

VARA HINDAMINE

Osa 10: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus

Property valuation

Part 10: Data collection and analysis, property inspection

EESTI STANDARDI EESSÕNA

See Eesti standard on

- standardi EVS 875-10:2013 uustöötlus;
- jõustunud sellekohase teate avaldamisega EVS Teataja 2019. aasta maikuu numbris.

Standardi koostamise ettepaneku on esitanud tehniline komitee EVS/TK 36 „Kinnisvara korrashoid“, standardi koostamist on korraldanud Eesti Standardikeskus ning osaliselt rahastanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Standardi on koostanud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) töörühm koosseisus:

Eduard Elbrecht	EKHÜ liige, 1Partner Kinnisvara hindaja;
Andres Juss	Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna juhataja;
Ene Kolbre	EKHÜ hindamiskomisjoni esimees, Tallinna Tehnikaülikooli emeriitprofessor;
Andres Teder	EKHÜ liige, Pindi Kinnisvara hindamise ärisuuna juht;
Aivar Tomson	EKHÜ liige, DTZ Kinnisvaraekspertiisi hindamisosakonna juhataja.

Kavandi ekspertiisi on teinud Kristi Kreitsmann (Pindi Kinnisvara hindaja), Ingrid Rebane (Arco Vara hindaja) ja Härmo Haljaste (Kaanon Kinnisvara hindaja). Standardi on heaks kiitnud EVS/TK 36.

Vara hindamise standardisari EVS 875 tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud põhimõtetele, mis on koondatud kahte standardisarja põhiliseks algallikaks olevasse kogumikku:

- 1) Rahvusvahelise Hindamisstandardite Komitee (International Valuation Standard Council – IVSC) koostatud varahindamise standardid: International Valuation Standards (IVS) 2017 (rahvusvahelised varahindamise standardid);
- 2) Euroopa Hindajate Organisatsioonide Grupi (The European Group of Valuation Associations – TEGoVA) koostatud varahindamise standardid: European Valuation Standards (EVS) 2016 (Euroopa varahindamise standardid).

Vara hindamise standardisari EVS 875 on kooskõlas ülalnimetatud rahvusvaheliste ja Euroopa standarditega.

See standard ja kogu standardisari EVS 875 on mõeldud kasutamiseks Eestis asuvate varade hindamisel. Kui varahindamise standardid ei anna mõnedes spetsiifilistes olukordades küllalt täpseid juhiseid või kui tellija soovib lähtumist asjakohastest Euroopa või rahvusvahelistest standarditest, tuleb hindajal tugineda ülalnimetatud standarditele. Teemakohaseid täpsemaid suuniseid vara hindamisel võivad anda kutseeaduse alusel moodustatud kutseenõukogude tunnustatud kutse andjad. Standardi koostamise ajal on vara hindamise valdkonnas kutse andjaks Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing.

Standardisarja EVS 875 kuuluvad standardi koostamise ajal järgmised standardi osad:

- Osa 1: Hindamise mõisted ja põhimõtted;
- Osa 2: Varade liigid;
- Osa 3: Hindamise alused;
- Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuste esitamine;
- Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil;
- Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil;
- Osa 7: Hinnangu läbivaatus;

Osa 8: Kulu- ja jäägimeetod;

Osa 9: Tulumetod;

Osa 10: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus;

Osa 11: Võrdlusmeetod;

Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil;

Osa 13: Keskkonnakvaliteedi, maakasutuse piirangute ja looduskaitse arvestamine kinnisvara hindamisel.

Tulenevalt muudatustest rahvusvahelises varahindamise standardis (IVS), Eesti seadusandluses, standardite tööühikute seisukohtades ja ekspertiisi teostajate arvamustes on sellesse standardisse, mis on standardi EVS 875-10:2013 uustöötlus, sisse viidud järgmised olulisemad muudatused:

- 1) kaotatud on kvaliteediklasside esitamise nõue hindamisaruandes;
- 2) täiendatud on kestlikkuse, tulude ja kulude ja turuanalüüsi käsitlust;
- 3) lisatud on ülevaatuslehe näidis.

