감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	노하나 소유물건(2025타경35537)
의 뢰	인:	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정
감정평가서번호:		RW 01-2601-02

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

로운감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사 (인)

허 지 봉

감정평가액	일억삼천구백만원정(₩139,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	노하나 (2025타경35537)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.12	2026.01.12	2026.01.12

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1 1세대 x - 2 이	구분건물	1 1세대 x - 2 여	- 백	139,000,000
	합 계					₩139,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 양촌읍 학운리에 소재하는 “학운초등학교” 남측 인근에 위치하는 구분건물(“김포양촌금빛마을자연앤데시앙아파트” 제106동 제3층 제302호)로서 인천지방법원 부천지원에서 의뢰한 강제경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 대상 물건

[집합건축물대장 표제부 기준]

경기도 김포시 양촌읍 학운리 3019 [도로명주소 : 경기도 김포시 양촌읍 황금로89번길 25]			
건물명·동	“김포양촌금빛마을자연앤데시앙아파트” 제106동		
구 조	철근콘크리트구조	사용승인 일 자	2010.12.02
대지면적 (㎡)	51,028	연면적 (㎡)	6,191.767
주 용 도	아파트	규 모	지상15층

3. 평가대상 구분건물

[집합건축물대장 전유부 기준]

기호	구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	
	동	호수					공부	현황
1	제106동	제3층 제302호	42.277	12.345	54.622	34.002	아파트	아파트

※ 기호 1은 전체면적 중 “노하나” 지분 2분의 1임(전체 전유면적 : 84.554㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 01월 12일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 2026년 01월 12일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정 평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

없습니다.

6. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 호수는 귀 제시목록에 의거하였으며, 물적 동일성은 인정됩니다.

- 본건의 이용상태 및 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부재 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황은 외부관찰 및 도면, 전례 등에 의해 작성 되었으므로, 실제 이용상태 및 내부구조는 상이할 수 있는 바 업무 진행시 참고 바랍니다.

- 본 감정평가는 경매 목적의 감정평가로서, 담보 목적 등 평가목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임이 없으므로 유의바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본건은 2인 이상 공유지분으로 “노하나” 지분(1/2)만의 평가이며 지분비율에 따라 면적 사정하되, 각 공유자별 위치 확인이 불가능한 바, 전체 면적을 기준하여 감정평가 하였습니다.

Ⅱ. 감정평가의 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법" 이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

① 감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 감정평가방법의 적용

1) 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였습니다.

2) 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가 함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 '거래사례비교법'으로 감정평가 하였습니다.

3) 본건은 구분건물로서 토지·건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 감정평가액을 결정 하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바, 본건과 유사한 평가사례, 매매사례 등을 통하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

기본적사항의 확정	● 대상 부동산의 확정 ● 기준시점의 확정 ● 기준가치의 확정
⇩	
처리계획의 수립	● 사전 조사계획의 수립 ● 실지 조사계획의 수립 ● 가격 조사계획의 수립 ● 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	● 물적사항 확인 ● 권리상태의 확인 ● 물적불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	● 확인자료의 수집 및 정리 ● 요인자료의 수집 및 정리 ● 사례자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가치형성요인의 분석	● 일반적 요인의 분석 ● 지역적 요인의 분석 ● 개별적 요인의 분석
⇩	
감정평가방법의 선정 및 적용	● 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정에 참고한 자료

1. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

기호	소재지	건물명 /동	층 /호수	전유면적 (㎡)	실거래가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	학운리 30**	김포양촌금빛마을자연앤데시앙아파트 제11*동	제5층 제50*호	84.753	280,000,000	3,303,718	2025.11.06
							2010.12.02
#2	학운리 30**	김포양촌금빛마을자연앤데시앙아파트 제10*동	제6층 제60*호	84.945	270,000,000	3,178,527	2025.10.30
							2010.12.02

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였습니다.

2. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 /동	층 /호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
#3	학운리 30**	김포양촌금빛마을자연앤데시앙아파트 제11*동	제12층 제12**호	84.813	282,000,000	3,324,962	경매	2025.03.17
								2010.12.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	아파트	-	전유면적(㎡) 당 3,000,000 ~ 3,500,000내외	층별, 위치별에 따라 가격차이 존재함.

4. 인근 유사부동산의 낙찰통계 분석

(출처: http://www.infocare.co.kr)

구 분	경기도 김포시		비 고
	낙찰율(%)	낙찰건수	
아파트	85.17	238건	최근 1년 평균

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

본건 기호	비교사례 선정
1	#1

나. 선정된 비교사례

기호	소재지	건물명 /동	층 /호수	전유면적 (㎡)	실거래가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	학운리 30**	김포양촌금빛마을자연앤데시앙아파트 제11*동	제5층 제50*호	84.753	280,000,000	3,303,718	2025.11.06
							2010.12.02

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

결 정 의 견	본 건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니 합니다.
사정 보정치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물(아파트)은 한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건에 해당되는 아파트의 "월별 매매가격지수"를 활용하여 산정 하였습니다.

