

关于抵押贷款评估有关问题的探讨 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/80/2021\\_2022\\_\\_E5\\_85\\_B3\\_E4\\_BA\\_8E\\_E6\\_8A\\_B5\\_E6\\_c47\\_80628.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E5_85_B3_E4_BA_8E_E6_8A_B5_E6_c47_80628.htm) 抵押贷款评估的现状令人担忧，它的理论盲区主要体现在假设前提与价格标准的盲区、评估基准日与评估价格使用的盲区及评估报告“保护性说明”和“承诺函”的局限等。评估风险的防范，最终取决于资产评估理论方法体系的完善和法律的规范，以及评估需求者正确利用评估结果。在以实物资产作为抵押物向银行贷款的运作中，都存在着对相关资产评估作价的问题。随着市场经济的深入完善，抵押贷款评估业务已经相当频繁。本文从专业角度对抵押贷款评估的有关问题作一些讨论。

一、抵押贷款评估的状况堪忧80年代末，美国因收不回抵押贷款产生巨额的银行不良资产，导致一批银行的倒闭破产，最后联邦政府不得不动用数十亿美元的国库资金弥补存款人的损失。美国多数人认为造成这种恶果的主要原因是不动产评估人员的舞弊行为，因而美国国会在1989年8月制定了《金融机构改革、复原和强制执行法令》（FIRREA），该法令不但正式确定“评估促进协会”（Appraisal Foundation）为评估行业制定行为准则和专业操作准则的机构，更重要的是彻底结束了各团体分散制定评估准则的局面，直接促成了评估全行业准则的形成（美国评估行业统一操作规范）。该法令第11号《不动产评估改革法案》对涉及国家利益的不动产评估行业进行了整顿。90年代亚洲金融危机爆发后，日本同样是因为不动产评估人员的行为，导致了银行大量不良资产的产生，日本政府也不得不从国库拨出几万亿日元，去填补因不动产抵

押贷款不能收回造成的窟窿。上述后果是否全部或部分由评估人员行为产生，一时无法辨别。据笔者了解，在某省，大量的中小型评估机构，只有五六名评估人员，一年的抵押贷款评估业务收入高达千万元，一年出具的抵押贷款评估报告达上千份。以一个固定不变的报告格式内容，一种永久使用的“重置成本法”，一个评估人员一天出具几个报告，十几份评估报告，除企业名称、概况和基准日不同外，找不出任何包括文字上的差别。国内银行抵押贷款评估中种种问题，是否会使国外的历史在中国上演，令人担忧。

## 二、抵押贷款评估的理论盲区

### 1. 假设前提与价格标准

据笔者所知，国内抵押贷款评估中，评估师总是以持续使用为前提，采用“重置成本法”对抵押物进行评估。根据我国担保法的有关规定，“债务人不履行债务时，债权人有权依照本法规定以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿”。很明显，该特殊目的下资产的评估价值，应该是该财产实现变现时的价值，因为，至债务人履行债务前，银行实际上拥有该抵押财产的处置权和收益权，之后，当债务人不履行债务时，银行只通过拍卖或变卖的方式行使处置权和收益权，不会对该财产进行“持续经营”。即便对于获得该资产的第三方有可能经营该资产，但至少评估的是银行的权益价值，评估值只能是银行作为资产拥有者时，资产经营或变现时产生收益的价值。由此看来，在该评估目的下，采用“重置成本法”的前提“持续使用”并不存在。而且，银行只有通过“变现”或“清算”对抵押财产进行处置，适用的评估价格标准只能是“变现净值标准”和“迫售清算价格标准”。“变现净值标准”的决定因素有“变现价格”和“变现费用”。“清算

价格标准”的决定因素同样有“清算价格”和“清算费用”，“变现费用”和“清算费用”，应在“变现价格”和“清算价格”中得到补偿后，才能作为最终的评估值。恰恰相反，重置净值则是将资产形成时的费用一起作为资产重置原值，再考虑成新程度后所得的评估值。前者明显低于后者。再加上“迫售清算价格标准”本身的“快速变现”和“非公平市场”的特点，使价格偏低，因而大量抵押资产高估的现象就不难理解了。

2. 评估基准日与评估价格使用通常情况下，企业办理银行抵押贷款的时间，也就是对抵押物进行评估的时间，而企业（债务人）不能偿还债务的时间往往是评估目的实现的时间。对于一年期的抵押贷款，正好与现时资产评估有关规定的有效期一致。但多数情况是评估目的实现不在评估结论有效期内，即使是有效期内，其资产的数量和价格都发生了变化。有的资产被拍卖时，某固定资产早已报废，尽管根据贷款风险的大小，事前设定了“抵押率”，形成了与放款额一致的“安全价格”，银行方面同样受到了很大的损失。这就存在一个评估价格是何时的价格、如何使用的问题。评估价格只能反映基准日时的价值水平，而且只根据一般的操作规范得出一个“确定”的值，在资产被拍卖时，资产价格条件早已发生变化，不象竞拍者在充分掌握资产的情况下，乘机大幅压价那样，银行方面因只想尽快回收贷款、降低损失而迫售，造成了拍卖价普遍低于评估值的事实。在抵押贷款资产评估中，除得出一个“确定”的评估值外，评估师分析整个贷款期资产价值可能变化的区域，由评估师从专业角度评定“抵押率”，作为评估价值的组成部分，从而科学使用评估结论，是一种有益的探索；或在贷款初和拍卖

时分别进行评估也不失为一种方法。根据现行的评估操作技术和评估师的专业水平，毕竟评估基准日的价值与拍卖时的价值的差别是难以避免的。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](http://www.100test.com)