國土計劃
pISSN: 1226-7147, eISSN: 2383-9171
https://doi.org/10.17208/jkpa.2019.10.54.5.17
Journal of Korea Planning Association Vol.54, No.5 (2019)
대한국토·도시계획학회지「국토계획」제54권 제5호 pp.17-32

북한지역 지가평가방안에 관한 연구*

– 남북경협 사업을 대상으로 –

A Study on the Appraisal of Land Value in North Korea

– Focused on Economic Cooperation between North and South Korea –

정경주** · 김현수***
Jeong, Gyeong-ju · Kim, Hyun-soo

Abstract

The purpose of the study is to research the appraisal methods of land value in North Korea to support smooth progress of the project inter-Korean economic cooperation. If inter-Korean economic cooperation projects are implemented, land rent and land usage fees must be paid. It is highly recommended that land rent fee will be decided by negotiation, and a standard price is needed for smooth negotiations. A study method was a case analysis of literature. First, Related materials such as books, academic papers, newspapers, and research reports on North Korea at domestic and abroad resources were collected and analyzed. Second, they compared and analyzed with South Korea cases the laws, theories, past application cases related to the land value appraisal of China, Vietnam, and former East Germany, which take a socialist land system like North Korea. Last, analyzed North Korea's latest research trends and reviewed appraisal methods of land value currently being discussed in the North Korea. As a result of the analysis, the names of appraisal methods are different, but application methods are similar to South Korea's three methods of appraisal. Therefore, if the land value appraisal of the North Korea's land would be adapted, that of the South's Korea's three methods of appraisal can be applied first. And in order to overcome the limitations and uncertainties of data collection, overseas land value appraisal methods can be applied as a complementary method.

키워드 남북경협, 북한토지, 감정평가, 개성공단, 남북철도
Keywords Economic Cooperation between North and South Korea, North Land, Appraisal Assessment, Gaeseong Industrial Complex, North and South Railway

Ⅰ. 서 론

1950년 한국전쟁 이후 끊임없이 이어지고 있는 남북통일에 대한 논의는 2018년 북한선수단의 평창 동계올림픽 참여, 4·27 판문점 선언 등으로 인하여 활발해지고 있다. 다만, 최근의 남북관계는 '한민족의 정체성'을 가진 단일국가로의 필요성을 강조했던 과거와 달리 경제협력을 통한 한반도 전체의 경제성장 측면에서 그 중요성이 부각되고 있다.

북한은 경제난 극복을 위하여 1991년 특수경제지대[1)]인 라선경제무역지대를 신설하면서부터 본격적인 대외개방정책을 전개하였다. 1992년 외국인투자법, 1993년 토지임대법을 제정하여 외국투자가들에게 토지를 임대하는 법률적 근거를 마련하였고, 2011년

* 본 논문은 정경주의 2017년 단국대학교 부동산·건설대학원 석사학위논문 "북한지역 도시개발사업지구의 토지감정평가연구"를 바탕으로 추가 연구하여 작성한 것임.

** Property Appraiser, Nonghyup Bank (xhti@naver.com)
*** Professor, Dankook University (Corresponding Author: hskim91@dankook.ac.kr)

외자유치를 통한 경제성장계획인 '국가경제개발 10개년 전략계획'을 수립·발표하였다. 2013년 5월 경제개발구법의 제정에 이어 각 도와 시에 경제개발구들을 신설하며 시장요소를 도입하고 있다.

남한 역시 '한반도 신경제지도 구상' 등 남북경협을 통한 한반도 전체의 경제성장을 기대하고 있다. 남북경협으로 진행 가능한 사업은 한반도 신경제지도와 국가경제개발 10개년 전략계획 및 남북정상회담에서 강조되었던 개성공업지구의 재개 및 확장, 도로·철도의 연장 및 현대화, 남북 공동 경제특구[2]의 신설, 도시개발 및 건설사업 등이 될 것이다.

남북경협사업을 시행하는 경우 북한 법률에 의해 토지임대료 및 사용료[3]를 납부해야 하고, 그 금액은 보통 협상을 통해 결정될 것이다. 그러므로 협상과정에서 북한이 제시한 금액의 적정성을 판단하고, 사업의 경제적 타당성을 분석하며, 원활한 협상을 진행하기 위해서는 참고가격이 필요하다.

이에 북한토지에 대한 지가평가(地價評價)의 필요성이 제기된다. 또 북한의 특수경제지대에서 토지개발과 건설 사업을 완료한 개발기업은 토지이용권, 시설물의 운영권 및 건물소유권을 취득하고 양도·임대 시 가격결정권을 가진다. 토지이용권가격은 사업지구 전체의 운영에 영향을 미칠 수 있으므로, 이에 대한 적정가격[4] 산정의 기준이 필요하다.

현재 북한은 토지임대료의 산정기준과 방법을 구체적으로 명시한 제규정은 없는 것으로 추정되며, 이것은 투자가의 입장에서 위험요소가 될 수 있다. 북한과 같은 사회주의국가인 중국, 베트남도 개혁·개방정책으로 토지의 소유권과 사용권을 분리하고, 토지사용권에 대한 자유로운 거래를 허용하는 과정에서 토지사용권의 가치평가가 중요한 과제가 되었다. 이에 지가평가제도가 도입되었고, 북한 역시 이러한 흐름을 따를 가능성이 높다.

이에 본 연구는 남북경협사업을 시행할 경우 원활한 토지임대료 협상을 위한 참고가격, 토지이용권의 적정가격을 산정하기 위하여 북한지역 지가평가방안을 연구하는 데 그 목적이 있다. 이를 통하여 남북경협사업의 타당성을 예측하고, 원활한 진행을 지원하는 자료로 활용하고자 한다.

이를 위해 연구방법은 기존 문헌에 대한 사례분석법을 활용 하였다. 문헌 검색일시는 시작일은 제한 없이 종료일은 2019년 8월이었으며, 검색어는 "북한 토지평가", "북한 토지가격", "북한 토지"였다. 연구절차는 첫 번째, 국내외 서적, 논문, 학술논문, 신문, 북한과 관련한 연구를 수행하는 기관의 연구보고서 등 관련 자료들을 수집·분석하고, 북한의 지가평가와 관련한 법률·규정 및 이론 등을 정리하였다. 두 번째, 중국·베트남·구(舊)동독 및 남한의 지가평가와 관련한 법률, 이론, 과거 평가사례 및 실태를 비교·검토하고, 북한의 최근 연구동향 등을 분석하여 현재 북한에서 논의되고 있는 지가평가방안을 분석하였다. 마지막으로 정리한 이론 및 분석자료의 결과를 기반으로 실제 북한지역에 적용 가능한 지가평가방안을 도출하고자 하였다.

II. 선행연구의 검토 및 연구의 차별성

북한지역 지가평가와 관련한 선행연구는 통일 이후 북한 토지소유권의 사유화를 위하여 실천법적인 방법으로 제안한 것이 대부분이었다.

이선영(1995)은 남한의 지가평가와 관련된 법률 및 이론을 중심으로 연구방법을 모색하였다. 그 결과로 남·북한 1인당 GNP가 유사한 시기를 기준으로 남한의 지가수준을 수정·보완하여 북한지역의 지가를 평가하는 방법을 제시하였고, 특별법 제정의 필요성을 논하였다. 허강무(2008)는 통일독일과 중국의 지가평가관련 법률, 규정 및 사례 등을 분석하고 얻은 시사점을 통하여 남북의 통일 또는 경제협력 추진 시 북한의 토지가치를 평가하는 방안을 제안하고자 하였다. 정회근·최승조(2015)는 남한의 감정평가제도를 북한지역에 그대로 적용하는 것은 불가능하다고 하여, 특별법 제정의 필요성을 논하였으며, 내용분석법을 활용하였다. 이기덕(2016)은 통일 이후 발생할 가능성이 있는 북한지역 토지개발이익의 문제를 해결하기 위한 방안으로 토지 공공임대제를 제시하였고, 그 성패의 요인을 토지임대료의 감정평가로 보았으며, 연구방법으로는 내용분석법을 활용하였다.

최근 선행연구 중에는 통일을 대비하여 남북 감정평가제도의 통합에 관하여 진행한 연구(강정훈, 2019)가 있다. 주 내용은 남북 및 체제전환국의 부동산 및 감정평가관련 법률, 이론, 국내에 발표되지 않은 북한의 논문을 정리·소개한 것이었다. 저자가 획기적인 연구테마로 보고한 통일 과정에서 남한이 북한의 전국토를 실사하는 것과 남북감정평가제도가 통합되는 것은 그 실현가능성을 고려해봐야 할 것이다.

또 통일을 대비한 것이 아닌 북한 토지이용권 시장의 활성화를 위해 북한지역 지가평가기준의 필요성을 역설한 연구(김미숙, 2017)도 있다. 연구는 북한에 투자한 외국기업을 대상으로 한 설문조사 결과와 문헌조사를 바탕으로 중국·베트남의 토지임대제도와의 비교·분석을 통해 진행되었다.

선행연구에서 북한지역 지가평가방안으로 제시된 것은 남한의 공시지가제도 도입, 독일이나 중국의 감정평가방법 도입, 북한 실정에 맞는 특별법의 제정 이후 그에 따른 평가방법 도입으로 발전되어 왔고, 최근에는 남북 감정평가제도의 통합에 관한 연구도 발표되었다. 그러나 남북통일이나 북한의 체제전환을 전제하지 않고, 국내외 지가평가관련 제규정 및 평가방법을 비교·분석하여 현재시점에서 북한지역에 적용할 수 있는 지가평가방안을 논의한 연구는 드물었다.

본 연구에서는 시기적으로 북한의 체제전환이나 남북의 경제통합을 전제하지 않고, 통일 전 남북경협사업을 지원하기 위한 절차로 원활한 토지임대료 협상을 위한 참고가격과 토지이용권의 적정가격 산정을 위해 북한지역 지가평가가 필요하다는 인식에서 출발하였다.

본 연구에서는 북한과 같은 사회주의국가인 중국·베트남 및 구동독과 남한의 지가평가관련 제규정, 평가방법 및 사례 등을 비교·검토하고, 지가평가와 관련한 북한의 제규정과 최근 연구 동향을 분석하여 평가목적 및 사업유형별로 북한지역에 적용 가능한 지가평가방안을 제안하고자 하였다는 점에서 선행연구와 차이가 있다.

Ⅲ. 국내외 지가평가방법 및 실태

1. 지가평가의 개념 및 평가방법

감정평가란 토지 등의 경제적 가치를 산정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것이다.[5] 오늘날 부동산 평가방법으로 널리 쓰이는 비용접근법, 시장접근법, 소득접근법은 경제학자들의 가치이론이 반영된 것이다.

