

공정가치 개념 및 감정평가 관련 이슈

I. 서 론

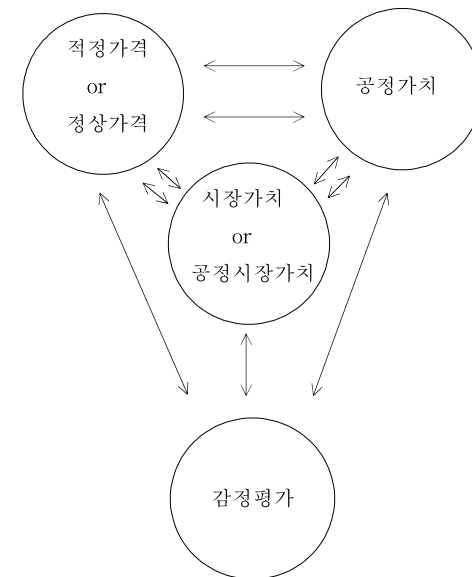
감정평가란 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것으로 한국에서 감정평가는 국가에서 공인한 감정평가업자¹⁾에 의해 수행된다. 현재 감정평가업자는 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제29조에 언급된 업무²⁾를 수행하고 있으며 감정평가의 대상이 되는 토지 등이라 함은 토지 및 그 정착물, 동산 그 밖에 대통령령이 정하는 재산³⁾이다.

한편, 감정평가업자가 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과로 표시하는 가액은 적정가격 또는 정상가격의 개념으로 적정가격은 당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말하며, 정상가격은 평가대상 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자간에 통상 성립한다고 인정되는 가격이다.

상기의 내용을 종합해 보면, 지금까지 감정평가업자는 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 적정가격 또는 정상가격 개념을 가진 가액으로 표시해 왔다. 그런데 한국채택국제회계기준(이하 K-IFRS)이 2011년부터 상장회사 전체에 의무적으로 적용되면서 공정가치(Fair Value)개념이 부각되었고, 감정평가사에게도 적정가격 또는 정상가격과는 개념적으로 다를 수 있는 공정가치(Fair Value)라는 개념이

등장하게 되었다. 또한 국가회계와 관련하여 사회기반시설에 대해서도 공정가치(Fair Value)가 적용됨으로서 부동산에 있어 민간뿐만 아니라 국가의 자산평가에서도 주체가 될 가능성이 높은 감정평가업자는 공정가치(Fair Value)와 관련하여 감정평가업자가 바라보는 공정가치(Fair Value)의 개념을 명확히 할 필요가 있게 되었다. 따라서 이하에서는 종전의 정상가격 또는 적정가격 및 시장가치와 민간 및 정부의 회계장부에 기록될 공정가치(Fair Value)의 개념을 살펴보고 부동산의 공정가치(Fair Value)를 감정평가하기 위해 현재 문제시 되는 점과 그에 대한 대처방안에 대해 살펴보기로 한다.

<그림1. 감정평가에서의 가치 및 가격 개념>



- 1) 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제2조 9항
감정평가업자라 함은 제27조에 따라 신고를 한 감정평가사와 제28조에 따라 인가를 받은 감정평가법인을 말한다.
- 2) 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제29조 <감정평가업자의 업무>
 - ① 제3조 규정에 의한 표준지의 적정가격의 조사평가 및 제16조의 규정에 의한 표준주택의 적정가격 조사평가
 - ② 제9조제1항 각호의 목적을 위한 토지의 감정평가
 - ③ 제11조제4항의 규정에 의한 개별공시지가의 검증 및 제16조제8항의 규정에 의한 개별주택가격의 검증
 - ④ <자산재평가법>에 의한 토지 등의 감정평가
 - ⑤ 법원에 계속중인 소송 또는 경매를 위한 토지 등의 감정평가
 - ⑥ 금융기관·보험회사·신탁회사 등 타인의 의뢰에 의한 토지 등의 감정평가
 - ⑦ 감정평가와 관련된 상담 및 자문
 - ⑧ 토지등의 이용 및 개발 등에 대한 조언이나 정보등의 제공
 - ⑨ 다른 법령의 규정에 의하여 감정표여가사가 행할 수 있는 토지 등의 감정평가
- 3) 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제2조<기타재산>
 - ① 저작권·산업재산권·어업권·광업권 그 밖에 물권에 준하는 권리
 - ② <광업재단저당법>에 의한 광업재단
 - ③ <공장저당법>에 의한 공장재단
 - ④ <입목에 관한 법률>에 의한 입목
 - ⑤ 자동차·건설기계·선박·항공기 등 관계법령에 의하여 등기 또는 등록하는 재산
 - ⑥ 유가증권

II. 선행연구

공정가치(Fair Value)와 관련된 선행연구는 다음과 같다.

경응수·한명수(2008)는 국제회계기준에서 규정한 평가가치와 정상가격, 국제회계기준 제정과 감정평가업계의 대응과제를 다루었다. 우리나라 「감정평가에 관한 규칙」에서의 정상가격은 사실상 시장가치(Market value)와 같은 개념으로 보고, 시장가치는 특정가치적 요소를 무시할 것이 요구되나 공정가치에서는 시너지효과를 평가하는 것이 평가과정을 형성하는 요소라 하였다. 즉, 공정가치는 정상시가와 유사한 개념으로 보되 더욱 현실적인 시장 증거를 요구하며, 시너지효과 등을 포함할 수 있는 넓은 사례시장을 고려해야 한다는 것이다.⁴⁾ 이는 현실적인 평가업무에서도 참작할 만한 논의라 생각된다. 다만, 이러한 가치개념의 차이에 관해 심도 깊은 논의가 이루어지지 않은 한계가 있다.

백원선(2008)은 ‘국제회계기준 : 공정가치 평가 연구’에서 공정가치의 정의, 공정가치의 가치 관련성을 다루었다. 공정가치는 수익-비용 접근법의 논리적 한계를 극복하기 위하여 자산-부채 접근법으로의 변경이고, 금융자산-부채의 경우 우리나라의 금융시장과 선진국의 금융시장의 차이를 충분히 고려해야 하고, 비금융자산-부채의 경우 활발한 중고자산-부채의 시장이 형성되어 있지 않기 때문에 외부 평가기관에 의뢰해야 하는데 그 전문성 및 독립성 문제를 감안해야 한다고 하였다.

