文件、产权资料和其他相关资料，完成了现时条件下可以进行的评估工作程序。

估价对象为***有限公司所属的位于***市***经济开发区（奥迪汽车维修站）2幢房地产，房屋总建筑面积 15021 平方米，土地使用权面积 14580 平方米。

估价目的是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

我们采用比较法和收益法评估确定，估价对象在价值时点 2014 年 6 月 19 日满足假设及限制条件下，假定未设立法定优先受偿权利的市场价值为 RMB 18175.41 万元；

根据委托方提供的《法定优先受偿权利情况声明》，截止至价值时点，本次评估纳入评估范围的估价对象房地产未设立任何已抵押担保债权，法定优先受偿款为 0 万元；

则，

房地产抵押价值：RMB18175.41 万元（大写人民币壹亿捌仟壹佰柒

拾伍万肆仟壹佰元整)；

其中：

土地价值：RMB889.38 万元（大写人民币捌佰捌拾玖万叁仟捌佰元整）；

房产价值：RMB17286.03 万元（大写人民币壹亿柒仟贰佰捌拾陆万零叁佰元整）。

注：房产价值等于房地产总价值扣除土地价值之后的剩余部分，含前期及配套费、建筑安装工程费、二次装修价值、室外工程费、管理费、投资利息、销售税费、开发利润等。

评估的详细结果和有关说明，请见以下《房地产估价结果报告》。

特此函告！

武汉***房地产估价有限公司

法定代表人：***

2014 年 6 月 27 日

目 录

注册房地产估价师声明 1

估价假设和限制条件 2

房地产估价结果报告 5

 一、估价委托人..... 5

 二、房地产估价机构..... 5

 三、估价目的..... 5

 四、估价对象..... 5

 五、价值时点..... 8

 六、价值类型..... 9

 七、估价原则..... 9

 八、估价依据..... 10

 九、估价方法..... 11

 十、估价结果..... 12

 十一、变现能力分析..... 13

 十二、风险提示..... 14

 十三、注册房地产估价师..... 16

 十四、实地查勘期..... 16

 十五、估价作业期..... 16

附 件..... 17

 1、《房地产估价委托函》复印件..... 17

 2、位置示意图..... 17

 3、估价对象照片..... 17

4、《国有土地使用证》（黄陂国用（2011）第 1003 号）复印件 ..	17
5、《总平面布置图（含经济技术指标）》复印件	17
6、《***有限公司 盘龙城奥迪汽车维修站’建筑核位红线图》复印件	17
7、《建设工程规划许可证》（武规（陂）建【2014】018 号）复印件	17
8、《法定优先受偿权利情况声明》复印件	17
9、估价委托方《企业法人营业执照》复印件	17
10、房地产估价机构营业执照复印件	17
11、房地产估价机构资质证书复印件	17
12、注册房地产估价师资格证书复印件	17

房地产估价技术报告 18

 一、估价对象描述与分析 18

 二、市场背景描述与分析 20

 三、估价对象最高最佳利用分析 21

 四、估价方法适用性分析 24

 五、估价测算过程 25

 六、估价结果确定 39

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）注册房地产估价师***对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

（七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日 期
***	42200***		
***	4220***		

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、本次评估是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的。

2、委托方应当如实提供估价所必需的情况和资料，并对所提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。本报告即以委托方提供的估价资料真实合法为前提，若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担责任。

3、本次评估假定估价对象已经处在交易过程中，可以模拟市场状况进行估价。

4、本次评估假定估价对象所处市场为公开市场，在该市场上交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

5、本估价报告结果以估价对象不改变现状用途并能保持目前的使用方式和条件为前提。

6、估价人员对估价对象的现场查勘仅限于对估价对象的外观和使用状况的一般性查看，未对主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测试。本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

7、假设在价值时点后，国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定；估价对象现时状况和内外部条件无重大变化。