비용접근법은 평가대상 부동산을 만드는 데 드는 비용으로 가치를 산정하고, 시장접근법은 최근에 팔린 유사매매사례를 비교·분석하여 평가대상 부동산의 가치를 산정하는 방법이다. 또 소득접근법은 평가대상 부동산의 전체소득에서 영업경비를 제한 나머지인 순영업소득을 적절한 자본환원율로 할인하여 평가대상 부동산의 가치를 산정하는 방법이다.[6]

전통적인 지가평가방법으로 매매사례비교법, 할당법, 공제법, 토지구획개발법, 토지잔여법, 저지임대료환원법이 있고, 적용방법은 이하 〈표 1〉과 같다.

매매사례비교법에서 가장 중요한 것은 최근의 유사매매사례 자료를 획득하는 것이다. 할당법은 특정 위치 및 특정 유형의 부동산에는 전형적인 지가비율이 있다는 것을 전제하므로 토지구획정리사업지구 내 부동산에 잘 적용될 수 있다. 공제법은 토지와 건물로 구성된 복합부동산에서 건물이 차지하는 비율이 작고, 건물가치의 계산이 비교적 용이한 농촌지역의 지가평가 시 활용 가능성이 높다. 토지구획개발법은 개발비용법 또는 간단히 개발법이라고도 한다. 개발 후 토지가치는 매매사례비교법을 활용하고, 개발에 소요되는 총 비용에는 개발업자의 적정이윤을 포함한 원자재, 인건비, 세금, 관리비 등이 있다. 토지잔여법은 토지의 생산성을 토지 환원율로 할인해서 대상토지의 가치를 평가하는 것이다. 저지임대료환원법은 개발업자가 타인소유 토지를 장기 임대차하고 그 위에 건물을 지을 때, 토지를 사용하는 대가인 저지임대료에 시장에서 추출된 환원율을 적용하여 대상토지의 가치를 평가하는 것이다.

2. 체제전환국의 지가평가방법 및 실태

1) 중국

(1) 토지소유제도 및 지가평가제도

중국은 '토지개혁법'(1950년 제정) 등을 통해 사유지에 대한 국공유화를 단계적으로 시행하여, 1966년 완성하였다. 1978년 이후 개혁·개방 정책을 추진하면서 토지의 소유권과 사용권을 분리하였고, 1988년에는 헌법에 토지사용권의 유상양도와 관련된 규정을 신설하였다. 1990년에는 도시국유토지사용권 출양[7] 및 양도 잠정조례(城鎭國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例)를 제정하여 토지사용권의 거래·상속 및 저당 등을 허용하였다. 이러한 상황에서 토지사용권의 취득가격과 양도가격 기준, 지가에 대한 정보 수집 및 관리·조사에 대한 수요가 증대하였다(허강무, 2011).

토지에 대한 감정평가는 경제특구로 지정된 광둥성(廣東省), 션전시(深川市)가 1987년 9월 처음으로 유치한 외국투자기업의 토지사용권 임대가격을 결정하기 위하여 필요하게 되었다. 1993년 제정된 도·농 토지감정규정에는 기준지가(基準地價)와 표정지가(標定地價)를 중심으로 하는 지가체계, 평가절차와 기준·방법 등이 규정되어 있고, 1994년 7월 공포한 도시부동산관리법에서는 부동산 평가제도를 법적으로 인정하였다.

Table 1. Traditional Appraisal Methods of Land Value

Methods	Application	Remarks
Sales Comparison Method	Comparing and Analyzing Recent Similar Sale and Appraisal Target Land in Similar Locations	Market Approach
Allocation Method	Land Value = Value of Similar Land × Typical Land Price Ratio*	Market Approach + Cost Approach
Extraction Method	Land Value = The Total Value of Improved Property – Building Value	
Subdivision Development Method	Land Value Before Development = Land Value After Development – Cost of Development – Development Profit	Income Approach
Land Residual Method	Land Residual / Capitalization Rate Land Residual = Net Operating Income – Building Residual	
Ground rent Capitalization Method	Land Value = Ground Rent / Ground Rent Capitalization Rate	

* Land Price Ratio : Ratio of Land Value to Total
** Source: Ahn(2014), pp.515-528 Reorganization.

(2)지가평가방법 및 실태

중국의 감정평가는 토지사용권의 양도가격, 부동산의 매매, 임대, 저당, 보험가격의 산정 및 부동산 경매의 최저가격을 산정하기 위해 이루어지고, 감정평가 목적에 따라 적합한 평가방법을 선택하여 진행한다.

중화인민공화국 국가표준 부동산평가규범(1999년 제정)에 규정된 지가평가방법은 비교방식, 수익방식, 원가방식, 개발상정법 및 기준지가수정법이 있고, 구체적 적용방법은 이하 〈표 2〉와 같다.

한편 중국은 보상 목적의 감정평가규정은 미흡한 실정이다. 농촌 토지 보상금은 위치·비옥도를 고려하지 않고 일률적으로 책정되고, 도시 토지 보상금은 보상기준인 '적당한' 보상에 대한 세부 규정 없이 당사자 간 협의에 의해 정하도록 되어있다.

(3) 토지이용권 가치증감분의 정산방법

중국의 국유토지사용권 시장은 건설용지의 개발권을 거래하는 곳으로(박성식·차이닝, 2012), 출양제도를 통하여 도입되었다. 국유토지사용권은 출양하기에 앞서 「도시국유토지사용권 출양전양 계획관리지침(城市國有土地使用權出讓 轉讓 規劃管理辦法)」(1990년 국무원 발표)에 따라, 반드시 개별 필지의 용도, 밀도 등을 자세히 규제하는 공제성상세규획(控制性詳細規劃)을 수립하여야 하고, 입찰·경매 등의 방식으로 출양된다.

남한이 용도지역제(用途地域制)를 기준으로 건물의 용도·용적률 등을 획일적으로 규제하는 것(이희정 외, 2017)과 다르게, 중국은 공제성상세규획에 의해 각 필지마다 건물의 용도·용적률 등의 규제사항이 다르다. 이에 토지사용자는 도시계획 변경 시 토지사용권의 가치 증감분을 정산해야하는 문제가 발생하고, 그 해결방안으로 누면지가(樓面地價)의 개념이 활용되고 있다(박성식·차이닝, 2012). 누면지가란 "해당 토지에 지을 수 있는 건축물의 지상층 연면적당 토지단가"를 의미하며, 중국에서 도시계획 변경으로 인한 손익은 누면지가를 활용하여 환급되거나 보상받게 된다(박성식·차이닝, 2012).

2) 베트남

(1) 토지소유제도와 지가평가제도

베트남은 헌법(1980.12 선포)을 통하여 전 국토의 국유화와 국가 중심의 토지관리 체제를 구축하였으나, 비효율적인 토지사용으로 인하여 토지 생산성이 저하되었다. 1986년 도이모이(doi-moi: 쇄신) 정책을 선언·추진하였고, 1987년에는 토지이용 관리에 관한 최초의 법률인 토지법이 제정되었다.

1991년 6월 제7차 공산당 전당대회에서는 효율적인 토지사용을 위하여 "토지사용권에 대한 양도·임대·저당·상속이 가능"하도록 토지제도를 개혁하여야 한다는 내용의 결정이 채택되었다. 1993년 개정된 토지법에서는 토지소유권과 사용권을 법률적으로 구별하여 사용권의 실질적 거래가 가능하도록 하였다. 베트남 정부는 지가산정방법(제188/2004/ND-CP호)과 기본지가에 대한 시행령(제123/2007/ND-CP호)을 제정하였으나, 시장가치와 괴리된 지가표, 지방에 따라 상이한 지가평가방법 등의 문제가 발생하여, 2013년 11월 토지법을 전면 개정하였다. 개정된 토지법에는 지가산정원칙, 기준지가, 지가표 수립, 개별지가 산정, 지가 컨설팅에 대한 기본 원칙이 규정되어 있고, 외국인 투자기업의 토지사용권 취득 방법 조항을 신설되었다. 베트남 지가산정을 위한 토지관리 조직으로 자원환경부 산하 토지행정청과 성·시 소재 자원환경국이 있고, 각 성에는 지가산정 담당직원이 있다.

Table 2. Appraisal Methods of Land Value in China

Methods	Application	Remarks
Comparison Method	After Selecting a Comparison Case and Establishing a Price Basis, the Transaction Status, Transaction Date, Region, and Individual Factors are Corrected for Calculation.	Hall not exceed 20% of each item, 30% of the total.
Income Method	Collection of Income and Expense Data, Potential Total Revenue, Effective Total Revenue, Effective Gross Income, Operating Expenses, Estimates of Net Operating Income, Appropriate Capitalization Rate and Calculation Formula are Selected for Calculate.	The data collected for the calculation of net operating income depends on the use of real estate.
Cost Method	Data Collection of Related Costs, Taxes, and Development Profits, Replacement or Reinstatement Costs and Estimate Depreciation to Calculate the Land Price.	The land must obtain replacement costs directly for the current situation at the time of appraisal.
Develop-ment Expectation Method	The Land Price is Calculated by Surveying the Basic Conditions of Real Estate Planned for Development, Selecting Appropriate Development Use Methods, Assessing the Period of Development Construction, Predicting the Value of Real Estate After Development is Completed, and Estimating the Costs Associated with Development (costs, taxes, profits, etc.).	It should be considered to time value of funds
Standard Land PriceCorrection Method	The Data of the Related Standards are Collected, the Local Reference Points of the Subject of Appraisal are Determined, Transaction Date, Region, and Individual Factors are Corrected for Calculation.	The correction method is the same as the comparison method.

(2) 지가평가원칙·방법 및 실태

베트남 토지법 제112조에 의하면 지가평가원칙은 첫 번째, 지가결정시점의 합법적인 토지사용목적 및 사용기간에 따르고, 두 번째, 동일한 목적의 토지사용권 시장가격·경매가격 또는 토지로 인한 수입과 유사하여야 하며, 세 번째, 동일 시점에 동일 목적의 토지사용으로 얻은 수익과 수익발생 가능성이 유사한 토지는 같은 가격으로 하여야 한다는 것이다.

베트남 정부는 사용료 산정과 보상금 산정의 기준이 되고, 토지와 관련된 행정목적에 활용되고 있는 기본지가를 5년마다 발표하고 있다. 지가에 관한 규정(토지법 시행령 제44/2014/ND-CP호)에 의하면 베트남의 기본지가를 결정하기 위한 방법은 〈표 3〉과 같이 직접비교법, 잔여법, 수익법, 잉여법, 지가조정계수법이 있다.

