

# 한국부동산원 직업기초능력평가(NCS) 예제

※ 아래 예제는 실제 출제문제와 다를 수 있으며, 취업준비생 대상 정보제공 목적으로 공개되는 것으로 본 자료를 상업적으로 활용할 경우 법적 책임을 지게 될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[1 ~ 2] 다음 자료를 확인하고 물음에 답하시오.

## <입찰 공고문>

### 1. 입찰에 부치는 사항

가. 입찰명 : 리츠 심사·감독 체계 개편 방안 수립 용역

나. 용역내용 : 첨부 '제안요청서' 참조

다. 입찰(계약) 방법 : 제한경쟁입찰\*(총액입찰, 전자입찰), 협상에 의한 계약

라. 용역(계약) 기간 : 계약 체결일부터 수용재결 공탁 완료일까지

마. 기초금액 : 금 100,000,000원 (부가가치세 포함)

- 본 기초금액은 부가가치세가 포함된 금액이므로 입찰금액에 반드시 부가가치세(산출금액의 10%)를 포함하여 투찰하여야 하며, 입찰 결과 낙찰자가 면세사업자인 경우 낙찰금액에서 부가가치세 상당액을 차감한 금액을 계약 금액으로 함

바. ㉠예정 가격 : 기초금액을 기준으로 조달청 나라장터 시스템 내에서 결정

- 기초금액을 기준으로 조달청 나라장터 시스템에서  $\pm 2\%$  범위 내에서 복수예비가격을 작성, 전자입찰자가 선택한 예비가격 번호 중 가장 많이 추첨된 번호순으로 4개를 선정하여 당해 각 번호에 해당하는 예비가격을 산술평균(변수들의 총합을 변수의 개수로 나눈 값)하여 예정 가격을 결정함

사. 제안서 제출

- 입찰업체는 조달청 나라장터 시스템에 가격 투찰 후 반드시 제안서를 직접 또는 우편송달의 방법으로 제출하여야 하며 나라장터에 가격 투찰 후, 제안서를 제출하지 않으면 부적격 처리됨

\* 제한경쟁입찰: 참여 자격에 제한을 두되 그 자격을 갖춘 사람 또는 업체는 누구나 참여하여 경쟁할 수 있게 하는 입찰 방식

### 1. 제시된 <입찰공고문>을 가장 잘못 이해한 것은?

- ① 이 입찰에 참여하고자 하는 대상자는 해당 사업에 대한 심사 및 감독 체계에 대한 전문성을 갖추어야 할 것이다.
- ② 제시된 자료만으로는 발주처가 용역을 통해서 원하는 상세 사항을 파악할 수 없다.
- ③ 제시된 자료만으로는 본 입찰에 참여할 수 있는 대상자의 요건이 무엇인지 알 수 없다.
- ④ 면세사업자 A 업체가 낙찰을 받았으며 투찰한 금액이 9,900만 원이라면 A 업체의 계약 금액은 9,500만 원이 된다.
- ⑤ 작성한 제안서는 전자 문서 형식의 메일 송부를 통한 접수는 허용되지 않는다.

2. 다음은 ㉠의 예정 가격을 산출하는 과정을 설명하고 있다. 이 설명을 기초로 할 때, 예정 가격에 해당하는 것은?

- ▲ 복수예비가격을 공고문에 제시된 범위 내에서 동일한 간격으로 총 다섯 개를 지정함
- ▲ 예비가격이 높은 순서대로 1 ~ 5까지 번호를 정함
- ▲ 본 입찰에 총 8개 업체가 참여하였으며 5번 3개, 3번 3개, 2번 1개, 4번 1개가 선정되었음

- ① 9,850만 원
- ② 9,900만 원
- ③ 9,950만 원
- ④ 10,000만 원
- ⑤ 10,050만 원



3. 다음 글의 흐름을 고려할 때, 적절하지 않은 단어는?

