

부동산가격제정의 원리와 방법

허철환

위대한 령도자 김정일동지께서는 다음과 같이 교시하시였다.

《사회주의사회에서 가격제정사업을 잘하는것은 중요한 문제의 하나입니다.》

(《김정일전집》 제6권 456페이지)

나라의 귀중한 재부인 부동산에 대한 재정적관리를 잘하기 위하여서는 부동산사용료 공간을 옹게 리용하여야 한다.

부동산사용료는 사회주의기관, 기업소, 단체와 주민들이 나라의 재부인 부동산을 리용한 대가로 국가에 납부하는 화폐자금이다. 다시말하여 부동산사용료는 국가가 기관, 기업소, 단체들에 부동산의 관리권과 리용권을 넘겨주고 그 리용의 대가로 사용자들로부터 받아들이는 화폐자금이다.

부동산사용료공간을 통한 재정관리의 본질과 경제적내용에 맞게 통제를 잘하기 위하여서는 부동산사용료를 바로 제정하여야 한다.

부동산사용료제정에서 가장 중요한것은 부동산의 가격을 과학적으로 현실성있게 제정하는것이다.

부동산의 가격은 부동산가치의 화폐적표현이며 부동산사용료제정의 기초조건이다. 모 든것이 상품으로 되어있는 자본주의사회에서 부동산가격은 지대의 자본화가격을 기준으로 규정된다.

그러나 사회주의사회에서 부동산은 국가소유이며 부동산가격은 매매와 저당을 위한 가격이 아니라 관리를 위하여 설정되는 가격인것만큼 그에 맞게 가격제정원리와 방법론을 세워야 한다.

인간의 로동의 지출에 의하여 이루어진 부동산인 건물, 구축물의 가격은 동산인 상품 또는 상품적형태의 가격제정기초와 차이가 없다.

이로부터 우리 나라에서는 건물, 구축물, 도로, 항만과 같은 인간의 로동에 의하여 이루어진 부동산의 가격을 그것을 건설하는데 지출한 건설투자액으로 규정하고있다.

부동산가격제정에서 문제로 되는것은 토지와 지하자원과 같이 자연적으로 이루어진 부동산가격을 어떻게 정하겠는가 하는것이다.

토지, 지하자원과 같이 자연적으로 이루어진 부동산은 가치를 가지고있지 않기때문에 가격수준을 규정할수 있는 객관적기준이 없다. 그러므로 땅이나 지하자원으로 이루어진 부동산은 그 리용결과를 가지고 가격을 정할수 있으며 리용결과는 경제적효과성과 유용성수요 등과 같은 지표들에 의하여 평가할수 있다.

부동산가격제정대상에서 가장 중요한 토지는 농업토지, 주민지구토지, 산림토지, 산업토지, 수역토지, 특수토지로 분류하며 토지가격도 이 분류에 기초하여 갈라서 제정한다.

부동산에서 기본인 토지의 가격은 토지의 생산성을 기본으로 하면서 지역적위치에 따르는 생태환경과 수익성을 고려하여 정하되 농업토지가격을 먼저 정하고 그것을 기준으로 하여 다른 토지가격을 정하는것이 합리적이다.

토지는 리용목적, 토질, 환경 등에 따라 사람들에게 주는 리득정도가 서로 다르다.

토지의 리용결과가 리득으로 나타나는 조건에서 토지의 가격제정에서 토지의 생산성을 기본으로 하여 가격을 규정하여야 하며 그중에서도 대비의 기초가 있는 농업토지가격

을 먼저 규정하고 그에 기초하여 다른 목적의 토지가격도 규정하여야 한다.

농업토지가격은 토지리용결과에 얻어지는 순소득과 토지리용기간에 따라 규정할 수 있다. 여기서 순소득은 단위면적의 농경지를 리용하여 얻은 판매수입에서 사회적지출과 그 지출로 하여 얻어지는 순소득을 제외하고 남은 순수 순소득 즉 토지의 질과 자연지리적, 지역적특성으로부터 얻어지는 순소득을 의미하며 이것만이 토지가격제정의 기초로 될 수 있다.

