金融估價--不動產抵押貸款

不動產抵押貸款

土地擔保品

估價方式

估價金額 = 單位時價 \* 總面積 - (土地增值稅)應繳稅額

放款額 = 估價金額 \* 放款率

放款率

在實務上通則，土地的放款率不超過0.9。

備註：

放款率通常依照上面所述的方式計算之。然而，在實務上，其實，土地的放款率還會受到一些跟土地相關的因素。我目前沒想到有哪些。

建築物擔保品

估價方式

估價金額 = 單位時價 \* 總面積 - (房屋)累計折舊

放款額 = 估價金額 \* 放款率

備註：

累積折舊得按照財政部所頒布的"固定資產耐用年數表"計算之。

放款率

在實務上通則，新屋的放款率不超過0.8。

在實務上通則，舊屋的放款率不超過0.7。

備註：

放款率通常依照上面所述的方式計算之。然而，在實務上，其實，房屋的放款率還會受到一些跟房屋相關的因素，如下(包括但不限於)。

* 房屋旁的毗鄰設施。
* 房屋旁的險惡設施。
* 房屋的地點及其方便性。

不良債權擔保品

估價模型或估價方法

衍生投資法(DIV, Derived Investment Value)

(考慮因素)參數：

* 風險溢酬
* 折現率
* 淨現值 (NPV, Net Present Value)
* 逾期時間
* 資訊完整度
* 其他風險

(應被估算價格) 輸出：

* 正常價格
* 法拍價格
* 急售價格

現金流量法

跟其他不動產估價的現金流量法相似。

繼續經營基礎法

在進行資產評估時，繼續經營基礎法假設該不動產永遠存在。

清算基礎法

在進行資產評估時，清算基礎法採用類似清算程序來估價，此方法唯一的缺點是估算出的價格會是所有方法中最小的，因此容易常有嚴重低估的情形。

資產組合評價法

在進行資產評估時，資產組合評價法將許多筆一併估算，此方法唯一的缺點是無法詳細計算出每一筆不良債權的價值。

比較法

跟其他不動產估價的比較法相似。