Standardi mõni osa või mõni standardis kirjeldatud lahendus võib olla patendiõiguse objekt. EVS ei vastuta sellis(t)e patendiõigus(t)e väljaselgitamise ega selgumise eest.

Tagasisidet standardi sisu kohta on võimalik edastada, kasutades EVS-i veebilehel asuvat tagasiside vormi või saates e-kirja meiliaadressile standardiosakond@evs.ee.

ICS 03.060; 03.080; 91.040; 93.010

Standardite reprodutseerimise ja levitamise õigus kuulub Eesti Standardikeskusele

Andmete paljundamine, taastekitamine, kopeerimine, salvestamine elektroonsesse süsteemi või edastamine ükskõik millises vormis või millisel teel ilma Eesti Standardikeskuse kirjaliku loata on keelatud.

Kui Teil on küsimusi standardite autorikaitse kohta, võtke palun ühendust Eesti Standardikeskusega:

Koduleht www.evs.ee; telefon 605 5050; e-post info@evs.ee

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	6
1 KÄSITLUSALA.....	8
2 NORMIVIITED.....	8
3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED.....	8
3.1 Standardisarja EVS 875 terminid ja määratlused	8
3.2 Standardisarja EVS 875 osa 10 terminid ja määratlused.....	10
4 ÜLDNÕUDED ANDMETE KOGUMISELE JA ANALÜÜSILE	11
4.1 Andmete kogumise ja analüüsi käsitus	11
4.2 Andmeallikad ja nende usaldusväärsus	12
4.3 Analüüsi konservatiivsuse nõue.....	13
4.4 Kestlikkuse põhimõtte andmete kogumisel ja analüüsil.....	13
5 ANDMETE KOGUMINE.....	13
5.1 Andmete kogumise ja analüüsi tasandid.....	13
5.2 Välismõjude tasand	14
5.3 Turu tasand	15
5.4 Vara tasand	16
6 VARA ISELOOMUSTAVAD ANDMED	16
6.1 Vara iseloomustavate andmete kogumine	16
6.2 Tehnilised näitajad.....	16
6.3 Õiguslikud näitajad.....	17
6.4 Majanduslikud näitajad	18
7 VARA ÜLEVAATUS.....	19
7.1 Vara ülevaatus ulatus ja põhjalikkus	19
7.2 Ülevaatus kajastamine hindamisaruandes	20
8 TURUANALÜÜS.....	20
8.1 Turuanalüüs kinnisvara hindamisel	20
8.2 Turustatavuse analüüs	21
8.3 Turuanalüüsi käsitusviisid.....	22
8.4 Turuanalüüsi kasutamine eri hindamismeetodite rakendamisel.....	23
9 KINNISVARA KESTLIKKUS.....	23
9.1 Kestlikkuse mõiste, käsitus ja vajalikkus.....	23
9.2 Kinnisvara kestlikkuse tagamiseks vajalikud põhimõtted	24
9.3 Kestlikkuse tagamiseks on vajalik järgida järgmist:.....	24
9.4 Kinnisvara kestlikkuse majanduslik sisu	25
9.5 Kinnisvara kestlikkuse käsitlemine hindamisel.....	26
10 KULUDE ANALÜÜS	27
10.1 Kulude analüüsi käsitus ja vajalikkus	27
10.2 Kulukomponendid.....	28
10.3 Kulud kinnisvara hindamisel	28
10.4 Remondikulude analüüs	30
10.5 Kulude analüüs kinnisvara hindamisel.....	31
11 RENDIANALÜÜS	32
11.1 Rent ja rendianalüüsi vajalikkus.....	32
11.2 Rendianalüüsi põhimõisted.....	32
Lisa A (teatmelisa) Vara kohta kogutavad andmed	34

