

土地估价：房地产估价风险防范与转移土地估价师考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/525/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_525073.htm 房地产估价活动和其他经济活动一样具有风险性。但是，房地产估价又和其他经济活动有不一样的一面，房地产估价风险具有其特殊性。一般经济活动主要是从经济效益方面去考察风险，控制、分散风险。在一般经济活动中，人们所说的风险往往是指效益方面的不确定性，以及由于不确定性的存在使得经济活动主体的效益不确定。但是，房地产估价是一种社会中介活动，这种活动是因为社会信息的不平衡产生的。房地产估价活动会对社会很多方面产生各种各样的影响，带来不同方面的风险。amp.房地产估价活动不仅仅带来估价机构和人员的风险，而且会对政府、经济活动涉及利益各方带来不同的风险。因此房地产估价风险的特殊性就在于房地产风险的涉及面广，而且复杂。本文分别从估价机构和估价人员、政府、经济活动各方角度分析房地产估价风险体系构成。分析房地产估价风险体系有助于帮助社会各个方面采取措施避免和规避风险，从而促进社会稳定和经济安全。

一、房地产估价风险发生源

估价风险主要是估价结果与房地产真实价值偏差的程度及发生较大偏差的可能性。这种偏差，即风险的发生源，主要包括三个方面：

- （1）估价机构和人员。估价机构和人员法制观念不强、技术水平不高、缺乏执业道德等都会造成评估值与房地产真实价值的偏离，给经济活动主体以及未来的社会经济稳定埋下定时炸弹。
- （2）经济活动主体。经济活动主体包括经济活动中涉及的利益各方，如土地出让中的国

家、土地使用者；房地产交易活动中交易各方；房地产抵押活动中的抵押人和抵押权人等等。（3）估价技术。在实践中采用的估价方法都是世界通行的成熟估价方法，但是在具体估价过程中。估价人员的技术水平和参数的获取能力不同，在技术运用上存在或多或少的不确定性，特别是许多因素判定都要靠估价师的主观判断能力更是如此。因此，估价技术也是一个风险源。

二、房地产估价风险体系

房地产估价风险体系由政府面临的房地产估价风险、机构和人员面临的房地产估价风险以及经济活动主体面临的房地产估价风险组成。

（一）政府面临的房地产估价风险

经济稳定是政府的目标之一，经济稳定包括经济发展、无通货膨胀。政府面临的房地产估价风险最主要的是房地产估价带来的金融风险。金融稳定是经济稳定的基础之一，金融动荡往往会爆发深重的社会灾难，给社会经济带来动荡和不安。这里主要是房地产估价价值过高，不能反映房地产的真实价值，过高估值的长期或大量的金融抵押贷款，会给金融机构在未来带来越来越多的呆账坏账，影响金融机构的真实资产。金融一旦发生动荡，整个经济体系不可避免地会产生动荡，影响经济稳定。诸如20世纪80年代的日本“泡沫经济”，1997年泰国开始的东南亚“金融危机”，无不例外与房地产价值估计过高有着一定的影响。

（二）估价机构和估价人员面临的房地产估价风险

估价机构和估价人员是估价风险的直接承担者，估价机构和估价人员面临的风险主要表现在以下几个方面：

- 1、技术风险：为估价行业广为接受的基本估价方法是成本法、收益法和市场法。从估价理论角度这三种方法都有其存在的必要性。不管采用哪一种方法，都需要详实的基础资料来支撑。

因此，在利用具体的估价方法进行估价时，是否掌握丰富的基础资料是估价结论能否准确的重要保障。实际评估过程中，由于我国房地产业以及房地产估价起步较晚，许多技术资料无法在短时期内积累下来，比如市场基准收益率水平、房地产价格分类变动指数等等。这样使得估价机构和估价人员将在房地产价格预期的技术上面临极大的不确定性。此外，估价报告的叙述不完善或不完整也会在将来给估价机构和估价人员带来意想不到的后果。再者就是估价人员素质水平低。对于房地产估价基本理论掌握不牢靠，通过估价师考试缺乏实际估价经验，在参数选择和方法运用上存在这样那样的漏洞，也会产生一定的估价风险。

2、政策风险：房地产价格的变化一方面受到供求变化的影响，另外一方面政策变动也同样会对房地产价格产生重要影响。政策的变化是一般估价人员无法，或者说是没有能力预期的。政策的变化，包括税收政策、金融政策以及产业政策都必然会对房地产价格产生或高或低的影响。同时，政策的变动往往还会对估价方法产生影响，如《城市房屋拆迁条例》的修改，使得房屋拆迁补偿估价方法也发生了变化。

3、业务风险：即估价业务带来的风险。房地产估价主要是对房地产权益的估价。我国房地产市场虽然在逐步规范，但是由于历史原因，在产权界定方面还存在着这样那样的问题。比如某企业通过政府对原农民所有的土地通过征地取得了划拨土地使用权。企业为了节省费用不去办理产权登记手续。这种情况在估价实践中经常遇到，给估价的结果带来一定的风险。另外一个方面，当估价机构或人员接受新业务时，对于估价方法和技术参数的选择和利用同样存在着极大的不确定性，给估价机构和估价人

员未来带来风险。 4、经济风险：所谓经济风险是指经济形势短期内发生了巨大变动。使得估价结果与市场价格产生了较大偏离。这种结果是任何估价师和经济利益各方都不愿意看到的情况。这种情况不是估价机构和估价人员的道德问题，甚至有些情况下也不是估价师能够预期的，但是这种结果会对社会经济稳定产生不利影响，而且可能会直接给房地产经济活动某一主体带来经济上的损失。（三）经济活动主体面临的房地产估价风险经济活动主体是指与估价对象房地产在估价目的条件下涉及的利益各方，比如在抵押贷款中涉及到银行、借款人、担保人等各方利益；在投资目的下涉及到全部投资人和未来的债权人以及政府的利益。这些利益主体都是我们这里所说的经济活动主体。房地产估价结果与市场价值的极大偏差一样会对他们产生影响。例如，在抵押贷款估价中，抵押物估价过高会使得未来在借款人无力偿还借款的情况下，金融机构的贷款无法足额收回，产生呆账坏账，如果银行的呆账坏账过多，会使银行经营困难，严重者在居民储户未来预期不好出现挤兑情况下，会造成银行破产，进而出现金融动荡。这是银行、居民乃至政府均不愿意看到的。

三、房地产估价风险防范与转移

对于房地产估价风险管理的措施包括风险识别、分析、防范、处理等内容。在这些内容中，防范应该是一种主要措施。根据长期的估价实践和理论研究，房地产估价风险防范可以从以下两个方面防范来自估价机构和人员带来的风险。

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