不動產估價--投資估價

投資估價

用途

投資估價的主要用途包括了。

針對該投資案件進行估價動作，此動作可以讓投資人更容易了解該投資所帶來的結果，有助於該人在投資前做有關該投資案件的決策。

程序

投資估價的程序大致依序如下。(雖然針對不同標的物，程序可能有些微差異，但其核心概念一模一樣。)

1. 擬定投資企劃書。
2. 針對投資案例進行可行性評估。主要評估市場可行性、效益可行性、技術可行性。
3. 擬定投資財務計劃。擬定投資財務計劃係指，擬定跟該投資案件的財務狀況和經濟指標。擬定投資財務計劃的主要目的，除了可以讓自己或自己團隊更了解該投資案件可能會對個人或個人的組織造成哪些影響，幫助自己或自己團隊在投資該案件前謹慎地做出決策。公開發佈投資財務計劃的主要目的，為了將投資財務計劃給讀者看，讓它們了解該投資案件。(畢竟，一間上市或上櫃公司需要對股東負責。)特別留意，此財務計劃裡應該包括基本的財務指標的估計值，如：淨現值、內部投資報酬率、淨現金流量表等。
4. 撰寫投資估價報告。
5. 提出可行方案。
6. 評估該方案。

詳見，不動產估價課本CH9 page 167 圖9-1。

備註：

* 所謂的市場可行性分析係指，針對市場進行分析，其中包含市場大小、市場環境、該產品市場等。
* 所謂的效益可行性分析係指，針對效益進行分析，其中包含法律效益(該動作符合法律上的獎罰嗎?)、開發效益(開發某物符合經濟效益嗎?)、經濟效益(該動作能賺錢嗎?)等。
* 所謂的技術可行性分析係指，該動作以目前你們團隊技術可能會輕易達到嗎?