그러나 농업토지로부터 얻어지는 순소득이 지역, 지목과 토지의 질에 따라 서로 다르게 나타나는 조건에서 지목별, 등급별토지가격은 정보당 계획생산량에 기초하여 계산한 농업토지정보당 수입에서 정보당 생산원가와 공동축적금을 뺀것을 토지사용료로 하고 여기에 사용기간과 지목별, 등급별토지의 곱수를 곱하는 방법으로 정할수 있다.

$$\text{지목별, 등급별 토지가격} = \frac{\text{지목별기준등급토지로부터 얻은 순소득가운데서 국가에 납부한 몫(토지사용료)}}{\text{지목별, 등급별 토지의 곱수}} \times \text{사용기간}$$

토지의 지목은 논, 밭, 과수밭, 병밭, 나무모밭, 갈밭, 밤나무밭, 호두나무밭 등으로 하고 토지의 등급은 농업과학원에서 규정한것으로 하며 등급곱수는 등급에 따르는 수확고에 의하여 정하는것이 합리적이다.

사용기간은 토지법에 규정된 국토건설총계획의 전망기간에 기초하여 50년으로 하는 것이 합리적이다.

산업토지, 주민지구토지, 산림토지, 수역토지, 특수토지의 가격은 농업토지 평균가격에 기초하여 기준가격을 정한 다음 지역적위치곱수와 용도별곱수를 곱하는 방법으로 정할수 있다.

농업토지의 평균가격은 국가에서 정해준 어느 한년도 농업토지로부터 얻은 순소득에 리용기간을 곱하고 농업부문 총경지면적을 나누는 방법으로 정할수 있다.

$$\text{농업토지의 평균가격} = \frac{\text{기초년도 농업토지로부터 얻은 순소득} \times \text{토지의 리용기간}}{\text{농업부문 총경지면적}}$$

기초년도 농업토지로부터 얻는 순소득은 농업부문 판매수입총액에서 농업부문 생산원가총액과 농업부문 공동축적금을 더는 방법으로 정할수 있다.

$$\text{기초년도 농업토지로부터 얻은순소득} = \text{농업부문 판매수입총액} - \text{농업부문 생산원가총액} + \text{농업부문 공동축적금}$$

산업토지의 가격은 토지에 건축물을 세울 때 그것을 농업용으로 리용할 때 얻게 되는 소득을 잃는것으로 된다는 원리로부터 출발하여 산업토지기준가격을 정하고 그에 기초하여 가격을 정할수 있다.

이와 함께 위치조건, 사람들의 생활에 미치는 영향, 지질상태, 하부구조상태 등을 비롯한 여러가지 조건을 고려하여 가격을 능동적으로 배리시켜야 한다.

주민지구토지가격은 주민지구를 도시의 규모와 지역적위치에 따라 몇개 부류로 나누고 부류안에서도 토지이용형태와 내용에 따라 여러가지로 분류하여 정하는것이 합리적이다.

우리 나라에서는 1부류는 평양시, 2부류는 도소재지, 3부류는 군소재지로 하고 1부류에 속하는 평양시는 구역, 군에 따라 5개 급지로, 2부류, 3부류는 각각 3개 급지로 구분하고있다.

이러한 구분에 기초하여 주민지구토지가격은 주민지구토지기준가격에 지역의 중요성에 따라 구분한 기준급지에 비한 결수와 그 토지가 상업, 금융, 호텔, 오락지용인가, 주택, 공공건물지인가에 따르는 용도별결수를 곱하여 가격을 설정할수 있다.

$$\text{주민지구토지 가격(원/}\text{m}^2\text{)} = \frac{\text{주민지구토지 기준가격}}{\text{기준가격}} \times (\text{부류, 급지})\text{결수} \times \text{용도별 결수}$$

$$\text{주민지구토지의 기준가격(원/}\text{m}^2\text{)} = \text{평균가격} + \frac{\text{주민지구토지의 농업토지 평균순소득} - \text{농업토지의 평균순소득}}$$

주민지구토지평균가격은 산업지구토지평균가격제정과 같은 원리로 한다.

주민지구토지의 평균순소득은 주민지구에 건설되는 건설물을 비롯한 시설물들을 리용하여 들어오는 순소득이며 여기에는 상품공급, 사회급양, 편의봉사부분, 기타 부분의 순소득이 포함된다.

