

공 고

서울특별시 강남구 공고 제2025 - 559호

**도시관리계획[개포택지개발지구 특별계획구역24 세부개발계획]
결정(변경) 및 개포현대2차아파트 재건축정비사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 재공람·공고**

1. 서울특별시 강남구 공고 제2024-1022호(2024.04.15.)로 공람·공고한 개포현대2차아파트 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 정비계획 변경(법적상한용적률 300% 적용 등) 사항이 발생하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 주민 등 이해관계인의 의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람·공고 합니다.
2. 본 재건축사업 정비계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다. (※ 본 정비계획(안)은 향후 신속통합기획 자문 및 이해관계인 의견수렴 과정에서 변경될 수 있음.)

2025년 03월 07일
강 남 구 청 장

가. 공람기간 : 2025. 03. 07. ~ 2025. 04. 09.

나. 공람장소

- 강남구보건소 5층, 재건축사업과 (☎ 02-3423-6117)
- 개포4동 주민센터 (☎ 02-3423-7859)

다. 공람의견 제출 장소 : 위 공람장소

라. 공람내용

I. 개포현대2차아파트 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1. 정비사업의 명칭 : 개포현대2차아파트 재건축정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	개포현대2차아파트 재건축정비사업	강남구 개포동 654번지 일대	62,251.1	

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100% - 추정비례율 : 101.24% ⇒ (2,683,599백만 - 946,172백만) / 1,716,141백만 X 100 = 101.24% - 총 수입 추정 : 2,683,599백만 - 총 지출 추정 : 946,172백만 - 종전자산총액 추정 : 1,716,141백만									
개별 종전자산 추정액	아파트는 KB부동산시세, 한국부동산원시세, 국토교통부 실거래가 및 최근 부동산시장 동향 등을 고려하여 한국부동산원시세 하한값을 주택형별 동일한 금액으로 일괄 추정하였으며, 상가는 국토교통부 실거래가, 평가전례 및 아파트 가격 균형 등을 고려하여 약식 추정함.									
	구 분		전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	세대수	형별평균가격 (백만원)	추정금액 (백만원)	비 고
	아파트	83.16	83.16	95.16	107.60	61.37	4	2,400	9,600	층 별 합 계 적
		84.81	84.81	96.09	108.16	61.37	108	2,400	259,200	
		131.83	131.83	143.25	164.45	95.32	212	2,950	625,400	
		134.98	134.98	146.79	166.08	97.63	18	2,950	53,100	
		165.08	165.08	178.78	202.90	119.71	216	3,500	756,000	
		소 계	75,527.00	82,387.15	93,791.01	54,697.35	558	—	1,703,300	
	상 가	2층	341.38	—	400.31	249.55	9	—	5,059	
		1층	125.19	—	181.70	92.69	12	—	5,560	
		지층	134.80	—	166.41	99.81	10	—	2,222	
		소 계	601.37	—	748.42	442.05	31	—	12,841	
	종전자산추정계 (1)		76,128.37	—	94,539.43	55,139.40	589	—	1,716,141	
	종전자산추정계 (2)		현금청산비율 약 0% 가정						—	
	비례율적용 종전자산계		(1) - (2)						1,716,141	
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (개별 종전자산 추정액 × 추정비례율)									
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)				추정분담금(a-b)			
	전용 84㎡형	23.7억	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (101.24%)				권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)			
	전용 132㎡형	31.7억								
	전용 165㎡형	38.1억								
	상가 1층	6.5억								
	※ 상가는 계약면적 33.3058㎡를 기준으로 하였음									

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음