8、在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。

9、至价值时点，估价对象已竣工并作为奥迪 4S 店投入使用，但房屋尚未办理产权证件，本次评估假定估价对象建筑物能在今后办理产权登记手续、支付相关费用，取得合法产权证书为估价前提，评估结果中未扣除办理登记手续应缴纳的相关税费。报告使用人应对此引起相当关注。

10、本次评估结果包含估价对象室内的二次装修价值。

（二）不确定事项假设

1、因委托方没有提供原始的产权证明资料，仅提供了复印件。本次估价，估价人员未能查看与之相关的产权证件原件，无法对其权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估，估价人员不保证影印件与原件的一致性。本次估价是以委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提的，其合法性和真实性应由委托人负责。

2、本次评估，估价对象建筑面积是根据委托方提供的《建设工程规划许可证》（武规（陂）建【2014】018 号）及其《***有限公司 盘龙城奥迪汽车维修站”建筑核位红线图》确定为 15021 平方米，本次评估以此为评估前提，若与房产主管部门认定的建筑面积不符，则评估结果应作相应调整。

（三）背离实际情况假设

估价对象《国有土地使用证》证载土地用途为工业用地。至价值时点，估价对象现作为奥迪汽车 4S 店对外经营，本次评估以估价对象现状用途商业服务进行评估，本次估价以此设定为评估前提，报告使用方应引起相当关注。

（四）估价报告使用限制

1、本报告所确定的房地产抵押价值是在本次评估特定目的及限制条

件下的公开市场价值，未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响，提请报告使用者给予关注。

2、本报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行评估。

3、本报告的估价结果是估价师通过专业测算提出的公允评估意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在市场上可实现价格的保证。

4、本报告的估价结果是在正常市场状况条件下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有不可抗力等情况对房地产价格可能产生的影响。

5、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

6、本报告的使用期限自估价报告出具之日起为一年。在使用期限内实现估价目的时，可以评估结果作为价格参考依据。超过使用期限范围或在使用期限范围内估价对象的市场价格有较大变化的，需另行评估。

7、本报告仅供委托方使用，非为法律规定的情况，未经本评估机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

8、本报告由武汉***房地产估价有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：***有限公司

注册地址：****经济开发区

法人代表：***

注册资本：贰仟贰佰万元整

实收资本：贰仟贰佰万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

联系人：***

联系电话：***

经营范围：企业管理；投资咨询、商务咨询；房屋租赁。（国家法律规定需要审批的项目凭许可证在许可证有效期限内经营）****

二、房地产估价机构

单位名称：武汉***房地产估价有限公司

法定代表人：***

住 所：****

资质等级：国家一级

资格证号：****

三、估价目的

本次评估是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

四、估价对象

（一）实体状况

1、位置状况

估价对象为***有限公司所属的位于***市****经济开发区巨龙大道武汉盘龙汽车城奥迪汽车维修站，房屋总建筑面积 15021 平方米，土地使用权面积 14580 平方米。

估价对象位于***市****经济开发区巨龙大道武汉盘龙汽车城。其所在地东面邻盘龙汽车城保时捷维修站，南面临巨龙大道，西面邻佳海都市工业园，北面临宋岗二路。估价对象所在小区有 291 路、298 路 2 路公交线路途经，对外交通一般。

2、武汉盘龙汽车城简介

武汉盘龙汽车城由武汉康顺集团于 2003 年投资兴建，是一座占地 430 亩的大型进口汽车品牌销售服务博览中心。时至今日，盘龙汽车城已集合了宾利、保时捷、宝马、宝马 MINI、进口大众、捷豹、路虎、克莱斯勒、道奇、JEEP、雷克萨斯、凯迪拉克等众多高档轿车品牌，为车迷们提供一个集上车、购车、修车及领略世界车文化于一体的“一站式服务”休闲中心。

