

房地产估价报告中引入“估价时点日后重大事项”的探讨

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/275/2021_2022__E6_88_BF_

[E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_275610.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/275/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_275610.htm) 建设部、中国人民银行、中国银监会于2006年1月联合下发《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》，同时配套发布了《房地产抵押估价指导意见》(简称《意见》)，并规定银行抵押估价活动自2006年3月1日起必须按照《意见》实施。作为估价活动一个新的规范指导性文件，自发布以来在估价行业中引发了热烈的研讨。抵押价值、优先受偿权、变现能力分析、使用提示的内容等大大丰富了估价报告的内涵与实用性。《意见》的实施，将大大提高估价报告的技术含量，同时对估价从业人员提出更高的要求。《意见》中的许多篇幅就估价结果的成立作了诸多的假设限定说明，并对估价报告使用者如何合理的使用估价报告作了相当多的说明。本文将在此基础上，借鉴会计制度中的“资产负债表日后事项调整”，提出“估价时点日后重大事项”的概念，并对此做分析研究。

一、会计制度中的日后事项调整 在会计中，资产负债表体现的是一个时点的概念，属于静态概念。基于会计报表的实用性角度，在资产负债表编制中引入日后事项，大大提高了报表的使用功能。所谓日后事项，指的是自年度资产负债表日至报表批准报出日之间发生需要调整或说明的事项，根据事项的不同情况，区分为调整事项和非调整事项。对于调整事项，应进行会计处理，调整资产负债表。例如资产负债日前已存在并于资产负债日后发生的应收帐款发生重大损失或销售退回等对资产负债表有重大影响的事件

。对于非调整事项，不需要进行调整，只需要在报表附注中说明事项的内容以及对结果将造成的影响。通过日后事项的说明，使报表具有更好的实用性，有利于报表使用者特别是广大投资决策者作出正确的投资选择。

二、“估价时点日后重大事项”的提出与资产负债表的时点概念相类似，估价报告强调的也是一个估价时点的静态属性。因此估价报告也存在着如何提高估价时点后的一段特定时期内的使用实用性问题，即最大限度确保估价结果出具的有效性。仔细分析表明，估价报告中的估价结果的合理性存在着这样一个隐含条件，从估价时点到报告出具日期间，估价对象状况与估价时点是一致的，估价对象所依赖的社会经济环境是平稳发展的。但是如果该条件不复存在时，估价结果将出现严重的问题：在估价时点与估价报告出具日的间隔时期比较长的情况下，估价对象状况可能已经发生重大变化，估价对象所依赖的社会经济环境可能发生了重大变化。这种可能性的存在将使估价报告面临这样一个困境：估价时点的结果是适当的，但估价报告出具之日估价结果已经不适用。该种情形对于估价报告而言，当然可以通过假设限制条件及报告使用提示予以规避，但对于抵押估价报告的使用者而言，无疑是不可接受的，估价报告实际上也失去了现实的使用性。更多精采请到 bbs.imcpv.com 有鉴于此，并借鉴会计制度中日后事项的提法，本文提出了“估价时点日后重大事项”的概念：估价时点至估价报告完成日或出具日这一特定的时期内发生的对估价结果有重大影响的事项。

三、“估价时点日后重大事项”与银行需求分析 为了更好了解“估价时点日后重大事项”对抵押估价报告使用者(银行)的现实必要性，就必须了解银行抵

押贷款对估价报告的需求。对于估价报告的使用者而言，当然需要了解抵押物在估价时点下静态的市场价值。但是从贷款的全过程进行考察，银行更为关注的是短期内使用报告(如银行放款时)估价对象的动态市场价值，以及从更长时期里(一直到还贷结束)估价对象面临的价格风险环境及因素。通过图1我们可以更好了解报告使用者对估价报告的使用需求：

师信息网论坛 <http://bbs.imcpv.com> 与银行抵押贷款活动中对了解抵押物价值的要求相比，仅仅依靠估价机构出具的贷前阶段的估价报告显然无法完全满足其需求，特别是《意见》出台前的估价报告仅对估价时点的市场价值的客观性、合理性负责，只满足了抵押贷款前期部分的要求。《意见》出台后，估价报告增加了许多使用提示的内容，对估价结果的合理使用提供了更多的信息，基本能满足第一阶段银行对抵押贷款前期的需求。然而操作实践中，仍存在估价时点到抵押贷款放款日间隔时期较长时导致的两个方面的风险，即期间估价对象状况是否已经发生重大不利变化?期间估价对象所依赖的社会经济等风险环境是否已经发生重大不利变化?估价报告通过引入“估价时点日后重大事项”，并将估价时点或报告出具日向银行抵押登记及放款点延伸，可以有效地帮助银行化解第二阶段的风险。至于第三阶段的风险，估价报告能做的只有做风险的预测，提醒使用者注意可能的价格风险环境而已。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