부동산 정책을 ①이분법적으로 분류하였을 때, 규제 정책과 부양 정책으로 나누어 볼 수 있다. 규제 정책은 과열된 부동산 시장에서 가격의 안정을 가져오기 위해 실시하는 정책이고, 부양 정책은 ②침체된 부동산 시장에 거래의 활력을 가져오기 위해 실시하는 정책이다. 이렇듯 정부는 경제 상황에 맞추어 시장에 개입하여 시장의 기능을 보완하고자 한다. 정부가 부동산 시장에 개입하는 방법은 다시 두 가지로 나누어 볼 수 있다.

첫 번째는 직접적 개입이다. 직접적 개입은 정부가 직접 부동산 가격을 통제하는 방법이며, OO공사를 통한 토지 및 주택 공급이나 분양가에 대한 규제 등의 방법이 있다. 두 번째는 간접적 개입이다. 간접적 개입은 부동산 수요와 공급에 영향을 미치는 요인들에 영향을 끼치는 방법이며, 조세지원 또는 금융 지원 등의 방법 등이 있다.

직접적 개입 방식을 통해서 정부는 정책의 시장에 대한 효과를 예측할 수 있게 되며, 이에 따른 신속한 대응이 가능해진다. 그러나 정부가 의도한 목표를 달성하지 못하게 되었을 경우에는 오히려 자원의 잘못된 배분에 대한 문제가 발생할 수 있다. 예를 들어 분양가를 규제하는 정책은 원 의도는 부동산 시장의 가격 안정화이지만, 그 목표를 달성하지 못했을 경우에는 ③공급의 부족으로 인해 자원의 배분이 원활히 되지 못할 수 있다는 가능성이 있다. 또한, 한 번 잘못된 개입의 방법으로 정부가 지속적으로 개입을 해야만 하는 등 시장실패의 문제가 발생할 수도 있다.

간접적 개입방식은 정부가 부동산 시장에서 가격을 직접 ④조절하지 않기 때문에 정부의 시장개입 실패 가능성이 낮으며, 따라서 시장에서 부의 외부효과가 발생할 여지가 줄어든다. 그러나 정책의 효과에 대한 예측이 어렵고, 공공재의 과소 생산 등의 문제가 발생할 수 있다. 이렇듯 정부의 필요에 따라 시장에 대한 직·간접적 개입 방식을 혼용하여 ⑤유동적 편익이 사적 편익보다 커지는 공익 증진을 추구한다.

- ① 이분법적
- ② 침체된
- ③ 공급
- ④ 조절
- ⑤ 유동적

4. 다음 내용을 참고할 때, A정부의 부동산 정책을 가장 정확하게 요약한 것은?

<우리나라 A 정부의 부동산 정책>	
정책명	주요 내용
지방 미분양 대책 추진	- 금융 규제 완화 - 미분양 주택 취득 시 세 부담 완화
주택 공급 기반 강화 및 건설경기 보완 방안	- 주택 공급 기반 강화 - 주택 수요 확대 및 신규 주택 거래 활성화
도심 공급 활성화 및 보금자리 주택 건설 방안	- 중장기 주택 공급계획 - 서민 보금자리주택 건설 계획
가계 주거부담 완화 및 건설 유동성 지원 방안	- 가계 부담 완화 - 시장 메커니즘을 활용한 유동성 지원방안 - 공공부문을 활용한 유동성 공급
경제난국 극복 종합 대책	- 재건축 규제 완화 - 부동산 투기 억제 관련 규제 완화 - 관급공사 대금 채권 보증 지원
경제 활성화를 위한 세제지원 방안	- 미분양 주택 양도세 한시 면제 - 미분양 주택 펀드에 대한 세제지원 - 미분양 주택 장기 주택 저당차입금 소득공제 완화
보금자리주택 공급 확대 및 공급체계 개편 방안	- 보금자리주택 공급체계 개편 - 보금자리주택 분양계획 - 투기 방지 대책
주택 미분양 해소 및 거래 활성화 방안	- 미분양 해소 방안 - 주택 거래 활성화 방안
주택 거래 정상화와 서민·중산층 주거안정 지원 방안	- 서민·중산층 실수요 주택 거래 지원 - 주거비 경감 등 서민주거 지원 확대 - 보금자리주택 공급계획 조정 - 건설사 유동성 지원

