

화성 조암 스위트엠 근린생활시설(상가) 공급 공고

◆ 규모 : 화성 조암 스위트엠 단지 내 상가 총 계약면적 73.8912㎡

◆ 용도 : 근린생활시설

1. 위치 - 경기도 화성시 만세구 우정읍 조암리 840 조암 스위트엠 113동 단지 내 상가

2. 공급규모

(단위 : ㎡, 원)

구분	업종지정	분양면적			대지지분	공급금액(최저입찰 기준가)				
		전용면적	공용면적	계약면적		대지비	건축비	부가가치세	총액	
근린생활시설 (단지 내 상가)	1층	-	61.4712	12.4200	73.8912	47.3325	66,833,000	203,404,000	20,340,000	290,577,000
합 계			61.4712	12.4200	73.8912	47.3325	66,833,000	203,404,000	20,340,000	290,577,000

* 단지 내 상가의 대지는 분할되지 않는 대지로서 아파트 대지 내 일정 면적의 지분으로 배분되어 있음.

3. 시설사용용도

시 설 용 도	시 설 사 용 용 도	비 고
근린생활시설	<제1종 근린생활시설> 건축법 시행령 제3조의 5 [별표 1] 제3호에 의한 제1종 근린생활시설 <제2종 근린생활시설> 건축법 시행령 제3조의 5 [별표 1] 제4호에 의한 제2종 근린생활시설 ※ 단 “단란주점, 안마시술소, 총포판매소, 장의사 및 안마원” 등 아파트 입주민의 생활환경을 저해하는 업종일체 제외함 ※ 해당업종 중 관계법령의 규정에 저촉되지 않는 업종	※ 용도변경은 주택 건설 기준 등에 관한 규정과 주택법시행령에 의거 허가(신고)로 전환할 수 있음 ※ 허가(신고)를 받아야 하는 업종으로 개업을 희망하는 분은 해당 허가(신고)관청에서 최소면적, 용도 등의 등록, 인가조건을 확인하여 신청해야 함

4. 공급방법 : 내정가 공개 최고가 경쟁입찰 [단, 신청접수일 10시 00분까지 접수장소 내에 계신 분에 한하여 접수 (신청) 가능함.]

5. 낙찰자 결정 방법

- 공급금액(내정가) 이상의 최고 응찰자를 낙찰자로 함.
- 동일금액의 최고 응찰자가 2인 이상일 경우에는 해당자에 한해 추첨으로 낙찰자를 결정하며, 응찰자가 1인일 경우에도 당사 공급금액(내정가) 이상이면 유효함.
- 입찰가격이 내정가 미만일 경우에는 유찰로 처리하며, 유찰 시 본 물건을 당사가 임의로 공급(매각)함.
- 입찰총액(입찰가)은 십만원 단위까지만 기재하여야 하며, 십만원 단위 미만은 절사함. 단, 입찰보증금은 만원 단위까지 가능함.
- 납입한 입찰신청금(보증금)이 입찰총액(입찰가)의 10% 이상일 경우 입찰신청 가능하며, 입찰가가 내정가격 이상의 최고 응찰자를 낙찰자로 결정함.
(단, 입찰총액이 납입한 입찰보증금의 10배 초과로 낙찰된 사실이 판명될 경우 당해 입찰은 무효로 처리함.)
[입찰신청금(입찰보증금) 접수는 입찰총액의 10% 이상 여유 있게 신청하시기 바랍니다.]
※ 입찰접수자 다수시 입찰(접수) 시간이 지연될 수 있음.

