## 정 정

◈ 서울특별시고시 제2025-120호

### 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(마천4구역) 변경(경미한 변경) 결정 및 지형도면 정정 고시

1. 서울특별시 고시 제2005-405호(2005.12.16.)로 거여·마천 뉴타운지구 및 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 거여·마천재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-294호(2008.8.28.)로 재정비촉진계획 결정·고시되어, 송파구고시 제2008-54호(2008.9.18.), 서울특별시고시 제2011-90호(2011.4.7.), 제2011-98호(2011.4.21.), 제2011-112호(2011.5.6.), 제2011-259호(2011.9.80), 제2011-420호(2011.12.29.), 제2012-7호(2012.1.12.), 제2012-115호(2012.5.10.), 제2012-191호(2012.7.26.), 제2013-190호(2013.6.20.), 제2013-446호(2013.12.26.), 제2014-378호(2014.11.6.), 제2014-422호(2014.12.11.), 제2017-55호(2017.2.23.), 제2017-196호(2017.6.1.), 제2018-403호(2018.12.13.), 제2019-239호(2019.7.25.), 제2020-6호(2020.1.2.), 제2020-562호(2020.12.24.) 및 제2021-31호(2021.1.21.), 제2021-142호(2021.3.25.), 제2022-388호(2022.9.22.), 제2022-419호(2022.10.20.), 제2022-435호(2022.11.3.), 제2023-13호(2023.1.12.), 제2023-332호(2023.8.3.), 제2024-424호(2024.8.29.) 및 제2024-439(2024.9.12.), 제2025-54호(2025.1.23.), 제2025-101호(2025.2.27.)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 거여·마천재정비촉진지구에 대하여,

2. 서울특별시고시 제2025-101호(2025.2.27.)로 고시된 "거여 · 마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(마천4구역) 변경(경미한 변경) 결정 및 지형도면 고시" 중 토지등소유자별 추정 분담금 산출에 대한 정정사항[권리자 분양가 추정액(일반분양자→조합원) 및 추정비례율 오기]이 있어

3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」제12조 및 같은 법 시행령 제15조, 「토지이용규제 기본법」제8조에 규정에 의거 거여·마천재정비촉진지구 마천4재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면을 정정 고시합니다.

2025년 3월 13일
서 울 특 별 시 장

<정정사유>

① 권리자 분양가 추정액을 조합원이 아닌 일반분양자로 산정하여 조합원 추정액으로 정정하고자 함

② 추정 분담금 산출에서 추정 비례율 오기가 확인되어 정정(109.76% → 109.36%)

<정정내용>

Ⅰ. 재정비촉진계획 변경 결정

4. 재정비촉진계획의 개요

20) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

마) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경

(2) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경

<table>
<tr><td>추정<br>비례율</td><td>• 추정비례율 산정방식: (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100%<br>• 추정비례율: 109.36% (=1,337,472,778 천원 - 817,905,178 천원) ÷ 475,100,678 천원<br>• 총수입 추정: 1,337,472,778 천원<br>• 총지출 추정: 817,905,178 천원<br>• 종전자산 총액 추정: 475,100,678 천원</td></tr>
<tr><td>개별 종전자산<br>추정액</td><td>• 해당 금액은 약식 감정평가 금액임(평가 업체명: 태평양감정평가법인, 통일감정평가법인)<br>• 사업시행계획인가 고시일 기준 2개 이상 감정평가업체의 감정평가에 의해 산출<br>• 종전자산 = 인근지역 내 거래사례, 평가사례 반영하여 공시가격 대비 보정률을 적용하여 추정하였음<br>[단위: 천원]
<table>
<tr><th>토지 추정액</th><th>건물 추정액</th><th>국공유지 추정액</th><th>현금청산자추정액</th><th>종전자산 추정액</th></tr>
<tr><td>341,334,432</td><td>184,810,144</td><td>9,110,599</td><td>41,933,299</td><td>475,100,678</td></tr>
</table>
※ 당 사업지의 개별 자산 가액의 수준, 조합원 수, 사업지 규모, 용도지역 등을 고려하여 보정률을 차등 적용하였으며, 최종 종전자산 추정액은 국공유지와 현금청산자 추정액을 제한금액임</td></tr>
<tr><td>추정<br>분담금<br>산출<br>〈정정 전〉</td><td>• 추정 분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정 비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정 분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>39㎡</td><td>627,054 천원</td><td rowspan="10">개별 종전자산 추정액<br>× 추정 비례율(109.76%)</td><td rowspan="10">권리자 분양가 추정액<br>-추정 권리가액<br>(+ : 부담 / - : 환급)</td></tr>
<tr><td>45㎡</td><td>741,345 천원</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>1,062,122 천원</td></tr>
<tr><td>84㎡</td><td>1,444,939 천원</td></tr>
<tr><td>105㎡</td><td>1,744,121 천원</td></tr>
<tr><td>142㎡A</td><td>2,446,209 천원</td></tr>
<tr><td>142㎡B</td><td>2,269,751 천원</td></tr>
<tr><td>142㎡C</td><td>2,263,993 천원</td></tr>
<tr><td>172㎡A</td><td>2,648,975 천원</td></tr>
<tr><td>근린생활시설</td><td>31,053,706 천원</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 추정 분담금 산출 〈정정 후〉 | • 추정 분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정 비례율) | | | |
| | 권리자 분양가 추정액(a) | | 추정 권리가액(b) | 추정 분담금(a-b) |
| | 45㎡ | 570,265,734 | 개별 종전자산 추정액 × 추정 비례율(109.36%) | 권리자 분양가 추정액 -추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급) |
| | 59㎡ | 817,017,483 | | |
| | 84㎡ | 1,111,491,841 | | |
| | 105㎡ | 1,341,631,702 | | |

※ 동호수 추첨 시 세대별 분양가는 정해짐

※ 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

Ⅱ. 열람장소

○ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과(☎ 02)2133-7226) 및 송파구 주택사업과(☎ 02)2147-2900)에 관계 도서를 각각 비치하고 있습니다.