윤동건(2009)은 국제회계기준 도입에 따른 자산재평가의 문제점을 다루었다. 재평가 주체의 문제, 재평가 측정의 문제, 재평가 시점 및 빈도의 문제, 불확정개념의 문제, 자산재평가 수수료 할인 문제에 대한 해결책이 필요하다고 하며, 감정평가사가 제시행된 자산재평가 관련 문제점을 능동적으로 대처하지 못하고 근시안적으로 전면시행에 따른 혜택만 추구한다면 장기적인 측면에서 자산재평가 시장은 오히려 감정평가업계를 불안하게 만들 것이라 하였다.

이창우 외3인(2008)은 공정가치 평가지침 및 평가기관의 문제를 매우 상세하게 검토하였다. 공정가치 측정, SFAS 157 도입과 관련한 이슈, 공정가치 측정 공시사례 및 평가기관을 다루었다. 또한 공정가치와 관련한 쟁점을 폭넓게 정리하였다. 그러나 주로 회계측면에서의 접근으로 평가상 용어나 개념에 대한 파악이 부족하다고 판단된다.⁵⁾

허강무 외5인(2010)은 공정가치 평가주체와 관련한 그간의 논란의 경위와 쟁점을

4) 공정가치는 당위가격 보다 현실가격에 더 가까운 뿐 아니라 보다 광역의 시장에서 특정 거래 당사자 간에 발생할 수 있는 특정한 시너지효과나 합병효과 등을 고려한 시장가치로 해석하는 것이 타당하다(경응수·한명수, 2008, “국제회계기준 도입과 유형자산의 감정평가”, 감정평가학 논집 제7권 제1호, 한국감정평가학회, 81쪽).

5) Highest and best use를 ‘가장 효율적이고 효과적으로 사용’이라고 번역하는 점 등으로 보아 부동산 평가원칙 등에 대한 용어의 이해가 부족한 것으로 보인다(이창우 외3인, 2008, 공정가치 평가지침 및 공정가치 평가기관의 품질제고 방안, 금융감독원, 17쪽).

살피고, 「부감법」 개정안에 대한 당위성 여부를 검토하였다. K-IFRS의 법적 성격은 「외감법」에 그 근거를 둔 법체계의 일부로 법적 구속력을 가지며, 「부감법」상 ‘감정평가’와 「공인회계사법」상 ‘감정’은 구별되는 개념이며, 「공인회계사법」제2조의 ‘회계에 관한 감정’은 그 법적성격 및 내용을 고찰하여 볼 때, 감정평가의 근거범률이 될 수 없다는 결론을 내렸다.⁶⁾

III. 공정가치(Fair Value), 시장가격(Market Value), 정상가격, 적정가격

1. 공정가치 개념

공정가치(Fair Value)의 개념은 다양하게 정의되고 해석된다. 현재 의견수렴 중인 기업회계기준서 제1113호의 정의는 다음과 같다. “측정 일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도하면서 수취하거나 부채를 이전하면서 지급하게 될 가격”이다. 또한 K-IFRS 제1016호(유형자산)의 정의는 다음과 같다. “합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 거래에서 자산이 교환될 수 있는 금액”이다. 위의 제정안(1113호)과 현재의 정의(1016호)는 종전 미국 FASB의 의견과 차이가 있다. 우선 FASB는 가격개념을 유출가격으로 보고, IFRS는 유출가적인지 유입가적인지 명시적으로 언급하지 않았다. 다음으로 거래 주체를 FASB는 명백하게 시장참여자라 정의하고, IFRS는 합리적인 판단력(Knowledgeable)과 거래의사(Willing)가 있는 독립된 당사자로 간주한다. 그리고 FASB는 공정가치 서열을 투입(input)에 따라 세 단계로 구별하고 단계별 공정가치를 공시하도록 한 반면 IFRS는 단계적이고 체계적인 분류는 없으나 미국기준과 유사하게 분류하였다. 이러한 논의는 IFRS 13(Fair Value Measurement, 2011.5)의 제정으로 동일하게 되었다. 한국 역시 최근 제정한 IFRS 13의 정의를 따랐다. 결국 공정가치는 시장참여자의 관점에서 측정 시점의 자산(부채)과 관련된 미래현금흐름의 순수입(순유출)에 대한 기대를 반영하는 가치로서, 가상적이며 정상적인 교환거래의 유출가격(exit price)으로 정의된다. **IFRS는 공정가치 용어를 실제의 활성화된 시장이나 실제로 발생한 거래에서 형성되는 시장가격보다도 넓은 의미의 모든 자산, 부채, 지분상품에 대해 적용될 수 있는 일반적 용어로 사용하고 있다.**⁷⁾

2. 시장가치(Market Value)

6) 여기서 ‘부감법’은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」을 말한다. 동 법률에 대하여 국토해양부는 기업 자산에 대한 재평가가 광범위하게 이루어질 것으로 예상되어 개정안(2010.1.7)을 제출하였다. 그러나 금융위원회는 회계 관련 감정평가에 대해서 금융위원회가 평가주체를 결정해야 하며, 기업이 원하는 전문가에게 평가를 허용할 필요가 있다는 의견을 내놓았다.

7) 오현식·노용호·방경식, “K-IFRS 부동산 공정가치 평가의 문제점과 대응방안”, pp16-17

미국에서 말하는 시장가치(market value 혹은 fair market value)는 시장의 수급에 따라 이루어지는 거래 당사자의 거래사실에 기초를 두는 가격이다. 미국 감정평가협회(AI)의 교재 (APPRAISAL OF REAL ESTATE, 12th ed. 2001)에는 시장가치는 9가지 조건을 충족해야 한다고 말하는데, i) 가격이 부당한 간섭으로부터 영향을 받지 않을 것 ii) 거래 당사자가 충분한 지식이 있으며 사려 깊게 행동할 것 iii) 대상 부동산을 적절히 마케팅하고 합리적 기간 동안 공개시장에 노출되었을 것 등을 지적하는데, 그 특징은 공개경쟁시장(open and competitive market)을 지향하는 것으로 볼 수 있다.