직접비교법을 적용할 경우 적용사례는 최소 3개 이상을 수집하여야 하고, 사례를 기준으로 산정된 다수의 예정가격을 평균하여 최종 토지가격을 확정한다. 나지만의 사례를 포착하기 어려운 경우에는 주로 잔여법을 적용한다. 수익법에서 순수익은 농지와 비농지를 구분하여 달리 적용되고, 환원율은 베트남 상업은행의 12개월 평균 통화예금금리를 기준으로 한다. 잉여법 적용 시 조성에 필요한 제반비용에는 당초 토지가격이 포함되지 않는다. 지가조정계수법의 활용 시 지가조정계수는 시장거래가격, 경제상황 등 지가에 영향을 미치는 요인을 종합적으로 고려하여 산정하도록 하고 있다(김정선, 2019).

(3) 지가표

베트남 토지법에 의하면 정부는 5년마다 토지의 종류별·지역별로 기준지가를 발표하도록 되어 있고, 지가표는 토지를 5종의 농업용과 6종의 비농업용으로 구분하고 경제적 지역에 따라 최저가격에서 최고가격을 표시한다(지가에 관한 규정).[8)]

기본지가를 적용하는 기간 동안 시장의 최고가격과 최저가격이 기본지가의 최고가격과 최저가격 대비 20% 이상의 변동이 있을 경우 적절하게 조정하도록 규정되어 있어 시장가치가 반영될 수 있도록 하였다. 최근 토지개발이 활발하게 진행되며, 지가가 급변동하는 것이 포착되는 지역인 하노이, 호치민, 박린, 다낭, 하이퐁 등 에서는 기본지가의 재조정이 매년 이루어지고 있다(김정선, 2019).

3) 구동독

(1) 동서독 통일과 지가평가제도

1989년 11월 정치적 변혁기 전의 동독에서 토지 및 건물가격은 확정된 규정에 따라 결정하거나 측정했고, 지가산정의 기초는 동독 연방회의 물가관리청에서 공표한 가격규정들이다.

1990년 7월 1일 동서독 경제·화폐통합 이후 동독지역 토지는 원소유자에게의 반환을 제외하고 금전적 보상과 신탁청에 의한 매각의 방법으로 사유화되었으며, 이러한 일련의 과정에서 재산에 대한 가치평가의 필요성이 제기되었다.

(2) 지가평가방법 및 실태

국토개발연구원에서 발행한 연구보고서(정희남 외, 1997)에 의하면 구동독 토지의 지가평가방법으로 〈표 4〉와 같이 동·서독 토지가격 비교법, 비교평가법, 수익평가법 및 원가법이 있다.

Table 4. Appraisal Methods of Land Value in former East Germany

Methods	Application
Comparison Method of Land Price with East and West Germany	Land Price of Comparative City × East German Discount Rate
Comparative Appraisal Method	Purchase Land Price of Comparative City × Price Comparison
Profit Appraisal Method	(RE – BW × p) × qn −1 / qn × p + BW*
Cost Method	The Calculation is Based on the Land Price, Building Price and Cost.

* RE: Net Profit, BW: Land Value, p: Interest Rate, q: 1+P, n: Remaining Period of Building Use

** Source: Jung et al.(1997), pp.169-216 Rewritten.

Table 3. Appraisal Methods of Land Value in Vietnam

Methods	Application
Directly Comparison Method	Analyze and Compare the Actual Sale Price of Land in the Market to the Land Subject to Evaluation
Residual Method	Total Value of The Property* - Value of Property Other than Land
Income Method	Annual Net Income Per Unit of Land Area Annual Deposit Rate
Surplus Method	The Total Development Value of Real Estate - The Estimated Cost to be Spent for Development
Land Price Adjustment Coefficient Method	Previous Standard Land Price in a Target Region × Adjustment Coefficient of Land Price

* Total Value of the Property: Value of the Land + Value of Property other than Land

** Source: Kim(2019), pp.165-166 Modifications.

동·서독 토지가격 비교법은 동독의 도시와 인구·사회·경제구조 등이 유사한 서독의 비교도시를 선정하고, 비교도시의 지가를 기준으로 동독지역의 지가를 평가하는 방법이다. 비교도시의 선정 이후, 동독지역의 부동산 상황이 서독지역보다 나쁘다는 일반적인 인식에 기초한 동독할인율이 적용되었고, 할인율은 지역에 따라 상이하였다.

비교평가법의 원칙은 비교사례의 매입가격에 대하여 단순하게 가격을 비교하는 것이다. 비교평가법은 토지시장에서 부동산가격을 직접 조사하는 것으로 이론적으로도 문제가 없었다. 다만, 부족한 비교사례를 수집하기 위하여 신문광고, 신탁청 또는 경매에서 제시된 최저가, 평가인의 전문적인 접촉을 통한 자료수집, 서독지역의 매각사례 수집 등의 방법이 활용되었다. 신문광고가격은 매도자의 희망가격으로 지역 및 상황별로 10%~20%까지 할인율이 적용되었고, 서독지역의 시장가격을 적용할 경우에도 할인율을 적용하였다.

수익평가법은 건물의 수익가격과 토지가격의 합계액으로 수익가치를 산정한다. 총수익은 1년을 기준으로 산정되었고, 운영비용은 일반적으로 행정비용, 임대료 손실위험, 유지비 등이 해당된다. 총수익에서 운영비용을 차감한 순수익은 토지수익과 건물수익의 합으로, 토지수익은 지가에 부동산이자율을 곱하여 산정할 수 있다(정희남 외, 1997). 지가는 직접적인 가격비교 또는 기준지가를 수단으로 간접적인 가격비교를 통해 산정되는데, 건물이 없는 토지 가격과 같다(문병효, 2010). 부동산 이자율은 시장표시에 대한 지수로 동독지역에는 존재하지 않았기 때문에, 서독지역의 비교 가능한 유사가격을 이용하는 경우 발전되지 못한 동독의 토지시장에 조정되도록 할증률이 적용되었다. 건물 잔여이용기간은 알려진 비율들이 적용되었고, 경제적인 잔여이용기간으로 고려되었다(정희남 외, 1997).

원가법에서 원가란 토지가격, 건축물 및 기타 시설의 총합이다. 건축물 및 기타 시설은 통상적인 제조원가에 따라 산정되어야 하는 반면 토지가격은 원칙적으로 비교평가법으로 조사되어야 한다. 원가법은 1가구주택과 같이 수익을 목표로 하지 않고 자신이 직접 이용하는 데에 중점이 있는 대상물의 평가 시 활용되었다(문병효, 2010).

토지가격을 평가할 경우 비교평가법의 적용이 원칙이고, 건물이 있는 경우 수익평가법이나 원가법이 이용된다(문병효, 2010).

(3) 보상금 산정규정

1994년 5월 독일연방하원이 의결한 「미해결재산문제의 처리를 위한 법률에 의한 보상 및 점령법 또는 점령고권에 기한 몰수에 대한 국가조정급부에 관한 법률안」에 의거하여 보상금은 구동독지역에서 1935년에 최후로 조사·결정된 단위가치에 일정한 배율을 곱한 가격을 기준으로 산정하였다.[9] 신탁청 관리기업 자산평가 시 시장가격을 기준으로 평가하는 것이 원칙이었으나, 부동산시장이 제대로 형성되지 않았던 당시에는 편의상 구동독 경제성이 공표한 기준시가를 적용하였다.

3. 남·북한 지가평가 방법 및 실태

1) 남한

(1) 지가평가제도

남한에서 감정평가 기준 관련 법률이 제정되기 이전에는 은행감정인의 감정금액이 담보평가와 보상금산정의 기준이 되었다.[10] 그러나 1960년대 이후 급속도로 진행된 산업화와 경제성장은 공공용지 확보와 금융기관의 담보대출을 위한 감정평가제도의 뒷받침을 필요로 하게 되었다. 이에 1972년 제정된 국토이용관리법에 근거하여 토지평가사제도가 시작되었고, 1973년에는 감정평가에 관한 법률에 의거 공인감정사제도가 생겨났다. 토지평가사와 공인감정사로 이원화되었던 감정평가 자격제도는 1989년 4월 '지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률'이 제정되면서 '감정평가사'라는 단일자격으로 통합되었다.

(2) 지가평가방법 및 실태

감정평가에 관한 규칙 제11조에서는 감정평가방식으로 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식, 수익성의 원리에 기초한 수익방식을 규정하고 있다.

감정평가에 관한 규칙 및 감정평가실무기준(국토교통부 고시, 2013 제정)에 규정된 지가평가방법으로는 원가법, 공시지가기준법, 거래사례비교법 및 수익환원법이 있고, 적용방법은 이하 〈표 5〉와 같다.

공시지가기준법이란 평가대상 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가[11]를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법이다. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조, 감정평가에 관한 규칙 제14조 등 감정평가관련 법령에 의하면 토지의 감정평가 시 공시지가기준법을 우선 적용하여야 하고, 적정한 실거래가가 있는 경우 거래사례비교법을 적용할 수 있다. 또한 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가 할 수 있다.

공시지가기준법 우선적용의 예외 대상으로는 석산과 조성공사 중에 있는 토지가 있다. 석산은 수익환원법을 우선 적용하여야 하고, 조성공사 중에 있는 토지가 조성 중인 상태대로 가격이 형성되어 있지 않은 경우에는 조성 전 소지가격에 조성비용 등을 고려하는 원가법을 활용하여 가치를 평가할 수 있다.[12]

남한에서는 수용하는 토지에 대한 보상목적과 금융기관의 담

Table 5. Appraisal Methods of Land Value in South Korea

Methods	Application	Remarks
Officially Assessed Reference Land Price Comparison Method	Officially Assessed Reference Land Price × Time Adjustment × Regional Factor Comparison × Individual Factor Comparison × Other Factors Comparison	Comparison Method
Sales Comparison Method	Sale × Adjustment for Condition of Sale × Time Adjustment × Regional Factor Comparison × Individual Factor Comparison × Other Factors Comparison	
Yield Capitalization Method	A Method of Appraisal the Value of Land by Capitalization or Discounting the Income or Future Cash Flows Expected to be Calculated by the Land Being Assessed	Income Method
Cost Method	Foundation Land Price before Development – Development – Cost	Cost Method

보대출 목적 감정평가에 있어 시장성의 반영을 우선시 하였으므로 평가방식은 주로 비교방식에 의존하였다(방경식, 2008). 감정평가 관련 제규정에서도 지가평가 시 공시지가기준법을 우선 적용하고, 물건의 특성에 따라 예외적으로 다른 평가방법을 적용하도록 하고 있다. 또, 감정평가 3방식 병용이나 시산가치의 조정은 강제사항이 아니다.

2) 북한

(1) 북한의 토지이용제도 및 토지가격관련 법률

북한 토지법에 의하면 북한의 토지는 사거나 팔 수 없고, 개인의 것으로 만들 수 없으며(제7조), 인민의 이익과 행복을 위하여 기관, 기업소, 단체 및 공민들이 여러 방면으로 이용할 수 있다(제13조). 북한은 토지에 대하여 사적소유권을 인정하고 있지 않지만, 1990년대 경제난 극복을 위하여 실시한 대외개방정책 이후, 외국인투자가를 대상으로 일정기간 유상으로 토지를 이용할 수 있는 권리인 토지이용권을 설정해주고 있다.

