

비금융자산 공정가치 평가와 최고 최선의 사용에 대한 사례연구

손 혁*

요약

본 연구는 비금융자산의 공정가치 측정의 기본요소인 '최고 최선의 사용(highest and best use)'에 대한 논점을 제시한다. 국제회계기준 제1113호는 비금융자산의 공정가치를 측정하는 경우 시장참여자 자신이 그 자산을 최고 최선(highest and best use of assets)으로 사용하거나 최고 최선으로 사용할 다른 시장참여자에게 그 자산을 매도함으로써 경제적 효익을 창출할 수 있는 시장참여자의 능력을 고려한다. 하지만 최고 최선의 사용이라는 개념은 매우 추상적일 뿐만 아니라 주관적인 판단이 개입될 수 있다. 즉 비금융자산의 공정가치를 평가할 때 최고 최선의 사용의 개념을 과대평가하여 비금융자산의 가치를 상향시킬 가능성이 존재한다. 본 연구는 기업이 최고 최선의 사용을 과다하게 인식하지 않도록 하기 위해서는 이해관계자의 지속적인 감시가 필요하며 특히 외부감사인의 역할이 중요하다고 보았다. 본 연구는 감정평가 부분에서 적용하는 최고 최선의 사용과 공정가치 평가의 괴리를 확인하고 관련 사례를 통해 비금융자산의 최고 최선의 사용을 적용할 때 발생할 수 있는 문제점을 논의하고 실무의 적용에 대한 시사점을 제공하였다는데 그 의의가 있다.

핵심 주제어: 최고 최선의 사용, 공정가치, 비금융자산, 감정평가

* 계명대학교 경영대학 회계세무학부 부교수, hshawn@kmu.ac.kr

<논문 투고일> 2021.5.03 <논문 수정일> 2021.5.20 <게재 확정일> 2021.5.21

I. 서론

본 연구는 비금융자산의 공정가치(fair value) 측정의 기본요소인 ‘최고 최선의 사용(highest and best use)’에 대한 실무상 논점을 사례연구를 통해 제시하고자 한다. 최근 들어 국제회계기준을 적용하는 기업의 유형, 무형자산의 자산재평가와 투자부동산의 공정가치 평가가 나타나면서 금융자산 외에도 비금융자산의 공정가치 평가는 매우 중요한 요소가 되었다.

국제회계기준 제1113호(이하 IFRS 13) ‘공정가치 측정’은 금융자산은 물론 비금융자산의 측정에 대해서 상세히 규정하였다. IFRS 13은 비금융자산의 공정가치를 측정하는 경우 시장참여자 자신이 그 자산을 최고 최선(highest and best use of assets)으로 사용하거나 최고 최선으로 사용할 다른 시장참여자에게 그 자산을 매도함으로써 경제적 효익을 창출할 수 있는 시장참여자의 능력을 고려하도록 하고 있다.

즉 최고 최선의 사용에 대한 판단은 시장참여자의 관점에서 이루어진다. 이는 기업이 비금융자산을 다르게 사용할 의도가 있더라도 그러하다. 시장참여자가 비금융자산을 다르게 사용하여 그 가치를 최대화할 것이라는 점이 시장이나 그 밖의 요소에 의해 제시되지 않으면 기업이 비금융자산을 현재 사용하는 것을 최고 최선의 사용으로 본다.

하지만 최고 최선의 사용이라는 개념은 매우 추상적일 뿐만 아니라 주관적인 판단이 개입될 수 있다. 즉 기업은 경쟁력 있는 지위를 보호하거나 또는 그 밖의 이유로 취득한 비금융자산을 의도적으로 활발히 사용하지 않으려고 하거나 최고 최선으로 자산을 사용하지 않으려고 할 수 있다.

예를 들어 기업이 취득한 무형자산을 다른 기업이 사용하는 것을 제한함으로써 그 무형자산을 방어적으로 사용하려고 계획할 수 있다. 그렇다 하더라도 비금융자산의 공정가치는 시장참여자의 최고 최선의 사용을 가정하여 측정한다. 따라서 비금융자산의 공정가치를 평가할 때 최고 최선의 사용의 개념을 왜곡하거나 기본 가정을 과대평가하여 비금융자산의 가치를 상향시킬 가능성이 존재한다.

본 연구는 미국의 밀러에너지(Miller Energy)의 사례를 통해 비금융자산의 최고 최선의 사용에 대해 경영진의 주관적 판단이 개입될 수 있음을 확인하였다. 최고 최선의 사용은 공정가치 서열체계(fair value hierarchy)의 수준 3에 해당한다. 만일 최고 최선의 사용에 대한 낙관적인 전망으로 비금융자산의 가치가 부풀려진 경우 주주 등 투자자는 주가상승으로 인해 이를 감시할 유인이 사라진다. 따라서 최고 최선의 사용의 변경으로 비금융자산의 가치가 급격히 상승하는 경우 이해관계자들의 주의가 요망되며, 특히 외부 감사인의 산업전문성이 최고 최선의 사용에 대한 지속적인 감시(monitoring)가 해당 회

계처리에 대한 매우 중요한 적발요소이다.

본 연구는 최고 최선의 사용 관련 사례를 통해 비금융자산의 최고 최선의 사용을 적용할 때 발생할 수 있는 문제점을 논의하고 실무 적용에 대한 시사점을 제공하였다는데 그 의의가 있다.

본 연구는 서론에 이어 제 2장에서는 공정가치의 유용성과 공정가치 서열체계에 대한 이론적 배경을 살펴본다. 제 3장에서는 최고 최선의 사용에 대한 국제회계기준의 논점과 실무상 평가방식을 제시한다. 제 4장에서는 비금융자산의 최고 최선의 사용에 대한 사례와 문제점을 확인하고 제 5장에서는 결론과 시사점을 제시한다.

II. 이론적 배경

1. 공정가치 평가의 유용성

1960년대 이후 자산과 부채의 측정 속성에 대한 여러 논쟁이 있었다. 복식부기 사용 이후 회계측정의 기본 원칙은 취득 시 발생하는 역사적 원가(historical cost)를 사용하여 왔다. 역사적 원가는 측정이 간단하고 신뢰성이 높다는 점에서 수백 년을 사용하였으나, 1970년대 인플레이션이 심화되며 목적적합성은 물론 표현의 충실성에 문제가 발생하였다. 따라서 역사적 원가의 대안 속성으로 공정가치가 강조되기 시작했다.

