

抵押房地产拍卖价格评估的特点 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/471/2021_2022__E6_8A_B5_E6_8A_BC_E6_88_BF_E5_c67_471084.htm 随着我国房地产市场的迅猛发展，以拍卖方式成交的房地产在房地产市场中所占比例越来越大，房地产拍卖价格的评估对房地产拍卖业的发展也起着愈来愈重要的作用，本文主要讨论抵押房地产拍卖价格评估的特点。 拍卖价格一般低于公平市价 公平市价是指一宗房地产的产权在估价之日预期可合理地出售的最好价格。其假设条件为：A、一个自愿的出售者；B、一段在考虑了房地产性质和市场状况下面进行议价销售的合适的时期；在那段时期内房地产价格保持稳定状态；D、房地产价格完全受公开市场影响；E、不考虑购买者因特殊兴趣而给予的任何附加报价。 房地产拍卖价格的形成都不能完全具备以上条件。首先，被拍卖房地产的权利人是因债务履约期届满未能清偿债务而被迫依法拍卖其拥有的房地产，所以不是自愿的卖主。其次拍卖价格没有经过一段合适的议价时期完成交易，而是在拍卖日公开竞投，买家也是在不充分了解该房地产的情况下进行竞投，拍卖实际上就是在短时间促成交易，为了促使拍卖成功，就必须具备价格优势，才能吸引买家竞投，故评估出来的拍卖价格一般较公平市价偏低。拍卖价格要考虑快速变现。由于拍卖期短，有卖不出去的风险，所以拍卖价格必须考虑变现的速度，即确保卖出的成功，所以拍卖价格必须坚持“宁估其少，勿估其多”。鉴于上述原因，拍卖价格一般是由估价人员根据房地产种类，确定合适的风险折扣率，从公平市价扣除后得出的价格。 拍卖价格与抵押价格

既有联系又有区别。抵押价格是一种预期价格，一般是基于同类房地产的市场发展趋势以及历经贷款时限后抵押房地产实物状况发生的变化来确定房地产抵押价格。拍卖价格即拍卖日对房地产进行拍卖的底价，尽管拍卖价格的评估要参考抵押价格，但是拍卖时期房地产的市场状况以及拍卖房地产本身的状况与抵押时期的状况存在一定差距，所以拍卖价格不能等同抵押。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