



Copyright©. 2016. gmapp. All Rights Reserved.

굿모닝
www.gmapp.co.kr

(주) 굿모닝감정평가법인

GM 리얼티

굿모닝 법행정연구소

안녕하십니까?

굿모닝 (주)굿모닝감정평가법인 대표 김상철입니다.

부동산투자, 개발, 처분, 관리를 위한 판단과 의사결정은 조세 및 자금관계, 입지 및 사업성분석, 관련법규 등 제반 요소를 고려한 종합적인 부동산 전략을 필요로 합니다.

저희 굿모닝은 부동산과 관련된 감정평가, 투자, 수탁대행, 법무서비스를 One-Stop으로 제공하여 고객에 대한 효율적인 서비스와 비용의 절감이 가능하도록 하였습니다.

저희 굿모닝은 평생 가장 소중한 가치로 알고 있는 信賴를 바탕으로 세계 최고의 부동산 기업이 되는 그날까지 Vision을 가지고 고객을 위하여 최선을 다하겠습니다.

감사합니다.



- (주) 굿모닝감정평가법인
- GM 리얼티
- 굿모닝 법행정연구소



대표이사
김상철

설립년도
2016년

구성원 

감정평가사 8명
Staff 3명

본·지사
서울본사
경기지사

소재지
서울시 금천구 벚꽃로
234(가산동)
에이스하이엔드 6차 214호

No1. 부동산 (토지, 건물)

- ▶ 토지, 건물 감정평가

No3. 특수평가

- ▶ 어업권, 광업권 감정평가
- ▶ 골프장 및 체육시설 등 감정평가
- ▶ 공장재단, 광업재단 감정평가

No5. 절세관련

- ▶ 상속세, 증여세
- ▶ 부가가치세
- ▶ 개발부담금
- ▶ 그밖의 조세

No7. 보상 / 토지소유자 추천

- ▶ 수용, 사용되는 부동산 등 보상평가
- ▶ 토지소유자 추천 평가



No2. 무형자산 / 법인전환 / 자산재평가

- ▶ 영업권, 특허권, 상표권 등 무형자산 감정평가
- ▶ 법인전환시 현물출자, 포괄양수도 관련 감정평가
- ▶ 자산재평가

No4. 재개발 / 재건축 / 리모델링

- ▶ 국공유지 무상 양수도
- ▶ 종전자산 감정평가
- ▶ 종후자산 감정평가 (분양가 산정을 위한 평가)
- ▶ 매도청구 감정평가, 청산감정평가

No6. 담보 / 경매 / 공매

- ▶ 담보평가
- ▶ 경매평가
- ▶ 공매평가

No8. 상담 / 자문

- ▶ 부동산 감정평가와 관련 상담 및 자문

1. 부동산 감정평가/상담/자문

부동산 감정평가는 고객의 자산 가치와 밀접한 연관이 있어 현명한 의사결정을 위해서는 부동산에 대한 정확한 가치평가가 선행되어야 합니다. 토지의 효율적 이용 및 개발등에 대한 컨설팅을 통해 보다 보유자산의 최우효의 이용을 꾀할 수 있습니다.

(주)굿모닝감정평가법인은 고객의 요구를 정확히 파악하고 합리적인 의사결정이 이루어질 수 있도록 차별화된 감정평가 서비스를 제공하고 있습니다.

보상/토지소유자 추천 평가

• 공공사업과 관련된 손실보상감정평가

손실보상평가는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 의거하여 취득되는 토지등 재산권에 대한 법정 평가를 하여 소유자와 사업시행자간의 이해를 도모하여 공공복리의 증진과 재산권의 적정한 보호를 도모하기 위해 이루어지고 있습니다

• 토지소유자 추천

보상 평가시 토지소유자 총수의 과반수의 동의를 얻은 경우, 감정평가업자를 추천할 수 있습니다. 사업시행자와 토지소유자의 입장을 고려하여 객관적으로 평가를 받을 수 있습니다

담보/경매/공매 감정평가

• 담보관련 감정평가

은행 등 금융기관에 부동산을 담보로 대출을 받을 때 기준이 되는 담보부동산의 가치를 감정평가합니다. 담보 부동산의 적정성, 안정성, 환가성 등을 고려하고 채무자의 신용도, 담보 부동산의 가격 변동 가능성, 처분의 난이도 등을 종합적으로 감안하여 가격을 결정합니다

• 경매,공매 등을 위한 감정평가

경매평가란 법원에 소송계류중인 경매를 위한 부동산, 동산 등의 감정평가를 말합니다. 법원이 감정인에게 부동산,동산의 시가의 감정평가를 명하여 대상 부동산의 시가를 산정하여 최저경매가격을 결정하기 위한 절차로 평가가 행하여집니다.

공매평가는 국세징수법 및 지방세법 등에 의거 체납자의 재산을 압류한 압류재산, 국가가 행정목적을 수행하기 위하여 필요한 일체의 자산, 수탁재산 등에 대하여 의뢰를 받아 시가를 산정하는 평가를 말합니다.

