

对新颁布的房地产抵押估价指导意见的理解（一）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_230570.htm 建设部、中国人民银行和银监会三部门日前联合发出《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》及《房地产抵押估价指导意见》，从业务委托、房地产估价机构选聘、金融机构对房地产抵押贷款额的内部审核以及加强监管等多方面，加强了对抵押贷款估价的规范要求，强调和细化了对房地产估价机构和金融机构的独立性要求。作为房地产专项估价技术标准，将从今年三月起实施，进一步完善了房地产估价技术标准体系，提高了行业自律组织加强自律管理的能力。可以有效发挥房地产估价在防范金融风险中的作用，进一步理顺了银行等金融机构、借款人与房地产估价机构间的关系，并将促进房地产信贷体系的建设与发展。和以往的抵押评估相比，上述文件的意义在于：首先，明确了房地产抵押价值与房地产市场价值的关系。房地产抵押价值为假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款，法定优先受偿款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。二是明确了房地产抵押估价的原则。房地产抵押估价活动不仅应该遵守独立、客观、公正、合法的原则，还应该遵守谨慎的原则，要充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。三是明确了房地产抵押估价要进行变现能力分析。在抵押估价中，房地产估价师要对

抵押房地产的通用性、独立使用性、可分割转让性等变现能力进行分析。四是明确了房地产抵押估价要特别提示的内容，包括：时间对抵押价值的影响、信贷风险的关注点、定期跟踪房地产抵押价值的变化等。五是规范了房地产抵押估价委托及收费。房地产抵押估价为贷款人核定抵押贷款额度提供参考依据。因此，《通知》规定原则上商业银行作为房地产抵押估价的委托人，并按“谁委托，谁付费”的原则，由委托人承担估价费用。《通知》及《意见》的实施，对房地产估价机构来说，提高了在房地产信贷风险控制中的作用与地位，但也增加了估价师执业难度，对估价师及估价机构对业务风险的判断及规避能力都提出了新的要求：1. 对法定优先受偿款的理解。《意见》规定：法定优先受偿款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。究竟“其他法定优先受偿款”包括什么内容？土地使用权出让金及假设房地产在估价时点变现需向有关部门缴纳的税费是否包括在内？如果在建工程存在应缴而未缴的各种政府行政事业性及资源性收费等，在处置抵押在建工程时，应当按照规定予以补缴，那么这部分应补缴费用也包括在内吗？《意见》规定，“房地产估价师应当勤勉尽责，了解抵押房地产的法定优先受偿权利等情况；必要时，应当对委托人提供的有关情况 and 资料进行核查”。但是，基于目前估价行业的现实，这种了解与核实究竟准确性、可靠性如何，很难把握。比如：发包人拖欠工程款的数额，应由发包人与承包人同时以书面形式提供，当双方意见一致同意提供时，此依据的取得没有问题，但需要采取什么样的核查程序来验证此数据的真实性呢？若双方未能达成一致时，

估价师当如何处理，是否需要进行如工程专项审计等工作?
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