Lisa B (teatmelisa) Andmete kontroll ülevaatusel – mitteeluhoone	36
Lisa C (teatmelisa) Andmete kontroll ülevaatusel (näidisblankett) – korter	39
Lisa D (teatmelisa) Andmete kontroll ülevaatusel (näidisblankett) – elamu	41
Kirjandus.....	43

See dokument on EVS-i poolt loodud eelvaade

SISSEJUHATUS

Vara hindamise standardisarja EVS 875 koostamise põhjustas vajadus:

- viia vara hindamise alused vastavusse rahvusvaheliste ja Euroopa standarditega,
- ühtlustada eestikeelset vara hindamise terminoloogiat,
- tagada hindajate ühtlane töö kvaliteet ja rahvusvaheline konkurentsivõime.

Standardisarja eesmärk on anda alused vara väärtuse hindamiseks, täpsustada küsimusi, mida Eesti õigusaktid ei reguleeri, ning selgitada õigusaktides esitatud nõuete järgimist ja rakendamist. Standardisari hõlmab varade eri liike, kuid käsitleb kõige põhjalikumalt kinnisvara.

Vara, sealhulgas kinnisvara, hindamispõhimõtted on ühesugused ja neid mõistetakse maailmas ühetaoliselt. Kohalikud seadused ja majandusolud võivad teatud juhtudel tingida standardsete põhimõtete erisusi või piiratud rakendusi, kuid hindamise põhialused on kogu maailmas sarnased. Vara hindamisel Eestis tuleb üldjuhul juhinduda standardisarjast EVS 875. Kui Eesti õigusaktid ei võimalda või piiravad nende standardite rakendamist, tuleb vastavad põhjused hinnangus esile tuua.

Vara hindamise standardisari EVS 875 koosneb mitmest standardist, mida tuleb käsitleda ühtse tervikuna. Teemast täieliku ülevaate saamine eeldab tutvumist kõikide sarja EVS 875 standarditega.

Sarja alusstandardis EVS 875-1 „Vara hindamine. Osa 1: Hindamise mõisted ja põhimõtted“ on antud ülevaade hindamisega seotud mõistetest, põhimõtetest ja eesmärkidest, mis on olulised hindamise kui kutseala mõistmiseks ja standardite rakendamiseks.

Standardis EVS 875-2 „Vara hindamine. Osa 2: Varade liigid“ on esitatud varaga, eelkõige kinnisvaraga, seotud eri mõisted ja käsitlused.

Standardis EVS 875-3 „Vara hindamine. Osa 3: Hindamise alused“ on määratletud väärtused ja muud hindamise alused, mida varahindamise standardid hõlmavad.

Standardis EVS 875-4 „Vara hindamine. Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuste esitamine“ on esitatud varade hindaja kutsemääratlus, hindaja kutse-eetika ja hindamistoiming ning hindamistulemuste kajastamisega seotud nõuded, sh nõuded eri hindamisaruande vormidele.

Standardis EVS 875-5 „Vara hindamine. Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil“ on esitatud põhimõtted, mida rakendatakse hindamisel majandusüksuse finantsaruandluse eesmärgil.

Standardis EVS 875-6 „Vara hindamine. Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil“ on selgitatud tagatisvarade hindamist.

Standardis EVS 875-7 „Vara hindamine. Osa 7: Hinnangu läbivaatus“ on käsitletud hindamistööde läbivaatamise põhjuseid ja korda, läbivaatuse liike ja protseduure.

Standardis EVS 875-8 „Vara hindamine. Osa 8: Kulu- ja jäägimeetod“ on käsitletud kulumeetodi mõistet, kasutamise eesmärgi ja võimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodi kasutamiseks, samuti on antud eraldi ülevaade meetodite kombinatsioonide ja jäägimeetodi kasutamisest.

Standardis EVS 875-9 „Vara hindamine. Osa 9: Tulumeetod“ on käsitletud tulumeetodi mõistet, kasutamise eesmärgi ja võimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodi kasutamiseks.

Standardis EVS 875-10 „Vara hindamine. Osa 10: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ on selgitatud andmete kogumist hindamistoimingu käigus ja vara ülevaatus kui selle ühte tähtsamat osa.

