

벤처인증



ISO인증



귀 회사의
자산재평가는
SA (주)써브감정평가법인 이
책임지겠습니다.



부동산그룹



(주)써브감정평가법인

<http://www.appraiser.co.kr>

근거

- 외화환산 관련 회계처리 개선방안
- 금융위원회
- 2008년 12월 26일 의결

일정

- 기업회계기준 등 개정 · 공표
- 회계기준원
- 2008년 결산재무제표에 대해 변경 기준 적용 가능

비교

구분	개정 자산재평가	종전 자산재평가
도입근거	기업회계기준	자산재평가법
내용	<ul style="list-style-type: none"> • 가치 증가/감소 모두 실시 • 주기적 재평가 실시 • 계정 과목별 선택 가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 가치 증가 부분만 실시 • 재평가법 한도 내 실시 • 모든 계정 과목 평가
회계처리	<ul style="list-style-type: none"> 재평가 증가분: 기타 포괄손익 재평가 감소분: 당기손실 	<ul style="list-style-type: none"> 자본잉여금 -

내용

■ 현황

2001년 이후 재평가가 허용되지 않아 과거 10년간의 자산가치 상승 분 미반영

■ 개선방안

국제회계기준 도입에 앞서 유형자산 재평가 허용

■ 기대효과

부채비율 감소 등 재무제표 개선 가능

- 개별기업: 부채비율 개선
 - 신용등급 상향, 조기상환 압박 완화, 금융조달비용 하락, 신규 여신 애로 해소, 구조조정 대상 제외 등
- 금융기관: BIS비율, 지급여력비율 제고

■ 대상업체

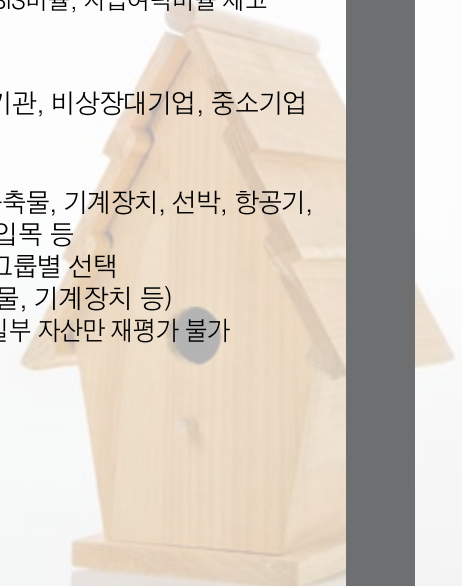
상장기업, 금융기관, 비상장대기업, 중소기업

■ 대상자산

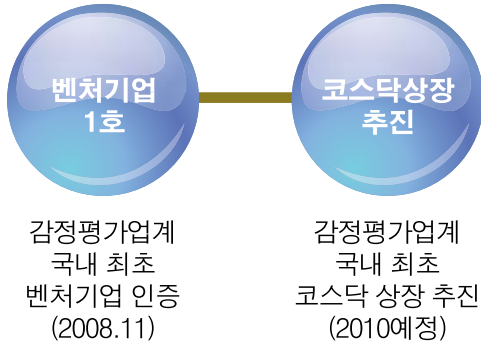
- 토지, 건물, 구축물, 기계장치, 선박, 항공기, 차량운반구, 입목 등
- 유형자산의 그룹별 선택 (예: 토지, 건물, 기계장치 등)
- 같은 그룹 내 일부 자산만 재평가 불가