3、估价对象概况

根据估价人员现场查勘及委托方提供的相关资料，本次估价对象为盘龙城奥迪汽车维修站’奥迪汽车维修站、保安亭，钢结构，建成于 2014 年。

奥迪汽车维修站整体 3 层，局部有夹层，檐口高度约为 7.5 米，建筑面积为 15012 平方米；保安亭层数 1 层，建筑面积 9 平方米，估价对象总建筑面积 15021 平方米。土地使用权面积为 14580 平方米。

估价对象外墙部分为 1.5 厚深灰色六角孔镀锌钢板，加中空玻璃幕墙，部分为彩钢板喷涂金属氟碳漆，钢结构屋架，柱、梁、屋架采用工字钢，电线暗敷，上水、下水、照明、通风设施齐全。

估价对象分为展示区、维修车间及办公服务区，各部分装修情况如下：

展示区：天棚为矿棉吸音板，配扣顶专用射灯；墙柱面为磨光金属漆，墙面为玻璃幕墙；地面部分铺烟米色 600mm*600mm 抛光砖、部分铺复合木地板；室内楼梯为花岗岩踏步，楼梯侧面钢化玻璃，不锈钢栏杆扶手。

办公区域：贵宾休息室天棚采用矿棉吸音板吊顶并配置有小型射灯；内墙部分干挂大理石、部分为钢化磨砂玻璃墙；地面铺实木地板。办公室及会议室天棚为轻钢龙骨矿棉板吊顶，格栅式日光灯；内墙部分刷白色乳胶漆、部分为钢化玻璃墙隔断；地面铺高级防滑地板砖。卫生间墙面高级面砖到顶，石膏板吊顶，地面铺高级防滑地砖，配有 20mm 钢化磨砂玻璃全玻洗脸台、墙面银镜、暗水箱座便器；室内铝合金 12mm 钢化玻璃窗，室内铝合金门。

维修区域：天棚为钢结构檩条和钢屋面板组成，配德国索恩吊灯，墙面刷白色乳胶漆，地面刷银灰色耐磨漆。整栋安装有中央空调系统。

据现场查勘，建筑物结构状况良好，地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降，墙体防水层、保温层、隔热层完好，上下水管道畅通，电器设备线路装置完好，设备能正常使用，其整体维修保养情况较好。

（二）权属状况

1、房地产权利状况

估价对象土地使用权人为***有限公司。

2011 年 1 月 27 日，***有限公司依法取得由***市黄陂区人民政府颁发的估价对象土地的《国有土地使用证》，土地使用证编号为：黄陂国用（2011）第 1003 号，土地使用权人为***有限公司，土地坐落于***经济开发区，土地用途为工业用地，图号/，地号/，土地使用权类型为出

让，土地终止日期为 2054 年 12 月 30 日，截止至价值时点，土地剩余使用年限为 40.53 年。

估价对象地上房屋目前尚未办理《房屋所有权证》。

2014 年 4 月 2 日，***有限公司依法取得估价对象《建设工程规划许可证》（武规（陂）建【2014】018 号），建设项目为 奥迪汽车维修站”，建设单位为***有限公司，建设位置为****经济开发区，建设规模为 15021 平方米。

2、他项权利状况

根据委托方提供的《法定优先受偿权利情况声明》，截止至价值时点，纳入本次评估范围内估价对象为发现有抵押、担保及第三方租赁等他项权利状况。

（三）区位状况

估价对象位于***市****经济开发区巨龙大道武汉盘龙汽车城。其所在地东面邻盘龙汽车城保时捷维修站，南面临巨龙大道，西面邻佳海都市工业园，北面临宋岗二路。估价对象所在小区有 291 路、298 路 2 路公交线路途经，对外交通一般。

估价对象所在区域的盘龙汽车城是华中地区首家以进口车销售服务为主的汽车 4S 店大卖场，总占地 430 亩，建筑总面积高达 7 万多平方米，分为 4S 专卖店、汽车博览中心、物流仓储中心、综合配套服务四个功能分区，并配有大型试车道和汽车文化、休闲娱乐设施。共有进口大众、上海大众斯柯达、萨博&欧宝、保时捷、广汽丰田、捷豹路虎、宾利、道奇、宝马、奔驰等多个品牌的 4S 店。

