

국제회계기준(IFRS) 도입에 따른 공정가치평가 제안서



(주)가람감정평가법인

서울특별시 강남구 역삼동 772 동영문화센터 6, 7층

E-mail : kaaram@kapaland.co.kr

<http://www.kaaram.com>



목 차

1. 국제회계기준(IFRS)

2. IFRS의 공정가치모형

3. 공정가치평가에 관한 Q&A

4. 가람감정평가법인의 소개





1. 국제회계기준(IFRS)





1.1 국제회계기준의 개요

❖ 국제회계기준의 의의

자본시장이 자유화됨에 따라 “국제적으로 통일된 회계기준”의 필요성이 대두되어 국제회계기준위원회(IASB)에서 제정한 회계기준

* International Financial Reporting Standards

❖ 국제회계기준의 도입 필요성

- 전세계적인 회계처리기준 단일화 추세에 적극 대응
- 우리나라 기업의 회계정보에 대한 대외 신인도 제고
- 글로벌 기업들의 회계정보 이중 작성부담 해소
- 연결재무제표의 주 재무제표화로 투자자에게 유용한 회계정보 제공 및 공시정보의 국제정합성 제고





1.2 국제회계기준의 도입 로드맵

향후 우리나라의 회계기준 (2원적 체계)

| | 2008년까지 | 2009~2010년 | 2011년 이후 |
|-------------|---------|------------|----------|
| K-IFRS 선택기업 | 현행회계기준 | K-IFRS | |
| 상장회사 | | | |
| 비상장회사 | | | 비상장 회계기준 |

※ 비상장회사도 선택가능하며, 한번 선택한 후에는 계속 적용해야 함.





1.4 IFRS와 K-GAAP의 주요 차이

| 구분 | IFRS | K-GAAP |
|----------|---|--|
| 접근방식 | Principle Based Approach | Rule-Based Approach |
| 자산/부채 평가 | 원칙적으로 자산 및 부채를 공정가치 로 평가(목적적합성 중시) | 객관적인 평가가 어려운 경우 취득원가 로 평가(신뢰성 중시) |
| 거래의 실질 | 경제적 실질에 따른 회계처리 | 법적 형식에 따른 회계처리 일부 허용 |
| 공시사항 | 공정가치 등 공시요구사항 확대 | 비교적 공시요구가 적음 |
| 선택적 회계처리 | 선택적 회계처리 허용 | 선택적 회계처리 적음 |
| 주재무제표 | 연결재무제표 | 개별재무제표 |





1.5 공정가치 측정 적용 주요 항목

| 기준서 | 항 목 | 의무/선택 적용 |
|---------------|---|----------|
| IFRS의 최초채택 | 유형자산, 투자부동산(원가법 적용시), 무형자산(활성시장 존재시) | 선택적용 |
| 유형자산 | 교환거래로 인한 취득 | 의무적용 |
| | 유형자산의 후속측정 | 선택적용 |
| 무형자산 | 사업결합으로 인한 취득, 무형자산의 후속측정 | 의무적용 |
| | 정부보조에 의한 취득, 교환거래로 인한 취득 | 선택적용 |
| 투자부동산 | 운용리스이용자의 리스부동산 이용권, 인식후의 측정 | 선택적용 |





1.6 선택적 면제조항 (간주원가)

- ❖ 대상 : 유형자산, 원가모형을 적용하는 투자부동산,
최초 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있고 활성시장이 존재하는 무형자산
(그 밖의 자산/부채에 대해서는 간주원가의 선택 적용 불가)
 - ❖ 내용
 - 기업은 한국채택국제회계기준 전환일에 자산의 개별항목을 공정가치로 측정하고 이를 그 시점의 간주원가로 사용할 수 있다.
 - 최초채택기업은 한국채택국제회계기준 전환일 이전의 과거회계기준에 따른 자산의 재평가액이 재평가일에 다음 중 하나와 대체로 유사한 경우에는 재평가일의 간주원가로 사용할 수 있다
- (1) 공정가치
 - (2) 일반물가지수 또는 개별물가지수 변동 등을 반영하여 조정한 한국채택국제회계기준에 따른 원가나 감가상각 후 원가



원가모형을 선택하는 기업도 전환일의 공정가치 산정 가능!!!