■ 평가기관

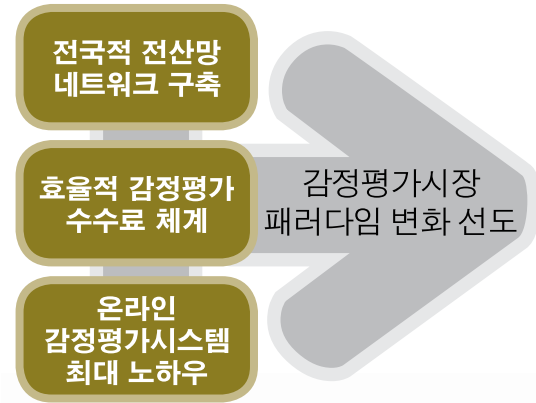
감정평가법인



1. 국내 최고의 신속성, 신뢰성 보유



3. 온라인감정평가시스템 최초구축



2. 차별화된 자산재평가 서비스



4. 국내 최고 전문인력 확보



일반현황

회사명	(주)써브감정평가법인
대표이사	호 종 일
설립일	1993년 5월
본점소재지	서울 중구 충무로 2가 50-6 라이온스빌딩 12/13층
자본금	20억원
임직원수	250명 (감정평가사 30명)
홈페이지	www.appraiser.co.kr
사업내용	자산재평가/담보감정/보상감정/ 인터넷감정 등

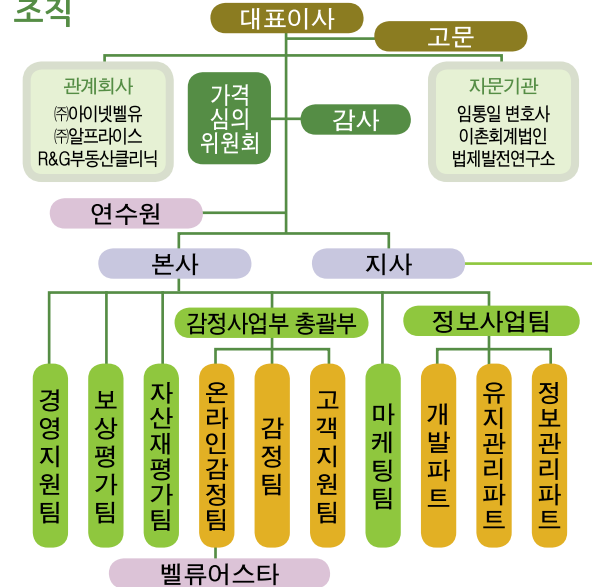
주요연혁

- 2008.11 벤처기업 인증 획득(업계 최초)
- 2008.11 R&G부동산클리닉센터 개설
- 2006.09 (주)알프라이스 설립(특허등록)
- 2003.09 ISO 인증 획득(업계 최초)
- 2003.04 (주)부동산써브와 합병
- 2000.06 (주)아이넷벨유 설립
- 1993.05 법인 설립

주요 자산재평가실적

SLS중공업(주), (주)현대하이스코, 미주제강(주), 삼영화학/계열사, 호텔뉴크라운, 호텔 하니크라운, 크라운컨트리클럽, 관정 이종환 교육재단 외 다수

조직



지사망

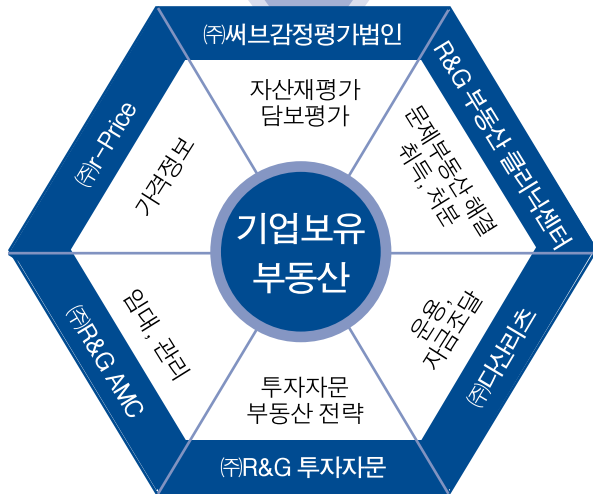


부동산 토탈 서비스

R&G 그룹



써브감정평가법인을 주축으로 하는 R&G 그룹은 기업의 부동산 관련 토탈 서비스를 제공합니다.