영국의 왕립평가사협회(RICS)의 정의는 국제평가기준과 같으며 다만 국제기준이 평가대상을 부동산(property)이라 한데 비하여 RICS는 자산(asset)이라 한 점이 다를 뿐이다. 이정의 특징은 자유의지에 따르며 강요당하지 않는(without compulsion) 시장 즉, 공평거래로 성립되는 가격이라는 데 있다.

국제 평가기준(IVS : International Valuation Standards)은 시장가치를 “거래 당사자가 시장에 정통하며 강요당하지 않고 신중하게 행동하여 충분한 기간 방매된 부동산을 대등한 관계로 거래하는 가격시점일의 자산 추산가액”이라 한다.

일본에서는 영미의 이 시장가치를 정상가격이라는 용어와 혼용하는데 이의가 없는 듯하다. 일본의 감정평가에 관한 기준.(이하 ‘기준’이라 한다)은 정상가격을 “시장성이 있는 부동산에, 현실의 사회, 경제 정세 하에서 합리적이라 판단되는 조건을 만족하는 시장에서 형성될 수 있는 시장가치를 표시하는 적정가격”이라 하면서, 그 합리적이라 판단되는 조건을 만족하는 시장이란 i) 시장통제가 없는 공개시장에서 수요자 및 공급자가 통상의 지식과 정보를 가지고 있으면서 시장진출이 자유로우며, ii) 급매매 등 특별한 동기에 의하지 않고 행동하며 iii) 대상 부동산시장이 상당기간 공개되어 있는 시장이라 한다. 이와 같은 영미의 시장가격 혹은 일본의 정상가격이라는 용어를 놓고 이론적으로는 i)출품시간의 합리성 ii) 거래의 자연성 iii) 당사자의 정통성이라는 세 가지 시장가격 조건을 충족하고 있다고 보고 있다.

3. 정상가격 개념

우리나라 규칙은 ‘정상가격’을 “평가 대상물건이 **통상적인 시장**에서 충분한 기간 거래된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래상사자간에 통상 성립한다고 인정되는 적정가격”이라 하는데, 위에 든 각국의 정의와 다르다. 즉 우리나라 규칙의 정상가격 정의는 거래의 자연성에 관한 내용 즉, “강요당하지 않고 신중하게 행동”(국제기준) 한단는가, “급매매 등 특별한 동기에 의하지 않는”(일본기준)다는 등의 문언(文言)이 없어, 영미의 시장가치나 일본기준의 정상가격 조건에 충실한지 여부는 해석상 논의의 여지가 있다.

다음의 두 가지 예를 근거로 이같이 주장할 수 있다. 즉, 해리스와 프리드먼(Jack C. Harris and Jack P. Friedman)은 시장가치를 “이론적으로 매수인은 강압 없이 자유로운 의사에 따라(willing but not compelled) 지급하는 가장 높은 가격(highest price)이면서, 매도인

은 강압 없이 자기 의사에 따라 수용하는 가장 낮은 가격”이라 말함으로써 시장가치를 “강압 없는 자유로운 의사”에 따르는 것임을 강조하고 있는데, 이런 정의와 비교할 때 규칙의 정의는 ‘거래의 자연성’이라는 조건이 결여되었다고 볼 수 있다.

일본의 세가와 마사테루(瀬川昌輝)와 네즈미야 마사토지(鼠屋政敏)는 미국의 시장가치란 “시장에서 매도인과 매수인 공히 타당하다고 생각하는 가격”이라 하며, 미국의 평가재단(The Appraisal Foundation)9) 직업감정사 실무 통일 양식(USPAP : Uniform Standard of Professional Appraisal Practices)에 따르면 “시장가치란 물건이 경합이 있는 공개시장에서 공정한 매매를 위한 모든 조건이 구비되어 있고, 매도인과 매수인이 최대한 주의를 기울이면서 지식을 가지고 타로부터 영향을 받지 않고 매매될 때의 가격”이라 소개하고 있다. 이 USPAP의 시장가치 조건도 “타인으로부터 영향을 받지 않고 매매될 때의 가격”이라함으로써 시장가격은 ‘거래의 자연성’이라는 조건이 필요함을 알 수 있다. 따라서 규칙의 정상가격은 용어의 정의상 시장가치로 보기에는 부족한 점이 있다. 다만, 대상물건의 내용에 정통한 거래상사자의 경우 강요당하지 않고 신중하게 행동”한단다가, “급매매 등 특별한 동기에 의하지 않을 가능성이 높은 바 이를 유추 적용할 경우 정상가격은 시장가치로도 볼 수 있을 것이다.

4. 적정가격 개념

부동산가격공시법은 정상가격이라는 용어대신에 ‘적정가격’이라는 용어를 사용하고 있으며, 이때 적정가격이라 함은 “당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격”을 말한다. 이것은 문언상 법제정 당시 지가공시법의 정의보다 시장성을 더 강조한 듯이 개정된 내용이다. 그러나 여기서 말하는 ‘통상적인 시장’이나 ‘정상적인 거래’, 혹은 ‘성립될 가능성이 가장 높은 가격’이라는 말은 투기적이거나 비정상적인 시장이 아니며, 미 실현된 개발이익이 포함된 것이 아니고, 특별한 개별사정이 개재되지 않은 거래를 말하며, 설령 거래사례가 없더라도 추상적인 시장을 상정하여 성립 가능한 적정한 가격을 평가해야 한다는 함의도 있다고 보아야 한다.