산림토지가격은 농업토지의 평균가격에 농업토지의 평균사회순소득에 비한 산림토지의 사회순소득비율을 곱하는 방법으로 규정할수 있다.

$$\text{산림토지가격 (원/정보)} = \frac{\text{농업토지 평균가격} \times \frac{\text{산림토지로부터 얻는 사회순소득}}{\text{농업토지평균 사회순소득}} \times \text{산림토지 면적}}$$

산림토지로부터 얻는 사회순소득은 목재, 기름나무, 산열매, 당원료나무, 약용식물, 짐승류, 새류, 향서과충류, 균류, 이끼류 등 산림자원으로부터 얻는 순소득이다.

따라서 산림토지로부터 얻는 사회순소득은 수종별선나무축적량과 종별동식물자원에 기초하여 규정할수 있다.

$$\text{산림토지로부터 얻는 사회순소득} = \sum (\text{수종별선나무 축적량} \times \text{선나무가격}) + \sum (\text{종별동식물 자원량} \times \text{종별동식물 가격})$$

수역토지가격도 농업토지평균가격에 농업토지의 평균사회순소득에 비한 수역토지의

사회순소득비율을 곱하여 정한다.

수역토지의 사회순소득에는 강하천의 모래, 자갈, 사금순소득, 간석지의 알곡, 수산물, 소금생산순소득, 호수 및 저수지부지의 관개용수, 공업용수, 음료수, 양어용수, 관개수로 부지의 관개순소득, 천연갈밭의 갈생산순소득 등이 포함된다.

부동산의 중요한 요소인 지하자원가격제정도 복잡하고 어려운 사업이며 많은 문제점을 동반한다.

지하자원은 지질탐사에 의하여 확정되며 지질탐사에는 지형, 지질조사, 시추 등 탐사와 관련된 많은 비용이 지출된다.

지질탐사에 의하여 지하자원매장량이 확정되면 그것을 개발하는 사업이 진행되게 되며 지하자원개발은 지하자원채굴을 잘하기 위한 선행공정으로서 적지 않은 투자를 요구한다.

지하자원은 자연적으로 이루어진 재부이기때문에 쓸모가 같은 지하자원인 경우에도 그 질적수준에서 현저한 차이가 있다.

이로부터 지하자원의 가격은 자원조사비를 보상하고 국내자원을 보호하는 원칙에서 자원을 채취함으로써 얻어지는 사회순소득에 기초하여 광종별기준품위 1t당으로 정할수 있다.

지하자원가격은 광종별 t당 사회순소득중에서 탐사에 의하여 얻어지는 사회순소득을 광종별 t당 탐사원가와 합하는 방법으로 제정할수 있다.

$$\text{광종별 지하 자원가격(원/t)} = \frac{\text{광종별 t당 사회순소득에서 탐사에 의하여 얻어진 사회순소득}}{\text{광종별 t당 탐사원가}} + \text{광종별 t당 탐사원가}$$

$$\frac{\text{광종별 t당 사회순소득에서 탐사에 의하여 얻어진 사회순소득}}{\text{광종별 t당 탐사원가}} = \frac{\text{광종별 t당 사회순소득}}{\text{광종별 t당 탐사원가}} \times \frac{\text{광종별 t당 탐사원가}}{\text{광종별 t당 탐사원가} + \text{채취원가}}$$

탐사원가와 채취원가는 지질탐사와 지하자원개발 및 채굴에 지출된 비용이며 순소득은 자연적으로 이루어진 순소득가운데서 탐사과정에 얻어지는 순소득이다.

채취공업용토지가격은 채취가능한 매장량을 가격으로 환산하여 리득금을 확정하는 방법으로 제정할수 있다.

채취가능한 자연부원의 가격이자 곧 토지가격으로 된다.

그러나 여기에서는 채취조건을 고려하여 가격을 배리시켜야 한다.

우리는 부동산가격제정의 원리와 방법을 잘 알고 부동산채정관리의 기초조건인 부동산가격제정사업을 과학적으로 하며 현실에 맞게 부동산가격제정사업을 발전시켜나가야 한다.