



10년간 기출문제 분석

내용	21회	22회	23회	24회	25회	26회	27회	28회	29회	30회
투자의 수익과 위험	3	1	1	1	2	1	2	1	2	1
지렛대이론					1		2		1	
포트폴리오이론						1				1
화폐의 시간가치	1	1				1		1	1	2
현금흐름의 측정	1		1	1	2			1	1	1
할인현금수지분석법	1	2	2	2	1	1	1	2	1	1
어림셈법 등	1	1	1	1		2	1	3	1	1



29회 기출문제

부동산투자의 위험과 관련하여 ()에 들어갈 용어로 옳은 것은?

투자재원의 일부인 부채가 증가함에 따라 원금과 이자에 대한 채무불이행의 가능성이 높아지며, 금리 상승기에 추가적인 비용부담이 발생하는 경우는 ()에 해당한다.

- ① 기술위험
- ② 입지위험
- ③ 시장위험
- ④ 법적위험
- ⑤ 금융위험

23회 기출문제

부동산 투자의 위험에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 장래에 인플레이션이 예상되는 경우 대출자는 변동이자율 대신 고정이자율로 대출하기를 선호한다.
- ② 부채의 비율이 크면 지분수익률이 커질 수 있지만, 마찬가지로 부담해야 할 위험도 커진다.
- ③ 운영위험(operating risk)이란 사무실의 관리, 근로자의 파업, 영업경비의 변동 등으로 인해 야기될 수 있는 수익성의 불확실성을 폭넓게 지칭하는 개념이다.
- ④ 위치적 위험(locational risk)이란 환경이 변하면 대상부동산의 상대적 위치가 변화하는 위험이다.
- ⑤ 유동성위험(liquidity risk)이란 대상부동산을 현금화하는 과정에서 발생하는 시장가치의 손실가능성을 말한다.

29회 기출문제

부동산투자의 위험과 관련하여 ()에 들어갈 용어로 옳은 것은?

투자재원의 일부인 부채가 증가함에 따라 원금과 이자에 대한 채무불이행의 가능성이 높아지며, 금리 상승기에 추가적인 비용부담이 발생하는 경우는 ()에 해당한다.

- ① 기술위험
- ② 입지위험
- ③ 시장위험
- ④ 법적위험
- ⑤ ☒ 금융위험

23회 기출문제

부동산 투자의 위험에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① ☒ 장래에 인플레이션이 예상되는 경우 대출자는 변동이자율 대신 고정이자율로 대출하기를 선호한다.
- ② 부채의 비율이 크면 지분수익률이 커질 수 있지만, 마찬가지로 부담해야 할 위험도 커진다.
- ③ 운영위험(operating risk)이란 사무실의 관리, 근로자의 파업, 영업경비의 변동 등으로 인해 야기될 수 있는 수익성의 불확실성을 폭넓게 지칭하는 개념이다.
- ④ 위치적 위험(locational risk)이란 환경이 변하면 대상부동산의 상대적 위치가 변화하는 위험이다.
- ⑤ 유동성위험(liquidity risk)이란 대상부동산을 현금화하는 과정에서 발생하는 시장가치의 손실가능성을 말한다.

26회 기출문제

부동산 투자의 기대수익률과 위험에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 위험회피형 투자자라고 가정함)

- ① 부동산 투자안이 채택되기 위해서는 요구수익률이 기대수익률보다 커야 한다.
- ② 평균-분산 지배원리에 따르면, A투자안과 B투자안의 기대수익률이 같은 경우, A투자안보다 B투자안의 기대수익률의 표준편차가 더 크다면 A투자안이 선호된다.
- ③ 투자자가 위험을 회피할수록 위험(표준편차, X축)과 기대수익률(Y축)의 관계를 나타낸 투자자의 무차별곡선의 기울기는 완만해진다.
- ④ 투자 위험(표준편차)과 기대수익률은 부(-)의 상관관계를 가진다.
- ⑤ 무위험(수익)률의 상승은 투자자의 요구수익률을 하락시키는 요인이다.

29회 기출문제

부동산투자의 수익과 위험에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 기대수익률이 요구수익률보다 클 경우 투자안이 채택된다.
- ② 개별부동산의 특성으로 인한 비체계적 위험은 포트폴리오의 구성을 통해 감소될 수 있다.
- ③ 무위험률의 하락은 투자자의 요구수익률을 상승시키는 요인이다.
- ④ 투자자가 대량부동산을 원하는 시기에 현금화하지 못할 가능성은 유동성 위험에 해당한다.
- ⑤ 평균-분산 지배원리로 투자 선택을 할 수 없을 때 변동계수(변이계수)를 활용하여 투자안의 우위를 판단할 수 있다.

27회 기출문제

부동산투자의 위험에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 위험회피형 투자자라고 가정함)

- ㄱ. 경기침체로 인해 부동산의 수익성이 악화되면서 야기되는 위험은 사업위험에 해당한다.
- ㄴ. 차입자에게 고정금리대출을 실행하면 대출자의 인플레이션 위험은 낮아진다.
- ㄷ. 효율적 프론티어(efficient frontier)에서는 추가적인 위험을 감수하지 않으면 수익률을 증가시킬 수 없다.
- ㄹ. 개별 부동산의 특성으로 인한 체계적인 위험은 포트폴리오를 통해 제거할 수 있다.

- ① ㄱ, ㄷ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄴ, ㄹ ④ ㄱ, ㄴ, ㄹ ⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

26회 기출문제

부동산 투자의 기대수익률과 위험에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 위험회피형 투자자라고 가정함)

- ① 부동산 투자안이 채택되기 위해서는 요구수익률이 기대수익률보다 **작아**야 한다.
- ② 평균-분산 지배원리에 따르면, A투자안과 B투자안의 기대수익률이 같은 경우, A투자안보다 B투자안의 기대수익률의 표준편차가 더 크다면 A투자안이 선호된다. **가파르다**
- ③ 투자자가 위험을 회피할수록 위험(표준편차, X축)과 기대수익률(Y축)의 관계를 나타낸 투자자의 무차별곡선의 기울기는 **완만해진다**.
- ④ 투자 위험(표준편차)과 기대수익률은 **부(-)**의 상관관계를 가진다. **정(+)**
- ⑤ 무위험(수익)률의 상승은 투자자의 요구수익률을 **하락**시키는 요인이다.