2. 무형자산/법인전환/자산재평가

• 무형자산 감정평가(영업권, 특허권, 상표권, 실용신안권 등)

무형자산은 설비, 장치 등과 같이 물리적 실체는 없으나 미래의 경제적 효익을 표상하는 자산입니다. 영업권, 특허권, 실용신안권 등에 대한 감정평가는 저희 (주)굿모닝감정평가법인을 통해 전문적으로 제공받으실 수 있습니다.

• 법인전환시 현물출자, 포괄양수도 관련 감정평가

개인사업자가 세제혜택 등을 고려하여 법인으로 전환하게 될 때 출자된 현물에 대해 이루어지는 감정평가입니다. 현물출자는 현금 없이 법인 설립 및 자본금 증액이 가능한 장점이 있으며 재산대상물에 대한 감정평가는 상법에 의해 감정평가사의 감정평가로 같음 하고 있고 실무상 정관 작성 전에 이루어지고 있습니다.

• 자산재평가

자산재평가는 기업의 적정가치 파악, M&A 진행시, 현물출자 등의 경우에 기업이 보유한 유/무형의 자산을 평가하는 활동을 말합니다. 자산재평가로 부채비율 감소, 재무구조 개선(신용등급 상승 및 자본조달 애로 해소) 및 투자자들에게 일관성 있는 재무정보 제공과 자산가치의 재평가로 주가가 상승하는 효과를 기대할 수 있습니다.

3. 절세관련 감정평가

• 상속세, 증여세 절세를 위한 감정평가

상속·증여로 인한 상속세·증여세 산출시 기초가 되는 재산가액은 시가를 기준하며, 거래가액이 없을 경우 일반적으로 감정평가가 요구됩니다. 감정가액이 낮을수록 상속세·증여세가 줄어드는 효과가 있습니다. 양도가 예정되어 있다면 취득가격이 되는 감정가액에 따라, 감정가액이 높을수록 양도세가 줄어듭니다.

• 부가가치세 절세를 위한 감정평가

분양되는 구분건물중 건물분의 명확한 가치평가를 통해 건물분에 대한 부가가치세 절세효과를 얻을 수 있습니다.

• 개발 부담금 절세를 위한 감정평가

개발부담금은 무분별한 개발을 막기 위해 국가에서 부과하고 있으며, 개발이익에 대하여 감정평가를 통해 절세를 도와드립니다.

• 그 밖의 조세 절세를 위한 감정평가

4. 특수평가

- 어업권, 광업권, 유가증권등에 대한 감정평가

면허어업에 대한 권리, 광업 탐사권과 채굴권 및 주식, 채권등에 대한 감정평가를 통해 명확하게 권리를 파악할 수 있습니다.

- 골프장 및 체육시설 등 감정평가

골프장용지 등 특수한 체육용지의 위치, 접근성, 홀의 수 등 제반 요인을 고려하여 가치를 판단할 수 있습니다.

- 공장재단, 광업재단 감정평가

공장 및 광업재단 저당법에 따라 공장재단과 광업재단의 소유권과 저당권의 가치를 고려하여 명확히 가치를 판단할 수 있습니다.

5. 재개발/재건축/리모델링

- 국공유지 무상 양수도 감정평가

재개발사업 등 사업구역안에 있는 국.공유지를 사업시행자에게 무상 양수도 가액을 평가받을 수 있습니다.

- 종전자산 감정평가

재개발.재건축시 조합원 출자자산의 상대적 가치비율 산정의 기준이 되는 종전자산의 평가를 받을 수 있습니다. 비례율이 높을수록 청산금 부담액이 줄어들게 됩니다.

- 종후자산 감정평가 (분양가 산정을 위한 평가)

분양대상자별로 분양대상 부동산의 유형.위치.규모 등에 따라 분양예정 대지 또는 건축시설의 추산액에 대하여 평가받을 수 있습니다.

- 매도청구 감정평가, 청산감정평가

재개발,재건축시 분양신청을 하지 않은 토지등 소유자에 대하여 일정한 절차를 거쳐 토지.건물 매도 청구하는 권리에 대한 감정평가를 받을 수 있습니다.

- 리모델링 감정평가

기존의 낡고 불편한 건축물을 증축,개축,대수선 등 건축물의 기능 향상 및 수명연장을 시키는 리모델링을 통해 건축기준 완화, 층수/연면적이 증가하는 경제효과를 높이기 위한 타당성 검토 차원에서 리모델링 감정평가가 요구됩니다.