또한, 위에서 본바와 같이 적정가격은 시장가치 조건인 당사자 간의 시장에 대한 정통성이나, 거래의 자연성, 출품시간의 합리성이라는 조건을 만족하기 어려운 용어다. “통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우”를 i)출품시간의 합리성 ii)거래의 자연성이라 해석한다 해도, iii) 당사자의 정통성이라는 문언이 포함되어 있는지는 해석에 어려움이 있다. 더욱이, 시장가격은 거래사례를 중심으로 시장에서 행동하는 주체의 행태에 초점이 있는 반면, 적정가격은 그 것보다는 “시장에서 거래가 없더라도 거래가 이루어지는 경우”를 상정하라는(무연의 추상적인 시장거래를 상정하라) 뜻이 포함되어 있기 때문에 시장가치와는 다르다. 특히 이 적정가격은 토지평가의 행위기준으로서 평가사가 지표로 삼도록 공시하는 것이고, 이것은 시장의 거래여부와 상관없이 정치, 경제, 사회, 문화, 환경 등의 가격형성요인을

분석하여 창출된 지표로서 가격이다.¹ 다시 말하면, 이는 평가목적에 부합하는 적합성을 기준으로 하는 적절한 가격(just value)이라 할 수 있다.

5. 시장가치(Market value), 정상가격, 적정가격의 동일성 여부

적정가격은 “**통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격**”이고, 정상가격은 “**통상적인 시장에서 충분한 기간 거래된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래 당사자간에 통상 성립한다고 인정되는 적정가격**”이다. 내용상 둘 다 시장을 전제로 하고 있는 점은 같지만, i)출품시간의 합리성 ii)거래의 자연성 iii) 당사자의 정통성이라는 시장조건에 비추어 보면, 적정가격은 정의 내용이 추상적이고 애매하여 그것이 뜻하는 바를 알기 어렵고, 정상가격은 ‘급매매 등 특별한 동기’, ‘공정거래’ 등 문언이 없어 거래의 자연성이라는 조건이 결여된 정의인 것을 알 수 있다.

만일 적정가격의 ‘정상적인 거래’를 시장가격의 세 조건을 모두 충족하는 뜻으로 유추하여 해석한다면 정상가격보다 적정가격이 오히려 시장가치에 더 가까운 정의라 할 수 있지만, 이 문맥만 가지고 확대 해석하기에는 어려움이 있으며, 만일 그렇다고 한다면, 이 용어를 쓰지 말고 시장가치라 쓰는 게 타당하다. 그보다는 법이 추구하는 취지를 살려서 해석하면, 이 ‘정상적인 거래’라는 뜻은 투기거래나 비정상적인 거래를 배제한다는 뜻으로 해석하는 것이 더 타당할 것 같다.

일본의 지가공시법의 정상가격이란 “자유로운 거래가 이루어지는 경우 그 거래에서 통상 성립될 것으로 인정되는 가격”이라 정의하며(동법 제2조 제2항), 지가공시법의 목적을 “표준지를 선정하고 그 정상가격을 공시함으로써 일반 토지의 거래가격에 지표를 제시하며 또 공익사업용에 제공하는 토지의 적절한 보상금액 산정 등에 이바지하고, 나아가 적절한 지가형성에 기여하기 위함”이라 규정하고 있다(동법 제1조). 일본의 지가공시법상의 정상가격 내용도 우리의 적정가격이나 정상가격 내용과 크게 다르지 않고 관념적이며 추상적이다. 이 역시 법정가격으로 법이 의도하는 가격임에 틀림없다. 즉, 일본도 감정평가기준에는 ‘정상가격’을 시장가치에 가깝게 정의한 반면, 지가공시법의 ‘정상가격’은 추상적으로 정의하면서 법적 성격을 부여하고 있다. 우리의 적정가격, 정상가격, 일본 지가공시법의 정상가격은 엇비슷하면서 추상적이고 구체적 설명이 없어 구별이 어렵다. 따라서 우리의 적정가격과 정상가격을 엄밀히 다르다고 해석하기도 어려운 면이 없지 않다.

한편, 규칙의 용어정의에서 ‘정상가격’은 “통상적인 시장에서.....적정가격”이라 하고 있는데, 일본의 기준도 정상가격은 “시장성이 있는.....적정한 가격”이라 규정하고 있다. 역설적으로 그러면 문언에 따라 적정가격이 곧 정상가격이라고 할 수 있느냐 하는 것이다. 이렇게 본다면 정상가격과 적정가격의 정의는 같아야 하며 달라야 할 이유가 없다. 그러나 부동산가액공시법에 따라 구해야 하는 가격은 정상가격이 아니라 적정가격이라고 하며, 규칙에서는

감정평가사 행위준칙으로 ‘정상가격주의’를 채택하고 있어 논란의 소지가 있으며, 양자의 정의 용어가 달라 혼동을 초래하고 있다. 그러나 양자는 분명히 법정가격(statutory value)의 성격을 띄고 있으며 그 내용도 크게 다르지 않으며 구체적으로 분별하여 다르다고 말하기도 어렵다.

요약하자면, 앞에서 다양하게 기술한 외국의 시장가치나 정상가격정의와 우리나라의 규칙의 정상가격 및 법상의 적정가격은 엄밀히 다른 정의임을 알 수 있고, 우리의 가격이 이론상 시장가치 조건을 충족하는데 부족한 점이 있음을 알 수 있다. 그리고 규칙의 근거가 부동산 가격공시법에 있다고 한다면, 규칙의 정상가격도 부동산가액공시법의 적정가격 정의에 구속 받는 개념으로 해석할 수 있고 시장가격과 괴리될 개연성이 있음을 알 수 있다. 그러므로 우리 법이나 규칙에 규정한 문언 상 적정가격과 정상가격은 외국의 시장가치나 정상가격과 동의어로 사용하는 것은 무리임을 알 수 있다.