공정가치 평가는 시장가치(market value) 정보를 얻기 쉬운 금융자산에서부터 사용되기 시작하였으며 이후 유형, 무형자산, 금융부채에도 공정가치(fair value) 측정이 사용되기 시작하였다. 유의할 점은 공정가치가 시장에 근거한 측정치이므로 기업 특유의 측정치와는 다른 측면이 있다. 즉 공정가치는 시장의 구성원에 의해 결정되는 시장가치에 기반을 두고 있으므로 공정(fair)하다고 말할 수 있다.

즉 공정가치가 측정 속성으로서 의미를 갖기 위해서는 다음과 같은 전제조건이 있어야 한다. 첫째, 측정대상의 활성시장(active market)이 존재해야 한다. 즉 주식시장이나 거래 대상 자산이나 부채의 시장을 통해 가치를 파악할 수 있어야 한다. 둘째, 시장참여자는 서로 독립적이며 경제적으로 최선의 행동을 수행하여야 한다. 이 때 시장참여자는 자산이나 부채에 대한 거래를 체결할 독립적인 의사가 있어야 하며 최선의 정보를 사용하여 합리적 판단을 수행해야 한다. 셋째, 정상거래의 속성을 가져야 한다. 즉 청산이나 재무적 곤경(financial distress)으로 인한 강제 매각이 아닌 통상적인 거래를 수행하여 정상적인 거래 가격이 형성되어야 한다.

공정가치가 가지고 있는 장점은 다음과 같다. 첫째, 공정가치는 시가변동이 급격히 발

생하는 주식 등 금융자산, 부채를 표현하고 인플레이션 하의 비금융자산, 부채를 충실히 표현할 뿐만 아니라 효율적 시장을 가정하는 경우 시장가치에는 그 자산이 내포하고 있는 정보를 반영하므로 목적적합할 뿐만 아니라 의사결정에 유용하다(Barth et al. 2010). 둘째, 공정가치는 경영자의 의사결정에 의한 성과를 즉각적으로 반영한다는 점에서 유용하며 이해관계자의 감시비용을 줄일 수 있다(Dechow et al. 2010). 셋째, 공정가치 평가는 과거 미실현 평가손익과 비교하여 선별적 처분을 어느 정도 파악할 수 있으며 최근의 기타포괄손익의 중요성이 증가함에 따라 유용한 정보를 제공할 수 있다(손혁 등 2014).

하지만 공정가치도 여러 가지 단점을 가지고 있다. 공정가치 손익이 경영자의 보상에 반영되어 불황시 기업의 재무적 곤경을 가져올 수 있으며, 공정가치의 변동정보로 인해 시장 자체의 불안정성을 심화시켜 2008년의 글로벌 금융위기 와 같은 경제위기의 요인이 될 수도 있다(Laux and Leuz 2009). 또한 중요한 점은 모든 자산과 부채가 시장가치를 측정하기 위한 관측가능한 요소가 있는 것은 아니므로 활성시장의 존재를 파악하기 어려운 대상의 경우 시장가치에 대한 판단이 어려울 수 있다.

국제회계기준제정위원회(IASB)는 이러한 우려를 바탕으로 IFRS 13 ‘공정가치 측정’을 도출하였다. 이 기준은 미국 회계기준제정위원회(FASB)와 공동으로 연구를 시작하였다.¹⁾ 공정가치 측정 프로젝트는 (1) 공정가치 회계의 복잡성을 줄이고 (2) 비교가능성을 강화하며 (3) 공정가치 정의와 관련 지침을 명확히 하고 (4) 공정가치 측정을 위해 사용한 투입변수 등을 재무제표 이용자가 평가할 수 있도록 공정가치 관련 공시를 강화할 목적으로 수행되었다.²⁾ 오랜 시간 끝에 도출된 IFRS 13은 공정가치 서열체계라는 개념을 도입하였다. 이는 모든 자산과 부채에 시장가치 정보가 있는 것은 아니지만 일관된 방향으로 시가정보를 보완할 수 있는 체계를 만들어 내고자 한 것이다.

공정가치는 시장에 근거한 측정치이며 기업 특유의 측정치가 아니다. 일부 자산과 부채의 경우에는 관측할 수 있는 시장거래나 시장 정보를 구할 수 있다. 다른 자산과 부채의 경우에는 관측할 수 있는 시장 거래와 시장 정보를 구하지 못할 수 있다. 그러나 두 경우 모두 공정가치를 측정하는 목적은 측정일 현재의 시장 상황에서 시장참여자 사이에 자산을 매도하거나 부채를 이전하는 정상거래가 있는 경우의 가격(자산을 보유하거나 부채를 부담하는 시장참여자의 관점에서 측정일의 유출가격)을 추정하는 것이라는 점에서 같다.³⁾

동일한 자산이나 부채의 가격을 관측할 수 없는 경우에는 관측할 수 있는 관련된 투입변수를 최대한으로 사용하고 관측할 수 없는 투입변수를 최소한으로 사용하는 다른 가치 평가기법을 사용하여 공정가치를 측정한다. 공정가치는 시장에 근거한 측정치이므로 위

1) 금융위기 이후 SFAS 157의 내용을 보완하고 통일된 기준을 논의하기 위해 시작되었다.

2) 국제회계기준 제1113호 결론도출근거 BC6

3) 국제회계기준 제1113호 문단 2

험에 대한 가정을 포함하여, 시장참여자가 자산이나 부채의 가격을 결정할 때 사용하게 될 가정을 사용하여 측정된다.⁴⁾ 이처럼 IASB는 시가정보를 관측하기 어려울 때 차선의 방법으로 어떤 체계적이고 객관적인 방법을 통해 가치평가기법을 사용한다면 이 가치는 시가정보에 준하고 공정할 것이라고 판단하였다. 이를 공정가치 서열체계라고 한다.

2. 공정가치 서열체계

IFRS 13은 공정가치 서열체계를 다음과 같이 세 개의 수준(level)으로 구분하고 있다.

