

Mitterahalise sissemakse hindamise alused

Järgnevalt toodud põhimõtted esitatavate andmete sisu ja vormi kohta on koostatud selleks, et informeerida Aktsionäre nõuetest andmetele, mis on vajalikud mitterahaliste sissemaksete kontrollimise teostamiseks.

Audiitorile tuleb esitada järgmised andmed mitterahalise sissemakse teostamise jaoks kontrollitavate varade (edaspidi varade) kohta:

Varade nimekiri

- varade nimekiri vähemalt järgmiste kontode kaupa: maa, ehitised ja rajatised, masinad ja seadmed, inventar ja muu põhivara, väikevara;
- varade nimekirjad peab põhinema omavalitsuse raamatupidamise andmetel ja olema allkirjastatud omavalitsuse juhi poolt;
- iga vara kohta peab nimekirjas olema esitatud järgmised andmed:
 - vara positsiooni number nimekirjas;
 - vara inventari number;
 - vara nimetus;
 - vara bilansiline maksumus (jääkmaksumus);
 - vara soetusmaksumus;
 - vara soetamise või ehitamise kuupäev;
 - vara järelejäänud eluiga;
 - märge selle kohta, kas vara kohta on väljavõte kinnistu või mõnest muust registrist;
- nimekirja lõpus peab olema esitatud nimekirja summa soetusmaksumuse ja bilansilise maksumuse lõikes.

Varade hindamisaktid

- varade hindamisaktid, mis on allkirjastatud hindaja poolt ning kus on
 - lühidalt kirjeldatud kasutatud hindamismeetodit;
 - lühidalt kirjeldatud alternatiivset hindamismeetodit;
- hindamisaktile on lisatud varade nimekirjad, kus on esitatud vähemalt järgmised andmed varade kohta:
 - vara positsiooninumber nimekirjas (peab langema kokku omavalitsuse raamatupidamise positsiooni numbriga);
 - vara inventari number ja nimetus (kui on hinnatud vara kogumit, siis peab olema ära näidatud millistest positsiooni numbritest kogum koosneb);
 - vara kirjeldus ja otstarve;
 - vara tehnilised näitajad (näiteks trassi pikkus, läbimõõt jne.);
 - hinnang vara või vara kogumi maksumusele hindamismeetodiga;
 - hinnang vara kogumi maksumusele alternatiivse hindamismeetodiga;
- nimekirja lõpus peab olema esitatud nimekirja summa hindamismeetodi ja alternatiivse hindamismeetodi lõikes.

Täiendavad andmed kinnisvarade ja muude registris olevate varade kohta

- vara positsiooni number või numbrid nimekirjas (peab võimaldama viia vara kokku omavalitsuse raamatupidamise nimekirjaga);
- väljavõte kinnisturegistrist või muust registrist, mis tõendab kolmandate isikute õiguste puudumist varale (hüpoteek, ostueesõigus jne.).

Varade hindamise aktsepteeritavad meetodid:

- Tulu meetod;
- Asendusmaksumuse meetod.

Tulumeetod

Tulumeetod keskendub äriüksuse tulude genereerimise võimele, arvestades üksuse spetsiifilisi tegevusjooni prognoosanalüüsis. Lisaks hinnatakse sobivat riskikorrektsooniga diskontomäära, mida rakendada rahavoogude hinnangutele.

Tulumeetodi kohase hindamise teostamisel tuleb arvesse võtta järgmisi faktoreid:

- Tulu meetod;
- Ärikontseptsioon;
- Üldine majanduslik ja finantsolukord riigis;
- Olukord antud tööstusvaldkonnas;
- Firma finantsseisund ja ajaloolised tuluandmed;
- Äriplaan;
- Tulude genereerimise potentsiaal.

