

善用不動產估價師 加速不動產去化

【台北訊】自民國89年底金融機構合併法上路迄今，全體金融機構出售NPL的總債權金額，高達1兆3千多億元，資產管理公司在運作機制中扮演非常重要的角色，除可依法購買金融機構的壞帳，降低銀行逾放比外，在取得這些由不動產做為擔保品的壞帳債權後，資產管理公司可使用包括協議買回、法拍承受後委託出售、出租或是直接法拍等方式，讓這些因為查封而無法正常利用的產品，重新發揮不動產應有的效用。

宏大不動產估價師聯合事務所總經理謝國鏞表示，金融機構出售NPL及資產管理公司購買PL的過程中，通常需要法律、會計、財務、估價、代書等專業人士協助處理，其中不動產估價師在裡面扮演不動產價值評估及後續不動產去化建議的重要諮商者角色。在價值提供方



宏大不動產估價師聯合事務所總經理謝國鏞。
宏大不動產估價師聯合事務所 / 提供

面，金融機構出售有不動產做為擔保品的債權時，需要瞭解目前擔保品在一般正常市場及法拍市場的價值，做為訂定出售底價時的重要參考依據，同時因為由公正第三人估價，可避免類似賤賣銀行資產的情況發生，替投資人把關。

資產管理公司在出價購買NPL時，也藉由估價師提供正確的價格來做為出價基礎，同時亦可從估價過程中，瞭解該擔保品是否有因為法令限制、現況使用上是否有占用等因素。在不動產去化方面，估價師因為對於不動產市場的了解，在協助買賣雙方處理一些較大型或是特殊的不動產，例如百貨商場、飯店等，通常可以提供較佳的去化處理方式，這樣一來可以提高買賣雙方的利益，並加速後續不動產的去化。

(陳筱菁)