<p>72 공정가치 측정 및 관련 공시에서 일관성과 비교 가능성을 높이기 위하여, 이 기준서는 공정가치를 측정하기 위하여 사용하는 가치평가기법에의 투입변수를 3수준으로 분류하는 공정가치 서열체계를 정한다.</p> <p>수준 1 투입변수: 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대해 접근할 수 있는 활성시장의 (조정하지 않은) 공시가격(측정대상의 시장가치)</p> <p>수준 2 투입변수: 수준 1의 공시가격 외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로나 간접적으로 관측할 수 있는 투입변수(대체자산/부채의 시장가치)</p> <p>수준 3 투입변수: 자산이나 부채에 대한 관측할 수 없는 투입변수(가치평가기법)</p>

공정가치 서열체계는 동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 (조정하지 않은) 공시가격(수준 1 투입변수)에 가장 높은 순위를 부여하며 관측할 수 없는 투입변수(수준 3 투입변수)에 가장 낮은 순위를 부여한다. 수준 1은 활성시장에서 쉽게 찾을 수 있는 자산과 부채의 공시가격인 시장가치를 의미한다.

활성시장의 공시가격은 공정가치의 가장 신뢰성 있는 증거를 제공한다. 많은 금융자산과 금융부채의 경우에 수준 1의 투입변수를 구할 수 있을 것이다. 하지만 활성시장의 공시가격을 조정할 필요가 있는 경우⁵⁾ 이는 수준 1로 분류할 수 없고 공정가치 서열체계의 더 낮은 수준으로 분류해야 한다.

4) 국제회계기준 제1113호 문단 3

5) 대량의 유사한 자산부채를 갖고 있어서 매트릭스 가격결정방법 등 대체방법을 사용하거나, 거래종료 후 사건이 발생하여 활성시장의 공시가격이 공정가치를 나타내지 않아 조정이 필요한 경우가 있다. 자세한 내용은 문단 79 참조.

수준 2는 수준 1의 공시가격을 알 수 없는 경우, 비슷한 자산이나 부채의 활성시장의 공시가격 등 대용치를 의미한다. 활성시장의 공시가격은 알 수 없지만 비활성시장의 공시가격을 이용할 수도 있을 것이다.

또한 자산이나 부채에 대한 공시가격 외의 관측할 수 있는 투입변수(ex: 정기적으로 공시되는 관측가능한 이자율과 수익률 곡선, 내재변동성, 신용스프레드)를 사용할 수 있다. 단, 자산이나 부채에 특정한 (계약상) 조건이 있는 경우, 수준 2의 투입변수는 자산이나 부채의 실질적인 전체 조건에 대해 관측할 수 있어야 하며 유의적이지만 관측할 수 없는 투입변수를 사용하는 경우 수준 3으로 분류할 수 있다.

수준 3은 자산이나 부채에 대한 관측할 수 없는 투입변수이다. 측정일에 자산이나 부채에 대한 시장의 활동이 거의 없는 상황에서 공정가치 측정을 위해 관측할 수 없는 투입변수의 사용이 허용된다.

그러나 공정가치를 측정하는 목적은 자산을 보유하거나 부채를 부담하는 시장참여자의 관점에서 측정일의 유출가격을 측정하는 것이므로 동일하다. 따라서 위험에 대한 가정을 포함하여 자산이나 부채의 가격을 결정할 때 시장참여자가 사용할 가정을 관측할 수 없는 투입변수에 반영한다.

위험에 대한 가정에는 공정가치를 측정하기 위해 사용하는 특정 가치평가기법(예: 가격결정모형)에 내재된 위험과 가치평가기법의 투입변수에 내재된 위험이 포함된다. 시장참여자가 자산이나 부채의 가격을 결정할 때 위험에 대한 조정을 포함한다면, 위험에 대한 조정을 포함하지 않는 측정치는 공정가치 측정치를 나타내지 못할 것이다. 예를 들면, 측정의 불확실성이 유의적인 경우⁶⁾에는 위험에 대한 조정을 가격 결정에 포함할 필요가 있을 것이다.

그러한 상황에서 구할 수 있는 최선의 정보를 사용하여 관측할 수 없는 투입변수를 개발하며, 그러한 정보에는 기업자신의 정보가 포함될 수 있다. 관측할 수 없는 투입변수를 개발할 때에는 기업 자신의 자료에 기초할 수 있지만, 합리적으로 구할 수 있는 정보를 활용해 다른 시장참여자가 다른 자료를 이용하거나 다른 시장참여자가 구할 수 없는 것으로서 기업에 특정된 것(ex: 기업 특유의 시너지 효과)이 있다는 사실을 알게 된 경우에는 기업 자신의 자료를 조정한다.

한편, 시장참여자가 사용하는 가정에 대한 정보를 얻기 위해 광범위한 노력을 기울일 필요는 없다. 그러나 합리적으로 구할 수 있는 시장참여자의 가정에 대한 모든 정보를 고려한다. 위에서 설명하는 방식으로 개발된 관측할 수 없는 투입변수는 시장참여자의

6) ex: 문단 B37~B47에서 설명하는 바와 같이, 그 자산이나 부채 또는 비슷한 자산이나 부채에 대한 정상적인 시장의 활동과 비교했을 때 거래 규모나 거래 빈도가 유의적으로 줄었으며, 거래가격이나 공시가격이 공정가치를 나타내지 못한다고 판단한 경우

가정으로 여겨지며 공정가치 측정의 목적에 부합한다.

지금까지 IFRS 13에 언급된 공정가치 서열체계를 살펴보았다. 공정가치 서열체계는 시가정보(수준 1)를 알 수 없는 자산과 부채에 대해 시가정보와 유사하도록 일관성 있고 객관적으로 가치를 측정하기 위한 도구이다. 이를 위해 대체자산/부채의 시장가치인 수준 2와 가치평가기법을 이용한 수준 3의 측정을 허용한 것이다. 특히 수준 3을 허용한 IASB의 취지는 시장가치라는 측정일의 유출가격과 최선의 정보와 합리적 가정, 적절한 위험을 반영한 공정하고 객관적인 내재가치는 시장참여자의 관점에서 어느 정도 일치할 것이라는 기대 때문일 것이다.

3. 공정가치 측정과 가치평가기법

공정가치 측정시 상황에 적합한 관측할 수 있는 투입변수를 최대한 사용하고 관측할 수 없는 투입변수를 최소한으로 사용해야 한다. 자산이나 부채에 대해 활성시장의 공시 가격(수준 1 투입변수)이 있는 경우에는 공정가치를 측정할 때 그 가격을 조정하지 않고 사용한다.⁷⁾

그러나 수준 1의 경우에도 다양한 판단사항이 발생할 수 있다. 예를 들어, 거래의 규모로 인한 할인과 할증은 공정가치에 반영해서는 안 된다. 하지만 지배지분 측정에 있어서 지배력을 가짐으로써 발생하는 할증처럼 그 자산이나 부채의 특성으로 인해 발생한 할인이나 할증은 공정가치에 반영될 수 있을 것이다.