북한의 기관, 기업소 및 단체는 외국 투자가와 합작하는 경우 토지이용권을 출자할 수 있고, 토지이용권은 양도·저당 및 임대의 대상이 된다.

북한의 기관, 기업소, 단체 및 공민이 일정기간 부동산을 이용할 수 있는 권리를 취득하기 위해서는 부동산관리법(2009년 제정)에 의거 허가신청을 해야 하고, 권리를 취득한 이후에는 허가기관의 승인 없이 양도·임대가 금지된다. 부동산관리법에 의하면 부동산가격은 부동산 가치의 화폐적 표현이며, 부동산 사용료는 부동산을 이용하는 대가로 기관, 기업소, 단체와 공민이 국가예산에 납부하는 자금이다(제32조).

(2) 토지가격제정 및 토지사용료 산정방법

북한에서 부동산가격은 매매를 위해서가 아닌 부동산의 관리와 이용을 통제하기 위한 사용료의 계산과 납부를 위한 것이다(허철환, 2014). 북한에서 부동산가격 및 부동산사용료는 국가가격제정기관이 제정하도록 되어 있지만(부동산관리법 제33조), 구체적인 기준과 방법에 관한 제규정은 아직까지 공개된 바 없다. 이하의 북한 토지가격 및 토지사용료의 제정방법은 북한의 논문을 정리한 것이다.

허철환(2015)은 토지의 생산성을 기본으로 토지의 용도별로 가격을 제정해야 한다고 하였고, 토지의 용도는 농업토지, 산업토지, 주민지구토지, 산림토지, 수역토지 및 특수토지로 분류하였다. 또 농업토지가격을 먼저 규정하고 이에 기초하여 산업토지, 주민지구토지, 산림토지, 수역토지, 특수토지의 기준가격을 정한 다음 지역적 위치 결수[13]와 용도별 결수를 곱하는 방법으로 정할 수 있다고 하였으며, 구체적인 적용방법은 이하 〈표 6〉에 정리되어 있다.

농업토지가격은 토지이용결과로 얻어지는 순소득과 토지이용기간에 따라 규정할 수 있다. 여기서 순소득은 단위면적의 농경지를 이용하여 얻은 판매수입에서 사회적 지출과 그 지출로 하여 얻어지는 순소득을 제외하고 남은 순수 순소득을 의미한다. 그러나 이러한 순소득이 지역, 지목 및 토지의 질에 따라 서로 다르게 나타나는 조건에서 지목별·등급별 토지가격은 토지사용료에 사용기간과 지목별·등급별 토지의 결수를 곱하는 방법으로 정할 수 있다.

토지의 지목은 논, 밭, 과수원 등으로 분류하고, 토지의 등급은 농업과학원의 규정을 기준으로 한다. 등급결수는 등급에 따르는 수확고에 의하여 결정하고, 토지이용기간은 국토건설총계획의 전망기간에 기초하여 50년으로 하는 것을 합리적으로 보았다.

산업토지, 주민지구토지 기준가격의 산정원리는 토지에 건축물을 세울 경우 그것을 농업용으로 이용할 때 얻게 되는 소득을 잃는다는 것이다. 산업토지가격은 산업토지기준가격에 사람들의 생활에 미치는 영향, 지질상태, 하부구조상태 등을 고려하여 정한다. 주민지구토지가격은 주민지구를 도시의 규모와 지역적 위치에 따라 몇 개 부류로 나누고 부류 안에서도 토지이용형태와 내

Table 6. Pricing Methods of Land in North Korea

Classification	Land Use	Methods of Land Pricing	Remarks
Agricultural Land	Cultivated Land, Non-Cultivated Land	Land Use Fee x Usage Period x Land Area According to Land Use and Land Grade	Average Price of Agricultural Land = Net Income from Agricultural Land in the Basic Year x The Period of Use of Land / Total Land Area of The Agricultural Sector Net Income from Agricultural Land in the Basic year = Total Income from Agricultural Sales – Total Cost of Production in the Agricultural Sector + Joint Accumulation Fund in the Agricultural Sector
Residential Area Land	Depending on the Purpose and Use of the Building: Building Land, Subsidiary Land, Public Use Land, and Rural Construction Land	Industrial Land Base Price x Condition Comparison	
Forest Land	Forest Land, Nonforest Land	The Standard Land Price of Residential Area Land = Average Price of Agricultural Area Land + Average Net Income of Residential Area Land – Average Net Income of Agricultural Land	
Industrial Land	Industrial Land in the Residential Area, Independent Industrial Land	Average Price of Agricultural Area Land x Social Net Income from Forest Land x Forest Land Area / Agricultural Land Average Net Income	
Water Area Land	A River Stream, A Stone Basin, A Lake, An Irrigation Canal, A Natural Reed Bed, etc.	Average Price of Agricultural Area Land x Social Net Income from Water Area Land / Agricultural Land Average Net Income	
Special Land	Revolutionary Battlefields, Revolutionary Historic Sites, Cultural Sites, Protected Areas, etc.	The Standard Price Calculated on the Basis of Average Price of Agricultural Land x Land Area According to Location and Land Use	

* Source: Huh(2015), pp.116-117, Ryu(2017), pp.121-124 Reconfiguration

용에 따라 여러 가지로 분류하여 정하는 것이 합리적이라고 보았다.[14] 주민지구토지의 평균 순소득은 건설물을 비롯한 시설물의 이용에 따른 순소득으로 상품공급, 사회급양, 편의봉사부문, 기타 부문의 순소득이 포함된다.

산림토지의 사회순소득은 산림자원으로부터 얻는 것으로, 수종별선나무 축적량과 종별동식물자원에 기초하여 규정할 수 있다. 수역토지의 사회순소득에는 강하천의 모래, 자갈, 사금순소득, 간석지의 알곡, 수산물 등이 포함된다.

부동산사용료 산정과 관련하여 허진옥(2013)은 농지의 사용료는 부류별·지목별·등급별로 다르게 적용하고, 부동산사용료의 적용은 순소득을 원천으로 하는 것이 합리적이라고 보았다. 허철환(2014) 역시 농업토지 사용료는 부류별, 지목별, 등급별로 정해진 정보당 토지가격에 부동산 사용요율을 적용하여 계산하는 것이 합리적이라고 보았다. 주의할 것은 농업토지의 사용요율 역시 부류별·지목별·곡종별·등급별로 정하고, 산림토지 사용요율은 나무 생존율에 차등적으로 정해야 한다고 하였다. 또 기업소가 관리·이용하는 부지면적에 적용하는 토지사용료는 국가가 규정하여준 기준부지에는 기준부지사용요율을 적용하고, 초과부지에 대해서는 기준초과부지사용요율을 적용하는 것이 합리적이라고 보았다.

(3) 특수경제지대의 토지임대료 및 토지사용료 산정 실태

토지임대법 제86조, 제87조에 의하면 토지임대료는 국가가격제정기관이 정한 기준임대료에 기초하여 협의하거나 입찰 및 경매를 통하여 결정되는데, 그 기준가격은 지대당국이 정한다고 규정되어 있다.

남북경협의 대표적인 사례인 개성공업지구의 경우 토지임대료 및 사용료는 협상에 의해 결정되었다. 토지임대료는 지장물의 철거·이전비를 포함하여 1천 600만 달러, 2015년부터 납부의무가 발생한 토지사용료는 분양가의 1.56% 수준인 0.64달러/m^2로 합의하였고 사용료 납부대상지역은 개성공업지구 입주사가 생산·상업 활동을 하고 있는 토지로 한정하였다.[15] 그리고 한국토지주택공사가 기업에 공급한 토지단가는 45,000원/m^2 수준이었다.

북한 최초의 특수경제지대인 라선경제무역지대의 토지임대료는 이하 〈표 7〉과 같이 입지별·용도별로 분류되어 있다.

최근 북한의 강원도 원산시 중동을 상업중심구역으로 종합개발하여 원산시를 세계적인 관광도시로 건설하는 데 이바지하고, 원산·금강산 국제관광지대개발을 촉진하는 것에 목적을 둔 '원산시 중동 토지 종합개발대상' 투자제안서 상 책정된 토지임대료는 300달러/m^2이다.

상기한 바와 같이 라선시의 토지임대료는 입지별·용도별로 분류되어 있고, 개성공업지구의 토지임대료는 일시불, 사용료는 단위면적당 단가로 책정되어있다. 중동 토지종합개발대상지역 역시 단위면적당 단가로 책정되어 있다. 이에 북한의 토지임대료 및 사용료 산정방식은 사업의 종류, 개발방식, 사업의 규모 등에 따라 상이하며 일률적인 기준 없는 것으로 판단된다. 다만, 개성

Table 7. Land Rent Fee of the Rason Economic and Trade Zone

Type*	Land Use	Rent Fee (Kpw/m^2)
1	Financial, Commercial, Hotel, Recreation	65
	Housing and Public Buildings	54
	Industrial and Warehouse	43
2	Financial, Commercial, Hotel, Recreation	54
	Housing and Public Buildings	42
	Industrial and Warehouse	22
3	Financial, Commercial, Hotel, Recreation	43
	Housing and Public Buildings	22
	Industrial and Warehouse	11

* Type : Classification According to Location
1: City Center Area, Harbor Area, Sightseeing Spot
2: Around the City, Area not belonging to Category 1, 3
3: Rural Areas, Estates and Forest Areas far from the City
** Source: Kwon(2010), p.78

공업지구 사업이 중단된 이후 북한은 개성공업지구의 토지임대료, 사용료 및 기업소득세 등의 투자환경을 중국, 베트남 및 남한의 공업단지와 비교하며 북한이 남한에게 최상의 특혜를 베푼 것으로 평가[16]하고 있다. 이에 개성공업지구의 재개 및 확장, 다른 경제협력의 사업을 시행할 경우 체제전환국의 경제특구 또는 남한의 임대산업단지와 비교하여 시장성을 반영한 높은 수준의 임대료와 사용료를 요구할 것으로 예측된다.

개성공업지구 내 토지가격 평가와 관련한 개성공업지구 감정평가기준(2007년 제정)이 존재하지만, 대부분 남한의 개정 전 감정평가에 관한 규칙과 그 내용이 유사하고, 일부 조항은 용어만 수정한 것으로 이후 북한토지제도 및 현황에 맞게 개정이 요구된다.

4. 국내외 지가평가 방법의 비교·분석과 시사점

북한지역에 적용 가능한 지가평가방안을 도출하기 위하여 중국·베트남·구동독 및 남한의 지가평가 관련 제규정, 적용방법, 사례 및 실태를 비교·검토하고, 부동산가격제정과 관련한 북한의 최근 연구동향을 분석하였다. 그 결과는 다음과 같다.

