

对新颁布的房地产抵押估价指导意见的理解（二）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/230/2021_2022__E5_AF_B9_E6_96_B0_E9_A2_81_E5_c114_230569.htm 已抵押担保的数额，若委托人提供的产权证上没有标注，是否还需要估价师自行向房管部门查询？在本地还好，如果估价对象地处外地，那估价师的尽职调查工作将有更大难度。

若土地出让金、交易税费，应补缴政府费用等也在法定优先受偿权范畴之内，则估价师的尽职调查工作深度、广度、难度都将更大，而且调查所得数据不一定准确，将影响估价结论的准确性。2

．对可比实例进行实地查勘的困难。就目前情况而言，估价所采用的可比实例的来源大多为估价人员自物业中介等处自行调查而来或是由房地产管理部门公布的市场交易案例，《意见》要求对可比实例“进行必要的实地查勘”，到底必要到什么程度？要进入可比实例房屋内部几乎不可能，甚至所在小区如果封闭式管理，也很难进入，那么最多只能了解到物业所处地理位置，对其内部状况、景观等不得而知。3．《意见》中规定：“房地产估价行业组织已公布报酬率、资本化率、利润率等估价参数值的，应当优先选用，不选用的，应当在估价报告中说明理由。”就目前情况，这些参数应该还没有公布，大多是由估价师根据执业经验自行制定，也给人为调节评估值带来了操作空间，从促进抵押估价业务的健康发展方向来说，有关行业组织应该将其尽快公布。4．《意见》中规定：“房地产抵押估价报告应当包括包括估价对象的变现能力分析”。这种分析应该是定性的还是定量的？如果是需要进行定量的分析，则数据的不确定性、费用项目的

不完整性都是存在的问题。因为涉及抵押权实现而需对抵押物进行变现的情况，几乎都需要经过司法途径，涉及诉讼费用主要有案件受理费和申请执行费，另外还有执行中的实际支出费用，包括人民法院执行人员异地执行本案时按照国家有关规定标准支出的差旅费用，有人民法院或人民法院委托其他单位或个人进行的与本案有关的勘验、鉴定、评估、拍卖、仓储、保管、运输等实际支出费用。另外，诉讼费用还包括抵押权人支出的律师费用等。这些费用和其他变现时应缴交的各种税费等是估价人员难以估算清楚的。

5. 作为规范房地产抵押估价的技术标准，《意见》也规定了“在处置房地产时，应当评估房地产的公开市场价值，同时给出快速变现价值意见及其理由。”这时的评估结论，亦即估价师应对其承担估价责任的，是公开市场价值还是变现价值？而且处置房地产时的评估，评估目的应该改为“处置变现”或“强制拍卖”，报告名称也不应再叫“房地产抵押估价报告”。

6. 房地产估价不再作为其抵押过程中的必备要件，而且委托方由银行承担，对估价师及估价机构提出了更高的质量要求，对市场把握不准确，估价质量不理想，均可能导致其业务的萎缩，而且也会给自身带来较大的执业风险，《意见》规定“在估价报告应用有效期内使用估价报告的，相关责任由出具估价报告的估价机构承担，但使用者不当使用的除外”。

《通知》及《意见》的实施，对金融机构来说，也为其防范房地产信贷风险提供了支持，与以往的操作方式相比，也有不少新的地方：1. 金融机构在发放房地产抵押贷款前，应当确定房地产抵押价值，但抵押价值的确定可以由抵押当事人协商议定，不一定非得要进行评估，这样的规定明确了

金融机构如果有能力把握抵押物市场价值和借款人的资信有信心，就可省去评估的时间和费用，为赢得市场竞争加分。金融机构还可以委托估价机构定期或者在市场价格变化较快时，评估房地产抵押价值。这就加强了金融机构在日常管理中控制贷款风险的能力。

2. 《通知》明确了金融机构原则上应是房地产抵押估价的委托方，自行决定选用合适的房地产估价机构，并支付评估费用。这就理顺了银行、估价机构、借款人(抵押人)间的关系，明确了估价机构是为银行提供服务，为银行的信贷决策提供专业帮助并承担责任的机构，避免由借款人(抵押人)授意高估抵押物而导致的信贷风险。同时，银行应尽委托方的责任为估价师提供估价所需的文件资料及协助估价师对估价对象情况进行调查了解，与目前相比，银行在这方面的工作量及责任也加大了。

3. 由于《意见》明确了估价报告必须提供估价对象(抵押物)的抵押价值和变现能力分析，采用哪个价值作为信贷决策的基础，将影响银行制定的贷款“折扣率”。目前，据我们了解的情况，银行通常以抵押物的评估价值为基础，以60-70%的折扣率发放贷款，之所以会有这样的折扣，正是因为出于风险控制的需要，把抵押物需要变现时产生的价格减损、应上缴税费等考虑在内。但是《意见》实施后，抵押物的“抵押价值”中已扣除了房地产估价师知悉的法定优先受偿款，如果按上文所述，假定抵押物在估价时点转让应缴纳的各种税费也包括在优先受偿款中，那么这部分费用在估价结论中就已扣除了，银行在制定贷款折扣率时不需再重复考虑；如果以估价报告对估价对象的变现能力分析为折扣率制定基础，那么抵押物变现时产生的价格减损也已经包括在估价结论以内了。

所以，无论以哪个价值为信贷决策的基础，银行目前的贷款“折扣率”都应进行适当调整。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com