- ① A 정부는 건설 경기를 활성화하고 서민의 주거안정을 위한 정책을 추진하였다.
- ② A 정부는 건설 투기 자본을 색출하여 세제 부담을 가중하는 정책을 추진하였다.
- ③ A 정부는 민간 기업을 통한 건설 경기 부흥을 도모하기 위한 정책을 추진하였다.
- ④ A 정부는 고소득자의 부동산 자산에 대한 세제 부담을 가중하는 정책을 추진하였다.
- ⑤ A 정부는 토지에 대한 합리적 가격 산정을 위한 감정평가 제도 개선 정책을 추진하였다.

5. 다음 기사의 제목으로 가장 적절한 것은?

한국부동산원은 새로운 표본을 처음으로 적용해 지난 7월 첫째 주 전국 주간 아파트 가격 동향 자료를 발표했다. 부동산원이 집계하는 주택 가격 동향조사는 민간 대비 표본 수 부족 등으로 한계가 있다는 지적을 받아 왔다.

이에 부동산원은 주택 가격 동향조사의 신뢰성 향상을 위해 지난해 말 주택 가격 동향조사 개선방안을 마련해 발표했다. 이후 표본을 재설계했고, 전문기관이 참여한 지수 검증위원회를 거쳤다. 지난달에는 통계청으로부터 표본 변경에 대한 최종 변경 승인을 받았다. 이번 조치로 집값 통계의 표본 수가 대폭 늘어나고 추출방식도 개선됐다는 것이 부동산원 측 설명이다.

주간 조사 표본은 기존 9천400가구에서 3만 2천 가구로 늘었고, 월간 조사는 1만 7천190가구에서 3만 5천 가구로 증가했다. 종합조사 표본도 2만 8천360가구에서 4만 6천170가구로 상향 조정했다.

아파트 단지 모집단(전국 3만 9천994단지) 가운데 표본에 포함하는 단지 비율도 기존 10.7%(4천266단지)에서 42.4%(1만 6천955단지)로 대폭 확대했다. 또 외부 검증위원회를 지속적으로 운영해 통계의 투명성, 지수 작성 과정 등을 자세히 검증해 나가기로 했다.

부동산원은 앞으로도 민간 통계 작성 기관과의 협력체계를 강화하고 추가적인 개선과제도 지속 발굴한다는 계획이다. 기관 관계자는 "표본을 확대·재설계해 통계의 질적인 면에서 신뢰성이 회복될 것으로 기대한다"라며 "특히 민관 학계 전문가들의 검증을 거친데 이어 지속적으로 보완하게 되는 만큼 앞으로 부동산 시장 상황 변화를 더욱 정확하게 포착해 낼 수 있을 것"이라고 말했다. 한편 월간 가격 동향 조사는 8월 17일 발표하는 7월 조사분부터 적용한다.

- ① 한국부동산원, 민관 합동 분석 시스템 구축
- ② 한국부동산원, 주택 가격 동향조사 방식 재검토
- ③ 한국부동산원, 조사 신뢰성 향상을 위해 표본 확대 및 추출방식 개정
- ④ 한국부동산원, 외부 검증위원회 적극 운영 결정
- ⑤ 한국부동산원, 주택 가격 동향조사를 위해 민간 전문가 채용

6. 다음 기사를 토대로 분석할 때, 중국 주택 계약 매출 감소의 원인으로 가장 적절한 것은?