또한 매도호가와 매수호가로 가격의 범위가 존재하는 경우 그 상황에서 공정가치를 가장 잘 나타내는 매입-매도 스프레드 내의 가격에서 공정가치를 측정할 수 있다. 자산포지션에서는 매입호가, 부채포지션에서는 매도호가를 사용할 수 있으나 반드시 사용하는 것은 아니다.

모든 정보가 수준 1의 시장가치가 존재하는 것은 아니므로 충분한 자료를 반영하여 가치평가기법을 사용할 수 있다. 가치평가기법을 사용하는 목적은 측정일에 현재의 시장 상황에서 시장참여자 사이에 이루어지는 자산을 매도하거나 부채를 이전하는 정상거래에서의 가격인 공정가치를 추정하는 것이다. 공정가치를 측정하는 방법은 [표 1]처럼 세 가지로 구분된다.

7) 단, 문단 79에서 구체적으로 밝히고 있는 경우를 제외한다.

[표 1] 공정가치 측정방식

종류	내용	예
시장접근법 (market approach)	동일하거나 유사하여 비교가능한 자산과 부채, 사업과 같은 자산, 부채의 집합에 대한 시장 거래에서 생성된 가격이나 그 밖의 목적적합한 정보를 사용하는 방법	주가배수법, 매트릭스가격결정방 법
원가접근법 (cost approach)	자산의 사용 능력을 대체할 때 현재 필요한 금액을 반영하는 방법	현행대체원가법
이익접근법 (income approach)	미래 금액(예: 현금흐름, 수익/비용)을 하나의 현재의(할인된) 금액으로 전환하는 방법	현재가치법, 옵션가격결정모형, 다기간초과이익법

주가이익비율(PER), 주가/장부가비율(PBR) 등을 사용하는 시장배수법에서 적절한 배수를 선정하기 위해서는 특유한 양적요소와 질적요소를 고려하는 판단이 필요하다. 또한 다양한 채무상품을 갖고 있을 때 사용하는 매트릭스 가격결정방법은 특정 증권의 공시가격에 의존하기 보다는 벤치마크가 되는 다른 증권과의 관계를 이용한다.⁸⁾

현행대체원가법은 다른 자산(부채)과 함께 사용하는 유형자산에 대한 공정가치를 측정하는 데에 주로 사용한다. 시장참여자인 매도자의 관점에서 자산에 대해 받게 될 가격은 시장참여자인 매입자가 이와 비슷한 유용성이 있는 대체 자산을 취득하거나 건설하기 위한 원가(진부화를 반영하여 조정한 후의 금액)를 기준으로 한다. 이는 시장참여자인 매입자가 그 자산의 사용능력을 대체할 수 있는 자산에 대한 금액보다 더 지급하지는 않을 것이기 때문이다. 여기서 말하는 진부화는 물리적 감모, 기능적, 경제적 진부화 등을 반영하므로 감가상각보다 그 범위가 더 넓다.

이익접근법은 여러 가지가 있으나 주로 현재가치법을 사용하고, 영업권과 같은 무형자산의 측정시 다기간초과이익법을 사용한다. 이익접근법을 사용하면 공정가치 측정치는 미래 금액에 대한 현재의 시장 기대를 반영한다. IFRS 13은 현재가치법의 사용시 많은 추정과 판단이 개입될 수 있으므로 현재가치 측정요소와 기대현금흐름, 위험 프리미엄과

8) 일부러 공시가격(수준 1)대신 매트릭스가격결정방법을 사용하더라도 수준 1로 분류되어서는 안 된다.

할인율의 산정 등에 대해 상세히 기술하였다. 이 중 현재가치 측정요소의 일반원칙을 소개하면 다음과 같다.

B13 현재가치는 할인율을 사용하여 미래금액(예: 현금흐름이나 가치)을 현재금액으로 연계시킬 때 사용하는 방법이다. 현재가치기법을 사용하는 자산이나 부채의 공정가치 측정은 측정일에 시장참여자의 관점에서 다음의 모든 요소를 고려한다.

- (1) 측정하는 자산이나 부채의 미래현금흐름의 추정
- (2) 현금흐름에 내재된 불확실성을 나타내는 가능한 현금흐름의 금액과 시기의 변동에 대한 기대
- (3) 현금흐름이 발생하는 기간과 일치하는 만기일이나 듀레이션을 가지며 보유자에게 시기의 불확실성이나 채무를 이행하지 않을 위험이 없는 무위험 화폐성자산에 대한 수익률(무위험이자율)로 나타나는 화폐의 시간가치
- (4) 현금흐름에 내재된 불확실성이라는 위험을 부담하는 데 대한 가격(위험 프리미엄)
- (5) 주어진 상황에서 시장참여자가 고려할 그 밖의 요소
- (6) 부채의 경우 기업(채무자)의 자기신용위험을 포함하는, 해당 부채에 관련된 불이행위험

B14 현재가치기법들은 문단 B13의 요소를 어떻게 고려하는지에 따라 서로 다르다. 그러나 다음의 모든 일반 원칙은 공정가치를 측정하기 위하여 사용하는 모든 현재가치기법에 해당된다.

- (1) 현금흐름과 할인율은 시장참여자가 자산이나 부채의 가격을 결정할 때 사용할 가정을 반영해야 한다.
- (2) 현금흐름과 할인율은 측정하는 자산이나 부채에 관련되는 요소만을 고려한다.
- (3) 이중계산이나 위험요소의 영향이 누락되지 않도록 하기 위하여, 할인율은 현금흐름에 내재된 가정과 일관된 가정을 반영해야 한다.
- (4) 현금흐름과 할인율에 대한 가정은 내부적으로 일관되어야 한다.
- (5) 할인율은 현금흐름이 표시되는 통화에 내재된 경제적 요소와 일관되어야 한다.

하지만 국제회계기준은 공정가치를 측정하기 위해 기준서에서 정한 하나의 현재가치 기법을 사용하도록 제한한 것은 아니며, 비교할 수 있는 자산이나 부채의 가격을 시장에서 관측할 수 있는지 여부 등 측정하는 자산이나 부채에 특유한 사실이나 상황과 충분한 자료의 사용 가능성에 따라 현재가치기법이 결정된다.

