

서울특별시 강남구 고시 제2025-663호

도시관리계획[개포택지개발지구 지구단위계획 내 특별계획구역 27, 28, 29
(세부개발계획)] 결정(변경), 개포통합(경남, 우성3차, 현대1차) 주택재건축
정비구역·정비계획 결정(변경) 정정 고시

서울특별시고시 제2002-227호(2002.06.20.), 서울특별시고시 제2011-167호(2011.06.23.), 서울특별시고시 제2016-261호(2016.08.25.)로 개포택지개발지구 지구단위계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2017-125호(2017.04.13.)로 개포현대1차아파트 주택재건축 정비계획 수립·정비구역 지정되고, 서울특별시고시 제2025-344호(2025.06.26.)로 결정고시 된 「도시관리계획[개포택지개발지구 지구단위계획 내 특별계획구역 27, 28, 29(세부개발계획)] 결정(변경), 개포통합(경남, 우성3차, 현대1차) 주택재건축정비구역·정비계획 결정(변경)」에 대하여 일부 오기사항이 있어 다음과 같이 정정 고시합니다.

2025년 00월 00일
강 남 구 청 장

I. 정정사유

- 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 오기재 사항 정정

II. 개포택지 지구단위계획 결정 : 변경없음

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음
4. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

III. 정비계획수립 및 정비구역 지정 (변경)

1. 정비사업의 명칭 : 변경없음
2. 정비사업의 위치 및 면적 : 변경없음

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경

○ 정정전

추정비례율(a)

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 : 98.10%
 - = [(6,586,578,510천원)-(1,914,441,950천원)]÷(4,762,442,000천원)× 100% = 98.10%
 - 총 수입 추정 : 6,586,578,510천원
 - 총 지출 추정 : 1,914,441,950천원
 - 종전자산 총액 추정 : 4,762,442,000천원

개별 종전자산 추정액(b)

- 아파트 종전자산
[2023.12 한국부동산원 시세 평균, KB시세 평균, 공동주택공시가격(현실화율 고려) 조사자료의 평균 시세 적용]

아파트 구분	주택형 (전용(공급))	세대수	대지권 (㎡)	공급면적 (㎡)	평균 추정가액 (천원)	총 추정가액 (천원)
경남12차아파트	91.91(29평형)	30	91.91	97.92	2,277,000	68,310,000
경남12차아파트	96.98(31평)	168	96.98	104.98	2,341,000	393,288,000
경남12차아파트	123.28(44평)	192	123.28	146.79	2,990,000	574,080,000
경남12차아파트	149.21(48평)	60	149.21	158.99	2,996,000	179,760,000
경남12차아파트	166.48(54평)	48	166.48	180.27	3,205,000	153,840,000
경남12차아파트	182.20(58평)	149	182.20	194.26	3,558,000	530,142,000
경남12차아파트	186.16(59평)	31	186.16	198.33	3,574,000	110,794,000
우성3차아파트	104.43(33평형)	135	104.43	110.60	2,423,000	327,105,000
우성3차아파트	133.46(46평형)	150	133.46	153.01	3,057,000	458,550,000
우성3차아파트	161.0(55평형)	120	161.00	182.45	3,373,000	404,760,000
현대1차아파트	95.4(31평형)	78	95.40	102.73	2,332,000	181,896,000
현대1차아파트	128.62(45평형)	130	128.62	151.45	3,027,000	393,510,000
현대1차아파트	176.56(57평)	52	176.56	190.13	3,369,000	175,188,000
현대1차아파트	177.19(57평)	156	177.19	190.81	3,370,000	525,720,000
공동주택합계		1,499	-	-	-	4,476,943,000

- 상가 종전자산 = 본건 및 인근 상가 실거래가 등을 참작하고, 아파트와의 가격 균형, 층별, 위치별 효용 차이를 반영하여 추정

상가구분	호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	공급면적(㎡)	총 추정가액(천원)
경남1차 아파트상가	52	1,668.04	1,819.92	-	74,233,000
경남2차 아파트상가	28	1,095.02	1,095.02	-	41,590,000
우성3차 아파트상가	77	1,555.75	2,232.47	-	91,746,000
현대1차 아파트상가	55	1,364.38	1,911.00	-	77,930,000
상가	212	5,683.19	7,058.41	-	285,499,000