중국 A 그룹 위기로 촉발된 부동산 시장에 대한 우려로 지난달 중국의 주택판매가 급감한 것으로 나타났다. 월스트리트저널(WSJ) 등이 보도했다. 이에 따르면 부동산 개발업체인 B 그룹 홀딩스는 지난달 주택 계약 매출이 1년 전보다 33% 급감한 31억 달러(약 3조 7천억 원)에 그쳤다고 밝혔다. C 부동산의 지난달 계약 매출도 23%나 감소했다. 투자등급 기업 신용을 유지하고 있어 상대적으로 안정적인 재무 상태를 가진 것으로 평가받고 있는 대형 부동산 개발업체 D 사마저 지난달 주택 계약 매출이 34%나 줄었다.

위기설의 중심에 선 A 그룹은 아직 지난달 실적을 발표하지 않았지만 지난달 14일 자사에 대한 부정적 언론 보도로 인한 주택 계약 매출 급감을 우려하고 있다고 밝힌 바 있다. 중국 주택 계약 매출의 감소는 정부의 대출 규제와 파산 위기에 빠진 A 그룹이 촉발한 경제 불안 심리가 영향을 미친 것으로 보인다. 중국 부동산 개발업자들이 주택을 선분양하고 있어 주택 구매 희망자들이 부동산 개발업체의 파산설에 민감할 수밖에 없다고 전문가들은 설명했다.

- ① 글로벌 경제 침체
- ② 중국 정부의 과도한 현금 지원
- ③ 중국의 높은 주택 가격
- ④ 건설 경기 실적 악화
- ⑤ A 그룹의 위기



[7 ~ 8] 다음 자료를 확인하고 물음에 답하시오.

<감정평가업자 선정 공고>

1. 사업 개요

가. 용역명 : 「□□도시계획도로 소로2-33호선 개설공사」보상액 산정을 위한 감정평가 용역

나. 발주기관 : 한국부동산원

다. 감정평가 대상

1) 소재지 : 경기도 △△시 ○○읍 ◆◆리 3\*\*-6\*번지 일원

2) 사업면적 : 534㎡(10필지)

※ 토지 등 상세내역은 변동될 수 있음

라. 납품기한 : 보상평가 의뢰 일로부터 30일 이내

※ 업자 선정 후 사업 특성 등을 고려하여 협의에 따라 변동이 있을 수 있음

마. 감정평가업자 선정 수 : 2인

바. 수수료 정산 : 실 용역대가의 지급은 감정평가액 결정 후 국토교통부 공고 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」에 의한 감정평가액이 속한 수수료 요율체계 중 선정된 감정평가업자가 제시한 수수료요율을 적용하여 산출한 금액 및 위 기준에 의한 실비합산액을 지급

2. 참가 자격

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제21조에 따라 개설신고한 감정평가사사무소 또는 같은 법 제29조에 따라 설립인가를 받은 중소형감정평가법인 등[표준지공시지가 조사·평가를 위한 감정평가업자 선정에 관한 기준(국토교통부고시 제2019-397호, 2019.7.29)에 따른 대형감정평가법인이 아닌 감정평가법인 등]을 선정

※ 단, 시·도지사 추천 및 토지소유자 추천 감정평가법인은 참가자격에서 제외

나. 「토지보상법」제95조, 제98조, 제99조 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제39조, 제41조, 제49조 내지 52조 등에 따른 처분 및 형벌을 받은 자는 아래 기간 동안 참여 제한

참여제한 기간	감정평가법인	감정평가사
1년	-	주의, 경고, 견책
2년	과태료	과태료
3년	과징금, 업무정지, 벌금형	업무정지, 벌금형

- 견책, 과태료, 과징금, 벌금형은 처분일 및 확정일 기준

- 업무정지는 업무정지 기간 만료일 기준

다. 참여 신청 기간만료일 기준 사무소 소속 감정평가사수 1명 이상인 사무소

라. 평가대상물건의 소재지가 속하는 권역에 주·분사무소를 둔 감정평가업자

마. 공동수급 및 하도급은 불가함.