29회 기출문제

부동산투자의 수익과 위험에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 기대수익률이 요구수익률보다 클 경우 투자안이 채택된다.
- ② 개별부동산의 특성으로 인한 비체계적 위험은 포트폴리오의 구성을 통해 감소될 수 있다.
- ③ 무위험률의 하락은 투자자의 요구수익률을 **하락** 상승시키는 요인이다.
- ④ 투자자가 대상부동산을 원하는 시기에 현금화하지 못할 가능성은 유동성 위험에 해당한다.
- ⑤ 평균-분산 지배원리로 투자 선택을 할 수 없을 때 변동계수(변이계수)를 활용하여 투자안의 우위를 판단할 수 있다.

27회 기출문제

부동산투자의 위험에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 위험회피형 투자자라고 가정함)

- ㄱ. 경기침체로 인해 부동산의 수익성이 악화되면서 야기되는 위험은 사업위험에 해당한다.
- ㄴ. 차입자에게 고정금리대출을 실행하면 대출자의 인플레이션 위험은 **낮아진다**. **높아진다**
- ㄷ. 효율적 프론티어(efficient frontier)에서는 추가적인 위험을 감수하지 않으면 수익률을 증가시킬 수 없다. **비체계적 위험**
- ㄹ. 개별 부동산의 특성으로 인한 **체계적인 위험**은 포트폴리오를 통해 제거할 수 있다.

① ㄱ, ㄷ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄴ, ㄹ ④ ㄱ, ㄴ, ㄹ ⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

28회 기출문제

부동산투자의 위험분석에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 위험회피형 투자자라고 가정함)

- ① 부동산투자에서 일반적으로 위험과 수익은 비례관계에 있다.
- ② 평균분산결정법은 기대수익률의 평균과 분산을 이용하여 투자대안을 선택하는 방법이다.
- ③ 보수적 예측방법은 투자수익의 추계치를 하향 조정함으로써, 미래에 발생할 수 있는 위험을 상당수 제거할 수 있다는 가정에 근거를 두고 있다.
- ④ 위험조정할인율을 적용하는 방법으로 장래 기대되는 소득을 현재가치로 환산하는 경우, 위험한 투자일수록 낮은 할인율을 적용한다.
- ⑤ 민감도분석은 투자효과를 분석하는 모형의 투입요소가 변화함에 따라, 그 결과치에 어떠한 영향을 주는가를 분석하는 기법이다.

28회 기출문제

부동산투자의 위험분석에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 위험회피형 투자자라고 가정함)

- ① 부동산투자에서 일반적으로 위험과 수익은 비례관계에 있다.
- ② 평균분산결정법은 기대수익률의 평균과 분산을 이용하여 투자대안을 선택하는 방법이다.
- ③ 보수적 예측방법은 투자수익의 추계치를 하향 조정함으로써, 미래에 발생할 수 있는 위험을 상당수 제거할 수 있다는 가정에 근거를 두고 있다.
- ④ 위험조정할인율을 적용하는 방법으로 장래 기대되는 소득을 현재가치로 환산하는 경우, 위험한 투자일수록 **높은** 할인율을 적용한다. **낮은**
- ⑤ 민감도분석은 투자효과를 분석하는 모형의 투입요소가 변화함에 따라, 그 결과치에 어떠한 영향을 주는가를 분석하는 기법이다.

21회 기출문제

A, B, C 3 개의 부동산자산으로 이루어진 포트폴리오가 있다. 이 포트폴리오의 자산비중 및 경제상황별 예상 수익률 분포가 다음 표와 같을 때 전체 포트폴리오의 기대수익률은? (다만, 호황과 불황의 확률은 각각 50%임)

구분	포트폴리오비중(%)	경제상황별 예상 수익률(%)	
		호황	불황
A부동산	20	6	4
B부동산	30	8	4
C부동산	50	10	2

- ① 5.0% ② 5.2% ③ 5.4% ④ 5.6% ⑤ 5.8%

25회 기출문제

자산비중 및 경제상황별 예상수익률이 다음과 같을 때, 전체 구성자산의 기대수익률은?(단, 확률은 호황 40%, 불황 60%임)

구분	자산비중	경제상황별 예상 수익률	
		호황	불황
상가	20%	20%	10%
오피스텔	30%	25%	10%
아파트	50%	10%	8%

- ① 11.5% ② 12.0% ③ 12.5% ④ 13.0% ⑤ 13.5%

22회 기출문제

시장상황별 추정 수익률의 예상치가 다음과 같은 부동산의 기대수익률과 분산은?

시장상황	수익률	확률
불황	10%	30%
보통	20%	40%
호황	30%	30%

- ① 기대수익률 : 20%, 분산 : 0.006
 ② 기대수익률 : 20%, 분산 : 0.004
 ③ 기대수익률 : 25%, 분산 : 0.04
 ④ 기대수익률 : 25%, 분산 : 0.05
 ⑤ 기대수익률 : 25%, 분산 : 0.06

21회 기출문제

A, B, C 3 개의 부동산자산으로 이루어진 포트폴리오가 있다. 이 포트폴리오의 자산비중 및 경제상황별 예상 수익률 분포가 다음 표와 같을 때 전체 포트폴리오의 기대수익률은? (다만, 호황과 불황의 확률은 각각 50%임)

구분	포트폴리오비중(%)	경제상황별 예상 수익률(%)	
		호황	불황
A부동산	20	6	4
B부동산	30	8	4
C부동산	50	10	2

- ① 5.0% ② 5.2% ③ 5.4% ④ 5.6% ⑤ 5.8%

(호황과 불황의 확률은 각각 50%임)

구분	포트폴리오비중(%)	경제상황별 예상 수익률(%)	
		호황	불황
A부동산	20	6	4
B부동산	30	8	4
C부동산	50	10	2

① 5.0% ② 5.2% ③ 5.4% ④ 5.6% ⑤ 5.8%

A부동산 수익률 : $(6\% \times 0.5) + (4\% \times 0.5) = 5\%$ B부동산 수익률 : $(8\% \times 0.5) + (4\% \times 0.5) = 6\%$ C부동산 수익률 : $(10\% \times 0.5) + (2\% \times 0.5) = 6\%$ 기대수익률 : $(5\% \times 0.2) + (6\% \times 0.3) + (6\% \times 0.5) = 5.8\%$

25회 기출문제

자산비중 및 경제상황별 예상수익률이 다음과 같을 때, 전체 구성자산의 기대수익률은?(단, 확률은 호황 40%, 불황 60%임)

구분	자산비중	경제상황별 예상 수익률	
		호황	불황
상가	20%	20%	10%
오피스텔	30%	25%	10%
아파트	50%	10%	8%

① 11.5% ② 12.0% ③ 12.5% ④ 13.0% ⑤ 13.5%

단, 확률은 호황 40%, 불황 60%임

구분	자산비중	경제상황별 예상 수익률	
		호황	불황
상가	20%	20%	10%
오피스텔	30%	25%	10%
아파트	50%	10%	8%

① 11.5% ② 12.0% ③ 12.5% ④ 13.0% ⑤ 13.5%

상가 수익률 : $(20\% \times 0.4) + (10\% \times 0.6) = 14\%$ OP 수익률 : $(25\% \times 0.4) + (10\% \times 0.6) = 16\%$ APT 수익률 : $(10\% \times 0.4) + (8\% \times 0.6) = 8.8\%$ 기대수익률 : $(14\% \times 0.2) + (16\% \times 0.3) + (8.8\% \times 0.5) = 12\%$

22회 기출문제

시장상황별 추정 수익률의 예상치가 다음과 같은 부동산의 기대수익률과 분산은?

