

臺灣菸酒股份有限公司 110 年從業職員及從業評價職位人員甄試試題

甄試類別【代碼】：從業職員／地政【S6208】

專業科目 3：不動產投資分析、土地開發及利用

*入場通知書編號：_____

注意：①作答前先檢查答案卷，測驗入場通知書編號、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。使用非本人答案卷作答者，該節不予計分。
②本試卷為一張單面，非選擇題共 4 大題，每題各 25 分，共 100 分。
③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。
④請勿於答案卷書寫應考人姓名、入場通知書編號或與答案無關之任何文字或符號。
⑤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。應考人如有下列情事扣該節成績 10 分，如再犯者該節不予計分。1.電子計算器發出聲響，經制止仍執意續犯者。2.將不符規定之電子計算器置於桌面或使用，經制止仍執意續犯者。
⑥答案卷務必繳回，未繳回者該節以零分計算。

第一題：

投資評估過程中常見的風險分析方法包括敏感度分析(Sensitivity Analysis)、情境分析(Scenario Analysis)及模擬分析(Simulation Analysis)。請回答下列問題：

- (一) 何謂敏感度分析？【8 分】
- (二) 何謂情境分析？【8 分】
- (三) 何謂模擬分析？【9 分】

第二題：

依土地徵收條例規定，國家因公益需要，得徵收私有土地。請回答下列問題：

- (一) 何種情形得為區段徵收？【16 分】
- (二) 另徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。但何種情形不在此限？【9 分】

第三題：

A 先生擬投資購買某商業不動產，售價為 2,000 萬元。若自備款 3 成，銀行貸款 7 成，貸款年利率 6%，15 年內按月本息攤還。該銀行要求之最低債務保障比率(Debt Coverage Ratio, DCR)為 1.2，自備款之稅前要求報酬率為 7%，貸款常數(Mortgage Constant, MC)如下表，則 A 先生購入此商業不動產每年之淨營運收益至少應為多少方能使此投資案可行？

【25 分；請註明運算過程，計算至元】

附表：貸款常數(Mortgage Constant, MC)表

月期 \ 利率	5%	6%	7%
120	0.01061	0.01110	0.01161
180	0.00791	0.00844	0.00899
240	0.00660	0.00716	0.00775

第四題：

非都市土地依其使用分區之性質，得編定為甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築等使用地。請回答下列問題：

- (一) 甲種建築、乙種建築、丙種建築與丁種建築用地之使用差異為何？【17 分】
- (二) 甲種建築、乙種建築、丙種建築與丁種建築用地之建蔽率與容積率各為何？【8 分】