Kõige laialdasemalt kasutatakse Tulumeetodi rakendamisel Diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Diskonteeritud rahavoogudel põhinevad hinnangud kajastavad ennustatavatest tulevastest tegevustest oodatavalt tulenevate neto vabade rahavoogude väärtust antud ajahetkel. Tulevased rahavood diskonteeritakse jooksvateks väärtusteks, mis kajastavad nii riski kui raha hetkeväärtust, kasutades sobivat diskontomäära. Selle meetodi rakendamisel arvutatakse jaotamiseks olemasolevad rahavood välja kindla aastate arvu peale. Jaotamiseks olemasolevat rahavoogu defineeritakse taolise analüüsi kontekstis summana, mida saab jaotada dividendideks ilma tulevast kasumlikkust või tegevust kahjustamata (võttes arvesse vaba raha reinvesteeringut täiendava raha genereerimiseks). Jaotamiseks olemasolevad rahavood ja lõpetatud rahavood (firmaväärtus hindamisperioodi lõpul) diskonteeritakse seejärel jooksvaks väärtuseks, saamaks pilti firma omakapitali väärtusest.

Tulevaste rahavoogude arvutus teostatakse kahes etapis:

- Prognoositava perioodi tulevaste vabade rahavoogude (rahavood tegevusest miinus kapitaalvahetused) jooksva väärtuse arvutamine;
- Aasta lõpetatud rahavoogude (st. vabad rahavood pärast prognoositavat perioodi) hindamine ja diskonteerimine jooksvaks väärtuseks.

Aasta lõpetatud rahavood arvutatakse välja, kasutades Gordoni kasvumudelit. Aasta lõpetatud rahavoogude arvutuses kasutatakse tavaliselt sama diskontomäära, nagu prognoositavate vabade rahavoogude diskonteerimisel.

Asendusmaksumuse meetod

Meetod põhineb vara loomise ja asendamise maksumusel, st. arvestuslik väärtus peegeldab vara asendamise maksumust, millest on maha arvatud amortisatsioon.

Asendusmaksumuse meetodi kohaselt kasutatakse vara väärtuse arvutamiseks järgmist valemit:

$$RV=RC - DE + (LV), \text{ kus}$$

- RV – hinnatava vara asendusväärtus;
- RC – hinnatava vara asendusmaksumuse väärtus;
- DE – hinnatava vara amortisatsioonikulud;
- LV – maa väärtus.

Amortisatsioon on muutus vara staatuses ja vara kasulikkuses ning väärtuse vähenemine. Vara amortiseeritakse kolmel moel: füüsiliselt, funktsionaalselt (tehnoloogiapõhiselt) ja majanduslikult (välisteguritest tingitult). Hinnatava vara amortisatsioonikulud määratletakse ühtlaselt, arvates asendusmaksumusest maha füüsilise, funktsionaalse ja majandusliku amortisatsiooni väärtused:

- Füüsiline amortisatsioon näitab muutust (alates vara kasutamise algusest) hinnatava vara füüsilistes omadustes;
- Funktsionaalne amortisatsioon on defektide ilmumine teatud aja jooksul pärast turul toimuvaid muutusi tehnoloogia, moe või maitse osas või muude trendide ilmnemisel;
- Majanduslik amortisatsioon toimub teatavate väliste ja hinnatava varaga mitte seotud muutuste tõttu.

Eksisteerib kaks arvutusmoodust:

1. Hinnatava vara asendamine;
2. Vara vahetamine teise vara vastu.

Esimesel juhul arvutatakse maksumus välja hindamise hetkel turul kehtivate hindade põhjal ja kulude põhjal, mis kantaks vara täpse koopia loomiseks, tootmiseks, paigaldamiseks või ehitamiseks (kokku panemiseks), kasutades samu materjale, sama töö kvaliteeti, standardeid ja disaini.

Teisel juhul arvutatakse maksumus välja kulude põhjal, mis kantaks võrdse efektiivsusega vara (võrreldes hinnatava varaga) loomiseks, tootmiseks, paigaldamiseks või ehitamiseks (kokku panemiseks). Kulud koosnevad turul hindamise hetkel kasutatavatest materjalidest vastavalt turul hindamise hetkel rakendatavatele standarditele, disaini- ja kvaliteeditasemetele.

Vastavalt vara olemusele kasutatakse ehitiste väärtuse arvutamiseks mõlemat arvutusmoodust, ent esimene on siiski eelistatum, kuna seda loetakse hindamise hetkel objektiivsemaks.

Mitterahalise sissemakse hariliku väärtuse leidmine

Mitterahalise sissemakse vara väärtuse hindamisel leitakse vara väärtus nii tulu meetodil kui ka asendusmeetodil. Mitterahalise sissemakse harilikuks väärtuseks on kahe meetodi kasutamisel leitud madalam väärtus.