

2020년	계산문제 익힘장
-------	----------

09 세후현금수지는 얼마인가 ?

○ 호당 임대료	6,000,000원	○ 임대가능호수	40호
○ 공실률	10%	○ 운영비용	16,000,000원
○ 원리금상환액	90,000,000원	○ 용자이자	20,000,000원
○ 감가상각액	10,000,000원	○ 소득세율	30%

10 기대수익률은? (단, 확률은 호황 40%, 불황 60%임)

구분	자산비중	예상수익률	
		호 황	불 황
상가	20%	20%	10%
오피스텔	30%	25%	10%
아파트	50%	10%	8%

11 순현재가와 수익성지수(PI)는? (단 할인율은 연 10 %)

사업 기간	0년	1년	2년	3년
현금흐름	-2,000	550	1,210	1,331

12 다음 비율을 계산하시오

• 부동산가치 100억원	• 대출비율 50%	• 가능총소득 50억원
• 유효총소득 40억원	• 순영업소득 30억원	• 세전현금흐름 20억원

- ① 대부비율, 부채비율    ② 부채감당률, 순소득승수, 지분배당률

01. ① 수요증가 + 공급감소 : 가격 (     ), 거래량 (     )  
 ② 공급 완전비탄력 + 수요증가 : 가격 (     ), 거래량 (     )
- 02 공급함수는  $Q=3P$ 이고, 수요함수는  $Q=1,200-P$  에서  $Q=1,600-P$  로 변화하였다.  
 균형가격과 균형거래량의 변화는?
- 03 아파트가격이 16% 상승함에 따라 다세대주택의 수요량이 8% 증가하고 아파트 수요량이 4% 감소하였다면 다세대주택 매매수요의 교차탄력성은 (     )이다.

04 다음의 경우 거미집모형의 형태는 ?

- ① 수요의 가격탄력성 0.6, 공급의 가격탄력성 0.4  
 ② 수요의 기울기 -2.2, 공급의 기울기 1.5

05 투자자의 요구수익율이 10%인 경우 개발정보의 현재가치는?

- 개발계획에 따라 1년 후 신역사가 들어설 가능성은 40%이다
- 이 토지의 1년 후 예상가격은 신역사가 들어서는 경우 8억 8천만원, 들어서지 않는 경우 6억 6천만원이다.

06 배후지 인구 6만명, 1인당 소비지출액이 2만원일 경우, A매장의

- ① 유인력 ② 시장점유율 ③ 가능매상고는 ? (거리마찰계수는 2)

	A매장	B매장	C매장
매장면적	3,200m <sup>2</sup>	6,400m <sup>2</sup>	900m <sup>2</sup>
배후지와 거리	4km	8km	3km

07 임대주택 투자자의 1년간 자기자본 수익률은?

- 임대주택 총투자액 : 100억원 (부채 60억원-이자율 연8%)
- 1년간 운영업소득(NOI) : 8억원
- 1년간 임대주택의 가격 상승률 : 2%

08 3년 동안 매년 말 100씩 불입하는 경우 할인율(이자율)이 복리로 연 10%라면 이 금액의 현재가치와 3년 후 미래가치는 각각 얼마인가?

## 익힘장 정답

09	세후현금수지는 59,000,000원
10	기대수익률은 12%

11	순현가는 500, 수익성지수는 1.25
12	① 대부비율 50%, 부채비율 100% ② 부채감당률 3, 순소득승수 3.3, 지분배당률 0.4(40%)

---

01	① 가격 (상승)이고 거래량은 (모름) ② 가격 (상승)하고 거래량 (불변)
02	가격은 300에서 400으로 100 상승 균형거래량은 900에서 1,200으로 300 증가한다.
03	다세대주택 매매수요의 교차탄력성은 0.5
04	① 수렴 ② 발산
05	(차안땡) 1.2억원
06	① 유인력 200 ② 시장점유율 50% ③ 가능매상고 6억원
07	자기자본수익률 13%
08	현재가치는 248.67, 미래가치는 331