※ 층별 효용지수, 위치별 효용지수 등 적용하여 추정
※ 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 구체적인 가치형성요인 적용에 따라 변경될 수 있음

추정분담금 산출

- 아파트, 상가 추정분담금 산정방식

③ 추정분담금 = ② 권리자 분양가 추정액 - ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)]

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액	③ 추정분담
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(98.10%)	전용 59㎡형	1,791,900천원
	전용 74㎡형	2,216,900천원
	전용 84㎡형	2,482,600천원
	전용 99㎡형	2,843,700천원
	전용 110㎡형	3,112,900천원
	전용 121㎡형	3,217,500천원
	전용 134㎡형	3,469,300천원
	전용 145㎡형	3,747,900천원
	전용 175㎡형	4,493,700천원
상가 전체 일괄		311,235,880천원

권리자분양가 추정액
- 추정 권리가액
(+ : 부담 / - : 환급)

※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 공급면적 3.3㎡당 7,300만원 추정액의 100%를 기준으로 추정했으며, 상가 분양가는 3.3㎡당 141,943천원(상가분양수입 311,235,880천원 ÷ 상가신축 연면적 7,248.56㎡/0.3025)으로 추정됨

주) 해당 분담금은 추정액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

○ 정정후

추정비례율 (a)	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 98.10% = [(6,586,578,510천원)-(1,914,441,950천원)]÷(4,762,442,000천원)× 100% = 98.10% - 총 수입 추정 : 6,586,578,510천원 - 총 지출 추정 : 1,914,441,950천원 - 종전자산 총액 추정 : 4,762,442,000천원																																																																																																																														
개별 종전자산 추정액 (b)	- 아파트 종전자산 [2023.12 한국부동산원 시세 평균, KB시세 평균, 공동주택공시가격(현실화율 고려) 조사자료의 평균 시세 적용] <table><tr><th>아파트 구분</th><th>주택형 (전용(공급))</th><th>세대수</th><th>공급면적 (㎡)</th><th>평균 추정가액 (천원)</th><th>총 추정가액 (천원)</th></tr><tr><td>경남1,2차아파트</td><td>91.91(29평)</td><td>30</td><td>97.92</td><td>2,277,000</td><td>68,310,000</td></tr><tr><td>경남1,2차아파트</td><td>96.98(31평)</td><td>168</td><td>104.98</td><td>2,341,000</td><td>393,288,000</td></tr><tr><td>경남1,2차아파트</td><td>123.28(44평)</td><td>192</td><td>146.79</td><td>2,990,000</td><td>574,080,000</td></tr><tr><td>경남1,2차아파트</td><td>149.21(48평)</td><td>60</td><td>158.99</td><td>2,996,000</td><td>179,760,000</td></tr><tr><td>경남1,2차아파트</td><td>166.48(54평)</td><td>48</td><td>180.27</td><td>3,205,000</td><td>153,840,000</td></tr><tr><td>경남1,2차아파트</td><td>182.20(58평)</td><td>149</td><td>194.26</td><td>3,558,000</td><td>530,142,000</td></tr><tr><td>경남1,2차아파트</td><td>186.16(59평)</td><td>31</td><td>198.33</td><td>3,574,000</td><td>110,794,000</td></tr><tr><td>우성3차아파트</td><td>104.43(33평)</td><td>135</td><td>110.60</td><td>2,423,000</td><td>327,105,000</td></tr><tr><td>우성3차아파트</td><td>133.46(46평)</td><td>150</td><td>153.01</td><td>3,057,000</td><td>458,550,000</td></tr><tr><td>우성3차아파트</td><td>161.00(55평)</td><td>120</td><td>182.45</td><td>3,373,000</td><td>404,760,000</td></tr><tr><td>현대1차아파트</td><td>95.40(31평)</td><td>78</td><td>102.73</td><td>2,332,000</td><td>181,896,000</td></tr><tr><td>현대1차아파트</td><td>128.62(45평)</td><td>130</td><td>151.45</td><td>3,027,000</td><td>393,510,000</td></tr><tr><td>현대1차아파트</td><td>176.56(57평)</td><td>52</td><td>190.13</td><td>3,369,000</td><td>175,188,000</td></tr><tr><td>현대1차아파트</td><td>177.19(57평)</td><td>156</td><td>190.81</td><td>3,370,000</td><td>525,720,000</td></tr><tr><td colspan="2">공동주택합계</td><td>1,499</td><td>-</td><td>-</td><td>4,476,943,000</td></tr></table> - 상가 종전자산 = 본건 및 인근 상가 실거래가 등을 참작하고, 아파트와의 가격 균형, 층별, 위치별 효용 차이를 반영하여 추정 <table><tr><th>상가구분</th><th>호수</th><th>전용면적(㎡)</th><th>공급면적(㎡)</th><th>총 추정가액(천원)</th></tr><tr><td>경남1차 아파트상가</td><td>52</td><td>1,668.04</td><td>1,819.92</td><td>74,233,000</td></tr><tr><td>경남2차 아파트상가</td><td>28</td><td>1,095.02</td><td>1,095.02</td><td>41,590,000</td></tr><tr><td>우성3차 아파트상가</td><td>77</td><td>1,555.75</td><td>2,232.47</td><td>91,746,000</td></tr><tr><td>현대1차 아파트상가</td><td>55</td><td>1,364.38</td><td>1,911.00</td><td>77,930,000</td></tr><tr><td>상가</td><td>212</td><td>5,683.19</td><td>7,058.41</td><td>285,499,000</td></tr></table> ※ 층별 효용지수, 위치별 효용지수 등 적용하여 추정 ※ 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 구체적인 가치형성요인 적용에 따라 변경될 수 있음	아파트 구분	주택형 (전용(공급))	세대수	공급면적 (㎡)	평균 추정가액 (천원)	총 추정가액 (천원)	경남1,2차아파트	91.91(29평)	30	97.92	2,277,000	68,310,000	경남1,2차아파트	96.98(31평)	168	104.98	2,341,000	393,288,000	경남1,2차아파트	123.28(44평)	192	146.79	2,990,000	574,080,000	경남1,2차아파트	149.21(48평)	60	