시장상황	수익률	확률
불황	10%	30%
보통	20%	40%
호황	30%	30%

① 기대수익률 : 20%, 분산 : 0.006

② 기대수익률 : 20%, 분산 : 0.004

③ 기대수익률 : 25%, 분산 : 0.04

④ 기대수익률 : 25%, 분산 : 0.05

⑤ 기대수익률 : 25%, 분산 : 0.06

시장상황	수익률	확률
불황	10%	30%
보통	20%	40%
호황	30%	30%

- ☒ ① 기대수익률 : 20%, 분산 : 0.006 ② 기대수익률 : 20%, 분산 : 0.004
 ③ 기대수익률 : 25%, 분산 : 0.04 ④ 기대수익률 : 25%, 분산 : 0.005
 ⑤ 기대수익률 : 25%, 분산 : 0.06

1. 기대수익률 : $(10\% \times 0.3) + (20\% \times 0.4) + (30\% \times 0.3) = 20\%$

2. 분산 : $[(0.1 - 0.2)^2 \times 0.3] + [(0.3 - 0.2)^2 \times 0.3] = 0.006$

지렛대이론

25회 기출문제

부동산투자에 따른 1년간 자기자본수익률은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 투자 부동산가격 : 3억원
- 금융기관 대출 : 2억원, 자기자본 : 1억원
- 대출조건 - 대출기간: 1년
 - 대출이자율: 연 6%
 - 대출기간 만료시 이자지급과 원금은 일시상환
- 1년간 운영이익(NOI) : 2천만원
- 1년간 부동산가격 상승률 : 0%

- ☒ ① 8% ② 9% ③ 10% ④ 11% ⑤ 12%

25회 기출문제

- 투자 부동산가격 : 3억원
- 금융기관 대출 : 2억원, 자기자본 : 1억원
- 대출조건 - 대출기간: 1년
 - 대출이자율: 연 6%
 - 대출기간 만료시 이자지급과 원금은 일시상환
- 1년간 운영이익(NOI) : 2천만원
- 1년간 부동산가격 상승률 : 0%

$$\frac{2\text{천만원} - (2\text{억} \times 0.06)}{1\text{억}} = 8\%$$

29회 기출문제

부동산투자자시 (ㄱ)타인자본을 활용하지 않는 경우와 (ㄴ)타인자본을 50% 활용하는 경우, 각각의 1년간 자기자본수익률은?
(단, 주어진 조건에 한함)

- 기간 초 부동산가격: 10억원
- 1년간 순영업 소득(NOI): 연 3천만원(기간 말 발생)
- 1년간 부동산가격 상승률: 연 2%
- 1년 후 부동산을 처분함
- 대출조건: 이자율 연 4%, 대출기간 1년, 원리금은 만기시 일시 상환함

- ① ㄱ:3%, ㄴ:6% ② ㄱ:3%, ㄴ:8% ☒ ㄱ:5%, ㄴ:6%
 ④ ㄱ:5%, ㄴ:8% ⑤ ㄱ:7%, ㄴ:8%

29회 기출문제

- 기간 초 부동산가격: 10억원
- 1년간 순영업 소득(NOI): 연 3천만원(기간 말 발생)
- 1년간 부동산가격 상승률: 연 2%
- 1년 후 부동산을 처분함
- 대출조건: 이자율 연 4%, 대출기간 1년, 원리금은 만기시 일시 상환함

(ㄱ) 타인자본을 활용하지 않는 경우 $\frac{3\text{천만원} + (10\text{억} \times 0.02)}{10\text{억}} = 5\%$

(ㄴ) 타인자본을 50% 활용하는 경우 $\frac{(3\text{천만원} + 2\text{천만원}) - (5\text{억} \times 0.04\%)}{5\text{억}} = 6\%$



포트폴리오이론

26회 기출문제

포트폴리오 이론에 따른 부동산 투자의 포트폴리오 분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 인플레이션, 경기변동 등의 체계적 위험은 분산투자를 통해 제거가 가능하다.
- ② 투자자산 간의 상관계수가 1보다 작을 경우, 포트폴리오 구성을 통한 위험절감 효과가 나타나지 않는다.
- ③ 2개의 투자자산의 수익률이 서로 다른 방향으로 움직일 경우, 상관계수는 양(+)의 값을 가지므로 위험분산 효과가 작아진다.
- ④ 효율적 프론티어와 투자자의 무차별곡선이 접하는 지점에서 최적 포트폴리오가 결정된다.
- ⑤ 포트폴리오에 편입되는 투자자산 수를 늘림으로써 체계적 위험을 줄여 나갈 수 있으며, 그 결과로 총 위험은 줄어들게 된다.

30회 기출문제

포트폴리오이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 분산투자효과는 포트폴리오를 구성하는 투자자산 종목의 수를 늘릴수록 체계적 위험이 감소되어 포트폴리오 전체의 위험이 감소되는 것이다.
- ② 포트폴리오전략에서 구성자산 간에 수익률이 반대 방향으로 움직일 경우 위험감소의 효과가 크다.
- ③ 효율적 프런티어(효율적 전선)란 평균-분산 지배원리에 의해 모든 위험수준에서 최대의 기대수익률을 얻을 수 있는 포트폴리오의 집합을 말한다.
- ④ 효율적 프런티어(효율적 전선)의 우상향에 대한 의미는 투자자가 높은 수익률을 얻기 위해 많은 위험을 감수하는 것이다.
- ⑤ 포트폴리오이론은 투자 시 여러 종목에 분산투자함으로써 위험을 분산시켜 안정된 수익을 얻으려는 자산투자 이론이다.