부동산 닥터 약력(부동산 클리닉센터)

전문분야	성명	경력
채권 및 부동산 관리, CC경영	박병운	전)LG상사 감사팀장,채권관리팀장 전)삼양사그룹 영업부문 상임고문 학원CC대표이사 총복대,홍익대,경희대 대학원강사 현)효성그룹 영업부문 상임고문(8년) 현)위너스컨설팅대표(18년)
부동산 세무	이근재	전)삼영화학공업(주) 감사 전)이레세무회계건설팀 대표 전)(재)관정이중환교육재단 감사 현)경영지도사(재무관리)
건축 및 토지 변경	이호만	한국 환경계획 연구소 (주)대우설계실 (주)이호건축사 사무소 운영중
부동산 법률	김영주	대한변호사협회 대의원 한국스포츠통증재위원회 중재위원 대한상공회의소 법률 상담위원 행정안전부 국가기록원 법률 상담위원 문화관광부 문화산업 법률자문위원 (사)북한인권정보센터 이사 (사)새롭고 하나된 조국을 위한 모임 이사 서울시 관악구청 법률고문
부동산 법률	임통일	현)주한 중국대사관 법률고문 현)법제처 동북아법제자문위원 현)중앙노인보호전문기관 자문위원 (주)S.R개발 외 법률고문, 자문위원장
부동산 및 기업 M&A	윤재영	현)(주)정성FM고문변호사 현)(주)그룹환경 C.M.C고문변호사 현)취경2 재경축진지구정비조합 고문 변호사 코스닥 (주)티이씨 법무상무 현)남양주시 삼창아파트 재개발추진위 원회 비대위 고문변호사 현)재단법인 한국불교종교홍교우연 한국불교조계종 고문 변호사
부동산 경매	송승원	C.P.M 도시경비관리사 자산운영 전문인력 현)서울벤처 대학원 박사과정 계약경제일보 전문위원 부동산경제TV 대표이사
부동산 금융	문광주	현)(주)미래파트너스 대표 현)(주)미래섹세스멤버스 대표 현)미래금융중개사 사무소 대표 현)(주)요른닷컴 부동산 금융팀장
경매/국제부동산 투자분석, VIP자산컨설팅	염미슬	전)트럼프랜드 커뮤니케이션(주) 대표 현)프라다하이츠 (주)에셋 대표이사 현)명지대 부동산대학원 경매과정 교수 현)미주부동산 중개업협회 서울지부 대표 캐나다 프론티어 캐피탈 파트너 미국 뉴스타부동산 홍보대사
부동산 등기 및 법무상담	오창근	웅인승담대학 법률실무과 겸임교수 세원텔레콤 창업 보육센터 자문위원 한국산업기술진흥협회 자문위원 현)한국중재학회 이사

1. 자산재평가를 조기 허용한 이유는?

우리나라가 2011년부터 도입예정인 국제회계기준에서는 자산재평가를 허용하고 있으나

우리 기업회계기준은 2001년 이후 자산재평가를 인정하지 않아 그간 토지 등 자산가치가 크게 상승하였음에도 정부상에 전혀 반영되지 못하는 문제 등이 있어 조기 도입을 결정하게 된 것임

2. 이번엔 도입하는 자산재평가 제도가 과거의 제도와 다른 점은?

기업 자본을 충실히 하고자 하는 취지는 종전 자산재평가와 동일
그러나 제도의 도입근거 면에서는 차이가 있음

과거의 제도는 「자산 재평가법」에 따라 재평가를 실시하고, 기업회계기준에서는 그 재평가금액을 회계상 장부금액으로 수용하는 방식이었으나,

금번 개정에 따른 자산재평가제도는 국제회계기준을 벤치마킹하여 기업회계기준 내에 자산재평가제도의 도입 근거를 마련하였다는 점에 차이가 있고,

내용 면에서도 일부 차이가 있는데, 과거의 재평가제도는 가치가 '증가' 하는 경우만 실시되었으나, 금번 도입되는 제도는 가치 '증가' 와 '감소' 모두에 대해 실시

그리고 재평가 증가액에 대한 회계처리시 과거에는 자본잉여금으로 회계처리하였으나, 금번 개정기준에서는 기타포괄손익(자본항목)으로 회계처리함

또한, 금번 개정기준에 따라 재평가를 실시하면 이후 주기적(예시 : 1년, 3년 또는 5년)으로 재평가를 반복 실시해야 하는 점도 과거와 달라진 것임

3. 자산재평가는 모든 기업이 반드시 의무적으로 시행해야 하나?