첫 번째, 각 나라의 지가평가방법은 몇 가지를 제외하고 명칭의 차이만 있을 뿐, 그 적용방안은 유사하였다. 이것은 토지에 대한 사적소유권이 인정되지 않는 북한지역 토지 가치를 평가하는 경우에도 시장성을 기반으로 발전되어 온 남한의 감정평가 3방식의 적용이 가능하다는 것을 의미한다고 볼 수 있다.

두 번째, 북한에서 논의되고 있는 부동산 가격제정방법은 국토의 효율적인 이용과 통제를 위해 부과되는 부동산 사용료의 기초가격을 산정하기 위한 것으로 시장성이 고려되지 않는다. 그러나 본 연구는 원활한 토지임대료의 협상, 사업타당성 예측 및 토지이용권의 적정가격을 산정하는 데 적용할 수 있는 지가평가방안을 도출하고자 하는 것으로 시장성 반영되어야 한다. 따라서 본 연구의 결과로 북한의 부동산가격제정방법을 적용하는 것은 적절하지 않다고 판단된다.

다만, 북한은 남한과 달리 용도지역제를 채택하지 않고 있고, 지가평가와 관련한 토지가격자료의 수집이 어려우므로 남한의 감정평가 3방식을 그대로 적용할 경우 몇 가지 불확실성의 문제가 제기된다. 그러나 이러한 불확실성의 문제는 중국, 베트남, 구동독이 감정평가제도 도입 초기에 겪었던 것으로 그들의 평가기법과 사례를 참고하여 적용한다면 해결 가능할 것으로 사료된다.

이하 〈표 8〉에서는 북한지역에 적용할 지가평가방안을 도출하기 위하여 사회주의국가와 남·북한의 지가평가제도의 도입목적, 평가기법, 사례, 쟁점 등을 비교·분석한 것이다. 지가평가방법은 명칭이 상이하여도 적용방법이 유사한 경우 같은 행(行)에 기재하였다.[17]

토지가격자료가 부족한 것과 관련해서는 구동독의 동·서독 토지가격 비교법을 준용해볼 수 있다. 북한과 인구·사회·경제적 구조 등이 유사한 남한의 비교도시를 선정하고, 일정한 북한 할인율(%)을 산정·적용하여 북한토지의 가치를 평가하는 것이다. 또 구동독 보상법에 의한 보상금 산정기준을 응용하여, 남북 분단 전의 과세표준지가를 기준으로 일정배율을 곱하여 북한 토지가격을 평가하는 방안도 고려해 볼 수 있다.[18]

베트남 역시 지가평가와 관련한 자료와 규정 등이 충분하지 않지만, 북한에 비하면 발전된 상황으로 베트남의 지가표와 같이 개략적인 토지가격 모형을 개발하여 북한지역 지가평가 시 적용하는 방안을 고려해 볼 수 있다.

또 용도지역제를 채택하고 있지 않은 북한에서 동일 사업지구 내의 허용된 용적률이 상이한 토지이용권을 교환하거나 건축 관련 개발계획이 변경되는 경우 토지이용권 가치증감분의 정산문제가 발생할 수 있다. 이 경우에는 중국의 누면지가 개념을 적용하여 토지이용권 가치증감분을 정산할 수 있을 것이다.

Ⅳ. 북한지역 지가평가 적용방안

남북경협사업의 시행 시 토지임대료 협상 과정에서의 참고가격, 사업의 경제적 타당성을 예측 할 수 있는 투자가격, 사업지구 전체의 운영에 영향을 미치는 토지이용권의 적정가격을 산정하기 위하여 북한지역 지가평가의 필요성이 제기된다.

따라서 본 연구의 목적인 북한지역에 적용할 지가평가방안을 제안하기 위한 절차는 다음과 같다.

첫 번째, 남북경협사업 시 필요한 지가평가의 목적을 사업의 진행단계 따라 구분하고, 평가목적별 지가평가방안을 적용하는 것을 제안하였다. 두 번째, 남북경협사업의 유형을 사업지구의

Table 8. The Comparison of Appraisal Methods of Land Value in Domestic and Foreign, and Application to North Korea

<table>
<tr><th></th><th>China</th><th>Vietnam</th><th>Former East Germany</th><th>South Korea</th><th>North Korea</th></tr>
<tr><td>The Purpose of Introduction Appraisal Land Value System</td><td colspan="2">After the Separation of Land Ownership and Right of Use, the Appraisal of the Acquisition Price and Transaction Price of Land Use Rights became Important.</td><td>After the Monetary Integration of East and West Germany, the Appraisal of East German Land Value became Important in the Process of Privatizing East German Land Ownership.</td><td>Appraisal of the Land Compensation for the Purpose of Securing Public Land</td><td>The Real Estate Pricing Method is Important in order to Scientifically Pricing Real Estate Usage Fee</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Appraisal Methods of Land Value*</td><td>Comparison Method</td><td>Directly Comparison Method</td><td>Comparative Appraisal Method</td><td>Sales Comparison Method</td><td rowspan="6">1. Pricing Based on the Productivity of the Land by Use of Land
2. Set the Agricultural Land Price First, and Set the Land Price by Land Use Based on the Agricultural land price.
3. Land Use is Classified as Agricultural Land, Residential Area Land, Forest Land, Industrial Land, Water Area Land, special land</td></tr>
<tr><td>Income Method</td><td>Income Method</td><td>Profit Appraisal Method</td><td>Yield Capitalization Method</td></tr>
<tr><td>Cost Method</td><td></td><td></td><td>Cost Method</td></tr>
<tr><td>Development Expectation Method</td><td>Surplus Method</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Standard Land Price Correction Method</td><td>Land Price Adjustment Coefficient Method</td><td></td><td>Officially Assessed Reference Land Price Comparison Method</td></tr>
<tr><td colspan="4">Price Comparison Method of East and West Germany, Long-Term Trend Method** used in former East Germany and Residual Method used in Vietnam are not in the Regulations of other Countries.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Issue</td><td>Changes in the Value of the Right to Development are Settled at the China's Land Unit Price***</td><td>Unsystematic Land Price Information</td><td>Insufficient Land Price Data</td><td rowspan="2">Practices that are Biased towards Market Comparison Approach</td><td>Real Estate Prices are Basic Price for Calculating Property Use Fees</td></tr>
<tr><td>Absence of the General Law on Land Compensation</td><td>The Necessity of a Detailed Land Price Index Table</td><td>The Difference Between the Compensation Price and the Market Price Using the Long-Term Trend Method</td><td>Real Estate Use Fees are a Means for the Efficient Use and Control of the Land</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Application to North Korea</td><td colspan="4">1. Application of the Case Comparison Method, Cost Method, and Income Method According to the Land Use and Development Plan
2. The Necessity of the Standard Land Price as an Indicators for the Transaction of Land Use Rights and the Calculation of Land Use Fees</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>Utilizing China's Land Unit Price in the Settlement of Land Development</td><td>Development of Land Price Index Table in North Korea</td><td colspan="2">Comparison Method of Land Price with South and North Korea</td></tr>
</table>

* Similar Application Methods are Noted in the Same Line.
** Long-Term Trend Method[19]: The Method of East Germany's Land Compensation with Monetary
*** China's Land Unit Price: Land Unit Price Per Gross Floor Area of Ground Building

기능 및 면적에 따라 구분하고, 사업유형별 지가평가 시 고려할 사항 및 지가평가방안을 정리하였다. 이에 대한 구체적인 사항은 다음과 같다.

첫 번째, 남북경협사업의 진행단계별 필요한 평가목적을 사업시행 전 임대료 협상의 참고가격 산정, 토지개발 후 토지이용권의 적정가격 산정으로 구분하였다. 이후 평가목적별로 평가시점, 토지의 현황 및 개발계획에 따른 토지의 용도별로 적용 가능한 지가평가방안을 제3장의 국내외 지가평가방법의 비교·분석 결과를 바탕으로 제안하였다.

두 번째, 남북경협사업의 유형을 기능 및 면적에 따라 전문형과 종합형으로 구분하고 사업의 유형에 따라 지가평가 시 고려해야 할 사항 및 적용할 수 있는 지가평가방안을 정리하였다. 이하에서 제안하는 지가평가방안은 '지가'라는 표현을 사용하였으나, 토지의 소유권을 이전하는 개념이 아닌 토지이용권의 경제적 가치를 평가하고자 하는 것이다.

1. 평가 목적별 지가평가방안

1) 토지임대료 협상의 참고가격

북한 경제개발구법에 의하면 개발기업은 토지임대료 납부의무, 개발구역 내의 건물과 부착물의 철거·이전 및 주민 이주비용 등의 부담의무(제27조), 하부구조 및 공공시설 건설의무(제28조)가 있다. 토지임대법 제29조에서도 개발한 토지를 임대할 경우 토지정리와 하부구조물 건설비용 등을 토지임대료에 포함시켜 받는다고 규정되어 있다. 즉 토지임대료, 건물 등의 철거비용, 하부구조 및 공공시설 건설비용은 남북경협사업에서 총투자비용을 구성한다. 이에 원활한 토지임대료 협상과 사업의 경제적 타당성을 예측하기 위한 참고가격 산정방안에 대한 논의가 필요하다.

(1) 감정평가 3방식의 적용방안

북한토지의 지가평가를 위하여 우선적으로 현재 토지용도를 기준으로 남한의 감정평가 3방식 적용가능성을 검토하였다. 토지용도는 북한 토지법상의 분류기준을 활용하되, 혁명사적지와 같은 특수토지는 제외하였고, 평가방법의 명칭은 남한에서 사용하는 표현을 우선 적용하였다.

감정평가 3방식 중에서 우선적으로 고려해 볼 수 있는 방안은 거래사례비교법이다. 거래사례비교법의 개념은 구동독의 비교평가법, 중국의 비교방식, 베트남의 직접비교법과 같고, 토지 용도와 무관하게 활용할 수 있다.

거래사례비교법을 적용할 경우 평가결과의 신뢰도를 확보하기 위해 무엇보다 중요한 것은 평가대상토지와 비교가능성이 높은 최근의 거래사례를 수집하는 것이다. 그러나 공식적으로 토지시장이 형성되어 있지 않은 북한에서 거래사례를 수집하는 것은 다소 어려울 것으로 예측된다. 이를 보완하기 위하여 거래사례 수집 대상지역을 확대하는 방안을 고려해 볼 수 있다. 즉 북한과 같은 사회주의국가인 중국의 출양 및 베트남의 토지사용료 사례 등을 수집하고, 입지조건, 토지조성정도, 기반시설현황 등 지가형성요인의 비교·분석을 통하여 토지가격을 산정할 수 있다. 실례로 개성공업지구 토지사용료 협상단계에서도 중국 충칭 용흥공업원, 칭다오 중·독 생태원, 베트남 하노이 빈증-싱가포르 산업단지 등 주변 공단의 토지사용료와 비교하여 그 수준을 분석한 바 있다. 다만, 주의할 점은 비교사례와 평가대상의 지가형성요인 비교과정에서 일반적인요인 외에 정치·사회적 안정성, 근로자 임금수준 및 외국인 투자유치 정책 등의 투자환경도 고려해야 한다는 것이다.