五、价值时点

2014 年 6 月 19 日

根据《房地产抵押估价指导意见》，房地产抵押价值时点原则上为完

成估价对象实地查勘之日，但估价委托合同另有约定的除外。

本次评估确定价值时点为 2014 年 6 月 19 日，与实地查勘日一致。

六、价值类型

根据《房地产抵押估价指导意见》及估价目的，本次评估的房地产抵押价值设定为估价对象在价值时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去法定优先受偿款。

其中，法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款。

考虑到本次评估是为银行审批企业贷款额度而提供价值参考，故不考虑已设抵押权对评估价值影响，即本次评估的抵押价值为假设估价对象未设定优先受偿权利下的市场价值。

七、估价原则

房地产抵押估价应遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是在要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是在要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是在要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

4、替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。同时也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。该客观合理的价格和价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

5、谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

6、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。即房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）行为依据

《房地产估价委托函》

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国担保法》；
- 5、《城市房地产抵押管理办法》；
- 6、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 7、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 8、《房地产抵押估价指导意见》；
- 9、国家和省市政府颁发的其他有关法规和政策文件。

（三）取价依据

1、***市造价管理站《市造价管理站关于发布武汉地区建筑安装工程 2014 年一季度造价指数的通知》（武建价【2014】5 号）。

2、***市搜房网及***市亿房网搜集的房地产租赁及交易案例资料等。

（四）产权依据

- 1、《国有土地使用证》黄陂国用（2011）第 1003 号；
- 2、《总平面布置图（含经济技术指标）》；
- 3、《***有限公司 盘龙城奥迪汽车维修站建筑核位红线图》；
- 4、《建设工程规划许可证》（武规（陂）建【2014】018 号）；
- 5、估价委托方《企业法人营业执照》；
- 6、估价委托方提供的其他有关资料；
- 7、房地产估价机构收集的其他相关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法以及基准地价修正法等。估价方法的选择应按照《房地

产估价规范》的要求，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等适当选择，一般应采用两种或以上的方法进行估价。

（一）估价思路

根据本次评估的特定目的，评估人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，经过反复研究决定，本次估价采用比较法和收益法两种估价方法分别对估价对象进行评估。最后将两种估价方法求得的估价结果进行综合分析处理，确定估价对象的最终评估价值。

（二）方法定义

1、收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

2、比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

我们采用比较法和收益法评估确定，估价对象在价值时点 2014 年 6 月 19 日满足假设及限制条件下，假定未设立法定优先受偿权利的市场价值为 RMB 18175.41 万元；

根据委托方提供的《法定优先受偿权利情况声明》，截止至价值时点，本次评估纳入评估范围的估价对象房地产未设立任何已抵押担保债权，法定优先受偿款为 0 万元；

则，

房地产抵押价值：RMB18175.41 万元（大写人民币壹亿捌仟壹佰柒拾伍万肆仟壹佰元整）；

其中：

土地价值：RMB889.38 万元（大写人民币捌佰捌拾玖万叁仟捌佰元整）；

房产价值：RMB17286.03 万元（大写人民币壹亿柒仟贰佰捌拾陆万零叁佰元整）。

注：房产价值等于房地产总价值扣除土地价值之后的剩余部分，含前期及配套费、建筑安装工程费、二次装修价值、室外工程费、管理费、投资利息、销售税费、开发利润等。

十一、变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

变现能力分析应当包括抵押房地产的通用性、独立使用性或者可分割转让性，假定在价值时点拍卖或者变卖时最可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度，变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序。

（一）通用性

估价对象土地证载用途为工业用地，但其地上建筑物现状作为汽车4S店使用，其建造过程中受到企业的特定需求限制，结构、平面布置等与标准工业厂房存在一定差异，故作为其他用途使用的可能性不大，通用性一般。