6. 공급일정 및 장소

구 분	일 정	구 비 서 류	장 소
신 청 접 수	2026. 05. 14.(목) 10:00 ~ 10:30	- 입찰참가 신청서(당사소정 양식) - 신청자의 인감도장 - 신청자의 신분증, 인감증명서 및 주민등록등본 - 입찰 보증금(입찰예정금액의 10%이상, 시중은행발행 자기앞수표 1장) - 제3자 대리 신청 시 위임장 및 위임용 인감증명서 - 신청자 본인 온라인 통장사본(환불용)	경기도 화성시 만세구 우정읍 조암리 840 조암 스위트엠 113동 분양사무실
입 찰(투 찰)	2026. 05. 14.(목) 10:30 ~ 11:00	- 입찰신청 접수증, 입찰신청금(보증금) 영수증 - 입찰서(당사 소정양식)	
개 찰	2026. 05. 14.(목) 11:00 ~ 11:30	- 낙찰자 선정	
계 약 체 결	2026. 05. 14.(목) 13:00 ~ 14:00	- 입찰신청금(보증금) 영수증 - 계약금, 인감도장 - 계약자 신분증, 인감증명서 및 주민등록등본 - (계약자가 법인 및 사업자의 경우) 사업자등록증 사본 - 제3자 대리계약 시 위임장 및 위임용 인감증명서	
환 불	2026. 05. 19.(화) 이후	- 신청인 본인 통장 환불(당사 내부 업무처리에 따라 시일이 걸릴수 있음)	

※ 공급일정은 예정사항으로, 분양신고 일정에 따라 변동 가능함

7. 공급금액 납부 방법

계 약 금(계약시)	잔 금(입점지정일)	비 고
낙찰금액의 10%	낙찰금액의 90%	-

※ 낙찰자의 입찰신청금(보증금)은 계약금의 일부로 대체되며, 낙찰금액에는 건물가의 부가가치세가 포함되어 있음.

8. 분양대금 납부

은행명	계좌번호	예금주	유의사항
신한	140-013-804272	대한토지신탁(주)	무통장 입금 시 계약자 명의로 입금

※ 상기 입금계좌에 입금되지 않은 금액은 분양대금으로 인정받을 수 없음.

9. 계약체결 관련 사항

- 낙찰자가 없을 경우 또는 낙찰자가 당첨 후 미계약 시 선착순 계약으로 진행
- 선착순 계약기간 : 2026.05.14.(목) 14:30부터 계속

10. 입점일

- 입점예정일 : 2026년 05월 중
- 입점예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며, 정확한 입주일자는 추후 통보 할 예정임.
- 실 입점일이 입점예정(지정)일보다 앞당겨질 경우 잔금은 실 입점일에 납부하여야 하며, 이 경우 선납 할인은 적용되지 않음.
- 당사가 입점 지정일을 정하고 지정일 이전 입점안내문을 통보하여 입점지정일이 경과됨에도 잔금을 납부하지 않을 경우 그 경과일수에 대하여 공급계약서 상 정해진 연체이율을 적용하여 연체료가 부과됨.