수익환원법을 활용하여 지가평가를 할 경우 수익자료는 평가대상 토지의 용도별로 수집해야 할 것이고, 평가대상 토지가 복합부동산으로 구성되어 있을 경우에는 전체 순수익에서 건물에 귀속되는 부분을 차감해야 한다.

마지막으로 일반적인 지가평가방법의 개념을 고려했을 때, 최근 조성 중이거나 조성된 토지가 아닐 경우 원가법의 활용가능성은 낮다고 사료된다.

(2) 개발법의 적용방안

남북경협사업 시행 시 토지임대료 협상이 중요한 의의를 갖는 이유는 일차적으로 사업의 타당성을 예측할 수 있기 때문이다. 즉 토지개발기업의 입장에서는 사업의 완료 후 예측되는 수익인 토지이용권의 가치, 하부구조물 운영수입 등의 합계액에서 토지임대료, 건물 등의 철거비, 하부구조건설비 등 총 투자비용을 차감한 금액이 0보다 작은 경우 사업타당성이 없다고 할 수 있다.

그러므로 남측에서 지불할 수 있는 임대료의 최고가는 토지개발 완료 후 예측되는 하부구조물의 운영수입을 포함한 토지이용권의 가치에서 북한당국과의 계약임대료를 제외한 토지조성비용(건물 등 철거비, 하부구조물 건설비용, 투자자의 적정이윤)을 차감한 금액이 될 것이다. 이에 이론적으로는 토지임대료 협상을 위한 참고가격을 산정하는 경우 개발법을 적용하는 것이 가장 타당해 보인다.

개발법은 전통적인 지가평가방법의 하나로 개발 후 토지가치에서 개발에 소요되는 총 비용을 차감하여 토지가격을 산정하는 방식이다. 토지구획개발법, 개발비용법이라고도 하며 중국의 개발상정법, 베트남의 잉여법과 개념이 같다고 할 수 있다.

개발 후 토지가치는 거래사례비교법을 적용하여 평가할 수 있다. 비교사례는 평가대상 토지의 개발계획에 따른 용도와 유사한 용도를 가지고 개발이 완료된 사례를 수집하여 선정한다.

개발법의 활용 시 사업의 종류가 중요한 이유는, 사업의 종류에 따라 예상되는 수익이 상이하고, 북한에서 장려하는 개발사업을 시행할 경우 기업에 대한 세금, 토지사용료, 사업운영권 등의 측면에서 혜택이 있기 때문이다.

(3) 남북 토지가격 비교법의 적용방안

북한지역 지가평가 시 토지 가격자료 수집이 곤란하거나, 대규모의 개발 사업을 진행하는 경우 구동독의 지가평가기법을 준용한 남북 토지가격 비교법의 적용을 고려해볼 수 있고, 구체적인 적용방안은 다음과 같다.

우선적으로 지역분석을 통하여 평가대상 토지가 소재하는 북한의 도시와 유사한 남한의 비교도시를 선정한다. 이후 비교도시의 토지가격을 기준으로 지가에 영향을 미치는 요인을 비교·분석하여 북한의 토지가격을 산정하는 방법이다.

비교도시는 남북의 1인당 국민소득이 유사했던 시기와 같은 특정시기를 기준으로 양측의 사회·경제적 구조, 자연환경, 인구수, 토지면적 등을 비교하여 선정할 수 있다. 또 남북 도시공간구조에 대한 군집분석 결과를 바탕으로 2015년 기준 북한의 남포특별시와 남한의 인천광역시가 공간적으로 가장 유사하다는 결과를 도출한 연구(원석환·황철수, 2018) 등을 참고하여 선정할 수 있다.

비교도시의 선정 이후 비교도시 내 토지의 용도별 가격 수준을 파악하고, 개별 토지의 위치·형상·도로·면적 등 토지특성별 가격격차를 분석한 이후 평가대상토지와의 비교과정을 통하여 토지가격 산정이 가능할 것이다. 또한 구동독의 사례와 같이 남한 비교도시의 부동산상황이 북한보다 좋을 경우 일정한 할인율을 적용해야 한다.

2) 토지이용권의 적정가격

특수경제지대의 개발은 계획에 따라 단계별로 해야 한다. 개발단계는 토지정리, 하부구조물 등의 건설, 건물 등의 건설단계가 있고, 선 하부구조 후 상부구조 건설 원칙을 지키도록 하고 있다(김경렬, 2015). 개발기업은 공사 완료 후 토지이용권, 건물소유권 및 일정기간 동안의 하부구조물 운영권을 취득하고 양도·저당·임대 시 가격결정권을 가지며, 소규모로 분할하여 분양할 수도 있다. 토지이용권의 양도·저당·분양 및 임대 가격은 해당사업지구의 수요·공급, 전체적인 운영과 이후 다른 사업의 진행여부 및 토지이용권의 시장 형성에도 영향을 미치는 것이므로 적정가격 평가방안에 대한 논의가 필요하다.

(1) 감정평가 3방식·개발법의 적용방안

토지개발 후 건설단계 전 토지이용권의 적정가격을 평가하는 경우 감정평가 3방식의 적용가능성을 검토해볼 수 있다.

원가법은 개발 전 토지가격에 조성비용을 더하여 개발 후 토지가격을 산정하는 것이다. 개발 전 토지가격은 북한 당국에 지불한 토지임대료가 될 것이고, 조성비용으로는 당해 사업부지의 토지정리 공사비용, 개발기업의 이윤을 포함한 하부구조물 건설비용 등이 포함된다.

거래사례비교법 적용 시 비교사례는 북한과 같은 사회주의 국가에서 개발기업의 토지이용권 거래사례를 수집하거나, 남한의 임대산업단지 사례를 수집하여 선정할 수 있다. 비교사례 선정 후 입지조건, 토지 조성정도, 기반시설 현황 등 토지의 물리적인 상황과 정치·사회적 안정성, 인구 구조, 근로자 임금 및 외국인 투자유치 정책 등의 투자환경을 비교·분석하여 평가대상토지의 가격을 산정할 수 있다.

수익환원법 적용 시 획득 가능한 수익인 토지의 재 임대가격을 기준으로 토지 임대기간을 고려하여 산정할 수 있다.

개발법을 적용하여 토지이용권의 적정가격을 산정할 경우 개발 후의 가치는 건설 사업이 완료된 것을 상정하여 거래사례비교법 또는 수익환원법으로 산정할 수 있다. 개발 후 가치의 산정을 위한 비교사례의 선정 및 예상수익의 산정은 이후 진행될 건설계획에 따른 복합부동산의 용도를 기준으로 한다. 수익환원법 적용 시 순수익은 복합부동산 전체의 순수익을 기준으로 한다. 개발비용은 개발계획에 따라 건설단계에서 예상되는 건축비용 등이다.

(2) 개발계획 변경으로 인한 토지이용권 가치증감분의 정산

경제개발구법에 의하면 경제개발구의 개발총계획과 세부계획은 지역국토건설총계획에 기초하여 해당 기관 또는 개발기업이 작성하고, 그 승인은 내각 및 중앙특수경제지대지도기관이 하며, 개발계획의 변경승인은 해당 계획을 승인한 기관이 한다(제22조). 이에 개발기업은 사업의 진행 단계별 개발계획을 변경할 수 있으며, 개발계획이 변경되는 경우 토지이용권의 가치증감분이 발생할 수 있다. 이 경우 중국의 누면지가 개념을 활용하여 토지이용권의 가치증감분을 정산할 수 있을 것이다.

2. 사업의 유형별 지가평가방안

북한의 특수경제지대는 기능 및 면적별로 전문형과 종합형으로 구분할 수 있다. 전문형은 공업, 농업, 관광, 수출가공, 첨단기술 등 주로 전문적인 기능을 수행하고, 면적은 수 km^2 정도이지만, 종합형은 여러 가지 종합적인 기능을 수행하고, 지대의 면적이 대체로 수십~수백 km^2이다.[20] 개성공업지구의 경우 1차 부지는 공업의 기능만을 수행하였지만, 확장부지의 경우 종합적인 기능을 수행할 것이 계획되어 있다.

1) 감정평가 3방식·개발법의 적용 및 토지가격 균형

남북경협 사업지구의 기능과 면적에 따라 지가평가 시 고려해야 할 사항은 다음과 같다. 첫 번째, 토지임대료 협상의 참고가격 및 토지이용권의 적정가격 평가 시 거래사례비교법을 활용할 경우 비교사례 선정 기준에 '사업 기능의 유사성'이 포함되어야 한다. 또 개발법을 활용할 경우에는 사업의 기능을 고려하여 개발 후의 가치를 산정하여야 한다. 두 번째, 개성공업지구 확장부지와 같이 종합형 사업지구에 대한 지가평가를 할 경우 사업지구 내의 토지가격 사이에는 용도별 가격의 균형성을 고려하여야 한다. 세 번째, 전문형 사업지구의 경우에는 사업지구의 위치·특성 및 기능별로 사업지구간 토지가격의 균형성을 고려해야 한다.

2) 토지가격 모형의 개발

남북경협사업의 규모·유형에 따라 토지가격 사이의 균형성을 고려하기 위해서는 북한 실정에 맞는 토지가격모형 개발의 필요성이 제기된다.

남한의 경우 행정구역별로 용도지역·지목·이용상황·형상·면적·접면도로 등 토지특성별 비교치가 상세하게 기재되어 있는 토지가격비준표가 존재한다. 남한에서는 개별공시지가 산정 및 보상목적의 토지 평가 시 토지가격비준표를 활용하여 평가대상 토지들 사이의 가격균형을 고려한다. 베트남에도 경제적 지역에 따라 토지를 용도별로 구분하여 최저가격에서 최고가격을 표시하는 지가표가 존재한다. 이에 북한에서도 특수경제지대의 유형, 지역의 경제적 특성 또는 환경적 특성을 기준으로 일정한 권역을

설정하고, 토지 용도별로 개략적인 가격의 수준 및 차이 등을 파악할 수 있는 토지가격모형을 개발한 이후 점차 세분화시킬 수 있도록 해야 할 것이다.

3) 기준지가제도 도입의 필요성

기준지가란 행정주체가 과세 또는 수용 등에 따른 손실보상이라는 공공목적을 위하여 부동산에 대하여 그 표준적인 가치를 설정하는 것이다. 중국은 도·농 토지감정규정에 근거하여 정부의 토지감정위원회 또는 부동산회사 소속 토지평가사가 2년마다 기준지가를 평가하고 있다. 베트남 정부도 토지법에 의하여 사용료 산정, 보상금 산정의 기준이 되는 기본지가를 5년마다 발표하고 있다. 남한 역시 일반적인 토지거래의 지표가 되고, 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하는 경우 기준이 되는 표준지공시지가를 매년 발표하고 있다.