25회 기출문제

부동산투자의 위험과 수익에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산은 인플레이션 상황에서 화폐가치 하락에 대한 방어수단으로 이용될 수 있다.
- ② 체계적 위험은 지역별 또는 용도별로 다양하게 포트폴리오를 구성하면 피할 수 있다.
- ③ 위험조정할인율은 장래 기대되는 수익을 현재가치로 환원할 때 위험에 따라 조정된 할인율이다.
- ④ 투자자의 요구수익률은 체계적 위험이 증대됨에 따라 상승한다.
- ⑤ 효율적 프론티어(Efficient Frontier)는 동일한 위험에서 최고의 수익률을 나타내는 투자대안을 연결한 선이다.

26회 기출문제

포트폴리오 이론에 따른 부동산 투자의 포트폴리오 분석에 관한 설명으로 옳은 것은? 불가능하다.

- ① 인플레이션, 경기변동 등의 체계적 위험은 분산투자를 통해 제거가 가능하다.
- ② 투자자산 간의 상관계수가 1보다 작을 경우, 포트폴리오 구성을 통한 위험절감 효과가 나타나지 않는다. 1일 경우를 제외하면 효과는 있다.
- ③ 2개의 투자자산의 수익률이 서로 다른 방향으로 움직일 경우, 상관계수는 양(+)의 값을 가지므로 위험분산 효과가 작아진다. 음(-) 커진다
- ④ 효율적 프런티어와 투자자의 무차별곡선이 접하는 지점에서 최적 포트폴리오가 결정된다.
- ⑤ 포트폴리오에 편입되는 투자자산 수를 늘림으로써 체계적 위험을 줄여 나갈 수 있으며, 그 결과로 총 위험은 줄어들게 된다. 비체계적위험

30회 기출문제

포트폴리오이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 분산투자효과는 포트폴리오를 구성하는 투자자산 종목의 수를 늘릴수록 체계적 위험이 감소되어 포트폴리오 전체의 위험이 감소되는 것이다.
- ② 포트폴리오전략에서 구성자산 간에 수익률이 반대 방향으로 움직일 경우 위험감소의 효과가 크다. 비체계적 위험
- ③ 효율적 프런티어(효율적 전선)란 평균-분산 지배원리에 의해 모든 위험수준에서 최대의 기대수익률을 얻을 수 있는 포트폴리오의 집합을 말한다.
- ④ 효율적 프런티어(효율적 전선)의 우상향에 대한 의미는 투자자가 높은 수익률을 얻기 위해 많은 위험을 감수하는 것이다.
- ⑤ 포트폴리오이론은 투자 시 여러 종목에 분산투자함으로써 위험을 분산시켜 안정된 수익을 얻으려는 자산투자 이론이다.

25회 기출문제

부동산투자의 위험과 수익에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산은 인플레이션 상황에서 화폐가치 하락에 대한 방어수단으로 이용될 수 있다.
- ② ~~체계적 위험~~은 지역별 또는 용도별로 다양하게 포트폴리오를 구성하면 피할 수 있다. **비체계적 위험**
- ③ 위험조정할인율은 장래 기대되는 수익을 현재가치로 환원할 때 위험에 따라 조정된 할인율이다.
- ④ 투자자의 요구수익률은 체계적 위험이 증대됨에 따라 상승한다.
- ⑤ 효율적 프론티어(Efficient Frontier)는 동일한 위험에서 최고의 수익률을 나타내는 투자대안을 연결한 선이다.



21회 기출문제

화폐의 시간가치 계산에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택마련을 위해 은행으로부터 원리금균등분할상환 방식으로 주택구입 자금을 대출한 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우 저당상수를 사용한다.
- ② 현재 5억원인 주택이 매년 5%씩 가격이 상승한다고 가정할 때, 일시불의 미래가치계수를 사용하여 10년 후의 주택가격을 산정할 수 있다.
- ③ 정년퇴직자가 매월 연금형태로 받는 퇴직금을 일정기간 적립한 후에 달성되는 금액을 산정할 경우 연금의 미래 가치계수를 사용한다.
- ④ 10년 후에 1억원이 될 것으로 예상되는 토지의 현재가치를 계산할 경우 일시불의 현재가치계수를 사용한다.
- ⑤ 연금의 미래가치계수는 저당상수의 역수이다.

26회 기출문제

화폐의 시간가치에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 연금의 미래가치계수를 계산하는 공식에서는 이자 계산 방법으로 복리 방식을 채택한다,
- ② 원리금균등상환 방식으로 주택저당대출을 받은 경우, 저당대출의 매기 원리금 상환액을 계산하려면, 저당상수를 활용할 수 있다.
- ③ 5년 후 주택구입에 필요한 자금 3억원을 모으기 위해 매 월말 불입해야 하는 적금액을 계산하려면, 3억원에 연금의 현재가치계수(월 기준)를 곱하여 구한다.
- ④ 매 월말 50만원씩 5년간 들어올 것으로 예상되는 임대료 수입의 현재 가치를 계산하려면, 저당상수(월 기준)의 역수를 활용할 수 있다.
- ⑤ 상환비율과 잔금비율을 합하면 1이 된다.

30회 기출문제

화폐의 시간가치에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?
(단, 다른 조건은 동일함)

- ㄱ. 은행으로부터 주택구입자금을 대출한 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우 감채기금계수를 사용한다.
 ㄴ. 연금의 현재가치계수와 저당상수는 역수관계이다.
 ㄷ. 연금의 미래가치란 매 기간마다 일정 금액을 불입해 나갈 때, 미래의 일정시점에서의 원금과 이자의 총액을 말한다.
 ㄹ. 일시불의 현재가치계수는 할인율이 상승할수록 작아진다.

- ① ㄱ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄱ, ㄴ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

29회 기출문제

화폐의 시간가치와 관련한 설명으로 옳은 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 잔금비율과 상환비율의 합은 '0'이 된다.
 ② 연금의 현재가치계수와 감채기금계수는 역수관계에 있다.
 ③ 원금균등상환방식으로 주택저당대출을 받은 경우 저당대출의 매기간 원리금 상환액은 저당상수를 이용하여 계산한다.
 ④ 원금에 대한 이자뿐만 아니라 이자에 대한 이자도 함께 계산하는 것은 단리방식이다.
 ⑤ 현재 5억원인 주택가격이 매년 전년대비 5%씩 상승한다고 가정할 때, 5년 후의 주택가격은 일시불의 미래가치계수를 사용하여 계산할 수 있다.

