

臺灣菸酒股份有限公司

113 年從業職員及從業評價職位人員甄試 試題



甄試職別：從業職員

甄試類別：A09 地政(北一區)

測驗科目：專業科目 3

- 0070【不動產投資分析】

— 作答注意事項 —

- ① 應考人須按編定座位入座，作答前應先自行檢查答案卡(卷)、入場通知書編號、座位標籤、應試科目是否相符，如有不同應立即請監試人員處理。使用非本人答案卡(卷)作答者，該節不予計分。
- ② 答案卡(卷)須保持清潔完整，請勿折疊、破壞或塗改入場通知書編號及條碼，亦不得書寫應考人姓名、入場通知書編號或與答案無關之任何文字或符號。
- ③ 本試題本為雙面印刷，答案卡(卷)每人一張，不得要求增補。未依規定劃記答案卡(卷)或書寫不清、污損、超出欄位外等，致讀卡機器無法正確判讀時，由應考人自行負責，不得提出異議。
- ④ 選擇題限用 2B 鉛筆劃記。請按試題之題號，依序在答案卡上同題號之劃記答案處作答，並完全塗滿方格，不塗出方格外。未劃記者，不予計分。如答案要更改時，請用橡皮擦擦拭乾淨，再行作答，切不可留有黑色殘跡，或將答案卡污損，也切勿使用修正帶(液)。
- ⑤ 非選擇題：限用藍、黑色鋼筆或原子筆、修正帶(液)等文具作答。
- ⑥ 測驗期間嚴禁使用行動電話或其他具可傳輸、掃描、交換或儲存資料功能之電子通訊器材或穿戴式裝置(包括但不限於：微型耳機、智慧型手錶、智慧型手環、智慧型眼鏡、電子字典、個人數位助理機、呼叫器等)，請關機並取消鬧鈴及整點報時裝置後，妥為收納不得使用，違者扣該節成績 20 分，續犯者該節不予計分。
- ⑦ 請務必將鐘錶之鬧鈴及整點報時功能關閉，若測驗中聲響經監試人員制止而再犯者，扣該節成績 10 分；該鐘錶並由監試人員保管至該節測驗結束後歸還。
- ⑧ 本項測驗僅得使用簡易型電子計算器（不具任何財務函數、工程函數、儲存程式、文數字編輯、內建程式、外接插卡、攝(錄)影音、資料傳輸、通訊或類似功能），且不得發出聲響。
- ⑨ 測驗結束鈴(鐘)響前不得離場，測驗期間擅自離場者，該節以零分計。測驗結束鈴(鐘)響前不得繳卷。測驗結束鈴(鐘)響即須停筆。測驗結束鈴(鐘)響後，若未繳交答案卡(卷)者，該節以零分計。繳卷時，應經監試人員驗收後始得離場。
- ⑩ 應考人於測驗當日每節測驗時間結束後，得向試場監試人員索取考畢之試題。

考生於應試期間應遵守簡章所載試場規則。違反規定者，經提報本考試甄試委員會予以試場規則之條文規定議處。

臺灣菸酒股份有限公司 113 年從業職員及從業評價職位人員甄試試題

甄試職別：從業職員

甄試類別：A09 地政(北一區)

專業科目 3：0070【不動產投資分析】

*入場通知書編號：_____

注意： ① 本試題為雙面印刷，不含封面共計 1 頁，測驗題型為非選擇題共 4 大題，每題各 25 分，總計 100 分。
② 非選擇題限以藍、黑色鋼筆或原子筆於答案卷上採橫式作答，並請依標題指示之題號於各題指定作答區內作答。
③ 請勿於答案卡(卷)上書寫應考人姓名、入場通知書編號或與答案無關之任何文字或符號。
④ 答案卡(卷)務必繳回，未繳回者該節以零分計算。

第一題【25 分】

土地使用分區管制中，「建蔽率」和「容積率」分別代表的意義為何？(12 分)今有建商持有一筆商業區土地，基地面積為 20000 平方公尺，其「建蔽率」規定為 55%，「容積率」規定為 360%，試說明這兩項規範對該筆土地開發面積的影響內容。(13 分)

第二題【25 分】

李先生分析投資民宿套房與商場攤位時，可能面臨未來景氣狀況的報酬率資訊如下，

未來狀況	機率	民宿套房	商場攤位
繁榮	0.2	20%	50%
普通	0.6	5%	10%
衰退	0.2	-10%	-30%

試計算：

民宿套房的預期報酬率、報酬率的變異數分別為何？(10 分)

商場攤位的預期報酬率、報酬率的變異數分別為何？(10 分)

計算兩種投資的變異係數，說明何者的相對風險較低？(5 分)

第三題【25 分】

張先生打算投資一棟小型飯店，預估該飯店每年可產生淨營運收益(NOI) \$3000 萬元。已知張先生可自行籌措 \$6000 萬元的自有資金，並設定報酬率為 15%，其餘資金則以年利率 6%、30 年期每年本息定額攤還(Constant Payment Mortgage, CPM)的條件向銀行貸款，試求算此一飯店投資的：

貸款價值(7 分)、債務保障比率(DCR) (8 分)及加權平均資本還原率？(10 分)

附註：30 年期、年利率 6%之複利年金終值係數因子為 79.0852

30 年期、年利率 6%之複利年金現值係數因子為 13.7648

第四題【25 分】

小張打算承租一商圈店面進行營業，租約期限為五年，租金採取期初一次給付，共計 300 萬元。經評估未來五年每年年底的稅後營業淨現金流入分別為 60、80、100、120、180(萬元)。若小張設定的必要報酬率為 10%，試計算：

(一)還本期間為何？(5 分)

(二)折現後的還本期間為何？(10 分)

(三)淨現值(Net Present Value)又為何？(10 分)(以萬元為單位，計算至第二位小數)

試題完