11. 유의사항

- 입찰관련 유의사항
 - 입찰보증금 입찰방법으로 최고 금액에 대한 제한은 없음.
 - 차점자 및 경쟁률 등은 공개하지 않으며, 제출된 입찰서는 제출 후 반환하지 아니함.
 - 제출된 입찰 신청서 및 입찰서는 개찰 전후를 불문하고 교환·변경 또는 취소할 수 없음.
 - 유찰자의 입찰보증금은 지정된 날에 신청자의 통장으로 환불되며, 환불시 입찰보증금에 대한 이자 및 송금수수료는 지급하지 아니함.
 - 입찰자는 공급공고, 유인물, 유의사항 등 입찰 및 계약체결에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 및 계약 체결 전에 완전히 숙지하여야 하며, 이를 숙지하지 못한 책임은 본인에게 있음.
 - 상가에 대한 현장설명은 별도로 실시하지 않으며, 현장 미확인으로 발생하는 모든 문제는 계약자의 책임이므로 일체의 이의를 제기할 수 없음.
 - 계약자는 최초모집공고일 이후 법률의 변경 및 정부의 부동산정책에 따라 대출 조건(금리, 한도)등이 제한될 수 있음을 인지하고 이러한 제한에도 불구하고 분양대금을 자기 책임 하에 조달하여 납부기한 내에 납부하여야 함.
 - 낙찰자로서 계약기간 내에 계약을 체결하지 않거나, 낙찰자와 계약자가 동일인이 아닐 경우 해당 낙찰은 각각 무효, 취소가 되고 입찰보증금은 위약별로 당사에 귀속됨.
 - 분양질서를 해치거나 부정한 방법으로 낙찰되었음이 판명된 경우 해당 낙찰은 무효로 하고 입찰 보증금은 위약별로 당사에 귀속됨.
 - 낙찰 및 계약체결 후라도 서류의 결격 및 부정한 방법으로 낙찰되었을 경우 해약처리 됨.
- 근린생활시설은 단지 내 위치하고 있으므로 상가 입점자들은 입주자와 사용자에게 통행제한을 할 수 없고, 주차방법 및 차량이용에 대해 관리사무소의 안내에 따라야 하며, 상호협조하여야 함.
- 면적 표시방법을 종전의 평형 대신 넓이 표시 법정단위인 제곱미터(m²)로만 표기함.(평형환산방법: 형별면적(m²)× 0.3025 또는 형별면적(m²)÷ 3.3058)
- 공동주택단지의 단지 내 상가로 공동주택단지와 별도구획이 불가하므로 향후 대지지분에 따른 구획 및 분할을 요청할 수 없음.
- 건물의 공급면적 및 대지의 공유지분은 공부정리 절차 등의 부득이한 경우에 한해 법령이 허용하는 오차범위 내에서 증감이 있을 수 있으나, 증감이 있을 때에는 계약서와 등기부상의 면적 차이에 대하여 별도의 정산은 없는 것으로 함.
- 매수인은 본 상가 건물에 업종 제한 규정이 있음을 숙지하고 있고, 본 계약에서 정한 업종을 준수하여 영업을 하여야 하며, 제3자에게 보장된 영업독점권을 침해하여서는 아니된다.
 - 분양 당시 업종이 지정된 경우 매수인은 매도인이 지정한 업종으로 영업을 하여야 하며, 본 상가 건물의 지정 업종 및 기타 업종과 중복되지 않는 범위 내에서 업종을 변경하여 영업을 하고자 할 때에 입점전에는 매도인의 동의를, 입점 후에는 상가자치위원회(관리단)의 동의를 얻어야 한다.
 - 매수인이 분양받은 점포를 임대할 경우에는 매수인은 본 조의 규정을 준수하여 임대차계약을 체결하여야 한다.
 - 매수인이 상기 1~2항을 위반하여 계약의 목적을 달성할 수 없을 때에는 “갑”은 분양계약을 해제할 수 있다.
- 시설 기준은 준공 받은 상태로 인수하여야 하며, 영업 및 인허가에 관련되는 시설(진열대, 상·하수도, 가스배관, 냉난방시설, 별도 전기시설 및 전기승압공사)등의 점포 내 부대시설 설치는 공급받는 자의 부담으로 함.
- 상가 전원은 한국전력으로부터 상가별 저압 380/220V로 시공되며, 점포 필요에 의한 전기용량 증설은 상가 전체의 공급용량인 저압을 초과하여 고압용으로 증설할 수 없으며 그 책임을 공급회사에 물을 수 없음.
- 점포 운영에 관한 제반사항(간판설치, 점포관리, 영업관련 인·허가, 용도변경, 시설보완 등)은 공급받는 자의 책임과 비용으로 해야 함. 또한 점포의 내·외부 간판 등 표시물은 각 지자체의 옥외광고물 조례 및 규칙 등 관계법령에 적합하여야 하며, 상가 자치 관리위원회가 구성된 이후 상가 자치관리규약에 의거 간판 및 표시물 등에 대하여 관계기관 및 지자체와 인허가 등을 협의하여 전체 건물과 조화를 이루도록 설치하여야 함.