21회 기출문제

화폐의 시간가치 계산에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택마련을 위해 은행으로부터 원리금균등분할상환 방식으로 주택구입 자금을 대출한 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우 저당상수를 사용한다.
 ② 현재 5억원인 주택이 매년 5%씩 가격이 상승한다고 가정할 때, 일시불의 미래가치계수를 사용하여 10년 후의 주택가격을 산정할 수 있다.
 ③ 정년퇴직자가 매월 연금형태로 받는 퇴직금을 일정기간 적립한 후에 달성되는 금액을 산정할 경우 연금의 미래 가치계수를 사용한다.
 ④ 10년 후에 1억원이 될 것으로 예상되는 토지의 현재가치를 계산할 경우 일시불의 현재가치계수를 사용한다.
 ⓧ 연금의 미래가치계수는 ~~저당상수~~의 역수이다. **감채기금의 역수**

26회 기출문제

화폐의 시간가치에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 연금의 미래가치계수를 계산하는 공식에서는 이자 계산 방법으로 복리 방식을 채택한다,
 ② 원리금균등상환 방식으로 주택저당대출을 받은 경우, 저당대출의 매기간 원리금 상환액을 계산하려면, 저당상수를 활용할 수 있다.
 ⓧ 5년 후 주택구입에 필요한 자금 3억원을 모으기 위해 매 월말 불입해야 하는 적금액을 계산하려면, 3억원에 ~~연금의 현재가치계수~~(월 기준)를 곱하여 구한다. **감채기금계수**
 ④ 매 월말 50만원씩 5년간 들어올 것으로 예상되는 임대료 수입의 현재가치를 계산하려면, 저당상수(월 기준)의 역수를 활용할 수 있다.
 ⑤ 상환비율과 잔금비율을 합하면 1이 된다.

30회 기출문제

화폐의 시간가치에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?
(단, 다른 조건은 동일함)

- ㄱ. 은행으로부터 주택구입자금을 대출한 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우 ~~감채가금계수~~를 사용한다. 저당상수
 ㄴ. 연금의 현재가치계수와 저당상수는 역수관계이다.
 ㄷ. 연금의 미래가치란 매 기간마다 일정 금액을 불입해 나갈 때, 미래의 일정시점에서의 원금과 이자의 총액을 말한다.
 ㄹ. 일시불의 현재가치계수는 할인율이 상승할수록 작아진다.

- ① ㄱ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄱ, ㄴ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

29회 기출문제

화폐의 시간가치와 관련한 설명으로 옳은 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 잔금비율과 상환비율의 합은 ~~1~~이 된다. 1
 ② 연금의 현재가치계수와 ~~감채가금계수~~는 역수관계에 있다. 저당상수
 ③ ~~원금균등상환방식~~으로 주택저당대출을 받은 경우 저당대출의 매기간 원리금 상환액은 저당상수를 이용하여 계산한다. 원리금균등상환방식
 ④ 원금에 대한 이자뿐만 아니라 이자에 대한 이자도 함께 계산하는 것은 ~~단리~~방식이다. 복리
 ⑤ 현재 5억원인 주택가격이 매년 전년대비 5%씩 상승한다고 가정할 때, 5년 후의 주택가격은 일시불의 미래가치계수를 사용하여 계산할 수 있다.

24회 기출문제

투자자 A는 부동산 구입자금을 마련하기 위하여 3년 동안 매년 연말 3,000만원씩을 불입하는 정기적금에 가입하였다. 이 적금의 이자율이 복리로 연 10%라면, 3년 후 이 적금의 미래가치는?

- ① 9,600만원
 ② 9,650만원
 ③ 9,690만원
 ④ 9,930만원
 ⑤ 9,950만원

22회 기출문제

A는 부동산자금을 마련하기 위하여 20×1년 1월 1일 현재, 2년 동안 매년 연말 2,000원씩 불입하는 투자상품에 가입했다. 투자 상품의 이자율이 연 10%라면, 이 상품의 현재가치는? (단, 십원단위 이하는 절사함)

- ① 3,400원
 ② 3,600원
 ③ 3,700원
 ④ 3,200원
 ⑤ 3,300원

24회 기출문제

투자자 甲은 부동산 구입자금을 마련하기 위하여 3년 동안 매년 연말 3,000만원씩을 불입하는 정기적금에 가입하였다. 이 적금의 이자율이 복리로 연 10%라면, 3년 후 이 적금의 미래가치는?

- ① 9,600만원
② 9,650만원
③ 9,690만원
④ 9,930만원
⑤ 9,950만원

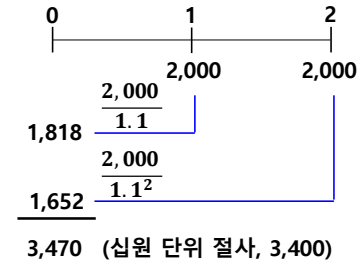
$$A \times B = C$$

$$3,000\text{만원} \times \frac{1.1^3 - 1}{0.1} = 9,930\text{만원}$$

22회 기출문제

A는 부동산자금을 마련하기 위하여 20×1년 1월 1일 현재, 2년 동안 매년 연말 2,000원씩 불입하는 투자상품에 가입했다. 투자 상품의 이자율이 연 10%라면, 이 상품의 현재가치는? (단, 십원단위 이하는 절사함)

- ① 3,400원
② 3,600원
③ 3,700원
④ 3,200원
⑤ 3,300원



현금수지의 측정

23회 기출문제

다음은 임대주택의 1년간 운영실적에 관한 자료이다. 이와 관련하여 틀린 것은?(단, 문제에서 제시한 것 외의 기타 조건은 고려하지 않음)

- | | |
|----------------------|--------------------|
| ○ 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% |

- ① 유효총소득은 216,000,000원이다. ② 순영업소득은 200,000,000원이다.
③ 세전현금수지는 110,000,000원이다. ④ 영업소득세는 50,000,000원이다.
⑤ 세후현금수지는 59,000,000원이다.

25회 기출문제

어느 회사의 1년 동안의 운영수지다. 세후현금수지는?

