

## **Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine mõistliku kulu ja pingutusega**

Juhtkond otsustab, kas kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse usaldusväärne hindamine on mõistliku kulu ja pingutusega võimalik. Selleks, et audiitor väljastaks märkusteta järeldusotsuse, peab tema omakorda juhtkonna põhjendustega nõus olema.

Ekspert hinnang selle otsuse tegemiseks ei ole sealjuures nõutud.

Hindamaks, kas õiglase väärtus on usaldusväärset mõistliku kulu ja pingutusega leitav, tuleks kaaluda järgmisi aspekte:

- Kulu - kui kallis ja/või aeganõudev on õiglase väärtuse leidmine? Juhul, kui see on ettevõtte finantsnäitajate üldises kontekstis ebaoluline kulu, siis tuleks kinnisvarainvesteeringute kajastamisel pigem kasutada õiglast väärtust; vastasel juhul võib olla põhjendatud kinnisvarainvesteeringute kajastamine soetusmaksumuses.

- Usaldusväärsus - kui usaldusväärset on õiglase väärtus leitav? Juhul, kui kinnisvaraobjekt asub kohas, kus eksisteerib aktiivne turg (näiteks büroohoone Tallinna kesklinnas), siis on tänu müügi- ja renditehingute piisavale infole õiglase väärtus tõenäoliselt usaldusväärset hinnatav. Juhul, kui objekt asub kohas, kus aktiivne turg puudub (või objekt on spetsiifilise otstarbega), siis on usaldusväärse õiglase väärtuse leidmine keerulisem. Mida madalam on õiglase väärtuse hinnangu usaldusväärsus, seda väiksem on sellest informatsioonist saadav kasu aruande lugejatele ja seda vähem on hindamiseks tehtud kulu ja pingutus õigustatud.

- Kasu aruande lugejatele - kes on aruande tarbijad ja millist infot nad vajavad? Juhul, kui ettevõttel on mitmeid omanikke, kellest osa ei puutu jooksvalt kokku ettevõtte finantsinfoga, on õiglase väärtuse hindamine olulisem. Samuti võivad ettevõtte varade õiglase väärtuse vastu põhjendatud huvi tunda teised aruande kasutajad - näiteks võlausaldajad, tarnijad ja kliendid. Juhul, kui ettevõttel on vähe omanikke, kes ei näe vajadust kinnisvarainvesteeringute regulaarseks hindamiseks ning puuduvad muud olulised välised osapooled, kes vajaksid põhjendatult infot varade õiglase väärtuse kohta, siis on tõenäoline, et õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei pruugi olla õigustatud.

Kui juhtkond leiab, et õiglase väärtuse hindamine ei ole mõistliku kulu ja pingutusega võimalik, peab seda aruande lisades põhjendama.