（二）独立使用性

估价对象为敞开式布局、形状规则，并辅有独立的消防通道及楼梯，可以独立使用。

（三）可分割转让性

估价对象为一个功能完整的不宜分割转让的整体，分割使用会对使用产生严重影响。

（四）变现时间及处置税费

估价对象面积较大，变现时受影响因素较多，故与一般房地产相比变现时间较长。

假定估价对象抵押房地产在价值时点以评估价格（18175.41 万元）进行处置变现，则处置过程中可能发生的主要有关费用如下：

处置税费一览表

序号	费用名称	标准	费用总额（万元）
1	营业税及附加	成交价格×5.8%	1054.17
2	印花税	成交价格×0.05%	9.09
3	评估费用	按国家标准收取	9.07
合计			1072.33

注：1、假设评估价格即为成交价格。

2、以上处置税费为价值时点房地产处置时发生的主要有关费用，具体金额以处置时实际发生数为准。

综上所述，结合房地产的不可移动性及价值高大性，参考同类房地产拍卖处置案例，假定估价对象在估价时点拍卖或者变卖时，最可能实现的价格与评估价值将存在一定的差异。

十二、风险提示

1、因时间变化，可能存在多种风险导致抵押房地产的抵押价值发生变化：

（1）相关当事人的生产经营活动中，因正常或非正常使用、维护不

善及不能获得赔偿的意外事故等使抵押房地产的价值发生一般损耗或严重减损；

（2）因社会环境、经济环境、法律环境变化导致房地产市场的供求关系发生结构性或根本性变化进而使抵押房地产的价值发生减损；

（3）因相关法律法规变化而使抵押房地产的部分或全部不适合设定抵押，出现已抵押房地产的市场价格没有大的变化而其抵押价值却发生较大减损的情形。

2、一般而言，房地产抵押贷款中，与房地产本身直接相关的、能够给贷款方带来损失可能性的主要情形有：

（1）由于房地产管理体制、社会征信机制等方面的原因，使得房地产所有者或使用者有可能无权抵押房地产或者在抵押了房地产之后还可以几乎很少受到限制地将其出租、转让和重复抵押，从而将贷款方拖入漫长的司法诉讼程序中；

（2）由于房地产管理体制、司法执行力度、社会保障机制等方面的原因，有可能出现本应优先受偿的抵押权沦落为一般的返还请求权的情形或者官司胜诉却迟迟无法执行的情形。

3、房地产抵押估价有着独特的价值形成过程，估价过程更加谨慎、保守，因而既不能将其它房地产估价报告的评估价值作为房地产抵押价值，也不能将房地产抵押估价报告的结论与其它房地产估价报告的评估价值作简单比较，更不能将房地产抵押估价报告的结论作其他用途。

本估价报告房地产抵押价值的得出是建立在一个逻辑严密、系统完整的评估测算过程的基础上的，因此应合理使用本评估价值、完整使用本估价报告。

4、与通常的抵押贷款期限相比，房地产市场的周期相对要长得多，所以一般地，在贷款期限内抵押房地产的市场价格变化所产生的影响较

小。但房地产既是一种生产资料，更是一种基本生活资料，其价格显然对国家法律政策制度、国内外政治经济状况的变化有极大的弹性。无疑，在国家法律政策制度不断完善、国内外政治经济状况相对复杂的今天，有必要适时对房地产抵押价值进行再评估。

5、本次评估在价值时点不存在明显预期可能导致房地产抵押价值下跌的因素，但报告使用人应对房地产抵押价值未来下跌的风险保持谨慎及关注。

十三、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名
***	42200***	
***	4220***	

十四、实地查勘期

本次估价实地查勘时间为 2014 年 6 月 19 日。

十五、估价作业期

本次估价工作时间自受理估价委托之日 2014 年 6 月 19 日起，至 2014 年 6 月 27 日出具估价报告时止。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/227141146033010004>