공정가치를 측정하기 위해서는 하나 이상의 접근법을 사용한다. 자산이나 부채의 공정 가치를 동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격을 사용하여 측정하는 수준 1

의 경우에는 하나의 가치평가기법이 적절할 수 있으나 현금창출단위의 공정가치를 측정하는 등 경우에 따라서는 복수의 가치평가기법을 사용하여 각각의 합리성을 고려하여 측정 범위 내에서 공정가치를 가장 잘 나타내는 값을 평가한다.

공정가치 측정은 일관된 가치평가기법을 사용함이 원칙이나, 새로운 시장이 발달하거나 이전 정보를 구할 수 없거나 새로운 정보를 구할 수 있고 시장상황이 변동되는 경우 등이 발생한다면 공정가치 측정방식이 변경될 수 있다.

지금까지 언급한 공정가치 측정은 공정가치 서열체계 수준 1부터 수준 3까지 모든 범위에서 적용된다. 하지만 활성시장의 공시가격(수준 1)을 제외하고는 가치평가기법은 일반적으로 낮은 수준의 공정가치 서열체계에서 사용될 것이다. 종합하면, 국제회계기준에서 가치평가기법을 적용할 때 고려할 상세한 원칙들을 제시하였지만 가치평가기법에는 경영자의 추정과 판단이 개입될 수밖에 없으며 때로는 이러한 재량적 판단이 심각한 문제를 일으킬 수 있다(Ball 2006).

Ⅲ. 최고 최선의 사용에 대한 개념과 실무상 적용

1. IFRS 13에서 언급하는 비금융자산의 최고 최선의 사용

공정가치 서열체계의 수준 1의 시가정보는 정상가격 등 조건에 대한 판단의 문제가 일부 존재하며, 시장가치 자체에 대한 단점은 존재한다. 하지만 활성시장 및 시장참여자의 기본 가정이 잘 지켜진다면 공정가치는 목적적합성과 충실한 표현을 만족할 것이다.

그럼에도 수준 2와 수준 3의 경우에서 사용되는 가치평가기법은 내재된 정보위험(information risk)이 존재한다. 즉 수준 2와 수준 3의 경우 경영자의 추정과 판단이 개입될 수 있다. 특히 수준 3의 관측될 수 없는 투입변수는 가치평가지 수행되는 미래현금흐름의 크기, 시기, 할인율 측정에서 측정오차(measurement error)가 나타날 수 있으며 판단에서 주관성과 편의(bias)가 반영될 수 있다(Song et al. 2010).

예를 들어, 공정가치의 주관성과 편의는 경영자의 보상체계에 의해 영향을 받을 수도 있다. 즉 경영자가 자신의 보상을 극대화하기 위해 필요한 경우 낮은 서열체계의 공정가치를 재량적으로 평가할 수도 있다. 그럼에도 불구하고 기업 내부에 객관성과 합리성을 보장하는 통제하는 수단이나 절차가 없다면 경영자의 의도를 막을 수단이 별로 없다.

실제로 외부감사인이 공정가치 평가에 대한 가정이나 추정에 이의를 제기하기가 매우 어렵다. 그 이유는 기업내부의 사정을 가장 잘 아는 경영진이 판단한 공정가치 정보에

대해 일반적인 감사절차만으로 의문을 품기는 어렵기 때문이다. 특히 경영자가 가치평가 전문기업이나 회계법인 등에게 평가용역을 수행하여 자신이 수행한 공정가치 평가에 대해 합리적 근거를 확보한다면 감사인은 이를 수용할 가능성이 높을 것이다.

중요한 점은 기업이 판단한 공정가치가 금융자산 등에 국한될 문제가 아니라는 것이다. 즉 공정가치는 국제회계기준의 중요한 기본 측정 속성이므로 재무보고의 다양한 분야에 적용된다. 따라서 공정가치 서열체계에 대한 측정오차와 주관성이 공정가치를 인식하는 다른 계정과목과 결합하여 많은 영향을 줄 수 있다.

특히 비금융자산의 공정가치의 경우 수준 1에 해당하는 시장가치 정보가 없는 경우가 다수이기 때문에 이러한 문제는 더 커질 수 있다. 따라서 국제회계기준은 비금융자산의 공정가치를 측정하기 위해 ‘최고 최선의 사용’이라는 개념을 도입하였다. 그 내용은 다음과 같다.

- 27 비금융자산의 공정가치를 측정하는 경우에는 시장참여자 자신이 그 자산을 최고 최선으로 사용하거나 최고 최선으로 사용할 다른 시장참여자에게 그 자산을 매도함으로써 경제적 효익을 창출할 수 있는 시장참여자의 능력을 고려한다.
- 28 비금융자산의 최고 최선의 사용을 고려하는 것은 다음과 같이 물리적으로 가능하고 법적으로 허용될 수 있으며 재무적으로 실행할 수 있는 자산의 사용을 고려하는 것이다.
 - (1) 물리적으로 사용할 수 있는지를 고려한다는 것은 시장참여자가 자산의 가격을 결정할 때 고려하는 자산의 물리적 특성(예: 자산의 위치나 크기)을 고려하는 것이다.
 - (2) 법적으로 사용이 허용되는지를 고려한다는 것은 시장참여자가 자산의 가치를 측정할 때 고려하는 자산 사용의 법적 제한(예: 부동산에 적용될 수 있는 구획 정비 규정)을 고려하는 것이다.
 - (3) 재무적으로 사용할 수 있는지를 고려한다는 것은, 물리적으로 사용할 수 있고 법적으로 사용이 허용되는 자산을 사용하여, 시장참여자가 그러한 사용에 투입한 자산 투자에서 요구할 투자수익을 얻기에 충분한 수익이나 현금흐름(자산을 그러한 사용을 위해 전환하는 데 드는 원가를 고려)을 창출할 수 있는지를 고려하는 것이다.
- 29 최고 최선의 사용은, 기업이 다르게 사용할 의도가 있더라도 시장참여자의 관점에서 판단한다. 그러나 시장참여자가 비금융자산을 다르게 사용하여 그 가치를 최대화할 것이라는 점이 시장이나 그 밖의 요소에 의해 제시되지 않으면 기업이 비금융자산을 현재 사용하는 것을 최고 최선의 사용으로 본다.
- 30 경쟁력 있는 지위를 보호하거나 또는 그 밖의 이유로 취득한 비금융자산을 의도적으로 활발히 사용하지 않으려고 하거나 최고 최선으로 자산을 사용하지 않으려고 할 수 있다. 예를 들면 기업이 취득한 무형자산을 다른 기업이 사용하는 것을 제한함으로써 그 무형자산을 방어적으로 사용하려고 계획할 수 있다. 그렇다 하더라도 비금융자산의 공정가치는 시장참여자의 최고 최선의 사용을 가정하여 측정한다.

