

偿债能力评估中担保的计算 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\\_81\\_BF\\_E5\\_80\\_BA\\_E8\\_83\\_BD\\_E5\\_c47\\_80819.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E5_81_BF_E5_80_BA_E8_83_BD_E5_c47_80819.htm) 一、抵押 如果抵押不存在瑕疵，可先行对抵押物进行评估。评估方法通常采用成本法、市场法或收益法。如果抵押物评估值高于债权金额，则进行抵押物处置时，应返还债务人高于债权部分的金额。这种情况下的偿债能力即为100%。如果抵押物评估值低于债权金额，债权人对抵偿后的剩余债权仍具有财产请求权。在这种情况下，需对债务人整体进行偿债能力评估。如果债务人没有其他清偿能力，债权即为相应抵押物所对应的物权。可用作抵押的财产包括：房屋及其他地上定着物、机器设备、车辆等固定资产以及土地使用权等无形资产。对于固定资产的评估可以采用成本法、市场法或收益法等方法进行评估。对于土地使用权的评估，首先要分清土地性质，如为国有划拨土地，在评估价值中应扣除预计应交土地出让金及相关税费；如为集体土地需要格外关注：集体土地设定抵押需符合一定的条件。《关于土地使用权抵押登记有关问题的通知》（国家土地管理局发布，1997年1月3日开始实施）中规定：乡（镇）村企业厂房等建筑物抵押涉及集体土地使用权抵押的，由抵押人委托具有土地估价资格的中介机构进行地价评估，土地管理部门确认，并明确实现抵押权的方式，需要转为国有的，同时核定土地使用权出让金数额。然后，由抵押人和抵押权人签订抵押合同。抵押乡（镇）企业厂房等建筑物涉及集体土地使用权抵押的，需提交集体土地所有者同意抵押的证明。在明晰土地性质的基础上，根据土地使用权

性质的不同以及所在位置、用途的不同等其他因素，选择不同的评估方法，可以采用收益法、市场法、基准地价修正法、成本法等评估方法。

二、保证在保证方式下，通常应对债务人和保证人的偿债能力进行整体评估。采用的评估方法一般为假设清算法。假设清算法，即将债务人或保证人假设为清算状态，按照清算规则，将债权分为三种清偿顺序，依次受偿。第一顺序为所欠职工工资和劳动保险费用；第二顺序为所欠国家税款；第三顺序为一般债权。第一和第二顺序债权合称优先债权。在计算优先债权时要考虑职工安置费用等可能产生的支出。在计算一般债权时，要考虑由担保等引起的或有负债。根据以上原则，在假设清算法的计算过程中，还要涉及到一个问题：是先计算债务人的受偿比例，还是先计算担保人的受偿比例？两种计算方法得出的结果存在差异。假设清算法不同于一般意义上的清算。实际的清算过程中一般很少有债务人和保证人在同一基准日进行清算的。这是假设清算法带来的一个附加难题。从法律的规定来看，债权人可以先向债务人主张权利，也可以直接向担保人主张权利。因为贷款合同的保证方式一般为连带责任保证。《中华人民共和国担保法》第十八条规定：连带责任保证的债务人在主合同规定的债务履行期届满没有履行债务的，债权人可以要求债务人履行债务，也可以要求保证人在其保证范围内承担保证责任。债务人和担保人承担还款责任的在理论上是在同一顺序。因此计算方法的选取标准可以设定为在比较的基础上采取偿债能力最大化的计算方案。

三、保证方式下的计算过程从下面实例中我们可以发现两种计算程序下结果存在差异，也可以找出存在差异的原因。举例：现有债务企业a，

因无法维持经营，已经停产歇业。该企业积欠银行贷款，经债权转让，某资产管理公司接收了该笔不良贷款。截止评估基准日，本息合计为1,500,000.00元。经对债务人剩余资产和负债进行评估，评估结果为(以下金额单位皆为：人民币元)

：资产：有效资产合计1,580,000.00 负债：委托方债权1,500,000.00 其他一般债权7,900,000.00 优先债权210,000.00 债权合计9,610,000.00 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)