1.7 공정가치평가의 기대이익

자산의 시세반영으로 인한 자산가치 증가

부채비율 감소효과(재무제표 개선효과)

재무건전성 증대로 인한
차입cost 감소 및 자본 조달 용이

국제회계기준 조기도입에 따른 신인도 제고





1.8 공정가치 관련 국제회계기준 내용

“일반적으로 토지와 건물의 공정가치는 공인된 감정평가인의 감정에 의하고 시장에 근거한 증거로 결정된다. 일반적으로 설비장치와 기계장치의 공정가치는 감정에 의한 시장가치이다. 해당 유형자산의 특수성 때문에 공정가치에 대해 시장에 근거한 증거가 없고, 해당 자산이 계속 사업의 일부로서 거래되는 경우를 제외하고는 거의 거래되지 않는다면, 이익접근법이나 상각후대체원가법을 사용해서 공정가치를 측정할 필요가 있을 것이다.” (K-IFRS 제1016호, 문단 32,33)

또한 재평가모형을 적용한 경우 독립적인 평가자가 평가에 참여하였는지 여부, 해당 자산의 공정가치 추정에 사용한 방법과 중용한 가정 등을 주석으로 공시하도록 하고 있음.





2. 자산유형별 공정가치모형





2.1 유형자산

| 구분 | 내용 |
|------------|---|
| 적용 | 최초 인식 시(간주원가), 최초 인식 후 공정가치모형 적용 |
| 장부금액 | 재평가일의 공정가치 - 감가상각누계액 - 손상차손누계액 |
| 재평가금액 | 공정가치는 공인된 감정평가인의 감정에 의한 시장에 근거한 증거로 결정하고 동 자료가 없을 경우 이익접근법 또는 상각후대체원가법을 적용하여 산출함 |
| 재평가빈도 | 보고기간 말에 자산의 장부금액이 공정가치와 중요하게 차이가 나지 않도록 주기적으로 수행하며, 재평가빈도는 유형자산의 공정가치 변동 정도에 따라 달라지며 공정가치변동이 중요한 경우 매년 재평가 할 수 있으며 중요하지 않은 경우 매 3년이나 5년마다 재평가하는 것으로 충분할 수 있음. |
| 재평가 범위 | 해당 자산이 포함되는 유형자산 분류 전체를 재평가 (토지, 토지와 건물, 기계장치, 선박 등) |
| 재평가결과 회계처리 | (평가증) 기타포괄손익으로 인식하고 재평가잉여금(자본)으로 계상 (평가감) 당기손익으로 인식 |





2.2 무형자산

| 구분 | 내용 |
|------------|---|
| 적용 | 자산을 취득원가로 최초 인식한 후 공정가치모형 적용 |
| 장부금액 | 재평가일의 공정가치 - 상각누계액 - 손상차손누계액 |
| 재평가금액 | 공정가치는 활성거래시장을 기초로 하여 결정함 |
| 재평가빈도 | 보고기간 말에 자산의 장부금액이 공정가치와 중요하게 차이가 나지 않도록 주기적으로 재평가를 실시 |
| 재평가 범위 | 다음의 사항은 허용하지 않음 1. 이전에 자산으로 인식하지 않은 무형자산의 재평가 2. 취득원가가 아닌 금액으로 무형자산을 최초로 인식 |
| 재평가결과 회계처리 | (평가증) 기타포괄손익으로 인식하고 재평가잉여금(자본)으로 계상 (평가감) 당기손익으로 인식 |





2.3 투자부동산

| 구분 | 내용 |
|----------------|--|
| 적용 | <p>최초 인식한 후 모든 투자부동산 재평가모형 적용</p> <p>※ 원가모형 적용시에도 공정가치를 주식으로 공시 필요</p> <p>※ 리스이용자의 운용리스 부동산에 대한 권리를 투자부동산으로 인식한 경우 모든 투자부동산에 대해서는 공정가치모형만 적용</p> |
| 공정가치 변동 | 당기 손익에 반영 |
| 공정가치평가의 지속적 적용 | 비교할 만한 시장의 거래가 줄어들고 시장가격정보를 쉽게 얻을 수 없게 되더라도 해당 부동산을 처분시까지는 계속해서 공정가치로 측정 |
| 예외 | 처음으로 취득(또는 건설이나 개발을 완료하여 처음으로 투자부동산이 되거나, 부동산의 사용목적 변경으로 처음으로 투자부동산으로 분류)한 투자부동산의 공정가치를 계속하여 신뢰성 있게 결정하기가 어려울 것이라는 명백한 증거가 있는 경우 |





3. 공정가치평가에 관한 Q&A





3 공정가치평가에 관한 Q&A

국제회계기준을 도입하면 반드시 공정가치를 평가하여야 하나?