Standardis EVS 875-11 „Vara hindamine. Osa 11: Võrdlusmeetod“ on käsitletud võrdlusmeetodi mõistet, kasutamise eesmäärke ja võimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodi kasutamiseks.

Standardis EVS 875-12 „Vara hindamine. Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil“ on esitatud hindamise põhimõtted hüvitamisel, keskendudes küsimustele, mis on seotud avalike huvidega.

Standardis EVS 875-13 „Vara hindamine. Osa 13: Keskkonnakvaliteedi, maakasutuse piirangute ja looduskaitse arvestamine kinnisvara hindamisel“ on käsitletud hindamise põhimõtteid keskkonnohtude ja -riskide, looduskaitse ja maakasutuse piirangute kontekstis.

See dokument on EVS-i poolt loodud eelvaade

1 KÄSITLUSALA

Standardisari EVS 875 käsitleb vara hindamist. Standardite kasutusala on vara hindamise ja hinnangute kasutamise seotud tegevused. Standardite kasutajad on vara hindajad, kinnisvara-, ehitus- ja keskkonnaspetsialistid, finantsaruandlusega tegelevad spetsialistid (raamatupidajad, audiitorid), krediidasutused, kõrgemad õppeasutused. Standardisari loob aluse vara hindamise ühtsele käsitlusele, rahuldades nii era- kui ka avaliku sektori vajadusi.

See standard käsitleb andmete kogumist hindamistoimingu käigus ja vara ülevaatust.

2 NORMIVIITED

Allpool nimetatud dokumentidele on tekstis viidatud selliselt, et nende sisu kujutab endast kas osaliselt või tervenisti selle dokumendi nõudeid. Dateeritud viidete korral kehtib üksnes viidatud väljaanne. Dateerimata viidete korral kehtib viidatud dokumendi uusim väljaanne koos võimalike muudatustega.

EVS 807. Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid

EVS 875 (kõik osad). Vara hindamine

3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

Standardi rakendamisel kasutatakse allpool esitatud termineid ja määratlusi.

3.1 Standardisarja EVS 875 terminid ja määratlused

3.1.1

eksperthinnang

hindamisaruande põhivorm, mille nõuded on Eesti standardites kõige täpsemalt reguleeritud

MÄRKUS Otsene vaste inglise keeles puudub. Inglisekeelses kirjanduses eristatakse küll eri põhjalikkusega hindamisaruandeid, kuid Eestiga sarnane jaotus puudub. Pigem on nii eksperthinnangu kui ka hindamisaruande vasteks *valuation report*.

3.1.2

hind (*price*)

vara eest küsitud, pakutud või tasutud summa. See on kindel hoolimata sellest, kas see tehakse avalikuks või hoitakse salajas. Konkreetse ostja ja müüja rahaliste võimaluste, motiivide ja erihuvide tõttu võib vara eest tasutav hind olla või ka mitte olla seotud väärtusega, mida teised sellele varale annavad. Hind väljendab teatud konkreetsetes tingimustes konkreetse ostja ja/või müüja varale antavat suhtelist väärtust

3.1.3

hindaja (*valuer*)

kutseline hindaja, s.o füüsiline isik, kellele on antud vastav kutsekvalifikatsioon ja väljastatud kutsetunnistus kutseseaduses kehtestatud aluste järgi

MÄRKUS Hindamistellimuse täitja on üldjuhul kutseline hindaja (füüsiline isik), kes juhindub varade hindamise standarditest. Kui hindamistellimuse täitja on juriidiline isik, tuleb samuti järgida standardi nõudeid ja hindamise peab korraldama vastava kvalifikatsiooniga töötaja (füüsiline isik).

3.1.4

hindamisaruanne (*valuation report*)

varem kokkulepitud ja Eesti standardite nõuetele vastavas vormis esitatud dokument hindamistoimingu kohta. Üldjuhul koostatakse hindamisaruanne kirjalikult, eksperthinnangu vormis