- | | |
|-------------------|------------------|
| ○ 가능총소득 : 4,800만원 | ○ 공실 : 가능총소득의 5% |
| ○ 영업소득세율 : 연 20% | ○ 원금상환액 : 200만원 |
| ○ 이자비용 : 800만원 | ○ 영업경비 : 240만원 |
| ○ 감가상각비 : 200만원 | |

- ① 2,496만원
② 2,656만원
③ 2,696만원
④ 2,856만원
⑤ 2,896만원

29회 기출문제

부동산투자분석의 현금흐름 계산에서 (가)순영업소득과 (나)세전지분복귀액을 산정하는 데 각각 필요한 항목을 모두 고른 것은?(단, 투자금의 일부를 타인자본으로 활용함)

- | | | |
|------------|---------|----------|
| ㄱ. 기타소득 | ㄴ. 매도비용 | ㄷ. 취득세 |
| ㄹ. 미상환저당잔금 | ㅁ. 재산세 | ㅂ. 양도소득세 |

- ① 가: ㄷ 나: ㄹ
② 가: ㄱ, ㅁ 나: ㄴ, ㄹ
③ 가: ㄱ, ㅁ 나: ㄴ, ㅂ
④ 가: ㄱ, ㄷ, ㅁ 나: ㄴ, ㅂ
⑤ 가: ㄱ, ㄷ, ㅁ 나: ㄴ, ㄹ, ㅂ

30회 기출문제

부동산투자자의 현금흐름 추정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 순영업소득은 유효총소득에서 영업경비를 차감한 소득을 말한다.
② 영업경비는 부동산 운영과 직접 관련 있는 경비로, 광고비, 전기세, 수선비가 이에 해당된다.
③ 세전현금흐름은 지분투자자에게 귀속되는 세전소득을 말하는 것으로, 순영업소득에 부채서비스액(원리금상환액)을 가산한 소득이다.
④ 세전지분복귀액은 자산의 순매각금액에서 미상환 저당잔액을 차감하여 지분투자자의 몫으로 되돌아오는 금액을 말한다.
⑤ 부동산투자자에 대한 대가는 보유 시 대상부동산의 운영으로부터 나오는 소득이득과 처분 시의 자본이득의 형태로 나타난다.

28회 기출문제

부동산 운영수지분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 가능총소득은 단위면적당 추정 임대료에 임대면적을 곱하여 구한 소득이다.
② 유효총소득은 가능총소득에서 공실손실상당액과 불량부채액(충당금)을 차감하고, 기타 수입을 더하여 구한 소득이다.
③ 순영업소득은 유효총소득에 각종 영업외수입을 더한 소득으로 부동산 운영을 통해 순수하게 귀속되는 영업소득이다.
④ 세전현금흐름은 순영업소득에서 부채서비스액을 차감한 소득이다.
⑤ 세후현금흐름은 세전현금흐름에서 영업소득세를 차감한 소득이다.

23회 기출문제

다음은 임대주택의 1년간 운영실적에 관한 자료이다. 이와 관련하여 틀린 것은?(단, 문제에서 제시한 것 외의 기타 조건은 고려하지 않음)

- | | |
|--|--|
| <input type="radio"/> 호당 임대료 6,000,000원 | <input type="radio"/> 임대가능호수 40호 |
| <input type="radio"/> 공실률 10% | <input type="radio"/> 운영비용 16,000,000원 |
| <input type="radio"/> 원리금상환액 90,000,000원 | <input type="radio"/> 용자이자 20,000,000원 |
| <input type="radio"/> 감가상각액 10,000,000원 | <input type="radio"/> 소득세율 30% |

- ① 유효총소득은 216,000,000원이다. ② 순영업소득은 200,000,000원이다.
 ③ 세전현금수지는 110,000,000원이다. ④ 영업소득세는 50,000,000원이다.
 ⑤ 세후현금수지는 59,000,000원이다.

23회 기출문제

- | | |
|--|--|
| <input type="radio"/> 호당 임대료 6,000,000원 | <input type="radio"/> 임대가능호수 40호 |
| <input type="radio"/> 공실률 10% | <input type="radio"/> 운영비용 16,000,000원 |
| <input type="radio"/> 원리금상환액 90,000,000원 | <input type="radio"/> 용자이자 20,000,000원 |
| <input type="radio"/> 감가상각액 10,000,000원 | <input type="radio"/> 소득세율 30% |

가능총소득 : 600만원 × 40호 = 2억4,000만원

유효총소득 : 2억 4,000만원 × 0.9 = 2억1,600만원

순영업소득 : 2억1,600만원 - 1,600만원 = 2억원

세전현금수지 : 2억원 - 9,000만원 = 1억1,000만원

세후현금수지 : 1억1천만원 - 5,100만원 = 5,900만원

세전현금수지	1억1천만원
+ 대체충당금	
+ 원금상환분	7,000만원
- 감가상각액	(1,000만원)
과세소득	1억7천만원
× 세율	× 0.3
영업소득세	5,100만원

25회 기출문제

어느 회사의 1년 동안의 운영수지다. 세후현금수지는?

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="radio"/> 가능총소득 : 4,800만원 | <input type="radio"/> 공실 : 가능총소득의 5% |
| <input type="radio"/> 영업소득세율 : 연 20% | <input type="radio"/> 원금상환액 : 200만원 |
| <input type="radio"/> 이자비용 : 800만원 | <input type="radio"/> 영업경비 : 240만원 |
| <input type="radio"/> 감가상각비 : 200만원 | |

① 2,496만원 유효총소득 : 4,800만원 × 0.95 = 4,560만원

② 2,656만원 순영업소득 : 4,560,000 - 240만원 = 4,320만원

③ 2,696만원 세전현금수지 : 4,320만원 - 1,000만원 = 3,320만원

④ 2,856만원 세후현금수지 : 3,320만원 - 664만원 = 2,656만원

⑤ 2,896만원

세전현금수지	3,320만원
+ 대체충당금	
+ 원금상환분	200만원
- 감가상각액	(200만원)
과세소득	3,320만원
× 세율	× 0.2
영업소득세	664만원

29회 기출문제

부동산투자분석의 현금흐름 계산에서 (가)순영업소득과 (나)세전지분복귀액을 산정하는 데 각각 필요한 항목을 모두 고른 것은?(단, 투자금의 일부를 타인자본으로 활용함)

- | | | |
|------------|---------|----------|
| ㄱ. 기타소득 | ㄴ. 매도비용 | ㄷ. 취득세 |
| ㄴ. 미상환저당잔금 | ㄹ. 재산세 | ㄹ. 양도소득세 |

① 가: ㄷ

② 가: ㄱ, ㄹ

③ 가: ㄱ, ㄹ

④ 가: ㄱ, ㄷ, ㄹ

⑤ 가: ㄱ, ㄷ, ㄹ

나: ㄴ, ㄹ

나: ㄴ, ㄹ

나: ㄴ, ㄹ

나: ㄴ, ㄹ

나: ㄴ, ㄹ, ㄷ

순영업소득

세전지분복귀액

30회 기출문제

부동산투자의 현금흐름 추정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 순영업소득은 유효총소득에서 영업경비를 차감한 소득을 말한다.
- ② 영업경비는 부동산 운영과 직접 관련 있는 경비로, 광고비, 전기세, 수선비가 이에 해당된다.
- ③ 세전현금흐름은 지분투자자에게 귀속되는 세전소득을 말하는 것으로, 순영업소득에 부채서비스액(원리금상환액)을 **가산**한 소득이다. **차감**한
- ④ 세전지분복귀액은 자산의 순매각금액에서 미상환 저당잔액을 차감하여 지분투자자의 몫으로 되돌아오는 금액을 말한다.
- ⑤ 부동산투자에 대한 대가는 보유 시 대상부동산의 운영으로부터 나오는 소득이득과 처분 시의 자본이득의 형태로 나타난다.