바. 국가계약법 제27조 및 같은 법 시행령 제76조에 따라 부정당업자는 입찰참가 제한

사. 국가계약법 제27조의 5 및 같은 법 시행령 제12조 제3항에 따라 조세포탈 등을 한 자로서 유죄판결이 확정된 날부터 2년 지나지 아니한 자는 입찰참가 불가함.

7. 제시된 자료를 잘못 이해한 사람끼리 모두 묶은 것은?

- 민정: 용역의 목적은 공사를 추진하는 과정에서 발생한 보상액을 산정하기 위한 것이다.
- 수만: 본 공고를 통해 선정된 업자가 감정을 진행해야 하는 대상은 우정도시계획도로 소로 2-33호선이다.
- 기철: 감정 결과는 보상평가가 의뢰된 날짜를 기준으로 30일 이내에 보고되어야 한다.
- 정연: 감정에 참여하는 평가업자 수에 대한 제한은 없다.

- ① 민정, 수만
- ② 수만, 정연
- ③ 민정, 수만, 기철
- ④ 수만, 기철, 정연
- ⑤ 민정, 수만, 기철, 정연

8. 다음은 본 용역에 참여하고자 하는 법인 또는 개인이다. 다른 자격은 모두 적합하다고 할 때, 용역 참여가 제한되는 법인 또는 개인끼리 모두 묶은 것은?

<감정평가 용역 참여 희망 법인 또는 개인>			
이름	구분	처분 또는 확정 사항	비고
공정감정평가법인	법인	과태료	처분일: 2019. 3. 4
김OO	개인	업무정지	만료일: 2021. 4. 30
정OO	개인	벌금형	확정일: 2019. 2. 7
상호감정평가법인	법인	과징금	확정일: 2018. 7.31

\* 공고의 용역은 2021년 10월 1일부터 진행됨

- ① 공정감정평가법인, 김OO
- ② 공정감정평가법인, 정OO
- ③ 공정감정평가법인, 상호감정평가법인
- ④ 김OO, 정OO
- ⑤ 정OO, 상호감정평가법인



[9 ~10] 다음 자료를 확인하고 물음에 답하시오.

<개정된 종합부동산세 세율>				
과세표준	2주택 이하		3주택 이상	
	세율	누진공제	세율	누진공제
3억원 이하	0.6%	-	1.2%	-
6억원 이하	0.8%	60만원	1.6%	120만원
12억원 이하	1.2%	300만원	2.2%	480만원
50억원 이하	1.6%	780만원	3.6%	2,160만원
94억원 이하	2.2%	3,780만원	5.0%	9,160만원
94억원 초과	3.0%	11,300만원	6.0%	18,560만원

종합부동산세 산출식  
 = 본인의 주택 과세표준 × 해당 세율 - 과세표준에 해당하는 누진공제금액

\* 기타 다른 변수는 고려하지 않음

9. A는 서울과 경기도에 각각 10억 원과 7억 원으로 공시가격이 형성된 주택 두 채를 보유하고 있다. A가 보유한 주택 두 채의 합산 과세표준은 8억 원일 때, A가 납부해야 하는 종합부동산세는?

- ① 660만 원
- ② 680만 원
- ③ 700만 원
- ④ 720만 원
- ⑤ 740만 원

10. B는 총 세 채의 주택을 보유하고 있으며 공시가격이 각각 8억 원, 8억 원, 5억 원이다.

C는 총 두 채의 주택을 보유하고 있으며 공시가격이 각각 12억 원, 7억 원이다. B의 합산 과세표준은 15억 원이고, C의 합산 과세표준은 13억 원일 때 B와 C의 종합부동산세의 차이는?

- ① 1,840만 원
- ② 1,940만 원
- ③ 2,040만 원
- ④ 2,140만 원
- ⑤ 2,240만 원