158.99	2,996,000	179,760,000	경남1,2차아파트	166.48(54평)	48	180.27	3,205,000	153,840,000	경남1,2차아파트	182.20(58평)	149	194.26	3,558,000	530,142,000	경남1,2차아파트	186.16(59평)	31	198.33	3,574,000	110,794,000	우성3차아파트	104.43(33평)	135	110.60	2,423,000	327,105,000	우성3차아파트	133.46(46평)	150	153.01	3,057,000	458,550,000	우성3차아파트	161.00(55평)	120	182.45	3,373,000	404,760,000	현대1차아파트	95.40(31평)	78	102.73	2,332,000	181,896,000	현대1차아파트	128.62(45평)	130	151.45	3,027,000	393,510,000	현대1차아파트	176.56(57평)	52	190.13	3,369,000	175,188,000	현대1차아파트	177.19(57평)	156	190.81	3,370,000	525,720,000	공동주택합계		1,499	-	-	4,476,943,000	상가구분	호수	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	총 추정가액(천원)	경남1차 아파트상가	52	1,668.04	1,819.92	74,233,000	경남2차 아파트상가	28	1,095.02	1,095.02	41,590,000	우성3차 아파트상가	77	1,555.75	2,232.47	91,746,000	현대1차 아파트상가	55	1,364.38	1,911.00	77,930,000	상가	212	5,683.19	7,058.41	285,499,000
	아파트 구분	주택형 (전용(공급))	세대수	공급면적 (㎡)	평균 추정가액 (천원)	총 추정가액 (천원)																																																																																																																									
	경남1,2차아파트	91.91(29평)	30	97.92	2,277,000	68,310,000																																																																																																																									
	경남1,2차아파트	96.98(31평)	168	104.98	2,341,000	393,288,000																																																																																																																									
	경남1,2차아파트	123.28(44평)	192	146.79	2,990,000	574,080,000																																																																																																																									
	경남1,2차아파트	149.21(48평)	60	158.99	2,996,000	179,760,000																																																																																																																									
	경남1,2차아파트	166.48(54평)	48	180.27	3,205,000	153,840,000																																																																																																																									
	경남1,2차아파트	182.20(58평)	149	194.26	3,558,000	530,142,000																																																																																																																									
	경남1,2차아파트	186.16(59평)	31	198.33	3,574,000	110,794,000																																																																																																																									
	우성3차아파트	104.43(33평)	135	110.60	2,423,000	327,105,000																																																																																																																									
	우성3차아파트	133.46(46평)	150	153.01	3,057,000	458,550,000																																																																																																																									
	우성3차아파트	161.00(55평)	120	182.45	3,373,000	404,760,000																																																																																																																									
	현대1차아파트	95.40(31평)	78	102.73	2,332,000	181,896,000																																																																																																																									
	현대1차아파트	128.62(45평)	130	151.45	3,027,000	393,510,000																																																																																																																									
	현대1차아파트	176.56(57평)	52	190.13	3,369,000	175,188,000																																																																																																																									
현대1차아파트	177.19(57평)	156	190.81	3,370,000	525,720,000																																																																																																																										
공동주택합계		1,499	-	-	4,476,943,000																																																																																																																										
상가구분	호수	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	총 추정가액(천원)																																																																																																																											
경남1차 아파트상가	52	1,668.04	1,819.92	74,233,000																																																																																																																											