가. 매매가격지수 : 경기 경의권 김포시

[출처 : 한국부동산원, 단위 : %, 2025.03. = 100.0기준]

년도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025	100.9	100.5	100.0	99.6	99.3	99.0	98.9	98.8	98.8	98.7	98.5	-

나. 시점수정치

한국부동산원 R-ONE부동산통계시스템		시점		매매가격 적용지수	
				시점	지수
비교 사례	#1	거래시점	2025.11.06	2025년 10월	98.7
본건 기호	1	기준시점	2026.01.12	2025년 11월	98.5
시점 수정치		98.5/98.7≒0.99797			

- 거래시점이 2025.11.06.자로 2025년 10월 지수를 적용합니다.
- 기준시점이 2026.01.12.자로 2025년 11월 지수를 적용합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 가치형성요인비교치

(주거용)

가치형성요인 비교치		격차율	결정의견
항 목	세 부 항 목		
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 거래사례(#1)과 상호 유사합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 거래사례(#1)과 상호 유사합니다.
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	본건은 거래사례(#1) 과 상호 유사합니다.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 (환가성, 안정성 등)	1.00	본건과 거래사례(#1)은 상호 유사합니다.
격차율계		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출가액

비준가액 = 사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인 비교					
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교치	산출단가 (원/㎡)
1	3,303,718	1.00	0.99797	1.000	3,297,011

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산정가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	42.277	3,297,011	139,387,734	139,000,000	-
합 계	42.277			139,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

인근의 감정평가사례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정되므로, 아래와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

구 분	세대수	감정평가액(원)	비고
구분건물	1세대	139,000,000	-
감정평가액		139,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	경기도 김포시 양촌읍 학운리 [도로명주소] 경기도 김포시 양촌읍 황금로89번길 25	3019 김포양촌 금빛마을 자연앤 데시앙 아파트 106동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				
				1층	460.37			
				2층~4층(각)	433.822			
				5층~13층(각)	430.91			
				14층	337.531			
				15층	214.21			
1	경기도 김포시 양촌읍 학운리	3019	대	제2종일반주거지역	51,028			
가				(내) 철근콘크리트구조 3층 302호	84.554 x 1/2	42.277	139,000,000	비준가액 (공용부분 포함) 노하나 지분 (1/2) 전부
				1 소유권대지권	51,028 x 68.004/51,028	32.002		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	69,500,000	
						건 물 :	69,500,000	
	합 계						**₩139,000,000.-**	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 김포시 양촌읍 학운리에 소재하는 "학운초등학교" 남측 인근에 위치하며,
주위는 공동주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물내 3층 302호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅, 석재붙임 등 마감
창호: 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기, 소화전 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 인접 공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(학운초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군17사단관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역 50m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 일반산업단지(양촌일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