- 학원, (예체능계) 교습소, 식당 등 관허 대상 업소 및 브랜드 프랜차이즈 유치업종을 경영하고자 하는 분은 인허가 조건(최소면적, 용도 등) 및 유치여부를 사전에 확인 후 계약하여야 하며, 미확인으로 인한 책임은 계약자 본인에게 있음.
- 상가용 주차장 구조 및 주차대수와 주차구획은 현장 여건에 따라 다소 변경될 수 있음.
- 각종 인쇄물 및 조감도는 개략적인 이해를 돕기 위한 것이므로 실제와는 다소 차이가 있을 수 있으며, 각종 홍보유인물에 표시된 도로 등의 개발계획은 각각의 개발 주체가 계획, 추진 예정 및 실행 중인 상황을 표현한 것으로서 향후 변경될 수 있음.
- 낙찰자는 소유권 이전 완료 전에 공급회사의 승인 없이 해당 점포에 대한 권리·의무를 타인에게 양도하거나 매장면적을 분할하여 그 지분을 타인에게 양도할 수 없음
- 낙찰자는 기설치된 시설물의 이전·변경·손괴 등 상가단지의 형상을 변경하는 일체의 행위를 할 수 없음.
- 상가의 소유권이전등기는 공급회사의 소유권보존등기 완료 후 입점자의 책임과 비용으로 시행되어야 함.
- 신탁해지, 신탁목적 달성 등의 사유로 위탁자 겸 수익자[에이블자산관리(주)]와 수탁자[대한토지신탁(주)]가 체결한 신탁계약이 종료되는 경우에는 수탁자가 공급계약상 공급자 지위에서 가지는 모든 권리·의무(하자보수 및 그에 갈음하는 손해배상의무 포함)는 위탁자 겸 수익자[에이블자산관리(주)]에게 면책적·포괄적으로 이전됨.
- 본 상가 소유권이전이 완료되는 시점을 기준으로 공급계약상 공급자의 지위에서 가지는 수탁자의 모든 권리·의무(하자보수 및 그에 갈음하는 손해배상의무 포함)는 위탁자 겸 수익자인 [에이블자산관리(주)]에게 면책적·포괄적으로 이전됨.
- 상가의 공급금액에는 부가가치세(건축비의 10%)가 포함되어 있으며, 부가가치세를 환급받기 위해서는 사업자등록을 하고 당사(위탁사)에 통보하여 세금계산서를 발급받아 관할 세무서에 신고하여야 하며, 부가가치세 환급 가능 시기 등 기타 자세한 사항은 관할 세무서에 문의하시기 바람.
- 상가 층고는 3.4m, 천장고는 2.4m~2.5m, 내부 마감은 텍스(천장)/수성페인트(벽)/타일(바닥)로 구성되어 있음. 해당 수치는 설계도서 기준이며, 시공 오차에 따라 달라질 수 있음. 내부 바닥 레벨은 보도 레벨보다 높게 설계되어 있으나, 보도 시공 오차에 따라 달라질 수 있음.
- 난방 및 취사를 위한 기본 가스배관만 설치되므로 각종 인허가 사항과 내부 또는 외부 배관 설치, 계량기 설치 및 가스시설 분담금은 상가 입점자가 부담하여야 함.
- 단지내상가에는 실내기 및 실외기가 설치되어 있지 않음.
- 옥상 점검용 사다리는 별도로 없음.
- 단지내상가의 환기시설은 시공되지 않으며, 필요시 입점자의 비용으로 개별설치 해야 함.
- 잔금 완납후 전기요금 관련하여 한전(한국전력공사)에 입점자 명의로 변경을 해야 함.
- 상가 내 간판용 전원은 출입구 외부 도로방향 상부에 인출되어 있음.
- 상가 내 천정내부에는 전기, 통신, 소방용 트레이 및 배관이 설치될 수 있음(근린생활시설 천정내부에 설치되는 트레이 및 배관은 해당실 및 상가 전체 설비를 위한 기반시설이므로 계약자의 공간을 공유해서 설치할 수 있음을 숙지하고 동의한 것으로 간주함)
- 수도 배관은 천정내부에 계량기 후단 캡마감 되어있으며, 급배수 설비는 입점자의 비용으로 개별설치 해야함.
- 상가 내 통신단자함은 공용 단자함으로 설치됨.
- 공용부에 설치되는 배전반과 전기, 통신, 소방용의 각종 단자함 및 공용시설물의 설치 위치는 변경이 불가함.
- 인테리어 공사로 기존 설치된 분전반 및 각종 시설물의 위치가 이동 될 경우 발생하는 모든 문제들에 대하여 시행자 및 시공자는 책임을 지지 않음.
- 공용 전기요금 및 수도요금과 상가내에 포함된 시설물로 인하여 발생하는 유지/보수/관리에 관한 일체의 비용은 상가 입점자가 부담하여야 함.
- 공동주택 단지 내 지하주차장과 근린생활시설(상가)이 연결이 안 되어 있음을 사전에 확인하고 이에 대한 이의를 제기할 수 없음.
- 기타 자세한 사항은 분양사무실(T:1566-8114)로 문의하시기 바랍니다.