경남2차 아파트상가	28	1,095.02	1,095.02	41,590,000																																																																																																																											
우성3차 아파트상가	77	1,555.75	2,232.47	91,746,000																																																																																																																											
현대1차 아파트상가	55	1,364.38	1,911.00	77,930,000																																																																																																																											
상가	212	5,683.19	7,058.41	285,499,000																																																																																																																											
추정 분담금 산출	- 아파트, 상가 추정분담금 산정방식 ③ 추정분담금 = ② 권리자 분양가 추정액 - ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)] <table><tr><th>① 추정 권리가액</th><th>② 권리자 분양가 추정액</th><th>③ 추정분담금</th></tr><tr><td rowspan="9">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(98.10%)</td><td>전용 59㎡형</td><td>1,791,900천원</td></tr><tr><td>전용 74㎡형</td><td>2,216,900천원</td></tr><tr><td>전용 84㎡형</td><td>2,482,600천원</td></tr><tr><td>전용 99㎡형</td><td>2,843,700천원</td></tr><tr><td>전용 110㎡형</td><td>3,112,900천원</td></tr><tr><td>전용 121㎡형</td><td>3,217,500천원</td></tr><tr><td>전용 134㎡형</td><td>3,469,300천원</td></tr><tr><td>전용 145㎡형</td><td>3,747,900천원</td></tr><tr><td>전용 175㎡형</td><td>4,493,700천원</td></tr><tr><td>상가 전체 일괄</td><td>311,235,880천원</td><td rowspan="9">권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr></table> ※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 공급면적 3.3㎡당 7,300만원 추정액의 100%를 기준으로 추정했으며, 상가 분양가는 3.3㎡당 141,943천원(상가분양수입 311,235,880천원 ÷ 상가신축 연면적 7,248.56㎡/0.3025)으로 추정됨	① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액	③ 추정분담금	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(98.10%)	전용 59㎡형	1,791,900천원	전용 74㎡형	2,216,900천원	전용 84㎡형	2,482,600천원	전용 99㎡형	2,843,700천원	전용 110㎡형	3,112,900천원	전용 121㎡형	3,217,500천원	전용 134㎡형	3,469,300천원	전용 145㎡형	3,747,900천원	전용 175㎡형	4,493,700천원	상가 전체 일괄	311,235,880천원	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																																																																																																					
① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액	③ 추정분담금																																																																																																																													
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(98.10%)	전용 59㎡형	1,791,900천원																																																																																																																													
	전용 74㎡형	2,216,900천원																																																																																																																													
	전용 84㎡형	2,482,600천원																																																																																																																													
	전용 99㎡형	2,843,700천원																																																																																																																													
	전용 110㎡형	3,112,900천원																																																																																																																													
	전용 121㎡형	3,217,500천원																																																																																																																													
	전용 134㎡형	3,469,300천원																																																																																																																													
	전용 145㎡형	3,747,900천원																																																																																																																													
	전용 175㎡형	4,493,700천원																																																																																																																													
상가 전체 일괄	311,235,880천원	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																																																																																																																													

주) 해당 분담금은 추정액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

4. 정비계획 수립 : 변경없음

IV. 관련도면 : 변경없음

V. 관련서류 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 강남구청 재건축사업과(☎ 3423-6117)에 관계 서류는 비치
및 열람하고 있습니다.