위 내용을 요약하면 기업은 비금융자산에 있어 특별한 반증이 없는 이상 기업의 현재 사용을 최고 최선의 사용으로 가정한다. 또한 최고 최선의 사용을 고려할 때 3단계 과정, 즉 자산의 물리적 사용가능성과 법적 허용여부 및 재무적 실행가능성 등을 고려해야 한다. 만일 현재 사용이 최고 최선이 아닌 경우 그러한 사실과 자산을 다른 방식으로 사용하는 이유를 주석에 공시해야 한다.

예를 들어, 토지와 같은 부동산을 산업적 사용을 위한 공장부지로 개발하고 있다면 회사는 현재 사용하는 토지를 최고 최선의 사용으로 가정한다. 그러나 주변 단지가 대단위 주택이 들어오는 부지로 개발되고 있다면 현재 공장부지로 사용하는 토지가 주택부지로 개발될 수 있다고 판단될 수 있으며 시장에서는 회사의 토지(공장 부지)가 주택부지로 개발될 가능성을 고려하여 가격이 결정될 것이다. 이 경우에는 여러 대안의 가능성을 고려하여 최고 최선의 사용을 판단할 수 있다. 예를 들어, 부동산에 대한 감정이 수반되는 상황에서는 공장운영과 관련된 공장의 자산과 부채 등 다양한 요소들을 고려할 수 있다.⁹⁾

2. 최고 최선의 사용에 대한 실무상 문제점

최고 최선의 사용을 통해 비금융자산의 가치를 판단하는 것은 공정가치 서열체계의 수준 3에 해당한다. 이 때 공정가치는 손상을 판정할 때 인식하는 회수가능가액, 즉 사용가치와는 다른 개념으로, 가치평가를 수행할 때 관측가능한 투입변수의 사용을 최대화하고 관측가능하지 않은 투입변수의 사용을 최소화하여 가치평가 기법을 사용해야 한다.

하지만 최고 최선의 사용을 인식할 때 경영진의 주관성이 개입될 가능성이 높다. 특히 최고 최선의 사용이 새로운 발견상황이나 시장상황과 맞물려 변경되는 경우 경영진은 보상이나 연임 등으로 인해 낙관적인 측정치를 반영할 가능성이 있다.

특히 유형, 무형자산 및 투자부동산과 같은 대부분의 비금융자산은 기업이 속해있는 산업의 특성과 연관되어 있는 자산이다. 따라서 최고 최선의 사용에 대해 경영진이 객관적으로 판단하기는 쉽지 않은 상황이다. 현실에서는 비금융자산을 평가하는 전문가, 즉 감정평가 전문가를 통해 재평가를 수행하는 경우가 상당 수 존재한다.

IFRS 13에서 언급하는 최고 최선의 사용은 감정평가 실무에서 사용하는 ‘최유효이용’과 동일한 개념이다. 최유효이용이란 객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 가진 사람이 부동산을 합법적이고 합리적이며 최고 최선의 방법으로 이용하는 것을 말하며, IFRS 13에서 언급하는 물리적으로 가능하고 법적으로 허용될 수 있으며 재무적으로 실행할 수 있는 자산의 사용을 고려하는 과정을 거친다. 최고 최선의 사용은 부동산 감정평가에서 시장가치 추정에 있어 필수적 요소이며 오랜 역사를 가지고 있다. 그럼에도 불

9) 기업회계기준서 제1113호 ‘공정가치 측정’ 적용사례 2(K-IFRS 제1113호 IE2) 참조.

구하고 최고 최선의 사용은 감정평가 전문가를 고용하더라도 경영진의 의도가 평가 전문가에게 전달될 가능성이 있다.

비금융자산의 공정가치 평가 주체에 있어서도 논란이 있을 수 있다. 기업은 유형, 무형 자산은 물론 투자부동산의 경우 공정가치 평가를 매년 수행하면서 국제회계기준에서 사용하는 공정가치 평가 서열체계를 이용한다. 즉 현실에서는 최고 최선을 반영한 공정가치 평가가 기업자체의 회계상 평가로 수행되는 경우가 일반적이다. 하지만 토지 등의 자산재평가가 감정평가 전문인에 의해 수행되지 않음으로써 법적 논쟁을 야기하였다. 이처럼 공정가치 평가는 평가 주체에 대한 논란을 야기할 수 있다(김성진과 장희순 2012; 김종서 2014; 허강무 2014).

실제로 공인회계사법 제2조 제1항 공인회계사의 직무범위에는 회계에 관한 감정이 가능하도록 명시하고 있는 반면, 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(이하 부감법) 제29조 제1항과 자산재평가법 제7조 제2항에는 유형자산의 재평가가 감정평가업자의 고유업무로 기재하고 있다(김성진과 장희순 2012).

현실에서 이러한 법률 간 해석차이로 인해 자산재평가를 수행한 회계법인과 감정평가 전문인 간 소송이 발생하였으며 2015년 재평가에 대한 대법원 판결이 감정평가 전문인의 고유업무임을 확인하였다. 하지만 회계에 관한 감정이 여전히 공인회계사법에 명시되어 있으므로 향후 공정가치 평가와 관련하여 해당 업무의 범위를 규정할 필요가 있다.

IV. 최고 최선의 사용에 대한 사례¹⁰⁾

1. 밀러에너지의 비금융자산 부풀리기

미국의 경우 국제회계기준을 적용하지 않지만 공정가치 평가에 있어 SFAS(Statement of Financial Accounting Standards) 157이 공정가치 측정(fair value measurements)을 다루고 있으며 처음 개발될 때 IFRS 13과 함께 진행되었다. 특히 비금융자산의 최고 최선의 가치는 IFRS 13의 규정과 거의 동일하다.

밀러에너지(Miller Energy)는 알래스카에서 석유와 가스를 시추하는 미국의 에너지회사이다. 이 회사는 2009년 경매를 통해 알래스카의 석유와 가스 유정과 설비자산 등을 포함한 토지 60만 에이커를 447만달러에 구입했다. 이 토지와 설비에 대해 회사는 석유와 가스에 대한 시추가능성이 높다고 판단하였다. 따라서 밀러에너지는 최고 최선의 사

10) 미국 증권거래위원회(Securities and Exchange Committee: SEC)의 보고서 SEC. In the Matter of Miller Energy Resources, Inc., et al. Admin. Proc. File No. 3-16729 참조.