28회 기출문제

부동산 운영수지분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 가능총소득은 단위면적당 추정 임대료에 임대면적을 곱하여 구한 소득이다.
- ② 유효총소득은 가능총소득에서 공실손실상당액과 불량부채액(충당금)을 차감하고, 기타 수입을 더하여 구한 소득이다.
- ③ 순영업소득은 유효총소득에 각종 **영업외수입**을 더한 소득으로 부동산 운영을 통해 순수하게 귀속되는 영업소득이다. **영업비용을 차감**한
- ④ 세전현금흐름은 순영업소득에서 부채서비스액을 차감한 소득이다.
- ⑤ 세후현금흐름은 세전현금흐름에서 영업소득세를 차감한 소득이다.

할인현금수지분석법

22회 기출문제

다음 부동산투자 타당성분석 방법 중 할인기법이 아닌 것은?

- ㄱ. 순현재가(net present value)법
- ㄴ. 회수기간(payback period)법
- ㄷ. 내부수익률(internal rate of return)법
- ㄹ. 수익성지수(profitability index)법
- ㅁ. 회계적수익률(accounting rate of return)법

- ① ㄱ, ㅁ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄴ, ㄹ ④ ㄴ, ㅁ ⑤ ㄷ, ㄹ

24회 기출문제

부동산 투자타당성 평가에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 회계적 이익률(accounting rate of return)은 연평균순이익을 연평균 투자액으로 나눈 비율이다.
- ② 내부수익률(IRR)이란 투자로부터 기대되는 현금유입의 현재가치와 현금유출의 현재가치를 같게 하는 할인율이다.
- ③ 순현재가치(NPV)는 화폐의 시간적 가치를 고려한다.
- ④ 이론적으로 순현재가치(NPV)가 '0'보다 작으면 투자타당성이 없다고 할 수 있다.
- ⑤ 수익성지수(PI)는 화폐의 시간적 가치를 고려하지 않는다.

30회 기출문제

부동산투자의 할인현금흐름기법(DCF)과 관련된 설명 으로 틀린 것은?

- ① 내부수익률(IRR)은 투자로부터 발생하는 현재와 미래 현금흐름의 순현재가치를 1로 만드는 할인율을 말한다.
- ② 순현재가치(NPV)는 투자자의 요구수익률로 할인한 현금유입의 현재가치에서 현금유출의 현재가치를 뺀 값이다.
- ③ 할인현금흐름기법이란 부동산투자로부터 발생하는 현금흐름을 일정한 할인율로 할인하는 투자의사결정 기법이다.
- ④ 수익성지수(PI)는 투자로 인해 발생하는 현금유입의 현재가치에서 현금유출의 현재가치를 뺀 비율이다.
- ⑤ 민감도분석은 모형의 투입요소가 변화함에 따라, 그 결과치인 순현재가치와 내부수익률이 어떻게 변화하는지를 분석하는 것이다.

29회 기출문제

부동산투자분석기법에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?
(단, 다른 조건은 동일함)

- ㄱ. 내부수익률법, 순현재가치법, 수익성지수법은 할인현금흐름기법에 해당한다.
- ㄴ. 순현재가치가 '0'이 되는 단일 투자안의 경우 수익성지수는 '1'이 된다.
- ㄷ. 재투자율로 내부수익률법에서는 요구수익률을 사용하지만, 순현재가치법에서는 시장이자율을 사용한다.
- ㄹ. 회계적 이익률법에서는 투자안의 이익률이 목표이익률보다 높은 투자안 중에서 이익률이 가장 높은 투자안을 선택하는 것이 합리적이다.
- ㅁ. 내부수익률법에서는 내부수익률과 실행수익률을 비교하여 투자 여부를 결정한다.

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄴ, ㄹ ③ ㄱ, ㄷ, ㅁ ④ ㄴ, ㄹ, ㅁ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅁ

28회 기출문제

투자타당성분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 내부수익률은 순현재가치를 '0'보다 작게 하는 할인율이다.
- ② 수익성지수는 순현재가치 투자지출 합계의 현재가치를 사업기간중의 현금수입 합계의 현재가치로 나눈 상대지수이다.
- ③ 순현재가치는 현금유입의 현재가치에서 현금유출의 현재가치를 뺀 값이다.
- ④ 회수기간은 투자시점에서 발생한 비용을 회수하는 데 걸리는 기간을 말하며, 회수기간법에서는 투자안 중에서 회수기간이 가장 장기인 투자안을 선택한다.
- ⑤ 순현재가법과 내부수익률법에서는 투자판단기준을 위한 할인율로써 요구수익률을 사용한다.

22회 기출문제

다음 부동산투자 타당성분석 방법 중 할인기법이 아닌 것은?

- ㄱ. 순현재가(net present value)법
- ㄴ. 회수기간(payback period)법
- ㄷ. 내부수익률(internal rate of return)법
- ㄹ. 수익성지수(profitability index)법
- ㅁ. 회계적수익률(accounting rate of return)법

할인기법

- ① ㄱ, ㅁ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄴ, ㄹ ④ ㄴ, ㅁ ⑤ ㄷ, ㄹ

22회 기출문제

화폐의 시간가치(할인기법)

미래 각기 다른 시점에서 발생하는 이익을 적절히 평가할 수 없다면 이윤의 극대화는 곤란하다.

즉, 1년 후의 이익 500만 원과 3년 후의 이익 600만 원 중 어느 것이 더 가치가 있는가를 판단하고자 할 때 이윤극대화라는 목표는 판단의 기준이 되지 못한다.

이 경우 올바른 판단을 내리기 위해서는 화폐의 시간가치를 계산하여 두 이익 중 어느 것이 더 가치가 있는가를 검토하여야 한다.

