

**EFTEN CAPITAL AS**  
**KINNISVARA HINDAMISE EESKIRJAD**

**I Kinnisasja hindamise kord ja tähtajad**

EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja) poolt valitsetavate fondide 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, kui seda 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 üle minema tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus peale kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta.

b) **Õiglase väärtus** on hinnanguline summa millega vara 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) fondi majandusaasta lõpu seisuga ja enne fondi aastaaruande audiitorkontrolli ja 2) 30.06. seisuga ja enne nõukogu poolt poolaasta aruande kinnitamist, välja arvatud juhul, kui kinnisasja omandamise aeg langeb bilansipäevale lähedasele kuupäevale ning kinnisvaraturul ei ole võrreldes soetuse hetkega toimunud olulisi muudatusi. Sellisel juhul hinnatakse kinnisvarainvesteeringut esmakordselt järgmise korralise hindamise koosseisus. Juhatuse otsusel või Finantsinspektsiooni ettekirjutuse korral viiakse läbi erakorraline hindamine. Hindamise vajadus võib tuleneda oluliselt muutunud turusituatsioonist, üüritulu prognoosi olulisest langusest või muust põhjusest. Uus hindamine on vajalik, kui varasem hindamine ei vastanud fondi põhikirjas või tingimustes sätestatule, ei olnud objektiivne, ei võimaldanud adekvaatselt määrata fondi vara puhasväärtust või muul põhjusel ei vastanud fondi aktsionäride või investorite parimatele huvidele. Kinnisasjade 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;

**CF<sub>1</sub>...n** - maksueelne rahavoog 1.....n aastal;

**M<sub>n</sub>** – tulu kinnisvarainvesteeringu müügist;

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

Üldjuhul prognoositakse diskonteeritud rahavoogude kasutamisel kinnisvarainvesteeringu kuue aasta äritegevuse rahavoogusid (NOI) ning kapitalivajadust (CAPEX).

**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, tehingu toimumise 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 **tulumeetodi** puhul on aluseks põhimõte, et ostja ei ole kinnisvara eest nõus maksma rohkem kui on oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus sellelt kinnisvaralt kogu tema kasutusea jooksul. Tulupõhise käsitluse meetodid on diskonteeritud rahavoo analüüs ja tulu kapitaliseerimine. Toodud meetodeid kasutatakse tulutoova kinnisvara hindamisel.

Kinnisasjade hindamisel peab kinnisvara hindaja lähtuma rahvusvahelistest hindamisstandarditest (IVS 2022) ja kinnisasja asukohariigi kehtestatud nõuetest. Seejuures peab eksperthinnangu raport sisaldama vähemalt vastava riigi ja piirkonna turuülevaadet, hindamismetoodika kirjeldust, üksikobjekti hindamiskäiku koos vajalike selgituste ja kommentaaridega ning koostatakse vastavalt standarditele täismahus või kordusraportina, millisel juhul ei viida läbi täiendavat kohapealset ülevaatus. Eksperthinnangu raport koostatakse täismahus alati objekti esmasel hindamisel ning juhul, kui kinnisasjaga seoses on toimunud olulisi muutusi või lõppkasutaja (nt fondivalitseja, audiitor, pank, järelevalveorgan) nõuab täismahus raportit või kui viimasest täismahus raportist koostamisest on möödunud enam kui kaks aastat.

## **II Kinnisasja hindaja ja hindaja valimise kriteeriumid**

Avaliku fondi kinnisasjade hindajaks võib olla üksnes sõltumatu kinnisvara hindaja (väline hindaja), kes on erapooletu ja kellel on hea maine ja piisavalt kogemusi asjaomase vara hindamiseks. Mitteavaliku fondi kinnisasjade hindajaks võib olla fondivalitseja või fondivalitseja juhatuse otsuse alusel väline hindaja. Juhul, kui fondivalitseja otsustab mitteavaliku fondi kinnisasjade hindajaks nimetada välise hindaja, kohaldatakse välise hindajale esitatavatele nõuetele käesolevas eeskirjas sätestatud nõudeid.

Välise kinnisasjade hindaja valimisel lähtub fondivalitseja eelkõige järgmistest kriteeriumidest:

- hindaja peab omama hinnatava kinnisasja asukohariigi nõuetele vastavat kutsekvalifikatsiooni;
- hindajal peavad olema piisavad teadmised, kogemused ja oskused ning tegevuses peab hindaja olema eetilise ja pidama kinni professionaalsest tavast (standardist);
- hindaja peab olema piisavalt sõltumatu fondivalitsejast ja valitsetavatest fondidest, et anda erapooletu hinnang kinnisasjade väärtusele.

Välise hindaja valimiseks korraldab fondivalitseja vajadusel konkursi, mis võib olla avalik või suunatud teadaolevatele turul tegutsevatele kompetentsetele ja hea mainega sõltumatutele teenuse pakkujatele. Juhul, kui hindamisteenuse pakkujaks/osutajaks on juriidiline isik, esitab teenuse pakkuja koos pakkumisega oma vahetute töötajate (hindamiskspertide) kutsetunnistused tõendamaks ekspertide vastavust. Juhul, kui hindamisteenuse pakkuja kuulub kontserni, esitab teenuse pakkuja koos nimetatud dokumentidega kõigi teiste kontserni ettevõtete (nt teise riigi hindajate) vastavust tõendavad dokumendid.

Kinnisasja hindaja kohustub lubama fondivalitsejal ja järelevalveorganil läbi viia hindamisega seotud ülesannete täitmise kontrolli, sh tagama juurdepääsu hindamisega seotud teabele ja andmetele, s.t ei ole lubatud fondivalitseja kohustuste täitmise takistamine seoses fondide valitsemisega ega riikliku järelevalve takistamine.