용에 대한 가정을 변경하여 토지의 가치를 재평가하였다.

회사는 2010년 재무제표에 해당 토지와 석유와 가스자산의 가치를 무려 4.8억달러로 재평가하였다. 이 가격은 취득원가의 100배를 넘는 대규모의 공정가치 평가였다. 회사가 이렇게 높은 가치를 매긴 이유는 토지와 석유와 가스에 대한 매장가치가 높다고 보았기 때문이었다. 해당 자산의 재평가로 인해 2009년에 비해 2010년 토지는 473만달러에서 1.14억달러로, 석유와 가스자산은 179만달러에서 3.76억달러로 증가하였다. 재평가된 두 자산은 회사 전체 자산가치의 95%에 달했으며 회사의 총자산은 약 4.934%가 증가하였다.

회사의 석유와 가스로 인한 수익도 급격히 증가하여 후 2009년 재평가 전 이 회사의 주당이익은 0.61달러였으나 2010년 주당이익은 11.58달러로 1,968% 상승했다. 이러한 상승세에 힘입어 회사는 2015년 10월에 뉴욕 증시에 상장하는데 성공하였다.

밀러 에너지는 현금흐름할인접근법(DCF)을 사용하여 공정가치를 평가하면서 미래 시 추가가능한 석유와 가스에 대한 여러 가지 추정을 공정가치 평가에 공격적으로 반영하였다. 특히 시추에 대한 비용을 배럴당 4달러로 평가하면서 공정가치를 증가시켰다. 하지만 해당 자산을 구입하기 전 밀러에너지의 시추비용은 2008년 32.50달러, 2009년 1분기와 2분기는 배럴당 55.42달러였다. 즉 미래의 시추비용을 낮게 평가하여 석유와 가스자산의 가치를 부풀린 것이다.

토지의 경우에도 철저하게 준비되었다. 토지의 가격은 석유와 가스 매장량과 밀접한 관련이 있다. 보험회사에게 (부풀려진) 토지에 대한 공정가치 보고서를 요청했으나 보험중개인이 이를 거절했다. 그렇지만 밀러에너지는 독립적인 보험중개인이 1.1억달러로 평가한 것처럼 보고서를 수정하였다.

2. SEC의 대처와 최고 최선의 사용에 대한 문제점

이후 SEC는 외부감사인인 KPMG의 감사절차에 문제가 있다고 판단하였다. 외부감사인은 자산 취득 이후 밀러에너지의 재무제표에 계속 적정의견을 표명하였다. SEC가 판단한 KPMG의 잘못된 의견 표명의 주요 원인은 다음과 같다. 첫째, 초도감사의 위험평가와 적격성(competency)이 부족하였다.

즉 KPMG는 밀러에너지의 고객 위험이 낮다고 평가하였다. 하지만 SEC는 2002년부터 2009년까지 낮은 주가를 가졌고 재무상태가 좋지 않았으며 비정상적인 매입이 있었음을 확인했다. 그럼에도 KPMG는 추후 중간 정도의 위험으로 분류하였으므로 이러한 회계부정의 발견에 실패하게 되었다. 또한 투입된 감사인원이 석유와 가스 산업에 대한 적격성이 없었으므로, 고객의 잠재적 위험에 대한 감사증거를 발견하지 못했다.

둘째, 기초잔액에 대한 충분하고 적합한 감사증거를 수집하지 않았다. 이들은 전임감사인이 회사 자산에 대한 불충분한 자료를 갖고 있음을 알았으나 초도감사에 필요한 충분하고 적합한 감사증거를 수집하지 않았으며 해당 자산에 대한 가치평가가 적절한지 여부에 대해 평가하는데 실패했다. 예를 들어, 해당 자산의 전 소유자는 파산하여 이 자산을 경매로 넘겼다. 하지만 이 경매는 두 번 유찰되었다. 최저가격은 810만달러였고 두 번째 가격은 700만달러였으며 세 번째 밀러에너지가 447만불에 낙찰받았다. 이는 재평가로 인식한 4.8억달러와 그 괴리가 매우 큼에도 불구하고 외부감사인은 밀러에너지의 해당 자산의 구입기술이 뛰어나다고 믿었다.

셋째, 밀러에너지의 전문가 사용에 대한 판단과 외부감사인의 가치평가에 대해 문제가 있었다. 밀러에너지는 석유기술자를 통해 석유와 가스의 시추원가를 비상식적으로 낮게 평가했으며 단지 보험중개인을 제 3의 독립적인 전문가로 주장하고 해당 보고서를 통해 토지의 가격을 부풀렸다. 공정가치 평가로 인해 취득원가보다 100배의 재평가를 수행했다면 외부감사인은 전문가적 의구심을 갖고 해당 평가가 합리적인지 살펴보아야 할 것이다. 물론 외부감사인은 KPMG 내부의 가치평가부서에 도움을 요청했으나 밀러에너지와 보험중개인이 평가한 공정가치 평가와 유사했다. SEC는 외부감사인이 전문가의 자격을 확인하지 않고 내부 가치평가부서가 외부감사인에게 충분한 조언을 수행하지 않았다고 판단했다.

넷째, 후속사건에 대한 조처가 미흡했다. 밀러에너지는 사업연도 종료일이 4월 말이다. 외부감사인은 8월 초까지 감사보고서를 발행해야 했다. 하지만 7월 28일 밀러에너지의 자산이 부풀려졌다는 인터넷 기사가 제시되었고 외부감사인은 그 사실을 알았지만 새로운 증거에 대해 확인하지 않았다. 밀러에너지는 외부감사인의 허락 없이 7월 29일 SEC에 적정의견 감사보고서를 반영한 재무제표를 전달했다. 밀러에너지는 이러한 불법행위를 직원의 의사소통의 실수 탓으로 돌렸다.

이를 종합하여 SEC는 밀러에너지의 2010년 3분기부터 2015년까지의 재무제표에 중요한 왜곡표시가 존재하고 있으며 외부감사인도 밀러에너지의 공정가치 평가에 대해 충분하고 적합한 감사증거를 수집하지 않았고 측정 방법과 데이터를 검사하지 않은 책임이 있다고 보았다. SEC는 KPMG에게 100만달러의 벌금을 부과했으며 외부감사 책임자에게 2.5만달러의 벌금과 2년간 자격정지를 부과했다. 밀러 에너지는 2016년 상장폐지 되었다.

