

EfTEN CAPITAL AS
KINNISVARA HINDAMISE EESKIRJAD

I Kinnisasja hindamise kord ja tähtajad

Fondi kinnisasjade hindamise puhul on eesmärgiks saada hinnatavaks väärtuseks **turuväärtus**, raamatupidamislikult on tegu **õiglase väärtusega**.

a) **Turuväärtus** kujutab endast vahetusväärtust ehk summat, mida kinnisvara tooks sisse juhul kui teda pakutakse müüa vabal turul hinnangu andmise hetkel tingimustel, mis vastavad turuväärtuse definitsiooni nõuetele. Euroopa ja rahvusvaheliste hindamisstandardide ühine turuväärtuse definitsioon on järgmine: turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamishetkel minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus peale kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud informeeritult, kaalutletult ning ilma sunduseta.

b) **Õiglase väärtus** on väärtus, millega objekti on võimalik vahetada teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahel ja tegu ei ole kiirmüügihinnaga. Turuväärtust loetaksegi parimaks õiglase hinna indikaatoriks.

Fondivalitseja tagab kinnisasjade korralise hindamise **kaks korda aastas**: 1) majandusaasta lõpu seisuga ja enne fondi aastaaruande audiitorikontrolli ja 2) 30.06. seisuga ja enne nõukogu poolt poolaasta aruande kinnitamist. Erakorraline hindamine, mille vajadus võib tuleneda oluliselt muutunud turusituatsioonist, üüritulu prognoosi olulisest langusest, vms põhjusel, toimub vastava nõukogu otsuste alusel.

Kinnisvara hindamise põhimeetodiks on valitud: **diskonteeritud rahavoogude meetod**.

Hindamine **diskonteeritud rahavoogude alusel** toimub kinnisvaralt kasutusea jooksul laekuvate maksueelsete rahavoogude praeguse väärtuse kindlaksmääramises ning see arvutatakse järgmiselt:

$$V = \frac{CF_1}{1+r} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+r)^n} + \frac{M_n}{(1+r)^n}$$

kus V - hinnatav väärtus;

CF₁...n - maksueelne rahavoog 1...n aastal;

M_n - müügitulu;

r - diskontomäär (valik sõltub hinnatava väärtuse liigist, hinnatavast kinnisvarast ja majanduse olukorrast).

Võrdlusmeetodi kasutamisel tuletatakse väärtus hinnatava kinnisvara ja samas piirkonnas hiljuti müüdnud sarnaste kinnisvaraobjektide võrdluse alusel. Hinnatav kinnisvara peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste osas, asukoha, aja ja ka majanduslike näitajate poolest. Väärtuse hindamisel võrdlusmeetodil on eeldus, et turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed täieliku konkurentsi tingimustes. Võrdlusmeetodid saab kasutada vaid piisava sobiva võrdlusbaasi olemasolu korral. Kõige sagedamini kasutatakse võrdlusmeetodit korterite ja ühepereelamute turuväärtuse hindamisel.

Kinnisvara hindamisel **tulumeetodil** on aluseks põhimõte, et ostja ei ole kinnisvara eest nõus maksma rohkem kui on oodatavad rahavood sellelt kinnisvaralt kogu tema kasutusea jooksul. Tulul põhinevad meetodid on diskonteeritud rahavoogude, kapitaliseerimise, kogutulu kordaja ja jäägimeetod. Toodud meetodeid kasutatakse tulutoova kinnisvara hindamisel.

II Kinnisasja hindaja

Kinnisasjade hindajaks võib olla Fondivalitseja või sõltumatu kinnisvara hindaja (väline hindaja), kes on erapooletu ja kellel on hea maine ja piisavalt kogemusi asjaomase vara hindamiseks.

Kinnisvara hindaja peab omama Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu poolt väljastatavat Kinnisvara hindaja atesteerimistunnistust ja kutsekvalifikatsiooni.

III Kinnisasja hindaja valimise kriteeriumid, sealhulgas kriteeriumid tema pädevuse ja sõltumatuse hindamiseks ning vajaduse korral ka kinnisasja väärtus ja liik, mille puhul tuleb määrata rohkem kui üks kinnisasja hindaja

Kinnisvara hindajad peavad vastama rangetele harituse, koolitatus, kompetentsuse ja oskuste nõuetele. Nad peavad üles näitama ning säilitama kõrget moraalset käitumist (eetikat) ning pidama kinni professionaalsest tavast (standardist). Eestis atesteerib kinnisvara hindajaid Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu Atesteerimiskomisjon.

Oma hinnangus peab kinnisvara hindaja lähtuma Eestis tänaseks kehtestatud hindamisstandarditest:

EVS 875-1:2005 Hindamise üldised alused. Annab ülevaate hindamisega seotud mõistetest, põhimõtetest ja eesmärkidest, mis on hindamise kui kutseala mõistmiseks ning standardite rakendamiseks kõige olulisemad.

EVS 875-2:2005 Varade liigid. Sõnastatud on erinevad varaga, eelkõige kinnisvaraga, seotud mõisted ja käsitlused.

EVS 875-3:2005 Väärtuste liigid. Määratletud on väärtuste liigid, mida varahindamise standardid hõlmavad.

EVS 875-4:2005 Hindamise head tavad ja hindamistulemuste esitamine. Esitatud on varade hindaja kutsemääratlus, hindaja kutse-eetika ja hindamistoimingu läbiviimise ning hindamistulemuste kajastamisega seotud nõuded, sh nõuded erinevatele hindamisaruannete vormidele.

EVS 875-5:2005 Hindamine finantsaruandluse eesmärgil. Seletatakse printsiipe, mis rakenduvad, kui teostatakse hindamisi majandusüksuse finantsaruandluse eesmärgil.

EVS 875-6:2006 Hindamine laenamise eesmärgil. Käsitletakse tagatisvarade hindamist.

EVS 875-7:2006 Hinnangu läbivaatus. Käsitletakse hindamistöde läbivaatamise põhjuseid ja korda, läbivaatuse liike ja protseduure.

EVS 875-8:2007 Kulumeetod. Käsitletakse kulumeetodi mõistet, kasutamise eesmärke ja võimalusi.

EVS 875-9:2007 Tulumeetod. Käsitletakse tulumeetodi mõistet, kasutamise eesmärke ja võimalusi kinnisvara hindamisel.