(9) 공부와의 차이

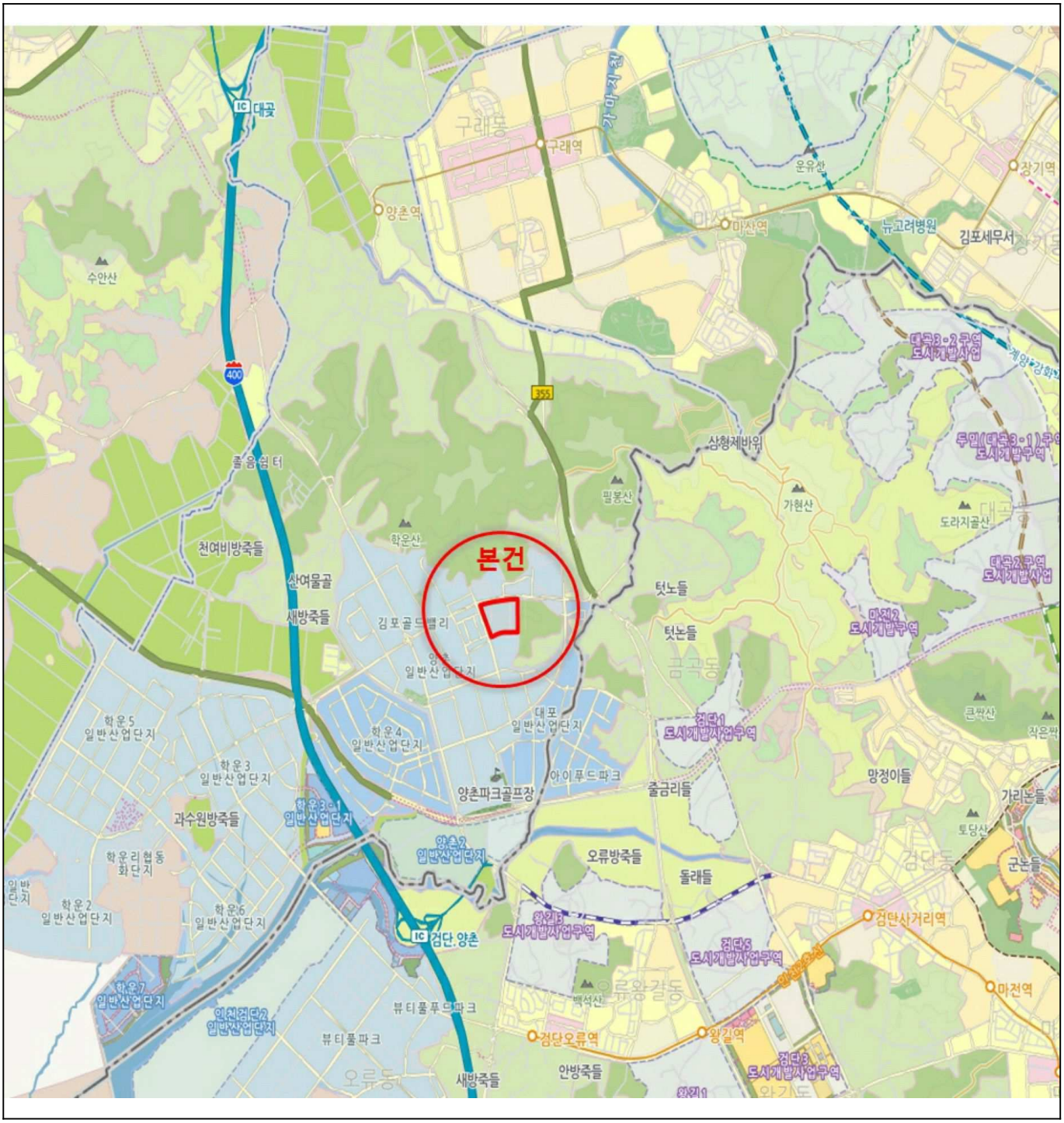
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

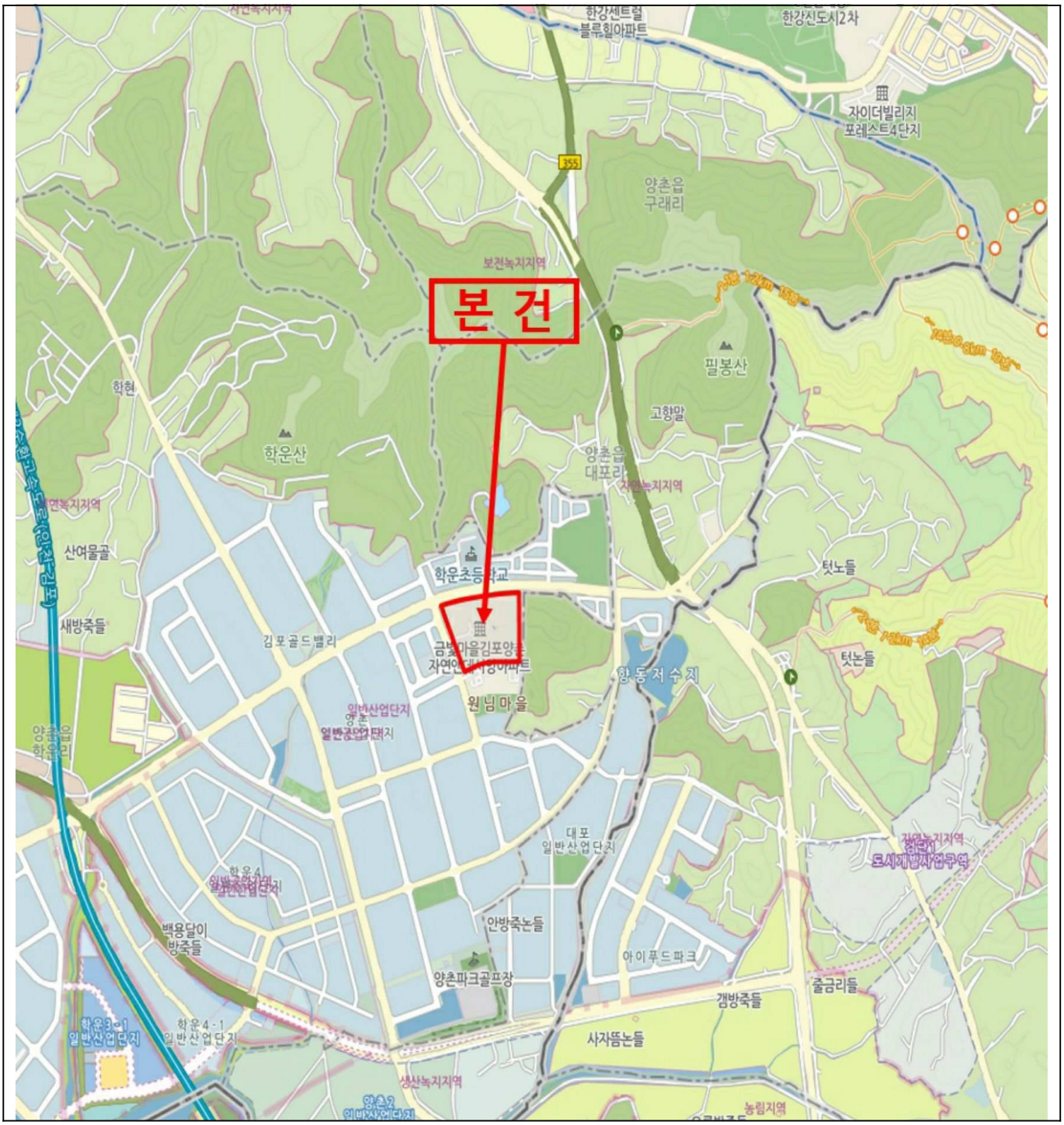
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 3019 김포양촌금빛마을자연앤데시앙아파트 106동 3층 302호