유형자산의 평가에 있어 원가모형과 재평가모형을 선택하여 적용할 수 있음.
재평가모형을 선택하는 경우 주기적으로 평가하여야 하나, 원가모형을 선택하는 경우에는 평가하지 않을 수 있음.

원가모형을 선택하는 경우 평가할 수 없나?

원가모형을 선택하는 경우에는 자산의 장부가액을 원가로 인식하기 때문에 원칙적으로 재평가가 불가능하나, 선택적 면제조항을 적용하여 전환일의 공정가치를 평가하여, 이를 그 시점의 간주원가로 사용할 수 있음.





3 공정가치평가에 관한 Q&A

비상장기업의 경우에는 공정가치를 평가할 수 없나?

비상장기업은 국제회계기준 의무도입 의무가 없으나, 원하는 경우 국제회계기준을 도입할 수 있음. 또한 국제회계기준을 도입하지 않더라도 현행 기업회계기준에 의해 재평가 할 수 있음.

언제 평가하여야 하나?

국제회계기준을 도입하는 기업은 보고일(2011.12.31)에 2010.1.1(전환일), 2010.12.31, 2011.12.31(보고일)의 3개의 재무상태표를 제출하여야 하므로, 최소한 2010.1.1기준의 평가금액이 필요함.

다만, 2010.1.1 이후에도 소급하여 평가할 수 있음.





3 공정가치평가에 관한 Q&A

자산가치가 증가한 자산만 골라서 재평가할 수 있나?

유형자산의 그룹별로 재평가할 것을 선택할 수 있으나, 같은 그룹 내에서 일부만 재평가할 수 없음. 예) A기업 보유 토지 10필지 중 일부만 재평가하는 것은 불가능함.

재평가모형을 선택한 이후 다시 원가모형으로 변경 가능한지?

허용되지 않음. 재평가모형을 선택했던 기업이 원가모형으로 환원하려고 한다면 이는 '회계정책 변경'에 해당되기 때문. 원가모형에서 재평가모형으로의 전환은 가능함.

유형자산을 재평가하는 경우 손익에 대한 영향

재평가로 인한 자산의 증가분은 재평가잉여금으로 분류되어 손익에는 영향이 없음.
재평가로 인한 자산의 감소분은 재평가잉여금이 있으면 이를 차감하고 나머지는 손익으로 인식함





4. 가람감정평가법인의 소개





4.1 왜 가람감정평가법인인가

맨파워

최대규모의 본사 평가사수

전체 감정평가법인 중 최대규모로 전문적이고 복잡한 감정평가 용역수행

전문성

KSA9001, ISO9001 인증

CPA, 감정평가사, 부동산컨설턴트, 기업가치평가사, 건축기사 등 전문자격자 보유

부동산투자회사법 제정참여, 손실보상지침 참여 등 국토해양부 용역수행

회계사, 변호사 등 사외전문가와 NETWOK구축

TF팀 구성하여 조직의 유연성 확보

신뢰성

국토해양부지정 우수감정평가법인

자체 심사, 감사부서 운영하여 감정평가의 신뢰성 확보





4.2 우수법인 Certification

국 토 해 양 부 지 정 우 수 법 인

국토해양부 지정 우수법인은
감정평가사수 100명 이상의
전국적인 본·지사망과
내외부 통제제도를 갖춘 선진화된
대형 감정평가기관으로서
정부로부터 공식승인을 받아
선정됩니다.