III. 공정가치 평가논리

1. 평가방법

K-IFRS에서 공정가치 평가논리는 인식과 측정이다. 인식하는 유형자산에 대하여 원가로 측정 후 이를 회계정책에 따라 다시 측정하는 것이다. 이러한 과정은 가격 결정을 주 업무로 하는 평가와는 그 중점이 다른 것이다. K-IFRS 제1016에 의하면 유형자산의 경우 원가모형이나 재평가모형 중 하나를 회계정책으로 선택하여 유형자산 분류별로 동일하게 적용한다. 재평가모형에 따르면 토지와 건물의 공정가액은 시장에 근거한 증거를 기초로 수행된 평가에 의해 결정된다. 이 경우, 평가는 보통 전문적 자격이 있는 평가인에 의해 이루어진다. 일반적으로 설비장치와 기계장치의 공정가치는 감정에 의한 시장가치이다.⁸⁾ 결국 K-IFRS는 자산 평가의 통일된 방법을 정하지 않고 있으며, 이 때문에 기업들은 자산 평가에 관해 여러 가지 방법을 자유롭게 선택할 수 있다.⁹⁾

감정평가방법은 크게 3가지로 나뉜다.¹⁰⁾ 비교방식(Market approach), 원가방식(Cost approach), 수익방식(Income approach)이 그것이다. 공정가치 평가¹¹⁾에 있어

8) K-IFRS 1016호 30. 제1016호 33에 따르면 해당 유형자산의 특수성 때문에 공정가치에 대해 시장에 근거한 증거가 없고, 해당 자산이 계속 사업의 일부로서 거래되는 경우를 제외하고는 거의 거래되지 않는다면, 이익접근법이나 상각후 대체원가법을 사용해서 공정가치를 측정할 필요가 있다고 한다.

9) 이 경우 기업간 재무정보를 비교하는 것이 힘들어지며, 기간별·기업별로 비교가능성이 저해돼 혼란이 불가피할 것이다(연규홍, 2010, “자산 공정가치 평가의 K-GAAP와 K-IFRS 비교검토에 관한 연구”, 한국세무회계학회지 통권 제26호, 한국세무회계학회, 116쪽).

10) ‘감정평가에 관한 규칙’ 제10조, 다만 제10조 제②항에 의하면 “이 규칙에서 정하는 방식으로 평가하는 경우 평가가 크게 부정확하게 될 요인이 있는 때에는 적정하다고 판단되는 다른 방식으로 평가할 수 있다”고 규정한다.

11) 회계업계에서 공정가치 평가로 논의하는 사항은 주로 공정가치 평가로 인한 결과를 어떻게 재무제표에 반영

서도 3가지 방식이 설명되고 있다. 그러면 공정가치 평가방법이 기존 원칙적인 ‘정상가격’을 구하는 방식과 어떤 차이가 있을 것인가. 이것은 대상 기업의 자산 및 부채에 대한 항목, 목적, 가정과 조건의 설정에 따라 구별되는 사항이다.

자산 측정에 있어서 한국채택국제회계기준은 공정가치 측정을 기본 입장으로 취하고 있다. 금융자산은 물론 유형자산 등 비화폐성자산에 대해서도 공정가치를 강제 또는 선택 적용하도록 규정하고 있다.

2. 유형자산의 공정가치 평가

현행 기업회계기준은 유형자산에 대해서 역사적 원가주의를 채택하고 있지만, 한국채택국제회계기준인 「기업회계기준서 제1016호」에서는 기업이 원가모형과 재평가모형 중 한 가지 회계정책을 선택할 수 있도록 규정하고 있다. 이때 재평가모형이란 유형자산을 최초로 인식한 후에 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 유형자산에 대하여 재평가일의 공정가치로 측정하는 것을 말한다. 이는 과거 자산재평가법하에서 적용되었던 토지와 건물 등 사업용고정자산에 대해서 생산자물가가 25%이상 상승하는 경우 재평가를 허용한 것과는 다르다.

재평가모형을 적용할 경우 「기업회계기준서 제1016호」에서는 토지와 건물의 공정가치는 공인된 감정평가인의 감정에 의하고 시장에 근거한 증거로 결정하며, 설비장치와 기계장치는 감정에 의한 시장가치로 규정하고 있다. 해당 유형자산의 특수성 때문에 공정가치에 대해 시장에 근거한 증거가 없고, 해당 자산이 계속 사업의 일부로서 거래되는 경우를 제외하고는 거의 거래가 되지 않는다면 이익접근법이나 상각후대체원가법을 사용해서 공정가치를 측정하도록 규정하고 있다.

또한, 유형자산을 재평가할 때 당해 자산이 포함되는 유형자산 분류 전체를 재평가하도록 규정하고 있다. 「기업회계기준서 제1016호」에서는 토지, 토지와 건물, 기계장치, 선박, 항공기, 차량운반구, 집기, 사무용품으로 분류하고 있다. 기업이 여러 필지의 토지를 보유하고 있는 경우 이중 한 개 필지의 토지에 대해서만 재평가할 수 없으며, 보유토지 전체에 대해서 재평가를 해야 한다.

재평가의 빈도는 유형자산의 공정가치 변동에 따라 달라진다. 만일 당해 유형자산의 공정가치가 매년 중요하게 변동된다면 매년 재평가가 필요할 수 있으며, 그렇지 않다면 3년이나 5년마다 재평가를 할 수 있다.

3. 무형자산의 공정가치 평가

한국채택국제회계기준인 「기업회계기준서 제1038호」에서는 무형자산도 유형자

하는가, 기존 기업회계기준과 달라진 점을 위주로 설명하고 있다(김문태, 2009, 전계서, 185-187쪽). 결국 공정가치 평가에 대한 방법론에 대하여는 구체적인 지침이나 매뉴얼이 필요하며, 이 작업은 감정평가협회를 중심으로 이루어져야 한다.

산과 마찬가지로 원가모형 또는 재평가모형 중 한 가지를 선택할 수 있도록 규정하고 있다. 단, 무형자산에 재평가모형을 적용하기 위해서는 활성거래시장(active market)이 존재하여야 한다. 따라서 유형자산에 비해 공정가치 평가를 하는 경우는 흔하지 않을 것으로 예상된다.

4. 투자부동산의 공정가치 평가

투자부동산이란 임대수익이나 시세차익 또는 두 가지 모두를 얻기 위하여 보유하고 있는 토지나 건물 등의 부동산을 의미한다. 한국채택국제회계기준인 「기업회계기준서 제1040호」에서는 투자부동산을 최초로 인식한 후 원가모형과 공정가치모형(fair value model)중 하나를 선택하여 모든 투자부동산에 적용하도록 규정하고 있다. 공정가치모형을 선택한 경우에는 공정가치를 결정하기 어려운 상황을 제외하고는 최초 인식 후 모든 투자부동산을 공정가치로 측정하고 공정가치 변동으로 발생하는 손익은 발생기간의 당기손익에 반영하도록 규정되어 있다.