24회 기출문제

부동산 투자타당성 평가에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 회계적 이익률(accounting rate of return)은 연평균순이익을 연평균 투자액으로 나눈 비율이다.
- ② 내부수익률(IRR)이란 투자로부터 기대되는 현금유입의 현재가치와 현금유출의 현재가치를 같게 하는 할인율이다.
- ③ 순현재가(NPV)는 화폐의 시간적 가치를 고려한다.
- ④ 이론적으로 순현재가(NPV)가 '0'보다 작으면 투자타당성이 없다고 할 수 있다.
- ⑤ 수익성지수(PI)는 화폐의 시간적 가치를 고려하지 않는다. **고려한다.**

30회 기출문제

부동산투자의 할인현금흐름기법(DCF)과 관련된 설명으로 틀린 것은?

- ① 내부수익률(IRR)은 투자로부터 발생하는 현재와 미래 현금흐름의 순현재가치를 1로 만드는 할인율을 말한다. **'0'으로**
- ② 순현재가치(NPV)는 투자자의 요구수익률로 할인한 현금유입의 현재에서 현금유출의 현재를 뺀 값이다.
- ③ 할인현금흐름기법이란 부동산투자로부터 발생하는 현금흐름을 일정한 할인율로 할인하는 투자의사결정 기법이다.
- ④ 수익성지수(PI)는 투자로 인해 발생하는 현금유입의 현재를 현금유출의 현재로 나눈 비율이다.
- ⑤ 민감도분석은 모형의 투입요소가 변화함에 따라, 그 결과치인 순현재가치와 내부수익률이 어떻게 변화하는지를 분석하는 것이다.

29회 기출문제

부동산투자분석기법에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?
(단, 다른 조건은 동일함)

- ㄱ. 내부수익률법, 순현재가치법, 수익성지수법은 할인현금흐름기법에 해당한다. 내부수익률
- ㄴ. 순현재가치가 '0'이 되는 단일 투자안의 경우 수익성지수는 '1'이 된다.
- ㄷ. 재투자율로 내부수익률법에서는 요구수익률을 사용하지만, 순현재가치법에서는 시장이자율을 사용한다. 요구수익률
- ㄹ. 회계적 이익률법에서는 투자안의 이익률이 목표이익률보다 높은 투자안 중에서 이익률이 가장 높은 투자안을 선택하는 것이 합리적이다.
- ㅁ. 내부수익률법에서는 내부수익률과 실현수익률을 비교하여 투자 여부를 결정한다. 요구수익률

- ① ㄱ, ㄴ ☒ ② ㄱ, ㄴ, ㄹ ③ ㄱ, ㄷ, ㅁ ④ ㄴ, ㄹ, ㅁ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅁ

28회 기출문제

투자타당성분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 내부수익률은 순현재가를 '0'보다 작게 하는 할인율이다. '0'이 되게
- ② 수익성지수는 순현재금 투자지출 합계의 현재가치를 사업기간중의 현금 수입 합계의 현재가치로 나눈 상대지수이다. ↔
- ☒ ③ 순현재가는 현금유입의 현재가치에서 현금유출의 현재가치를 뺀 값이다.
- ④ 회수기간은 투자시점에서 발생한 비용을 회수하는 데 걸리는 기간을 말하며, 회수기간법에서는 투자안 중에서 회수기간이 가장 장기인 투자안을 선택한다. 단기
- ⑤ 순현재법과 내부수익률법에서는 투자판단기준을 위한 할인율로써 요구수익률을 사용한다. 내부수익률

22회 기출문제

현금흐름이 다음과 같은 투자안을 순현재가치가 큰 순서대로 나열한 것?(단, 할인율 연 10%, 사업기간은 1년임)

투자안	금년의 현금지출	내년의 현금유입
A	5,000	5,786
B	4,000	4,730
C	3,000	3,575
D	2,000	2,398

- ① B > C > A > D ② B > A > C > D
 ③ A > C > B > D ④ A > C > D > B
 ⑤ C > B > D > A

24회 기출문제

다음과 같은 현금흐름을 갖는 투자안 A의 순현재가(NPV)와 내부수익률(IRR)은? [단, 할인율은 연 20%, 사업기간은 1년이며, 사업 초기(1월 1일)에 현금지출만 발생하고 사업 말기(12월 1일)에 현금유입만 발생함]

투자안	초기 현금지출	말기 현금유입
A	5,000원	6,000원

- | | NPV | IRR |
|---|--------|-----|
| ① | 0원 | 20% |
| ② | 0원 | 25% |
| ③ | 0원 | 30% |
| ④ | 1,000원 | 20% |
| ⑤ | 1,000원 | 25% |

22회 기출문제

현금흐름이 다음과 같은 투자안을 순현재가치가 큰 순서대로 나열한 것?(단, 할인율 연 10%, 사업기간은 1년임)

투자안	금년의 현금지출	내년의 현금유입
A	5,000	5,786
B	4,000	4,730
C	3,000	3,575
D	2,000	2,398

- ① B > C > A > D ② B > A > C > D
 ③ A > C > B > D ④ A > C > D > B
 ⑤ C > B > D > A

22회 기출문제

투자안	① 현금유출의 현재가	현금유입	② 현금유입의 현재가	NPV(② - ①)
A	5,000	5,786	$\frac{5,786}{1.1} = 5,260\text{만원}$	260
B	4,000	4,730	$\frac{4,730}{1.1} = 4,300\text{만원}$	300
C	3,000	3,575	$\frac{3,575}{1.1} = 3,250\text{만원}$	250
D	2,000	2,398	$\frac{2,398}{1.1} = 2,180\text{만원}$	180

22회 기출문제

현금흐름이 다음과 같은 투자안을 순현재가치가 큰 순서대로 나열한 것?(단, 할인율 연 10%, 사업기간은 1년임)

투자안	금년의 현금지출	내년의 현금유입
A	5,000	5,786
B	4,000	4,730
C	3,000	3,575
D	2,000	2,398

- ① B > C > A > D ② B > A > C > D
 ③ A > C > B > D ④ A > C > D > B
 ⑤ C > B > D > A

24회 기출문제

다음과 같은 현금흐름을 갖는 투자안 A의 순현재가(NPV)와 내부수익률(IRR)은? [단, 할인율은 연 20%, 사업기간은 1년이며, 사업 초기(1월 1일)에 현금지출만 발생하고 사업 말기(12월 1일)에 현금유입만 발생함]

투자안	초기 현금지출	말기 현금유입
A	5,000원	6,000원

- NPV IRR
- ① 0원 20% $\frac{1,000}{5,000} = 20\%$ $\left[\frac{6,000}{1.2} = 5,000 \right] - 5,000 = 0$
- ② 0원 25%
- ③ 0원 30%
- ④ 1,000원 20%
- ⑤ 1,000원 25%