12. 분양형토지신탁

- 본 사업은 시행자인 에이블자산관리 주식회사, 수탁자인 대한토지신탁 주식회사에 시행을 위탁하여 진행되는 분양형토지신탁사업으로서, 실질적인 사업주체는 위탁자인 에이블자산관리 주식회사이고, 케이제이이앤씨 주식회사는 시공사로서 책임준공의 의무를 부담하며, 대한토지신탁 주식회사는 분양형토지신탁계약의 수탁자로서 의무를 부담합니다.
- 공급계약상 공급금액(분양대금)은 대한토지신탁 주식회사가 지정한 분양수입금 관리계좌로 입금되어야 하며, 동 계좌로 입금되지 않는 경우 해당 공급계약은 무효로 합니다.
- 본 공급계약 대상 재산에 대한 일체의 하자담보책임(사용검사 전 하자 포함)은 관련 법령에서 정한 바에 따라 시공사가 부담하며, 수분양자는 대한토지신탁 주식회사에게 하자보수 또는 그에 갈음하는 손해배상을 청구할 수 없습니다.
- 신탁해지, 신탁목적 달성 등의 사유로 분양형토지신탁계약이 종료된 경우에는 수탁자가 분양계약상 매도인 지위에서 가지는 모든 권리·의무(손해배상의무 포함)는 분양형토지신탁계약의 위탁자 겸 수익자인 에이블자산관리 주식회사에게 면책적·포괄적으로 이전(승계)됩니다.
- 수분양자가 납부한 분양대금은 토지비, 공사비 등의 지급에 사용될 수 있습니다.
- 본 건 공급대상에 대한 설계 및 시공은 분양계약 체결일 이후 내장 및 외장 재료의 수급 여건, 현장 시공 여건, 입주자의 편의성 제고, 관련 법규의 변동 등으로 인하여 수분양자에 대한 사전 통보 없이 불가피하게 변경될 수 있으며, 경미한 사항의 변경으로서 건축법, 주택법 및 주택공급에 관한 규칙 등 관련 법령상 건축허가권자의 승인·통보 등 절차를 거치고 그 변경으로 인하여 기능상·안전상 하자가 발생하지 않는 경우, 수분양자는 위 변경내용에 동의한 것으로 보며 이에 대하여 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

■ 사업주체 및 시공사

구 분	신탁사(수탁자)	시공사	위탁사
상 호	대한토지신탁 주식회사	케이제이이앤씨 주식회사	에이블자산관리 주식회사
주 소	서울시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동, 아셈타워)	전라북도 군산시 변영로 104	서울특별시 강남구 테헤란로 147, 411호
등록번호	110111-1492513	194211-0177015	110111-5962322

■ 입찰 및 계약체결 장소 : 경기도 화성시 만세구 우정읍 조암리 840 조암 스위트엠 분양사무실 내

■ 본 공급공고는 편집 및 인쇄과정에서 오타 및 착오 등이 있을 수 있으니 자세한 문의사항은 당사 분양사무실에 문의하여 주시기 바랍니다.

- 전 화 번 호 : (T:1566-8114)

대한토지신탁(주)