최근 북한의 부동산가격제정과 관련한 논문에서 토지가격은 농업토지가격을 기준으로 하여 토지의 용도별로 제정해야 한다고 하였다(허철환, 2015). 이때의 부동산가격은 부동산사용료 산정의 기초가격, 토지의 효율적 이용과 관리를 위한 통제수단으로서의 역할을 한다. 이에 북한에서도 토지사용료 산정의 기준이 되고 더 나아가 토지이용권의 거래의 지표가 될 수 있는 기준지가제도의 필요성 및 도입가능성이 예측된다. 이와 관련하여 남한의 선진화된 공시지가제도를 전수하는 방안이 가장 실현 가능할 것으로 사료된다.

V. 요약 및 결론

본 연구는 남북경협사업이 시행되는 북한지역의 지가평가에 있어 적합한 방안을 탐색하여 토지임대료 협상 과정에서 우월한 위치를 선점하고, 사업지구의 운영을 원활히 하는 데 그 목적이 있다. 또한 토지임대료의 예측 과정에서 사업의 타당성을 검토하여 현장에 기초자료를 제공하고자 하였다.

이에 북한과 같은 사회주의 국가인 중국, 베트남, 구동독과 남한의 지가평가관련 제규정, 적용방법 및 사례 등을 비교·분석하였다. 그 결과 지가평가방법의 명칭은 상이하였으나, 그 적용방법에 있어서는 몇 가지를 제외하고 대부분 유사하였다. 따라서 북한지역의 지가평가 시 남한의 감정평가 3방식의 적용을 기본으로 북한과 같은 사회주의국가의 지가평가방법을 보완적 방법으로 적용할 것을 제안하였고, 구체적인 적용방법의 예는 다음과 같다.

첫 번째, 토지임대료 협상의 참고가격 및 토지이용권의 적정가격 산정 시 토지의 용도, 현황, 개발사업의 진행단계, 사업의 특성 및 유형에 따라 남한의 감정평가 3방식을 우선 적용할 수 있다.

두 번째, 남북경협사업지구의 토지는 개발이 예정된 토지로 개발법의 적용이 가능할 것이다. 개발 후의 가치는 평가시점 이후 개발사업의 계획에 따라 비교방식 또는 수익방식을 적용하여 산정할 수 있다.

세 번째, 가격자료의 수집이 곤란하거나, 대규모 사업지구의 경우 구동독의 동·서독 토지가격 비교법을 준용한 남북 토지가격 비교법을 적용할 수 있다. 남북 토지가격비교법은 남한에서 북한의 인구·사회·경제적 구조 등이 유사한 비교도시를 선정하고, 일정한 북한 할인율(%)을 산정·적용하여 북한 토지가격을 산정하는 것이다.

네 번째, 개발계획의 변경 또는 용적률이 상이한 토지이용권의 교환 시 토지이용권 가치 증감분에 대한 정산문제는 중국의 누면지가 개념을 적용하여 해결할 수 있을 것이다.

다섯 번째, 사업의 기능별 규모별로 사업지구 내 또는 사업지구 간 토지가격의 균형성을 고려한 지가평가를 위해 북한 토지제도 및 현황에 맞는 토지가격모형의 개발이 필요하다.

마지막으로 부동산사용료 산정의 기준, 토지이용권 거래와 유통의 지표가 될 수 있는 기준지가제도의 도입을 제안하였다.

본 연구의 한계점 및 제안점은 다음과 같다.

본 연구는 지가평가 시 가장 기본이 되는 북한 토지의 현황, 이용계획 및 등록제도 등에 대한 실태를 파악할 수 없으므로 많은 예측과 가정을 바탕으로 진행되었다. 이에 북한의 실상과는 차이가 있을 수 있다는 한계가 있고, 실제 북한지역 지가평가 시 북한 당국의 협조 없이는 평가결과의 신뢰도가 낮아질 수밖에 없을 것이다.

두 번째, 북한의 토지 및 토지가격 관련 제규정에 대한 정보에 한계가 있다. 대외적으로 공표된 법률 외에 북한의 국토관리기관, 가격제정기관 등이 규정하고 있는 사항들은 확인할 수 없으므로 정보의 편향이 발생할 수 있다.

세 번째, 북한 토지 이용 및 권리 현황과 관련하여 실제 사례를 확인할 수 있는 정보원의 부재가 존재한다. 이를 확인하기 위해서는 북한 출신 토지 전문가에 대한 질적 연구를 실시하거나 타국의 정보원을 통한 사례분석을 실시해야 할 것이다.

이에 후속연구로 북한 경제개발구의 토지임대료가 표기된 투자제안서와 사회주의국가 경제특구의 토지임대료 및 토지이용권 거래사례 등 실질적인 가격자료를 수집하여 북한지역 내에 형성된 토지의 임대가격 수준 및 동향에 대한 사례분석을 제안하는 바이다.

주1. 북한에서 '특수경제지대'란 사회주의헌법 제37조에 의해 명명된 것으로, 외국인투자법 제2조 제10호에 의하면 국가가 특별히 정한 법규에 따라 투자, 생산, 무역, 봉사와 같은 경제활동에 특혜가 보장되는 지역으로 경제개발구법 제2조에 의하면 경제개발구 역시 특수경제지대이다. 현재 북한에는 개성공업지구를 제외하고, 8개의 중앙급 개발구와 19개의 지방급 경제개발구가 있다(김지영, 2018.12.23. 연합뉴스 그래픽).

주2. 경제특구는 세계 각국이 정책적 필요에 따라서 시행되고 있는 유사한 제도들을 총칭하는 용어로 국가별, 시기별로 상당한 다양성과 차이를 가지

고 있다. 경제특구라는 용어를 직접적으로 사용한 것은 중국정부가 설치한 경제개방특구들이다. 경제특구의 개념과 관련한 다양한 논의를 종합해보면 중국이 개방 초기에 도입한 경제개방특구, 자유무역지대, 외자유치촉진지역, 투자진흥지역이라는 네 가지 요소가 포함되어 있다(권오혁, 2006).

주3. 토지임대료는 최고 50년간 토지를 이용할 수 있는 권리인 토지이용권을 취득하는 대가로 임대 토지 내 부착물에 대한 이전보상금을 포함하는 개념이고, 토지사용료는 토지를 사용하는 동안 매년 납부해야할 대가이다. 북한의 토지이용권, 중국·베트남의 토지사용권은 일정기간 유상으로 토지를 배타적으로 사용할 수 있는 권리이며 본 논문에서는 각 나라의 법률상 용어 및 선행연구를 기준으로 기재하였다.

주4. 적정가격은 토지, 주택 및 비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다(부동산가격공시에 관한 법률 제2조).

주5. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제2조

주6. 안정근, 2014. 「부동산평가강의」, p.70.

주7. 출양(出讓): 토지사용권을 일시불로 판매하는 형식

주8. 베트남 토지구분

Note 8. Land Classification of Vietnam

Agricultural Land	1. Farm Land for Rice Production and Other First-Year Trees, 2. Farm Land for Perennial Trees, 3. Forest for Production, 4. Land for Growing Marine Products, 5. Salt Field
Non-Agricultural Land	1. Housing Site in Rural Areas, 2. Commercial and Service Land in Rural Areas, 3. Non-Agricultural Land in Rural Areas, Not Commercial and Not Service Land, 4. Housing Site in City, 5. Commercial and Servie Land in City. 6. Non-Agricultural Land in City, Not Commercial and Not Service Land
Economic Zone	1. The Mid-Stream and Mountainous Regions of the North, 2. The Plains of the Red River Delta, 3. North Central Region, 4. South Central Coastal Area, 5. The Western Plateau, 6. Southeast Region, 7. The Plains of Mekong Delta

*Source: Lee(2017), pp.24-27. Reconfiguration.

주9. 구동독 보상금산정 기준

Note 9. Compensation Amount Calculation Criteria of Old East Germany

The Unit Price of Land Tax Based on Land Survey Before Division of Germany in 1935.	Farm Land, Forest	3 times
	Land for Two or More Generations of Rental Houses	4.8 times
	Multi-Purpose Land with more than 50% of Housing Sites	6.4 times
	Bare Ground	20 times
	Commercial Land, The Land of the Second Generation Rental Housing, Multi-Use Land with less than 50% of the Land Used, Land with One House and a Ground Building	7 times
	Personal Financial Assets	Deutsche Mark Painting, Calculated as 2:1 Forfeiture at That Time.

Source: Ministry of Justice, 1994. Unification Germany Eastern Empire Confiscation Property Disposal Overview, p.129.

주10. 나병환자수용소 확장부지 보상평가 시 은행 시가감정가격의 평균금액은 토지의 고저차 등을 고려하지 않고, 나병환자수용소로 활용되고 있는 것을 고려한 금액으로 위법하다(서울고법1966.12.15., 65구254).

주11. 국토교통부장관이 토지이용상황이나 주변 환경, 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지의 공시기준일 현재의 단위면적당 적정가격이다(부동산 가격공시에 관한 법률 제3조).

주12. 석산이란 「산지관리법」에 따른 토석채취허가를 받거나 채석단지의 지정을 받은 토지, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 토석채취 개발행위허가를 받은 토지 또는 「골재채취법」에 따른 골재 채취허가(육상골재에 한함)를 받은 토지로, 석산을 감정평가할 때에는 수익환원법을 적용해야 한다(감정평가실무기준 1.7.15). 택지 등 조성공사 중에 있는 토지는 조성 중인 상태대로의 가격이 형성되어 있는 경우에는 그 가격을 기준으로 감정평가하고, 그렇지 않은 경우에는 조성 전 토지의 소지가액, 기준시점까지 조성공사에 실제 든 비용상당액, 공사진행정도, 택지조성에 걸리는 예상기간 등을 종합적으로 고려하여 감정평가한다(감정평가실무기준 1.7.14).

주13. '계수'의 북한어, 네이버 국어사전(https://ko.dict.naver.com).

주14. 주민지구토지 1부류는 평양시, 2부류는 도소재지, 3부류는 군소재지, 1부류는 구역·군에 따라 5개 급지, 2·3부류는 각각 3개 급지로 구분하고 있다. 토지의 용도는 상업·금융·호텔·오락지·주택·공공건물 등으로 구분할 수 있다(허철환, 2015).

주15. 김호준, 2015.12.21. 연합뉴스.

