

第五章 反担保项目评估

- 反担保：担保人为债务人向债权人提供担保时，担保人为了分散、化解风险而要求债务人向其提供的担保措施。
- 反担保的本质是债务人向担保人承诺
- 合用：《中华人民共和国担保法》
- 方式：债务人提供的抵押、质押
第三人提供的确保、抵押、质押
- 措施：物的反担保
权利的反担保
信用的反担保

反担保评估的要点

- 要拟定评估基准日的价值
- 要拟定将来代偿时的价值及变现难度、税费等
- 要根据项目风险和反担保措施的种类分别设定折扣率
- 因为反担保评估专业性强、涉及面广，所以要谨慎选择评估中介机构

反担保措施的审核

◆ 反担保措施的审核——在进行反担保价值评估前，要审核反担保措施、反担保人的正当性和担保标的的权属，为将来工作奠定法律基础。

正当性审核：见《担保法》、《担保法司法解释》

- (1) 有关确保人的要求
- (2) 有关是否能够抵押的财产的要求
- (3) 有关能够质押的票据及权利的要求

反担保物和权利的权属审核：有关权属凭证的真正全部人

几方共有时，拟定是否经过共有人同意
是否存在权利瑕疵

A decorative graphic on the left side of the slide features three balloons in shades of green, blue, and purple, each with yellow triangular rays emanating from it, suggesting a festive or celebratory theme.

反担保措施的生效

确保反担保措施的生效；

抵押反担保措施的生效；

质押反担保措施的生效；

其他反担保措施的生效。



反担保措施评估的原则

客观性

科学性

替代性

公开市场

稳健性

变现性

反担保措施评估的标的物特点

无暇性

可变现性、易变现性

将来性

完整性

变现的税费

反担保措施评估的措施

- **市场价格比较法：**在市场上谋求相同的参照物，得出被评估表的评估值。
- **重置成本法：**重新购置的成本减相应的贬值的计算措施。

反担保标的评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 经济性贬值
- 功能性贬值

反担保标的的评估值 = 重置成本 × 成新率（现行价值与重置价值的比重）

- **收益现值法：**按照将来预期收益折为现值的措施。

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t}$$

- **清算价格法：**以清算价格为原则进行评估的措施。

合用范围：企业破产、资产抵押、停业清理

评估措施：现行市价折扣法、模拟拍卖法

目的——提升企业违约成本，防范道德风险

- 企业固定资产抵押（国土房管局办理登记手续）
- 股权质押（工商局办理登记手续）
- 股东个人连带责任
- 其他反担保措施：设备抵押（发票、工商登记）、地上建筑物、按揭房、集体土地、宅基地、动产质押、知识产权、收费权、存货质押、账户监管、名义持股、应收款、票据质押等增长违约成本的措施。

反担保评估的类型

- 机器设备的评估(海关监管、租赁设备不可抵押)
- 房地产的评估
- 土地使用权的评估
- 在建工程的评估
- 将来收益权的评估
- 无形资产的评估
- 债券的评估
- 股权质押与企业价值评估

设计反担保措施

➤ 机器设备的评估

权属审核

评估措施选择（市场价格比较法和重置成本法为主，一般不采用收益现值法）

预测变现价值，拟定抵押率。抵押率不高于60%—70%

➤ 房地产的评估

房地产的3种形态

地产(指土地或者土地使用权)

建筑物(指不含土地的地上建筑物)

房地合一(指土地与建筑结合在一起的状态)

标的正当性和权属审核

对共有财产的审核

变现费用的预测

► 土地使用权的评估

按用途分类：商业娱乐用地

工业用地

住宅用地

交通用地

公共事业用地

按开发程度分类：生地、毛地、熟地

按地理位置分类：城市中心区、一般市区

市区边沿区、郊区

➤ 在建工程的评估

“在建工程抵押指抵押人为取得在建工程继续建造资金的贷款以其正当方式取得的土地使用权连同在建工程的投入资金以不转移占有方式抵押给贷款银行作为偿还贷款推行担保的行为。”

- 在建工程作为担保措施的抵押贷款，需用于在建工程的继续建设；
- 在建工程进行抵押时，其正当取得的土地使用权必须同步抵押。（在建工程作为反担保措施时，应一样遵照）
- 审核时应该着重审核项目是否符合抵押登记条件

➤ 将来收益权的评估

- 1、汇票、支票、本票、债权、存款单、仓单、提单；
- 2、依法可转让的股份、股票；
- 3、依法可转让的商标专用权、专利权、著作权中的财产权；
- 4、依法能够质押的其他权利。

以公路桥梁、公路隧道或者公路渡口等不动产收益权出质的

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/358012142117006132>