

银行AMC及金融机构不良资产收购处置公司注册

产品名称	银行AMC及金融机构不良资产收购处置公司注册
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

(一)不动产抵押物的现场尽调关注点

1、通过实地走访，调查抵押物现状和基本情况

经营现状 (用于经营的抵押物会带来稳定的收入、也有希望被经营者购买)

建造的特定背景(如物权法生效之前订立的集资建房的内部协议，涉及多方，而且不能用物权法规

面积(使用面积和公摊面积)

位置(周边有无地铁口、商业区、学区、医院等使不动产增值的设施，或是噪声、空气污染源等使不动产贬值的因素)

目前该抵押物是否正在被租赁?

出租率是多少?租金和租赁条款如何?如果要求提前退租，租户是否会同意退租? 需要支付给租户多少费用? 如果租户不对债务方支付租金，是否对其他方支付?其他方与债务该公司有无关联关系?

抵押物是否存在物理缺陷。如有,相应修理费用是多少?

有无可能对抵押物存在争议的其他人? 比如所有权争议或建筑工程纠纷?

2、通过实地走访，核实书面尽调得知的情况

在得知抵押权的抵押登记情况和抵押顺位的情况下(在北京市规划和自然资源委员会网站可以根据不动产的位置查询查封情况，但是有的年限比较早的不一定能查到)，可以走访其他抵押权人了解

情况。

抵押物所有权如果不是债务人，且抵押人与债务公司有什么特殊关系(实际控制人之间、董监高和股东的重香)，可以实地走访调查他们之间是否已就该资产签订抵贷协议。

如果所有权不完整，为了便于处置，可以与共有人商谈取得合法可转让所有权的可能性有多大及相关费用是多少？

实地查看抵押物的被占有情况，看是否可以直接出售。很多闲置多年的不动产被其他债权人或者或非法转租人等占据，为了方便处置，要调查在转移资产所有给潜在资产购买者之前，需要如何腾退以及支付哪些费用。

(二)动产抵押物的现场尽调关注点

动产抵押物，为企业、个体工商户、农业生产经营者在向金融机构借款时现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品，实践中多为机器设备。经过长时间的折旧、技术迭代等因素，基本已经无价值，甚至灭失，很多机器设备在处理的时候只能作为废铁卖掉。所以，笔者奉劝各位，在尽调时把不动产抵押物作为调查重点。

调查抵押的机器设备的价值，可以从交付情况、成新率、折旧后的价值入手，通过采集机器设备的账面净值、购买日期、后评估日期、评估目的、评估值和优先权利等其他情况，综合判断。有时间的，可以实地走访类似经营范围的企业，寻找可能的购买人。

、债务人、保证人偿债能力现场尽调关注点

(一)债务人、保证人偿债能力的通用现场尽调关注点

1、核实通过书面尽调了解到的债务人的对外债权(债务人名称、金额、到期日、债务人主要财产等)，并且调查是否存在其他的对外债权或收益(收益类型、预期收益金额及时间)？

2、债务人在抵押物之外的可回收资产

债务人的动产在很大程度上存在不确定性，不便于固定和处置，所以债务人主要资产描述中针对的主要是企业的固定资产。债务人主要的资产类型有地产、房产、机器设备等。列出主要固定资产(资产现状、地址、面积、股价及追索途径等)。

a.土地以不动产登记或者生效判决为准

需要调查:

土地面积

土地性质

土地使用权包括出让的国有土地使用权、划拨的国有土地使用权和集体土地使用权几种分类。核实银行给的资料内记载的土地性质，如果是划拨地，是否有当地政府批准证明该土地已合法抵押？未支付的土地出让金是多少？以评估变现价值。

土地主要用途分类

根据《城镇土地估价规程》土地用途可分为6类:居住用地，商业金融业用地，工业、仓储用地交通用地，综合用地，公共绿地。一般来说土地价值是居住>商用>工业。

土地权利状况:有无他项物权。

土地已使用年限

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第12条规定，土地使用权出让年限按下列用途确定——居住用地70年，工业用地50年;教育、科技、文化、卫生、体育用地50年;商业、旅游、娱乐用地40年;综合或者其他用地50年。