구성원의 주요 실적(이 외 다수)

1 의왕 백운지식문화밸리 도시개발사업(소유자추천)	12 서울특별시 응암3구역 주택재개발정비사업 협의보상(소유자추천)
2 진위 2산단 조성사업(소유자추천)	13 서울 창신동 주택가 공영주차장 및 청소년문화의집 (수용재결)
3 서해선 흥성~송산간 복선전철(소유자추천)	14 서울 광진구 아차산역사거리 교차로 구조개선공사 (협의보상)
4 경원선 남측구간 철도복원사업(소유자추천)	15 서울 강남구 일원동 대모산도시자연공원조성사업 (협의보상)
5 동천 2지구 도시개발사업(조합추천)	16 경기도 광명시 뒷골마을 교차로 개선공사 (협의보상)
6 부천시 중동 1-1 주택재개발 정비사업	17 경기도 포천시 축석-무봉간 도로개설공사(수용재결)
7 신길 9-1 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업	18 수원천 도심하천 생태복원사업
8 계산동 한우리아파트 재건축 정비사업	19 내기~신영간 도로공사(소유자추천)
9 서울특별시 응암 10구역 주택재개발정비사업 (수용재결)	20 금현 소하천 정비공사사업(소유자추천)
10 인천광역시 남동구 남촌동 소2-2호선 (협의보상)	21 고덕산단 진입도로 개설공사(소유자추천)
11 인천광역시 영흥면 내리 농어촌도로 확장공사사업 (협의보상)	22 안성 공도 용두지구 도시개발사업(소유자추천)



김상철

직위 대표이사/감정평가사
세무관련(상속, 증여 등) 평가전문
특수물건(공장, 광업재단) 평가전문

약력 동국대학교 일어일문학과
동국대 일반대학원 일문학과
(주) 롯데백화점 C·V·S 사업부 근무
(주) 신성통상 유통사업부 근무
써브감정평가법인 대전지사 근무(지사장)
하나감정평가법인 중부지사 근무
통일감정평가법인 근무
(현)굿모닝 감정평가법인



김태현

직위 총무이사/감정평가사
보상관련(토지소유자 추천) 평가전문
기계, 기구 등 평가 전문

약력 성균관대학교 경제학과
필링크 근무
바로비전 근무
가람감정평가법인 경인지사 근무
에이원감정평가법인 근무
써브감정평가법인 인천지사 근무
(현)굿모닝 감정평가법인



박재현

직위 재무이사/감정평가사
보상관련(토지소유자 추천) 평가전문
세무관련(상속, 증여 등) 평가전문

약력 연세대학교 수학과
삼성 SDS 근무
대한감정평가법인 경기지사 근무
가화감정평가법인 북부지사 근무
가화감정평가법인 본사 근무
(현)굿모닝 감정평가법인



이상운

직위 기획이사/감정평가사
보상관련(토지소유자 추천) 평가전문
무형자산(영업권, 특허, 상표 등) 평가전문

약력 한양대학교 경영학과
대우자동차 근무
중앙감정평가법인 동부지사 근무
에이원감정평가법인 경기남부지사 근무
(현)굿모닝 감정평가법인



최정운

직위 업무이사/감정평가사
무형자산(영업권, 특허, 상표 등) 평가전문
보상관련 평가전문

약력 고려대학교 화학공학과
(주) LG화학 근무
(주) 녹십자 근무
태평양감정평가법인 동부지사근무
씨브감정평가법인 경인지사 근무
감정평가법인 태백 본사근무
(현)굿모닝 감정평가법인



정철중

직위 감사/감정평가사
특수물건 평가전문
IFRS 자산재평가 관련 평가전문

약력 한국항공대학교 대학원 정보공학석사
LG 종합기술원 근무
LG 전자기술원 근무
가온감정평가법인 근무
가람감정평가법인 근무
가화감정평가법인 근무
(현)굿모닝 감정평가법인

인가번호 제95호

감정평가법인설립인가서

감정평가법인명칭 : 주식회사 굿모닝감정평가법인
주사무소소재지 : 서울특별시 금천구 가산동 60-25
에이스하이엔드타워6 제214호

대표자성명 : 김상철

위의 감정평가법인의 설립을 「부동산 가격공시 및
감정평가에 관한 법률」 제28조제4항의 규정에 의하여 인가
하였음을 증명합니다.

2016년 8월 16일

국토교통부장관



사업자등록증 (법인사업자)

등록번호 : 207-81-57011

법인명(단체명) : (주)굿모닝감정평가법인

대표자 : 김상철

개업연월일 : 2016년 08월 24일 법인등록번호 : 110111-6158756

사업장소재지 : 서울특별시 금천구 벚꽃로 234, 214호(가산동, 에이스하이엔드타워6차)

본점소재지 : 서울특별시 금천구 벚꽃로 234, 214호(가산동, 에이스하이엔드타워6차)

사업의종류 : **업태** 전문서비스업
서비스 서비스

종목 감정평가업
감정평가조사, 연구
상담 및 용역제공

발급사유 : 신규



사업자 단위 과세 적용사업자 여부 : 여() 부()

전자세금계산서 전용 전자우편주소 : gmapp01@kapaland.co.kr

2016년 08월 30일

금천세무서장



감사합니다
THANK YOU

문의사항 연락주십시오

(주) 굿모닝감정평가법인

02-6331-1030

gmapp01@kapaland.co.kr