밀러에너지의 회계부정은 비금융자산에서의 최고 최선의 사용에 대한 공정가치 평가의 중요성과 공정가치 서열체계에 대한 외부감사인의 역할을 다시 한 번 환기시키는 계기가 되었다(Crumbley and Ma 2020). 즉 해당 사례는 비금융자산의 공정가치를 측정할 때 적용하는 최고 최선의 사용이라는 개념이 기업의 자의적 평가에 의해 부풀려질 수 있음을 확인하였다. 또한 회사가 전문가를 사용하여 낮은 수준의 공정가치 서열체계를

판단하더라도 외부감사인은 회사의 판단에 전문가적 의구심을 가져야 할 것이다. 따라서 산업전문 감사인을 업무에 배정하고 공정가치 평가에 대한 체계적인 내부 프로세스를 갖추어 회사가 판단한 공정가치 평가가 적절한지 철저히 확인할 필요가 있다.

V. 결론

본 연구는 유형, 무형자산 및 투자부동산 등 비금융자산의 공정가치 측정에서 사용되는 최고 최선의 사용의 이해와 공정가치 평가에 대한 문제점을 제시하였다. 최고 최선의 사용은 비금융자산의 공정가치를 측정하는 중요한 요소이며 공정가치 서열체계의 수준 3에 해당한다.

수준 3의 공정가치는 가급적 관측가능한 투입변수의 사용을 최대화하고 관측가능하지 않은 투입변수의 사용을 최소화하여야 함에도 불구하고 관측가능하지 않은 요소가 반영될 수 있으므로 내재적인 정보위험이 존재한다. 뿐만 아니라 최고 최선의 사용에 있어 경영진의 주관성이 반영되어 비금융자산의 가치를 부풀릴 수 있는 요인이 될 수 있다. 본 연구는 밀러에너지의 사례를 통해 최고 최선의 사용이 주관적으로 인식되어 회계부정으로 판정되는 사례를 분석하였다.

본 연구는 최고 최선의 사용은 경영진의 주관성이 개입된 낙관적인 전망치를 반영하는 것이 아니라 중립적인(interim) 전망치를 반영할 필요가 있으며 다양한 대안과 가치평가 기법을 비교할 필요가 있다고 판단한다. 특히 비금융자산의 최고 최선의 사용과 가치평가에서 수행되는 가정들과 상세한 평가과정을 공시하여 내부자와 외부자 간 정보비대칭을 완화할 필요가 있다고 판단한다.

또한 본 연구는 비금융자산의 최고 최선의 사용을 낙관적으로 전망하는 경우 투자자와 같은 외부정보이용자는 주가상승에 대한 기대감으로 이를 감시하기 어려운 측면이 있음을 제시하였다. 따라서 산업전문 감사인의 역할이 매우 중요함을 사례를 통해 살펴보았다. 본 연구는 최고 최선의 사용에 대한 경영진의 의도가 존재할 수 있음을 처음으로 제시하였다는데 그 의의가 있다.

최고 최선의 사용에 대해 국내 사례를 찾기 어려웠지만 본 연구는 향후 최고 최선에서 발생할 수 있는 문제점을 살펴봄으로써 주주 및 경영진, 규제당국에게 해당 주제에 대한 시사점을 제공했다는데 기여할 것으로 판단한다.

참고문헌

- 김성진, 장희순. 2012. 유형자산의 공정가치 개념과 평가주체. *감정평가학논집*. 제11권 제2호: 1-19.
- 김종서. 2014. 무형자산의 공정가치 평가주체. *감정평가학논집* 제13권 제2호: 13-30.
- 손혁, 정재경, 백원선. 2014. 포괄손익 보고품질의 추세. *회계학연구*. 제39권 제4호: 171-212.
- 허강무. 2014. 국제회계기준 도입에 따른 유형자산 평가주체에 관한 법적 고찰. *토지공법연구* 제64호: 445-464.
- SEC. In the Matter of Miller Energy Resources, Inc., et al. Admin. Proc. File No. 3-16729.
- Barth, M., and D. Taylor. 2010. In Defense of Fair Value: Weighing the Evidence on Earnings Management and Asset Securitizations. *Journal of Accounting and Economics* Vol.49(1-2): 26-33.
- Ball, R. 2006. International Financial Reporting Standards (IFRS): Pros and Cons for Investors. *Accounting and Business Research* Vol.36(supplement): 5-27.
- Crumbley, D. L., and J. Ma. 2020. Miller Energy Resources: Analysis of an Accounting Scandal and the Corresponding Audit Failure. Working paper. 1-19.
- Dechow, P., W. Ge, and C. Schrand. 2010. Understanding Earnings Quality: A Review of the Proxies, their Determinants and their Consequences. *Journal of Accounting and Economics* Vol.50(2-3): 344 - 401.
- Laux, C., and C. Leuz. 2009. The Crisis of Fair-value Accounting: Making Sense of the Recent Debate. *Accounting, Organizations and Society* Vol.34(6-7): 826-834.
- Song, C. J., W. Thomas, and H. Yi. 2010. Value Relevance of SFAS 157 Fair Value Hierarchy Information and the Impact of Corporate Governance Mechanisms. *The Accounting Review* 85 (4): 1375-1410.

Case Study on Fair Value Evaluation and the Highest and Best Use of Non-financial Assets

Hyuk Shawn*

Abstract

This study presents the issue of 'highest and best use', which is the basic element of measuring the fair value of non-financial assets. When measuring the fair value of a non-financial asset, IFRS take into account the market participant's ability to generate economic benefits by selling the asset to another market participant who will use the asset at its highest and best use. However, the concept of highest and best use is not only very abstract, but subjective judgment can be involved. In other words, when evaluating the fair value of non-financial assets, there is a possibility that the value of non-financial assets may be raised by overestimating the concept of the highest and best use. This study identifies the gap between the best and best use applied in appraisal practice and fair value evaluation. In addition, whether the fair value evaluation of tangible and intangible assets and investment properties carried out by a company is an accounting evaluation or should be accompanied by an evaluation by an appraisal expert may be controversial in practice. Taken together, this study sheds light on the problems that may arise when applying the highest and best use of non-financial assets through related cases and to provide implications for practical application.

Key word: highest and best use, fair value, non-financial assets

*Associate Professor, Business School, Keimyung University, hshawn@kmu.ac.kr