

T021I18-1 《不動產估價概要》修訂表

適用於【2018/05/15 七版】

頁數	勘誤處	原內容	更正	備註
44	第 4 行 貸款常 數(MC) 公式	$\text{貸款常數(MC)} = \frac{\text{每年應償還貸款本利合}}{\text{貸款總額}}$ $= \frac{r}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$ $= \frac{r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$	$\text{貸款常數(MC)} = \frac{\text{每年應償還貸款本利合}}{\text{貸款總額}}$ $= \frac{r}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$ $= \frac{r}{\frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n}}$ $= \frac{r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$	排版 錯誤
106-14	第 29 題 解析	<p>(1)不動產估價技術規則第 43 條第 1 項第 4 款規定，債務保障比率法計算式如下：(貸款資金占不動產價格比率·又稱貸款成數) 收益資本化率或折現率(r) = 債務保障比率(DCR)×貸款常數(MC) ×貸款資金占不動產價格比率(LTV)</p> $\Rightarrow r = 1.5 \times MC(5\%, 20) \times 80\%$ $= 1.5 \times \frac{5\% \times (1+5\%)^{20}}{(1+5\%)^{20} - 1} \times 80\%$ $= 1.5 \times \frac{0.05 \times 2.65}{2.65 - 1} \times 80\%$ $= 1.5 \times 0.08 \times 0.8 = 0.096$ <p>(2)不動產價格 = 淨收益 ÷ 收益資本化率 = 60 萬(元) ÷ 0.096 = 625 萬(元)</p> <p>選項(B)最接近。</p>	<p>不動產估價技術規則第 43 條第 1 項第 4 款規定，債務保障比率法計算式如下：(貸款資金占不動產價格比率·又稱貸款成數) 收益資本化率或折現率(r) = 債務保障比率(DCR)×貸款常數(MC) ×貸款資金占不動產價格比率(LTV)</p> $\left\{ \begin{aligned} r &= \text{DCR} \times \text{MC} \times \text{LTV}, \text{MC} = \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \\ P &= \frac{a}{r} \end{aligned} \right.$ $\text{MC} = \frac{\frac{5\%}{12} \left(1 + \frac{5\%}{12}\right)^{240}}{\left(1 + \frac{5\%}{12}\right)^{240} - 1}$ $r = 1.5 \times \text{MC} \left(\frac{5\%}{12}, 240\right) \times 0.8 \times 12$ $= 1.5 \times 0.0066 \times 0.8 \times 12$ ≈ 0.09504 $\therefore P = \frac{60(\text{萬})}{r} \approx 631(\text{萬})$	解析 更正

(更新日期：2018-05-30)