동일한 부동산이라도 유형자산으로 분류되어 재평가모형을 적용할 경우에는 재평가로 인한 장부금액의 변동을 무조건 당기손익에 반영하지 않는 반면 투자부동산으로 분류되어 공정가치모형을 적용하여 변동된 금액에 대해서는 당기손익에 반영하는 점에 차이가 있다. 유형자산의 경우에는 개별 분류별로 재평가모형을 적용하지만, 투자부동산의 경우에는 개별이 아니라 전체에 대해서 적용하거나 적용하지 않을 수 있다.

5. 공정가치 서열체계

공정가치 평가에서 주목할 점은 자료에 따라 공정가치의 서열을 매기는 부분이다. 공정가치 기준으로 해당 자산을 평가하기 위해서는 그 가격자료를 공정가치서열체계12)에 따라 다음과 같이 분류하여 분석하여야 한다.13) 여기서 활성시장(Active market)은 거래되는 항목이 동질적이고 일반적으로 거래의사가 있는 구매자들과 판매자들을 언제든지 찾을 수 있으며, 가격이 공개되어 이용가능한 시장을 말한다.14)

12) ‘공정가치서열체계’란 공정가치의 측정과 이에 관한 공시사항의 일관성과 비교가능성을 증대시키기 위하여 공정가치 평가에 이용된 가격자료의 유의성을 우선순위에 따라 단계별로 나타내는 것을 말한다(감정평가실무기준(안) [900]-4).

수준 1의 공정가치는 활성시장에서 형성된 가격, 수준 2는 활성시장에서 얻을 수 있는 정보를 토대로 가치평가모형을 이용해 추정된 공정가치, 수준 3은 활성시장에서 관찰되지 않지만 내부적으로 합리적이라고 인정되는 정보(예로 미래 현금흐름 추정치)를 토대로 가치평가모형을 이용해 추정한 공정가치이다(고송의, 2009, 전계서, 194쪽).

13) 최근에 공시된 기업의 분·반기 보고서를 검토해 볼 때, 주로 금융상품의 공정가치 평가절차에서 수준 1, 2, 3에 따른 투입변수의 유의성이 설명되고 있다(<http://dart.fss.or.kr>, 금융감독원 전자공시시스템).

14) 홍성수(2010), 위기만해도 술술이해되는 국제회계기준, 서울 : 새로운 제안, 247-248쪽.

<표 1> 공정가치 평가시 가격자료의 분류

서열체계	내 용	비고
수준 1 가격자료	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 (조정되지 않은) 공시가격	
수준 2 가격자료	자산이나 부채에 대한 직접적 또는 간접적으로 관측 가능한 가격자료(수준 1 가격자료에 포함된 공시가격은 제외)	
수준 3 가격자료	관측 가능한 시장자료에 기초하지 않은, 자산이나 부채에 대한 가격자료(관측불가능한 가격자료)	

자료 : 감정평가실무기준(안) [900]-7.1 편집

비금융자산의 경우에는 활발한 시장이 형성되어 있지 않은 경우가 많고, 자산마다 고유한 특성을 갖고 있는 경우가 많기 때문에 수준 1, 2보다는 주로 관찰 불가능한 투입정보인 수준 3의 투입정보를 이용하여 공정가치를 측정하는 경우가 많을 것이다.¹⁵⁾

주된 시장에서의 거래를 예상해야 하는가 아니면 가장 유리한 시장 또는 가장 적합한 시장에 기초해야 하는가도 논의대상이다. 자산을 판매하거나 부채를 이전하는 거래가 자산이나 부채에 대한 주된 시장에서 일어난다고 가정하고, 주된 시장이 없을 경우에는 자산이나 부채에 대한 가장 유리한 시장에서 일어난다고 가정한다.¹⁶⁾ 어느 경우이나 보고 실체의 관점을 고려한 것이고 주된 시장이 존재한다면 주된 시장에서의 가격으로 나타내야 한다.¹⁷⁾

IV. 공정가치 평가의 문제점과 대응방안

1. 문제점

가. 평가업계의 기존 평가이론상 가격개념과의 혼란

부동산 공정가치와 관련하여 평가상 여러 논점이 있다. 우선 공정가치 개념은 불확정성을 갖는다. 또한 각 기관 또는 국제적인 기구의 공정가치 정의자체가 다르다는 것도 하나의 혼란이다.¹⁸⁾ 이 문제는 회계기준이 각 나라의 다양한 환경과 정책

등의 요인에 의하여 형성되고 변화되는 점과 관련된다. 결국 해석의 문제가 발생하며, IFRS는 원칙중심의 회계기준이므로 어떤 합리적인 근거에 의하여 접근할 것인가가 과제이다.

IFRS의 공정가치 평가의 접근방법은 과거 금융자산 및 부채에 관한 인식과 측정을 가지고 비금융자산 및 부채에 까지 확대하는 점이 핵심이다. 기본적 사고방식은 거래소가 존재하고 일정한 공표가격을 통하여 과거 일정기간 동안의 평균가격을 공정가치로 측정하는 것이다. 이러한 사고방식은 결국 '시장에 근거한 증거를 기초'로 하여 비금융자산인 부동산을 평가하고자 하는 것이다. 그러나 과거에 이루어진 공시가격이나 시장에 근거한 증거는 결국 거래가격을 의미한다. 이 부분은 실거래가에 대한 과도한 의존을 야기할 수 있다. 평가의 정체성과 그 의미를 고려할 때 평가는 원가에 치중하는 회계와는 달리 미래의 편익을 고려하는 것이 기본 개념이다. 이러한 공정가치 평가에서 회계와 평가의 기본적 사고방식의 차이는 매우 다른 것이다.