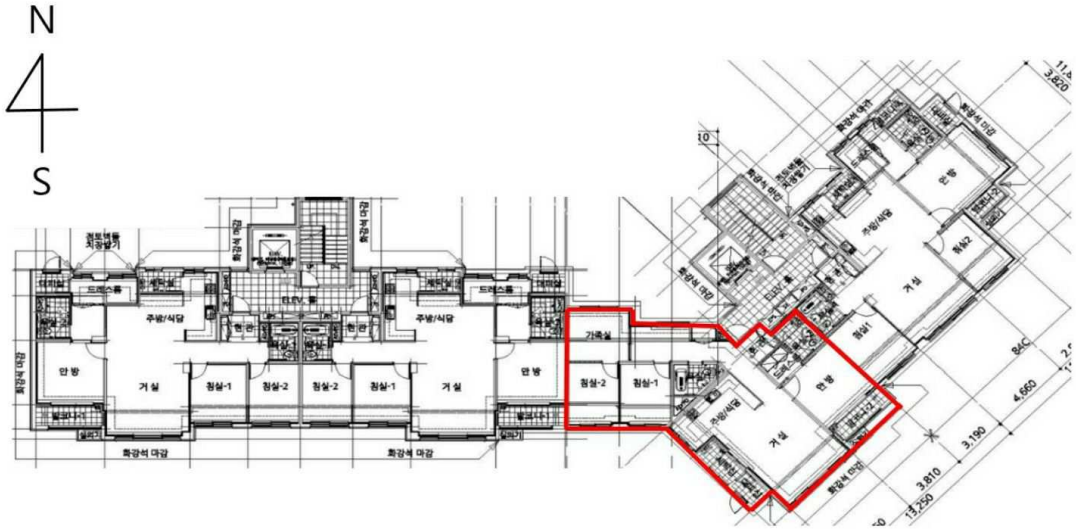


상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 3019 김포양촌금빛마을자연앤데시앙아파트 106동 3층 302호



호 별 배 치 도



임대관계 미상임






1·106


302

회 보 서

우)21440 인천광역시 부평구 경원대로 1192 106동 1804호

TEL. 01064966305
FAX.

문서번호 : RW 01-2601-02

시행일자 : 2026-01-14

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 로운감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.01.05자 귀 제 『2025타경35537』호로 의뢰하신 『노하나 소유물건(2025타경35537)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

로운감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 01064966305, FAX:)

문서번호 : RW 01-2601-02

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.01.05 자 귀 제『 2025타경35537 』 호로 의뢰하신『 경기도 김포시 양촌읍 학운리 3019 김포양촌금빛마을자연앤데시앙아파트 106동 3층 302호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		**290,000**	기본수수료 ≒290,000
실비	여 비	132,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	1,700	
	기타 실비	4,000	
	소 계	147,700	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		437,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		43,700	
합 계		**480,700**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**480,700**	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

하나은행 부평역지점 : 367-910453-66007(예금주:허지봉(로운감정평가사사무소))

로운감정평가사사무소