

吉林不良资产处置金融公司不良资产清收管理公司注册

产品名称	吉林不良资产处置金融公司不良资产清收管理公司注册
公司名称	深圳星泷商务服务有限公司
价格	.00/件
规格参数	
公司地址	深圳市龙华区
联系电话	18681584221 18681584221

产品详情

3.抵押物土地、房产被分开抵押，需与其他抵押权人合并处置由于部分地区抵押不够规范，一些借款人在取得土地证后将土地抵押给甲银行，用甲银行的贷款进行项目建设，待项目建成后，又将办妥产权证房产抵押给乙银行，再次在乙银行办理贷款，一旦借款人发生风险，无论是甲银行或是乙银行都将无法单独处置抵押物。我们就曾碰到过此类情况，某贷款人抵押给银行的土地为整个厂区土地中的一部分，其与厂区其他土地(其他债权人的抵押物相连，较难分割处理:也曾碰到过某客户的抵押物由于之前企业生产需要，地下铺设了大量管道而管道又抵押给了其他债权人，导致了单靠银行一家无法推动处置的情况。4.抵押物处置过程中常常会遇到一些地方政府的阻力

现阶段，企业大多与地方政府关系千丝万缕，出于种种目的，一些地方政府会对银行处置抵押物设置障碍。如某企业抵押贷款产生不良，迟迟不还，进入法院执行阶段后，借款人住所地的区政府却正式发函至法院，声称该企业债务众多，为了维护当地社会的稳定，要求对该企业诉讼案件进行集中、整体处理(实质是抵制该银行对抵押物的处置)，并要求法院停止执行，终还得到了当地法院的认可。

5.抵押物拍卖变现时，法院对银行受偿范围进行了限定主要表现为以下两方面，一是受偿范围于房产登记部门登记的债权金额，不包括利息或实现债权的费用。例如，江苏省高院公布的《关于当前商事审判若干问题的解答》和《江苏省人民法院执行局关于印发(关于执行疑难若干问题的解答)的通知》，将担保范围限定在抵押权登记簿登记的范围内，银行贷款的利息和费用得不到法院支持的情况可能会越来越多。如某客户，抵押登记时债权金额仅登记了本金 500 万元，判决中法院认定银行仅能就该 500 万本金优先受偿，而利息和相关费用只能作为普通债权处理:二是表现为即使房地产价格有所上涨，也仅能就当时登记的债权受偿，且受偿金额不能超过授信时的评估价格。6.抵押物上附有租赁，从而给正常拍卖造成障碍

银行贷款的抵押物上通常会附有租赁合同，由于法律上有“买卖不破租赁”的规定，即:如租赁合同发生在借款人在银行借款前，或租赁合同是经银行同意的，即使抵押物进行拍卖，此前的租赁合同仍然有效。当然，该项规定在保护承租人权益的同时，也为抵押人编造虚假租赁进而阻止银行处