

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 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 sooritada 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) fondi majandusaasta lõpu seisuga ja enne fondi aastaaruande audiitorkontrolli ja 2) 30.06. seisuga ja enne nõukogu poolt poolaasta aruande kinnitamist. Juhul kui kinnisvaramüüja on soetatud vähem kui kaks kuud enne korralise hindamise päeva, s.t vahemikus 01.05 kuni 30.06 või 01.11 kuni 31.12 ning kui nimetatud perioodi jooksul ei ole sisendid kinnisvaraobjekti hindamiseks või hinnangut puudutav turuinfo oluliselt muutunud, toimub kinnisasja esimene hindamine järgmise korralise hindamise ajal.

Erakorraline hindamine, mille vajadus võib tuleneda oluliselt muutunud turusituatsioonist, üüritulu prognoosi olulisest langusest, vms põhjusel, toimub vastava juhatuse otsuste alusel või Finantsinspektsiooni ettekirjutuse alusel, kui on vajalik uus hindamine põhjusel, et hindamine ei vastanud fondi põhikirjas sätestatud, ei olnud objektiivne, ei võimalda adekvaatselt määrata fondi vara puhasväärtust või muul põhjusel ei vastanud aktsionäride 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;

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, asukohta, aja ja ka majanduslike näitajate poolest. Väärtuse hindamisel võrdlusmeetodil on eeldus, et turul olevate üksikest 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.

Kinnisasjade hindamisel peab kinnisvara hindaja lähtuma rahvusvahelistest hindamisstandarditest (IVS 2017) 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.

Kinnisasjade hindamist korraldab fondivalitseja finantsosakond, mis on oma tegevuses sõltumatu fondi vara investeerimise ülesannete täitmisest ja tasustamise põhimõtete kindlaksmääramisest. Oma tegevuses kohustuvad finantsosakonna töötajad järgima sise-eeskirja osa "EFTEN Capital AS huvide konfliktide ning juhtide ja töötajate isiklike majanduslike huvide konfliktide vältimise kord". Seejuures on vahetult kinnisasjade hindamisel väliselt hindamisteenuse pakkujalt (hindamisallikalt), kes peab vastama käesoleva eeskirja teises osas sätestatud nõuetele, saadud sisend s.t fondi tütar- või sidusettevõtjatele või fondile kuuluvate kinnisasjade hindamisel leitud kinnisasja turuväärtus, aluseks fondivalitsejale fondi vara väärtuse arvutamisel. Fondivalitseja finantsosakonna ülesanne on kontrollida ja hinnata kinnisvara hindaja poolt esitatud eksperthinnangu korrektsust ja sisukust, sh kas kinnisasja väärtuse hinnang on kooskõlas seaduse ja Fondivalitseja poole esitatud nõuetega ning õiglane.

II Kinnisasja hindaja ja hindaja valimise kriteeriumid, vastutus

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 pakumisega 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.

Kinnisasja väline hindaja ei vastuta fondi ja fondi vara väärtuse arvestamise eest. Fondi ja fondi vara väärtust arvestab ja selle eest vastutab fondivalitseja. Kinnisasja hindaja vastutab kinnisasja hindamisel rahvusvahelistest hindamisstandarditele (IVS 2017) ja kinnisasja asukohariigi kehtestatud nõuetele vastava kinnisasja hindamise ja hindamisraporti koostamise eest.

II Hindamismeetodite läbivaatamine ja sise-eeskirjade uuendamine

Fondivalitseja vaatab regulaarselt s.t vähemalt üks kord aastas ning iga kord enne, kui võetakse kasutusele uus investeerimisstrateegia või varaklass, mis ei ole hõlmatud sise-eeskirjades määratud hindamispõhimõtetega, läbi kinnisasjade hindamise metodikad ning analüüsib sise-eeskirjade uuendamise vajadust ja vajadusel uuendab neid.