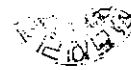


감정평가서

감정 대상	(주)엔포리아 소유물건
감정의뢰인	효성캐피탈(주)
평가서번호	C100801H_1



청림감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

본 감정평가서는 부동산가액평가 및 감정평가에 관한 법률에 따라 작성, 작성하여
감정평가되었습니다.

감정평가서

尹 銅 健

(인)

평가가액	주식백삼십억원정(₩43,000,000,000)				
평가의뢰인	효성캐피탈(주) 대표이사		평가목적	담보	
소유자또는 대상업체명	(주)엠포리아 소유물건		제출처	효성캐피탈(주)	
채무자	-		평가조건	-	
목 표 시 근 거	등기부등본		가격시점	조사기간	작성일자
			2010.08.17	2010.08.16~2010.08.17	2010.08.20
평 가 내 용	공 부 (의 료)		사 정		평 가 가 액
	종 별	면 적(m')	종 별	면 적(m')	가 금 액
	구분 건물	13개호	구분 건물	13개호	-
	이		하	여	백
					43,000,000,000
					₩43,000,000,000

평가가액 산출근거 및 그결정에관한 의견

" 별 지 참 조 "

평가가액산출근거 및 그결정에 관한 의견

Page : 1

평가가액산출근거 및 그결정에 관한 의견

2. 본건 구분건물은 입지조건, 부근지상형, 건물의 구조, 시공 및 관리상태, 구분 건물의 증발효율도 등 제반가격형성요인과 인근 유사 구분건물의 가격수준 및 수요성 등을 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로한 비준가격으로 평가하였음.
3. 본건 구분건물의 위치확인은 건축물현황도면 및 관리사무실 방문조사, 점유현황 등에 의거하여 확인하였음.
4. 대상물건의 확정

1) 토지

소재지 : 서울특별시 강남구 논현동 61-3
지 역 : 대
면 적 : 888.8㎡

2) 건물

철근콘크리트조 및 철골조 기타지붕 및 철골구조지붕 15층 판매 및 영업시설					
층	호수	점유면적(㎡)	공유면적(㎡)	이용상황	비 고
지하2	비201	330.92	101.30	주 정	
지하1	비101	635.18	168.91	공 실	
1	101	192.87	51.30	전 시 실	
2	201	301.90	80.27	전 시 실	
3	301	267.86	71.24	공 실	
4	401	248.11	65.99	방 원	
5	501	229.17	60.94	공 실	
6	601	223.76	59.52	공 실	
7	701	203.63	54.17	사 무 실	

평가가액산출근거 및 그결정에 관한 의견

3	301	203.63	54.17	
4	301	203.63	54.17	사무실
14	1401	203.63	54.17	주정
15	1501	187.00	20.75	주정

※ 본건 중 1501호는 등기부상 면적은 78㎡이나 현황은 증축부분을 포함한 개략적인 면적은 약 187㎡로서 실측면적에 의해서 사정함.

5. 지역분석

1) 사회적 요인

(1) 지리적 환경

강남구는 서울의 남동부에 위치하여 동쪽은 탄천을 경계로 송파구와 접하고, 서쪽은 한남대교를 잇는 강남대로를 따라 서초구와 남쪽은 영등포구, 대모산, 능선을 따라 서초구 및 성남시와 경계를 이루고 있으며, 북쪽은 한강을 접하고 용산구, 성동구와 마주하고 있음.

(2) 지형 및 지세

지형지세는 대체로 남향으로 완만하게 경사진 구릉지의 택지와 구 남단 개발 제한구역의 임야로 형성되어 있음

(3) 기타

강남의 재래시장은 대형점에 밀려 영세한 반면, 백화점은 강남부유층을 상대로 호황을 누리고 있으며, 이용고객도 날로 증가하는 실정이고, 인구 변동추이와 관련하여 볼때 전반적인 생활여건이 우수하며 주택의 수요가 계속 증가할 것으로 분석되며, 또한 강남구는 무역, 금융, 벤처산업의 국제적인 중심지로서 외국인 유입의 증가가 꾸준함

2) 경제적 요인

(1) 지역경제 현황

강남구의 지역 경제활동은 상업, 금융, 무역업무 등의 중심지 역할과 주거의 편리성 측면에서도 서울의 중심지 역할을 유지하고 있으며, 특별한 제조업 생산활동은 없는 상태임.

최근 강남구의 사업체는 꾸준히 증가하고 있으며, 공장 및 지사형태의 사업체는 감소, 단독 및 분사(점) 형태의 사업체는 증가하는 추세임.

평가가역산출근거 및 그결정에 관한 의견

태해란로 상업지역에 형성된 근교화대의 구역센터로 중심도로인 도산대로
영유지대로 인한 경제적 이익을 주변으로 확산되어 전 지역으로 혜택을
보고 있음.

고밀도의 고층, 중, 저층의 상업, 업무용 건축물의 부지로서 면적은 다양하나
대체적으로 연면적 1,000㎡~2,000㎡ 표준적인 이용을 이루고 있음.

(3) 강남대로변 및 학동로변

배후지가 양호하고 거주민의 생활수준, 지식수준 등이 높아 시장성이 양호하고
각종 기업 등이 집중 소재하여 여건이 양호함.

서초구 서초단지의 형성과 관련하여 교보사거리 및 도산대로변 및 학동로변이
상권이 형성되어 음식점, 패션, 업무시설 등 각종 산업이 집중되어 있는
곳으로 경제적인 가격형성요인은 양호함.

비록 노선을 따라 상업지역이 좁게 설정되어 있으나 주변의 풍부한 수요와
교통여건(논현역, 신사역, 학동역, 강남구청역)의 영향으로 활발한 곳임
고밀도의 고층, 중층의 상업, 업무용 건축물의 부지로서 면적은 다양하나
대체적으로 연면적 1,000㎡~2,000㎡ 표준적인 이용을 이루고 있음.

대부분 노선 상업, 업무지대가 성숙되어 있으며 최근 강남역 인근 서초구에는
삼성그룹에서 대규모 사옥을 건설하고 있는 바 더욱 고밀도 개발이 지속될
것으로 판단됨.

(4) 도산대로변

1977년 강남구 관할로서 논현동이 분동되고 1980년 압구정동이 분동되어 현재
이르고 있으며 강남의 관문으로 교통, 인구의 집결지이며 아파트(신사, 현대)
아파트 및 단독주택, 상업지역이 균형을 이루고 있으며 압구정동에 거주한
대단위 아파트단지를 배후지로 하여 상업지역의 성숙도가 높은 곳으로
지가수준도 그에 따라 높게 형성되어 있음.

도산대로변과 강남대로의 교차지점인 신사역부근과 동호대교 남단의 압구정역
주변에는 현대백화점, 갤러리아백화점, 대형스포츠센터, 의원 등 각종 편의
시설 등이 밀집하고 있어 금융 등 경제여건이 양호한 곳임.

도산대로변을 따라 상업지역이 좁게 분포되어 있고 5-15층의 고층건물 등이
건축되어 고밀도이용이 가능함.

노선주위에는 공지가 거의 없이 성숙되어 있으며 후면지에는 소규모 점포 및
저층 점포등이 5-15층 규모의 상업, 업무용 건물로 건축이 활발해 질 것으로
예상됨.