

## 中華郵政股份有限公司 102 年從業人員甄試試題

職階／甄選類科【代碼】：營運職／資產營運【E3306】

專業科目（2）：不動產投資(含分析、經營管理、估價)

\* 請填寫入場通知書編號：\_\_\_\_\_

注意：①作答前須檢查答案卷、入場通知書編號、桌角號碼、應試類別是否相符，如有不同應立即請監試人員處理，否則不予計分。  
②本試卷為一張單面，共有四大題之非選擇題，各題配分均為 25 分。  
③非選擇題限用藍、黑色鋼筆或原子筆於答案卷上採橫式作答，請從答案卷內第一頁開始書寫，違反者該科酌予扣分，不必抄題但須標示題號。  
④請勿於答案卷上書寫姓名、入場通知書編號或與答案無關之任何文字或符號，違者該科答案卷即認無效，並以零分計算。  
⑤應考人得自備使用簡易型電子計算機(須不具財務函數、工程函數或儲存程式功能，且不得發出聲響)。若應考人於測驗時將不符規定之電子計算機放置於桌面或使用，經勸阻無效，仍執意使用者，扣除該科目成績 10 分；計算機並由監試人員保管至該節測驗結束後歸還。  
⑥答案卷務必繳回，未繳回者該科以零分計算。

題目一：

若天禧建設目前正在評估 A、B 二土地開發專案，其現金流量分別如下表所示：

單位：千元

年	A 方案	B 方案
0	-\$260	-\$300
1	5	330
2	15	50
3	15	5
4	500	5

假設公司必要報酬率為 15%之情形下，請回答下列問題：

- (一) 若以「折現還本期間法」衡量，應選擇哪一方案？【4 分】
- (二) 若以「NPV」法衡量，應選擇哪一方案？【4 分】
- (三) 若以「IRR」法衡量，應選擇哪一方案？【4 分】
- (四) 若以「獲利能力指數(PI)法」衡量，應選擇哪一方案？【4 分】
- (五) 若以「MIRR 法」衡量，應選擇哪一方案？【4 分】
- (六) 請比較第（一）（五）小題之結果，分析天禧建設應採用哪一方案？（應敘明理由）【5 分】

題目二：

請回答下列與不動產投資分析相關之問題：

- (一) 如何界定投資者風險偏好程度？並請以投資效用曲線圖說明之。【10 分】
- (二) 請比較不動產投資與不動產投機的差異。【15 分】

題目三：

某一郵局因附近人口及產業的變動，以致不再適宜做為郵局使用。如果委託您進行經營管理，請問該如何擬定不動產管理計畫？【25 分】

題目四：

假設甲公司打算於忠孝東路上設置辦事處，今 102 年 5 月 15 日有一店面打算出售，經查詢內政部實價登錄的網站得知，附近某一店面 102 年 3 月 15 日曾以每建坪 300 萬元成交。請問是否可直接以該案例之價格為正常價格？為什麼？【5 分】依不動產估價技術規則的規定，應該採用兩種以上估價方法進行評估，請問最適合採用哪兩種方法？並請說明此兩種方法的內涵為何？【20 分】