나. 불확정개념의 문제

공정가치는 역사적 원가주의보다 재무제표 이용자의 의사결정에 보다 유용한 측정 속성인 것이 분명하지만, 공정가치 평가에 대한 구체적 지침이 부재하기 때문에 기업에 의해 자의적으로 이용될 여지가 있다. 공정가치가 이해관계자에게 유용한 정보제공이라는 '목적적합성(Relevance)'측면에서 우월하지만, 현실적으로 평가대상이 거래되는 활성시장에 형성되어 있지 않을 경우 정확한 공정가치 측정에 드는 높은 비용과 기술적인 어려움 때문에 공정가치 정보의 '신뢰성(Reliability)'에는 다소 문제가 있다는 비판이 있다. 기업에서 공시하는 자료를 분석해 보면 공정가치 평가에 관한 사항은 매우 빈약하다. IFRS 도입으로 인해 주식사향이 많이 늘어나고 상세하여 투자자 및 이해관계인에게 유용한 정보를 줄 것이라 기대가 되었으나, 정작 공정가치 평가에 관한 사항은 기업의 내부정보에 속해있는 것이다.

국제회계기준위원회는 원칙중심의 국제회계기준을 제정하기 위해 몇 가지 제정 원칙을 표방하고 있는데, 그 중 "회계기준의 복잡성을 줄이기 위해 기준 내에서 예외 규정을 지양한다"고 규정하여, 예외까지를 포괄하는 좀 더 넓은 개념 체계를 취하고 있다. 복잡한 회계 현상을 규율하려면 다소 추상적인 불확정개념의 존재는 불가결하지만, 이러한 불확정개념의 존재는 해석과 관련하여 여러 가지 어려운 문제를

15) 따라서 세 단계로 측정된 공정가치의 신뢰성과 유용성에 의문이 제기될 수 있으며, 비금융자산·부채의 경우는 금융자산·부채의 경우보다 더욱 심각할 수 있다(임석식·김경태·이영한, 2008, 한국채택국제회계기준 적용의 실무적 문제점 및 대책, 한국회계기준원, 79쪽).

16) 주된 시장은 보고실체가 자산 또는 부채에 대해 가장 많은 양과 빈도로 자산을 판매하거나 부채를 이전할 수 있는 시장을, 가장 유리한 시장은 보고실체가 자산을 판매하거나 부채를 이전할 때, 자산에서 수취하는 금액을 최대화하고 부채를 이전하면서 지급하는 금액을 최소화 할 수 있는 시장(거래비용을 고려)을 말한다(연규홍, 2010, 전제서, 96쪽).

17) 주된시장에서는 거래비용(Transaction cost)를 고려하지 않으며, 위치에 따른 발생비용은 고려한다(이창로, 2011.4, 실무수습교재(IFRS와 공정가치평가), 한국감정평가협회, 71쪽).

18) 국제평가기준위원회(IVSC), 국제평가기준 적용지침(IVA) 제2호 제3.2항은 다음과 같다. "공정가치는 시장에 정통하고, 정상적인 거래를 하고자 하는 당사자 사이에 자산교환을 하거나 채무정산을 하고자 할 경우 결정

될 수 있는 가액을 말한다". 감정평가협회의 '재무보고목적 공정가치 감정평가기준(안)'의 정의는 "공정가치(Fair value)는 대상 자산의 내용에 정통하고 매매의사를 가진 당사자 간에 독립적인 거래관계에서 매매가 성립될 수 있는 금액이다"라 규정한다. 감정평가실무기준(안) [900-4.1]의 공정가치의 정의는 "공정가치"란 한국채택국제회계기준에 따라 자산 및 부채를 공정가치로 추정하기 위한 기본적 측정원칙으로서 그 자산의 내용에 정통하고 거래의사를 가진 당사자 간의 독립적인 거래관계에서 자산이 교환되거나 부채가 결제될 수 있는 금액을 말한다"이다.

발생시킨다.

예를 들어, “공정가치”에 대해서 어떻게 산정하는가에 대한 구체적인 언급이 없다. 예컨대 매매가 활발하지 않은 기업의 공장용지, 복잡한 파생상품의 공정가치를 어떻게 산정하느냐는 재무정보에 중대한 영향을 미친다.

공정가치는 합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 거래에서 자산이 교환될 수 있는 금액으로 정의되어 있는데, 「감정평가에관한규칙」상 정의된 정상가격¹⁹⁾, 「부감법」상 정의된 적정가격²⁰⁾ 그리고 시장가치²¹⁾와 개념적 관계 정립이 필요하다. 국제평가기준에서 사용하는 시장가치 개념은 일반적으로 국제회계기준에서 사용하는 ‘공정가치(fair value)’와 유사한 개념으로 재무보고 목적으로 비유동자산을 평가할 경우 대부분 시장가치로 평가하도록 규정하고 있다. 그러나 특수한 경우에는 시장가치와 공정가치를 구분하고 있으며, 공정가치를 시장가치보다 광범위한 개념으로 구분하고 있다.(이창로, 2008)

정상가격은 사실상 국제평가기준의 시장가치와 같은 개념이라고 볼 수 있다. 국제회계기준에서의 공정가치는 정상가격과 유사한 개념으로 보되, 더욱 현실적인 시장증거를 요구하고 있으며, 시너지효과 등을 고려할 만한 넓은 사례시장을 고려할 것을 요구하고 있다.(경웅수·한명수, 2008)

2. 대응방안

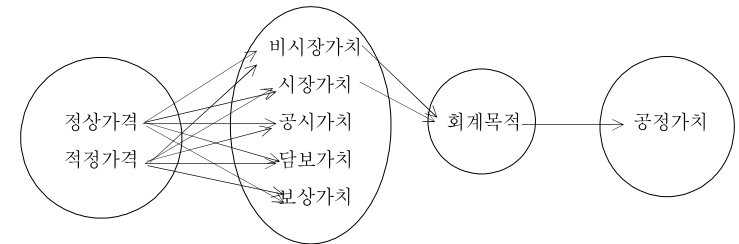
가. 가치 및 가격개념의 재정립

공정가치 평가는 감정평가업계에 커다란 과제를 주고 있다. 회계분야에서 공정가치의 개념과 공정가치 측정을 배타적인 영역으로 인식하고 시장에 근거한 자료만을 중시하는 경향은 평가의 본질과 과제를 다시금 생각하게 한다. 공정가치를 평가할 경우 시장에 근거한 증거 또는 자료라는 것은 시장가격을 의미한다. 시장가격이 시장가치인 경우도 있으나 평가의 목적은 시장가격 분석을 통하여 합리적인 시장과 참여자를 가정한 시장가치를 결정하는 것이다. 따라서 공정가치 평가의 본질과 목적이 실질적 가치를 재무제표에 반영하는 것이라면 응답 평가에 의한 과정을 거쳐야 한다.