주16. 개성공업지구의 토지분양대금은 남측 시화공단과 비교하여 17분의 1로서 1m^{2}당 40US$ 정도밖에 되지 않고, 토지임대료는 1m^{2}당 5US$도 안 되는 헐값으로 50년을 임대해 주었다. 또한 임금은 남측 공업단지의 평균 노임에 비하여 15분의 1밖에 되지 않고, 기업소득세 역시 남측과 중국의 청도공업지구 및 베트남의 딴뚜언공업지구와 비교해서 절반밖에 되지 않는 10~14%로 유례없는 특혜조치를 다 취해주었다(평양모란봉편집사 기자, 2016.02.26. 조선의 오늘)

주17 구동독에서 토지는 비교평가법의 적용이 원칙이었고, 보조적으로 수익평가법을 활용하였으며, 원가법에서 원가란 토지, 건물 및 기타 시설가치의 총합(문병효, 2010)이다. 구동독의 원가법은 본 연구의 국내외 지가평가방법의 비교·분석 대상에서 제외하였다.

주18. 대한민국 정부 수립과 조선민주주의 인민공화국 선포 이전의 한반도 전체 토지가격조사는 일본이 실시한 토지조사사업(1912.08~1918.10)에 의한 것이었으므로, 북한의 현황을 고려할 경우 시가와 괴리될 개연성이 매우 높은 지가평가방법이라고 할 수 있다.

주19. 장기추세법의 이론적 근거는 부동산가격이 장기적으로 일정한 변동의 규칙성과 증감추세를 보인다는 것이다(방경식, 2008).

주20. 라선경제무역지대의 면적은 470km^{2}이지만 압록강경제개발구의 면적은 약 6.3km^2, 만포경제개발구의 면적은 약 3km^2, 신평관광개발구의 면적은 약 8.1km^{2}이다(리명숙, 2017).

인용문헌
References

1. 강정훈, 2019. "남북한의 부동산감정평가제도 통합에 관한 연구", 국민대학교 대학원 박사학위 논문.
   Kang, J.H., 2019. "A Study on the Integration of the Real Estate Appraisal Institution of South and North Korea", Ph. D. Dssertation, Kookmin University.

2. 권오혁, 2006. "한국과 중국의 경제특구 제도 비교: 한국의 경제자유구역과 중국의 경제기술개발구를 중심으로", 「지방 정부연구」, 10(4): 283-301.
   Kwon, O.H., 2006. "Comparison of Special Economic Zone System between Korea and China: Korea's Free Economic Zone and China's

Economic & Technology Development Zone", *Local Government Research*, 10(4): 283-301.

3. 권은민, 2010. "북한의 토지임대제도와 외국인투자", 「북한법연구회」, 12 : 65-88.
Kwon, E.M., 2010. "North Korea's Land Rental System and Foreign Investment", *North Korean Law Research Association*, 12: 65-88.

4. 김경렬, 2015. "우리나라 경제개발구의 개발원칙", 김일성 종합대학 사회과학연구.
Kim, K.Y., 2015. "Development Principles of Korea Economic Development Zone", Research of Social Science of Kim Il Sung University.

5. 김미숙, 2017. "북한의 토지임대제도 실태분석 연구 : 외국인투자기업 설문조사분석을 중심으로", 「국토계획」, 52(5) : 213-226.
Kim, M.S., 2017. "Analyzing of Actual Situation of Land Use Rights Granting System in North Korea: Focusing on Foreign Investment Corporation Survey", *Journal of Korea Planning Association*, 52(5): 213-226.

6. 김정선, 2019. "베트남 공적지가제도의 현황과 과제: 기본지가제도를 중심으로", 「감정평가학논집」, 18(1) : 159-179.
Kim J.S., 2019. "The Present Status of the Vietnamese Official Land Price System and Tasks: Focusing on the Fundamental Land Price System", *Journal of Appraisal Studies*, 18(1): 159-179.

7. 김지영, 2018.12.23. "북한 27개 경제지대 현황", 연합뉴스 그래픽.
Kim, J.Y., 2018, Dec. 23. "Current Status of 27 Special Economic Zones in North Korea", *Yonhap News Graphics*.

8. 김호준, 2015.12.21. "남북, 개성공단 토지사용료 부과대상·요율 놓고 이견", 연합뉴스.
Kim, H.J., 2015, Dec. 21. "North and South Korea, Gaesong Industrial Complex Land Use Fee Dispute, Rates", *Yonhap News*.

9. 류금성, 2017. "국토건설과 부동산분류", 「김일성종합대학학보」, 63(1) : 121-124.
Ryu, G.S., 2017. "National Territory Construction and Real Estate Classification", *Academic Journal of Kim Il Sung University*, 63(1): 121-124.

10. 리명숙, 2017. "대외경제관계의 확대발전에서 경제개발구가 노는 역할과 개발과제", 「김일성종합대학학보」, 63(3) : 120-129.
Lee, M.S., 2017. "The Role and Development of Economic Development Zones in the Expansion of Foreign Economic Relations", *Academic Journal of Kim Il Sung University*, 63(3): 120-129.

11. 문병효, 2010. "독일의 감정평가제도에 관한 연구", 「토지법학」, 26(1) : 301-340.
Moon, B.H., 2010. "A Study on the Appraisal of Real Estate in Germany", *Land Law Review*, 26(1): 301-340.

12. 박성식·차이닝, 2012. "중국과 한국의 토지제도 및 토지 평가 특성 비교: 개발권과 도시계획변경 손익을 중심으로", 「부동산학보」, 48 : 215-230.
Park, S.S. and Ning, C., 2012. "Comparison of Land System and Valuation between China and Korea: Focused on Development Rights, Planning Gains and Loss", *Korea Real Estate Academy Review*, 48: 215-230.

13. 방경식, 2008. "부동산 평가방식 적용의 재고", 「감정평가학논집」, 7(2):97-128.
Bang, K.S., 2008. "Real Estate Appraisal : An Application of Valuation Methods", *Journal of Appraisal Studies*, 7(2): 97-128.

14. 법무부, 1994. 「통일독일동구제국 몰수재산처리 개관」, 서울.
Ministry of Justice, 1994. *Unification Germany Eastern Empire Confiscation Property Disposal Overview*, Seoul.

15. 안정근, 2014. 「부동산평가강의」, 서울: 양현사.
Ahn, J.K., 2014. *A Real Estate Appraisal Lecture*, Seoul: Yanghyeonsa.

16. 원석환·황철수, 2018. "공간적 도시 유사도 분석: 남·북한 도시를 사례로", 「국토지리학회지」, 52(1) : 127-137.
Won, S.H. and Hwang, C.S., 2018. "Urban Similarity Analysis Concerning the Spatial Factors: A Comparative Study of Major Cities in South Korea and North Korea", *Journal of the Korean Geographical Society*, 52(1): 127-137.

17. 이기덕, 2016. "남북한 경제통합과정에서 북한 토지개발이익 이용의 필요성과 감정평가의 역할", 「토지보상법연구」, 16 : 133-191.
Lee, K.D., 2016. "The Role of Necessity and Appraisal of the North Korea's Land Development Gains in the Process of Economic Integration between South and North Korea", *Land Compensation Law Study*, 16: 133-191.

18. 이선영, 1995. "통일후 북한토지의 평가에 관한 법리", 「부동산연구」, 5 : 135-160.
Lee, S.Y., 1995. "A Legal Theory on Appraisal of North Korea Land after Reunification of Korea", *Korea Real Estate Review*, 5: 135-160.

19. 이성화, 2017. "베트남의 지가표 작성 및 개별지가 산정 절차에 관한 연구", 「한국지적학회지」, 33(3) : 29-43.
Lee, S.H., 2017. "A Research on Making Land Price Table and Specific Land Prices Valuation Process of Vietnam", *Journal of the Korean Cadastral Society*, 33(3): 29-43.

20. 이희정·김상조·최막중·김현수·백운수·손동욱·유천용·여춘동·이정형·김지엽·홍경구·홍미영, 2017. "지역 맞춤형 용도지역제 개편의 필요성과 방향", 「도시정보」, 428 : 3-21.
Lee, H.J., Kim, S.J., Choi, M.J., Kim H.S., Baek, W.S., Son, D.W., Yu, C.Y., Yeo, C.D., Lee, J.H., Kim, J.Y., Hong, K.G., and Hong, M.Y., 2017. "The Necessity and Direction of Reorganization of Region-Specific Application Area", *Urban Information Service*, 428: 3-21.

21. 정회근·최승조, 2015. "통일 후 북한토지의 관리방안으로서 감정평가에 관한 연구", 「토지공법연구」, 68 : 105-134.
Jeong, H.G. and Choi, S.J., 2015. "A Study on the Appraisal as the Management of Land in North Korea after Reunification", *Korea Public Land Law Association*, 68: 105-134.

22. 정희남·정우형·이상근, 1997. 「구동독의 토지가격평가」, 안양: 국토개발연구원.
Jung, H.N., Cheong, W.H., and Lee, S.G., 1997. *Land Price Appraisal in the East Germany after Reunification,* Anyang: Korea Research Institute for Human Settlements.

23. 평양모란봉편집사 기자, 2016.2.26. "개성공업지구문제를 청취해본다", 조선의 오늘.
Reporter of Pyongyang Moranbong Editing Company, 2016, Feb. 26. "Let's Listen to the Gaesong Industrial Zone Problem", *Today of DPRK*.

24. 허강무, 2008. 「북한토지의 평가에 관한 연구 – 통일독일과 중국의 토지평가를 중심으로 –」, 서울: 한국부동산연구원.
Heo, K.M., 2008. *A Research on Appraisal of Land in North Korea in View of Land Appraisal System in Unified Germany and China*, Seoul : Korea Real Estate Research Institute.

25. 허강무, 2011. “중국의 체제전환 과정에서 토지가격 산정제도”, 「동북아법연구」, 5(1): 143-178.

Heo, K.M., 2011. “Land Price Assessment System in China and its Implications on North Korea”, *Northeast Asian Law Study*, 5(1): 143-178.

26. 허진옥, 2013. “부동산사용료의 적용에서 나서는 몇 가지 문제”, 「김일성종합대학학보」, 59(1): 120-123.

Huh, J.O., 2013. “Some Problems in the Application of Real Estate Fee”, *Academic Journal of Kim Il Sung University*, 59(1): 120-123.

27. 허철환, 2014. “부동산사용료계산의 과학성보장에서 나서는 중요한 문제”, 「김일성종합대학학보」, 60(1): 96-99.

Huh, C.H., 2014. “An Important Issue in the Scientific Guarantee of Real Estate Usage Fee Calculation”, *Academic Journal of Kim Il Sung University*, 60(1): 96-99.

28. 허철환, 2015. “부동산가격제정의 원리와 방법”, 「김일성종합대학학보」, 61(4): 115-118.

Huh, C.H., 2015. “The Principles and Methods of Real Estate Pricing”, *Academic Journal of Kim Il Sung University*, 61(4): 115-118.

Date Received 2019-03-16
Date Reviewed 2019-06-02
Date Accepted 2019-06-02
Date Revised 2019-09-23
Final Received 2019-09-23