인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경501389 부동산임의경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 8.	담임법관 (사법보좌관)	임장춘 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2021. 2. 2. 근저당권			배당요구종기	2025. 4. 3.

부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자

점유자 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자·외국인등록(체류지변경신고)일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
서우성		현황조사	점포 임차인	2021. 2. 1.~ 2022. 2. 1.	30,000,000	1,300,000	2021. 2. 16.	2021. 2. 16.	

<비고>

※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생 할 수 있고, 대항력과 우선변제권이 있는 주택·상가건물 임차인이 배당요구를 하였으나 보증금 전액에 관하여 배당을 받지 아니한 경우에는 배당받지 못한 잔액이 매수인에게 인수되게 됨을 주의하시기 바랍니다.

등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

본건은 13층 복합쇼핑몰 중 7층 상가로 기준시점(2025. 1. 17.) 1층 1개호, 7층 1개호(본건) 및 8층~11층(영화관)을 제외한 대부분의 건물이 영업중단된 상태임.(감정서 및 현황서 참조)

※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.
2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저당권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

부동산의 표시

2025타경501389

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 계양구 작전동 899-1, 899-2
메카브
[도로명주소] 인천광역시 계양구 장제로 738

철골철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 13층 판매시설
지6층 1466.24㎡(기계실,전기실)
지5층 2200.20㎡(주차장)
지4층 2200.20㎡(주차장)
지3층 2200.20㎡(주차장)
지2층 2200.20㎡(주차장)
지1층 2154.38㎡(판매시설,주차장)
1층 1605.09㎡(판매시설)
2층 1832.31㎡(판매시설)
3층 1832.31㎡(판매시설)
4층 1832.31㎡(판매시설)
5층 1832.31㎡(판매시설-근린생활시설)
6층 1829.10㎡(판매시설-근린생활시설)
7층 1829.10㎡(판매시설-근린생활시설)
8층 1819.85㎡(극장-영화관)
9층 916.86㎡(극장-영화관)
10층 1812.11㎡(극장-영화관)
11층 980.61㎡(극장-영화관)
12층 1825.55㎡(판매시설-근린생활시설)
13층 1698.47㎡(판매시설-근린생활시설)

전유부분의 건물의 표시

7층7105호
철골철근콘크리트구조 63.33㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 계양구 작전동 899-1
대 1506.9㎡
2. 동 소 899-2
대 1199.7㎡
대지권의종류 : 1, 2. 소유권
대지권의비율 : 1, 2. 2,706.6분의 10.82

감정평가액 481,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.27	481,000,000	48,100,000
2회	2026.03.10	336,700,000	33,670,000
3회	2026.04.10	235,690,000	23,569,000
4회	2026.05.13	164,983,000	16,498,300

본건은 13층 복합쇼핑몰 중 7층 상가로 기준시점(2025. 1. 17.) 1층 1개호, 7층 1개호(본건) 및 8층~11층(영화관)을 제외한 대부분의 건물이 영업중단된 상태임. (감정서 및 현황서 참조)