다만, 한국의 적정가격과 정상가격은 가치와 가격이 혼용되어있는 용어이다. 원칙적으로 감정평가사가 추정하여야 할 것은 시장가격이 아니라 시장가치이며 이를 가액으로 나타내면 된다. 그런데 왜 한국의 법과 규칙은 이렇게 추상적인 용어로 감정평가사가 추정하여야 할

평가액을 정하고 있는 것일까? 아마도 이는 누구의 책임도 아닌, 감정평가사와 공무원의 공동책임일 것이다. 구체적으로는 조세저항에 대한 공무원의 책임회피²²⁾, 가격다원론의 실무적 적용을 위한 정교하지 못한 이론의 법적 적용 등이 이유가 될 것이다.

한편, 공정가치(Fair Value)는 실제의 활성화된 시장이나 실제로 발생한 거래에서 형성되는 시장가격보다도 넓은 의미의 모든 자산, 부채, 지분상품에 대해 적용될 수 있는 일반적 용어로 사용하고 있는 바, 엄밀하게 말해 공정가치(Fair Value)는 공정 시장가치(Fair market Value)와 공정비시장가치(Fair non-market Value)로 구분하여 의미를 파악하되 이 개념이 회계와 관련이 있기 때문에 회계상 목적에 부합해야 할 것이다. 따라서 상기의 내용을 종합해 보면 다음과 같은 개념도가 도출된다.



현재 감정평가 법 및 규칙상의 정상가격 및 적정가격은 용어의 정의가 시장가치와는 반드시 일치하는 것은 아니나 유추적용을 할 경우 통하여 감정평가사가 추정하는 정상가격 및 적정가격에는 시장가치가 포함될 수 있다. 따라서 현재의 규정만으로도 공정가치를 추정할 수 있는 법적 및 이론적 근거는 충분하다. 다만, 보다 명확하게 하기 위해서는 정상가격과 적정가격을 단일화할 필요가 있으며, 정의 역시 시장가치 개념을 보다 명확히 할 필요가 있다. 다만, 용어 및 용어정의를 동시에 바꾸기 힘들다면, 용어의 단일화를 먼저 시행하는 것이 불필요한 소모적 논쟁을 불식시키는데 기여하리라 본다. 향후 IFRS에 따른 공정가치 및 사회기반시설 평가를 위한 공정가치 평가를 위해서는 시장가치 개념을 보다 명확히 할 필요가 있는 바, 정상가격이라는 용어로 통일한다면 법정가격을 뜻하면서도 시장가격에 가깝게 인식되므로 소기의 목적은 달성할 것으로 본다. 또한, 매매가 활발하지 않은 부동산의 경우를 대비하여 비시장가치 개념의 정립 및 이와 관련된 평가이론 및 기법개발에 보다 많은 노력을 기울여야 할 것이다.

나. 공정가치 평가의 객관성과 전문성 확보

19) "정상가격"이라 함은 평가대상토지등(이하 "대상물권"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래된 후 그 대상물권의 내용에 정통한 거래당사자간에 통상 성립한다고 인정되는 적정가격을 말한다.

20) 적정가격"이라 함은 당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.

21) 국제평가기준에서 "시장가치"는 해당 자산이 충분한 기간 공개된 후, 자산의 내용에 정통한 당사자가 신중하고 강요됨이 없이 독립된 거래관계에서 교환될 것으로 인정되는 가격시점 현재의 금액으로 정의하고 있다.

22) 정수연, "감정평가와 부동산가격공시"(2011.12), pp21-37

기존 선행연구의 대다수 의견은 금융자산과 부채를 공정가치로 평가할 때는 외부 전문가에 의하여, 유·무형자산과 투자부동산에 관한 공정가치 평가는 전문성과 독립성을 갖춘 감정평가기관에 의하고 또한 그 역할이 중요하다고 한다.²³⁾

합리적인 가격결정의 근거를 보여주고, 국제적 신뢰를 얻기 위해서는 가격산정의 전문가가 필요한 것이다. 이러한 가격산정에 대하여 일부 회계사 등이 할 수 있어야 한다는 주장이 있다. 이러한 견해는 외국의 다양한 가치평가기관 등을 예로 든다. 그러나 그러한 주장은 감정평가제도가 법으로 확립되어 있지 않은 유럽에서 발달된 것으로, 우리나라와 선진국의 특수성을 감안하지 않은 단순비교는 적절하지 않으며, 기업회계기준에 따른 평가를 공인회계사의 독점적 업무로 하고 있는 경우는 없다.²⁴⁾ 여기서 물론 회계업계 등과도 협력도 필요하며²⁵⁾, 최종적으로 전문성을 갖춘 감정평가사에 의한 공정가치의 판단이 필수불가결한 것이다.²⁶⁾

23) 이창우 외3인(2008), 전계서, 123-124쪽.

24) 허강무 외5인(2010), 전계서, 16쪽.

25) 고승희(2009)는 감정평가업계가 회계전문가들과 협력해 공정가치 평가에 대한 전문적인 교육프로그램을 회원들에게 제공해야 한다고 한다.

26) 최유효이용은 가치판단의 전제(Premise)로 적용된다. 즉, 대안을 판단해야 한다. 전형적인 시장 참여자(Market participant)가 어떻게 판단하고 선택할 것인지를 예상해야 한다. 이를 위해서는 대안적 사용(Alternative uses)의 평가가 필요하며 그에 따른 특정한 평가기법을 요구하게 된다. 이것은 전문적인 회계담당사의 영역이 아닌 것이다(This is outside of an accountant's area of expertise, but solidly within the domain of the work of real estate appraisers(L. Richard Johnson, Edward Atwood and Larry Walther, 2010, "Incorporating Highest and Best Use into Accounting Standards Expands Opportunities for Appraisers", *The Appraisal Journal*, Spring, pp.151-152)