가람동국은 우수법인으로서
차별화되고 신뢰성 있는
감정평가서비스를 제공합니다

요건1
전국적인
조직망구성
(주.분사무소)

전국적인 네트워크 및 적정 인력을 확보하여
전국 어디서나 양호한 평가서비스 제공이
가능하도록 요건 강화
주사무소 1개, 분사무소 7개 이상
(수도권 이외 4개 이상)

요건2
중앙집중식
회계운영

공인회계법인 등 외부감사인에 의한
감사보고서를 매년 작성하여 건교부에 제출
(주식회사의 외부감사에 관한 법률에 근거)

요건3
10년 이상
경력자구성

법인 내 평가사간 신·구의 조화 및
평가업무의 전문화 및 숙련도 제고를 위해 경력
평가사 의무적 고용

요건4
감사·심사
부서 운영

법인의 자율적 부실·허위평가 방지를 위한
자정노력의 하나로 본사에 감사부서 운영을
의무화



4.3 조직현황



| · 임직원 현황 | |
|--------------------|--|
| 감정평가사 153인 | 경력 10년 이상 : 62인 경력 5년 이상 : 45인 |
| 전문 평가직원 175인 | 경력 10년 이상 : 52인 경력 5년 이상 : 88인 |
| 자격현황 | 감정평가사 : 153인 공인중개사 : 33인 공인회계사 : 1인 부동산컨설턴트 : 10인 기업가치평가사 : 3인 건축기사 : 15인 |

가람은 기존의 보상 담보 외에 투자자문, 타당성 분석, 기업가치 등 평가를 수행할 수 있는 전문 감정평가사로 구성되어 있으며, 전문분야에 대한 지속적인 연구를 위해 가람평가연구원을 부설운영하고 있습니다.

또한 CPA, CTA, 건축사 등 전문자격자 및 저명교수 및 금융기관, 부동산회사들과 네트워크를 구축하고 있습니다.



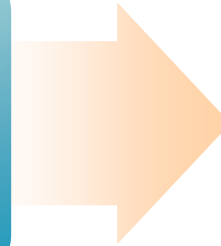


4.4 가람감정평가법인의 장점

●●● 왜 감정평가법인에 의한 감정이 필요한가?

국제기업회계기준서 (IFRS) 상
공정가치 (Fair Value) 의 정의

국제기업회계기준서 상 공정가치는
“합리적 판단력과 거래의사가 있는
독립된 당사자간에 거래될 수 있는 교환가치”
로 정의됨



공인된 기관인 감정평가법인에
의한 감정평가의 필요성

공정가치는 시장의 합리성과,
시장인의 합리성을 기준한 교환가치로서
이는 일반적으로 공인된 감정평가인의
감정에 의한 시장증거로 결정함

●●● 왜 가람감정인가? 가람감정의 전문성, 강점

Knowhow 보유

2007년 말부터
FASB No.157의 공정가치
산정방법을 검토 연구하여
국제재무보고기준(IFRS)에
따른 공정가치 산정
Know-How를 보유함

TF팀

다양한 기업체
근무경력이 있는
기업전문평가사로
전담팀 구성

Network 구축

감사회계법인과
협조하여
회계감사업무
적극 지원

평가사수

감정평가법인 중
본사평가사수(58명)가
가장 많아
신속, 정확한 평가





4.5 공정가치평가 실적

- SK에너지(주)
- SK네트웍스(주)
- 대우조선해양(주)
- 한화석유화학(주)
- (주)서부트럭터미널
- SPP조선(주)
- 동부정밀화학(주)
- 르메이에르건설(주)
- 영우개발(주)
- 이건산업(주)
- 한국외환은행
- 국민은행
- 대한생명보험(주)
- 코리안리재보험(주)
- (주)세이디에스
- 백광산업(주)
- 쌍용제지(주)
- 범우이엔지(주)
- 서진산업(주)
- (주)천재교육 등 다수





4.6 문의 및 상담

❖ 연락처

- TEL) 02-556-0048 FAX) 02-553-8998
- 홈페이지 : <http://www.kaaram.com>
- E-mail : kaaram@kapaland.co.kr

❖ 평가 예상액 사전검토 및 평가일정과 절차 협의

❖ 휴일 및 연휴에도 상시 상담가능

❖ 전문평가사 직접 상담

- 정찬효 평가사 : 010-2655-1849 jchanhyo@naver.com
- 이현석 평가사 : 010-8720-5454 bobdog1213@hanmail.net