그렇지 않음. 즉, 자산재평가는 기업이 필요에 따라 적용여부를 선택할 수 있는 사항으로 의무사항이 아님

4. 매년 재평가를 하여야 하나?

재평가 제도를 선택하면 이후 주기적으로 재평가를 하여야 하지만 반드시 매년 재평가를 할 필요는 없으며 다음과 같이 판단

- (공정가액이 빈번하게 그리고 급격하게 변동하는 경우) 매년 실시
- (공정가액 변동성이 낮은 경우) 3년 내지 5년 주기로 재평가 가능

5. 재평가 가액이 증가한 자산만 골라서 재평가할 수 있나?

유형자산의 그룹별(예: 토지, 건물, 기계장치 등)로 재평가 할 것을 선택할 수 있으나, 같은 그룹 내에서 일부만 재평가할 수 없음

특히, 일부 자산만 상승한 경우, 가격이 상승한 자산에 대해서만 재평가할 수 없고 그룹 내 모든 자산을 재평가하여야 함

* 예시) 토지 10필지를 보유하고 있는데, 가치가 증가한 1필지만 재평가하고, 공정가액이 감소한 나머지 9필지는 재평가하지 않는 방법은 인정되지 않음

6. 공정가액이 장부가액 보다 낮은 경우에도 재평가를 해야 하나?

그렇함. 즉, 공정가액이 하락한 경우에도 재평가액으로 장부에 반영해야 함. 이는 증액만 인정하던 과거의 재평가제도와 달라진 사항임

7. 공정가액이 장부가액 보다 낮을 경우 재평가감소액의 회계처리하는?

공정가액이 장부가액보다 낮아 발생한 재평가 감소액은 재평가 증가액(자본항목 처리)과는 달리 재평가시점에 당기손실로 인식

다만, 과거 재평가 증가로 인해 인식한 기타포괄손익(자본항목)의 잔액이 있는 경우에는 기타포괄손익에서 차감

8. 재평가모형을 선택한 이후 다시 원가모형으로 변경 가능한가?

재차 변경은 곤란. 재평가모형을 선택했던 기업이 원가모형으로 환원하려고 한다면 이는 「회계정책 변경」에 해당함

현행 기업회계기준에 따르면 「회계정책 변경」이 인정되려면 회계정보의 유용성이 증대되는 등 그 '정당성'이 입증되어야 하는데,

일반적으로 재평가모형을 선택했던 기업이 다시 원가모형으로 환원하는 것은 정당성이 입증되기 어렵다고 보여짐

9. 유형자산의 재평가 허용으로 인해 무분별한 자산의 과대평가로 재무제표가 왜곡될 수 있다는 의견이 있는데?

그렇지 않음. 즉, 토지, 건물 등 유형자산의 공정가치는 시장에 근거한 가치(예: 공인된 평가인*의 감정가액, 토지와 건물의 정부 공시가격이 공정가치와 유사할 경우 등 정부 공시가격 등)에 의하고

* 자산평가에 대한 전문가적 자격, 경험 및 자산과 관련된 시장에 대한 충분한 지식을 보유한 평가인

또한 외부감사인의 감사시 평가액의 적정성을 검증하는 등의 감사절차를 취하여야 하므로 고의적인 과대평가는 곤란

10. 유형자산을 재평가하는 경우 법인세 등 세금에 미치는 영향은?

재평가로 인해 세금이 증가하거나 감소하지 않음

「법인세법」에 따르면 법인이 보유하는 유형자산을 재평가한 경우 당해 자산의 장부가액은 평가하기 전의 가액으로 하도록 하고 있으므로 재평가로 인해 법인세가 달라지지 아니함

써브감정평가법인은 자산재평가에 대한 풍부한 경험과
know-how가 축적된 전문 감정평가사들로
자산재평가 전담팀을 구성하였습니다.
무엇이든 문의해 주십시오.
감사합니다.

자산재평가 전담팀
Tel. (02)581-7800 팀장 송백천 감정평가사

 (주)써브감정평가법인
<http://www.appraiser.co.kr>

서울특별시 중구 충무로 2가 50-6 라이온스빌딩 12~13층
Tel. (02)581-7800 Fax. (02)581-8900
<http://www.appraiser.co.kr>