재개발·재건축에서 조합원은 자신의 보유자산의 평가에 따른 조합원 권리가액이 결정된 후 자신이 조합원으로 분양받는 아파트의 조합분양가(통상 일반분양가의 90% 내외)와의 차액을 조합원 분담금으로 납부하거나 현금 정산을 받게 된다.

$$\text{권리가액} = \text{종전자산평가액} \times \text{비례율}$$

비례율이란 재개발구역 조합원의 감정평가금액이 개발 후 얼마의 가치가 되느냐를 나타내는 비율이며, 재개발사업에서 조합의 개발이익(총수입금액 – 총 사업비)을 조합원 감정평가금액의 합으로 나누어 백분율로 표시한 비율을 말한다.

$$\text{비례율} = \frac{\text{총분양수입} - \text{총사업비용}}{\text{종전자산평가액}} \times 100$$

재건축의 경우 권리가액은 무상지분면적으로 계산하며, 이는 조합원의 소유 건물 대지지분에 무상지분율을 곱해서 산출한다.

$$\text{무상지분면적(권리가액)} = \text{대지지분} \times \text{무상지분율}$$

무상지분율이란 재건축을 시공하는 건설사가 대지지분 대비 건축물(아파트) 몇 평을 조합원에게 줄 수 있는가를 나타내는 비율이다. 이는 개발이익(총수입금액 – 총사업비)을 평당 분양가로 나누어 환산된 총 무상지분면적을 다시 총 대지면적으로 나누어 백분율로 표시한다.

$$\text{무상지분율} = \frac{[(\text{총수입} - \text{총지출})/\text{평당 분양가}]}{\text{총대지면적}} \times 100$$

조합원의 권리가액은 조합원 종전자산가액(감정평가액)에 비례율을 곱한 금액인데, 비례율은 종전자산 평가액에 반비례하므로 단순히 자신의 자산평가액이 평가되었다고 해서 권리가액이 높아지는 것은 아니다. 결론적으로 말해 조합원의 이익이 가장 최대로 보장되는 방법은 조합원 분양가를 낮추거나 사업비를 효율적으로 절감하는 것이다.

라. 투자마인드와 투자 포인트

재개발·재건축 대상 부동산에 대한 투자도 최종적으로 그 사업의 완성까지 조합원으로 참여하여 아파트를 취득하여 실 입주를 원하는 자와 특정 단계까지 보유하였다가 차익을 실현하려는 자로 구분된다. 그러나 현실에서는 실수요냐 투자냐의 차이가 중요한 것이 아니라 언제 시점에 대상 물건을 얼마에 매수하였느냐 하는 것이다.

노후주택 밀집지역은 서울 수도권에 여전히 비일비재하고 부동산은 일반적으로 5년 상승과 5년 하락 안정을 반복하는 경향이 있으므로 투자의 타이밍은 하락 안정시장에서 노후주택 밀집지역 부동산을 싸게 매수하는 것이 바람직하다.

재건축은 대지지분과 위치에서 판가름 나므로 저층 아파트가 당연히 그 투자대상이 될 것이다.

03. 재개발·재건축과 경매가치 및 권리분석 사례

가. 개발계획도 및 정보지