

房地产估价师考试辅导：房地产抵押分析 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/491/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_491501.htm 2006年1月17日，建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会下发了《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》（建住房[2006]8号）（以下简称《通知》），《房地产抵押估价指导意见》（以下简称《意见》）作为附件同时发布，并将于2006年3月1日实施。《意见》的最大意义在于对房地产抵押价值做出了明确的定义，为房地产抵押估价提供了理论基础。本文将笔者对该定义内涵的理解以及定义中存在的矛盾问题进行简单分析，并提出修正建议。

一、抵押价值涵义的变化对房地产抵押价值定义的界定一直是房地产估价理论中存在争议的问题之一。有观点认为房地产抵押价值是房地产在抵押权实现时的价值，有观点认为房地产抵押价值是房地产在抵押权设定时的价值。中国房地产估价师执业资格考试教材《房地产估价理论与方法》中在关于抵押价值的定义分析[1]中，首先对房地产抵押价值的理论定义进行了分析，即房地产抵押价值是债务履行期届满债务人不履行债务时，拍卖、变卖抵押房地产最可能所得的价款或者抵押房地产折价的价值扣除优先受偿的款额后的余额。进一步又从估价实务的角度出发，将房地产抵押价值评估中的抵押价值定义为拟抵押房地产在委托估价时的公开市场价值扣除法定优先受偿的款额后的余额。将法定优先受偿款额的范围界定为划拨土地使用权应缴纳的土地使用权出让金、发包人拖欠承包人的建筑工程价款、已担保债权数额等，但不包

括强制执行费用。 国标《房地产估价规范》中尽管未对抵押价值进行明确定义，但是其解释基本是采用了中国房地产估价师执业资格考试教材《房地产估价理论与方法》的理论基础。其中第6.4.3款规定，房地产抵押价值应是以抵押方式将房地产作为债权担保时的价值。第6.4.2款规定，房地产抵押价值评估，应采用公开市场价值标准，可参照设定抵押权时的类似房地产的正常市场价格进行，但应在估价报告中说明未来市场变化风险和短期强制处分等因素对抵押价值的影响。一直以来，在房地产抵押估价中，估价师也一直是采用上述理论为基础的，只对设定抵押权时的市场价格进行反映。

《意见》对房地产抵押价值进行了明确的界定，房地产抵押价值为房地产在估价时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。而法定优先受偿款是指假定在估价时点实现抵押权时，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。后面将对该定义进行深入的剖析。《意见》中对房地产抵押价值的定义与《意见》（征求意见稿）中的定义也存在不同，《意见》（征求意见稿）中的定义为：房地产抵押价值是拟抵押房地产或者抵押房地产的市场价值扣除房地产估价师知悉的法定优先受偿款额后的剩余价值。法定优先受偿款额是指假设在估价时点实现抵押权时法律、行政法规规定优先于本息抵押贷款受偿的款额，包括划拨土地使用权应缴纳的土地使用权出让金、发包人拖欠承包人的建筑建筑工程价款、已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿权。从上面的分析可以看出，即使是占主导

地位的房地产估价理论界，对抵押价值的定义也一直是在不断的讨论研究中，而对抵押价值定义的统一与规范，是指导房地产抵押估价的重要前提。

二、市场价值定义的理解

市场价值的定义很多，但“市场价值来源于市场参与者的共同的价值判断”这一观点已得到普遍的认同。如果买卖双方是理性的，掌握充分的信息并以自身利益最大化为目标，同时假设双方均未受到不当的胁迫，则市场价值是某一特定的房地产权利在公平交易和完全竞争的市场中已经停留了一段合理的时间后，最可能实现的价格，无论该价格是以现金、现金等价物还是其他明确界定的交易方式表示[2]。从上面的定义中可以看出，所谓的房地产市场价值是具备如下条件的房地产及其价值的表现形式：

- （1）房地产具有确定的权利状态；
- （2）市场价值是在公平交易和完全竞争的市场中形成中；
- （3）市场价值需要一段合理的议价时间；
- （4）市场价值是最可能实现的价格。

三、法定优先受偿权涵义的分析

《意见》将法定优先受偿款定义为假定在估价时点实现抵押权时，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。将“发包人拖欠承包人的建筑工程价款和已抵押担保的债权数额”作为法定优先受偿权，没有任何疑义。那么什么是其他法定优先受偿权呢？我们有必要进一步分析优先受偿权的定义。《意见》对法定优先受偿权的定义是指假定在估价时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额。如何理解“假定在估价时点实现抵押权”？首先说明了优先受偿权存在的时点是估价时点时，而不是在任何其他的时点。其次说明了优先受偿权是在假设抵

押权实现的条件下存在的。所谓抵押权实现是指债务履行期届满抵押权人未受清偿，与抵押人协议以抵押物折价或者以拍卖变卖该抵押物所得的价款受偿[3]。处分抵押房地产所得金额依下列顺序分配：支付处分抵押房地产的费用；抵押房地产应缴纳的各种税金；偿还抵押债权本息及支付违约金；赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的伤害；剩余金额交换抵押人。处分抵押房地产所得金额不足以支付债务和违约金、赔偿金时，抵押权人有权向债务人追索不足部分[4]。根据这些规定，优先于本次抵押贷款受偿的款额除了发包人拖欠承包人的建筑工程价款和已抵押担保的债权数额外还包括支付处分抵押房地产的费用和抵押房地产应缴纳的各种税金，而这两项权利的优先受偿顺序要比已抵押担保债权在受偿顺序上还要优先。

1、处分抵押房地产的费用 处分抵押房地产的费用因采取的处分方式的不同而有所不同。一般情况下，抵押物的处置都需要经过司法程序，这个过程中的费用可统称为诉讼费用。根据《人民法院诉讼收费办法》及补充规定，人民法院收取的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。

2、处分抵押房地产应缴纳的税费 处分抵押房地产应缴纳的税费是指抵押权人依照法律规定处置抵押房地产，应该由债务人或抵押人支付的相关交易税金及费用。主要包括营业税金及附加、印花税、土地增值税、交易费等。另外，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，这些费用也构成在建工程抵押权的优先受偿权。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