

VARA HINDAMINE

Osa 10: Objekti ülevaatus ja andmete kogumine

Property valuation

Part 10: Inspection of Property and Data Collection

EESSÕNA

Käesolev Eesti standard:

- on koostatud esmakordselt;
- on kinnitatud Eesti Standardikeskuse 11.12.2008 käskkirjaga nr 252;
- jõustub sellekohase teate avaldamisel EVS Teataja 2009. aasta jaanuarikuu numbris.

Standardi koostamistepaneku esitas Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing, standardi koostamist koordineeris Eesti Standardikeskus ning rahastas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Käesolev Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875 standard EVS 875-10 "Vara hindamine. Osa 10: Objekti ülevaatus ja andmete kogumine" on koostatud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) standardite töörühma poolt:

Ene Kolbre	EKHÜ eksamikomisjoni esimees Tallinna Tehnikaülikooli professor
Veronika Ilsjan	EKHÜ liige OÜ HSD Property Concept juhatuse liige
Tambet Tiits	EKHÜ juhatuse esimees OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn juhatuse esimees
Aivar Tomson	EKHÜ liige OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn asedirektor

Standardi on heaks kiitnud tehniline komitee EVS/TK 36 "Kinnisvara korrashoid".

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

1. Euroopa Hindajate Organisatsioonide Grupi (*The European Group of Valuation Associations – TEGoVA*) koostatud varahindamise standardid: *European Valuation Standards (EVS)* 2003 (lühendatult – Euroopa varahindamise standardid);
2. Rahvusvahelise Hindamisstandardite Komitee (*International Valuation Standard Committee – IVSC*) koostatud varahindamise standardid: *International Valuation Standards (IVS)* 2005 (lühendatult – rahvusvahelised varahindamise standardid).

Vara hindamise standardiseeria EVS 875 on viidud kooskõlla ülalnimetatud rahvusvaheliste ja Euroopa standarditega.

Käesolev standard ja kogu standardiseeria 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 Euroopas või rahvusvaheliselt kehtivatest standarditest, tuleb hindajal tugineda ülalnimetatud standarditele. Teemakohaseid täpsemaid suuniseid vara hindamisel võivad anda kutseseaduse alusel moodustatud kutsenõukogude poolt tunnustatud kutse andjad. Käesoleva standardi koostamise hetkel on vara hindamise valdkonnas kutse andjaks Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing.

ICS 03.060 Rahandus. Pangandus. Rahandussüsteemid. Kindlustus; 03.080 Teenused; 91.040 Hooned;
93.010 Rajatised üldiselt

Võtmesõnad: kinnisvara korrashoid, vara hindamine
Hinnagrupp Q

Standardite reprodutseerimis- ja levitamiseõigus kuulub Eesti Standardikeskusele

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

Kui Teil on küsimusi standardite autorikaitse kohta, palun võtke ühendust Eesti Standardikeskusega:
Aru 10 Tallinn 10317 Eesti; www.evs.ee; Telefon: 605 5050; E-post: info@evs.ee

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	4
1 KÄSITLUSALA.....	5
2 NORMIVIITED.....	5
3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED	5
4 ÜLDISED NÕUDED.....	8
5 ANDMETE KOGUMINE.....	10
6 OBJEKTI ISELOOMUSTAVAD NÄITAJAD	12
7 HINNATAVA OBJEKTI ÜLEVAATUS.....	14
8 TURUANALÜÜS	14
9 KINNISVARA KVALITEEDIKLASSID	16
10 KINNISVARA JÄTKUSUUTLIKKUS	17
11 TULUDE JA KULUDE ANALÜÜS.....	19
12 METSA JA TEGUTSEVA ETTEVÕTTE ANDMETE KOGUMISE ERISUSED	23
Lisa A (teatmelisa) Hinnatavate objektide kvaliteediklasside määratlemine	24
Lisa B (teatmelisa) Objekti andmestik, mida tuleb hindamistoimingus kontrollida.....	28
Lisa C (teatmelisa) Kogutud andmete kontroll objekti ülevaatusel (näide)	30
Lisa D (teatmelisa) Hinnatava objekti tulud (näide).....	33
Lisa E (teatmelisa) Hinnatava objekti kulud (näide)	34
Kasutatud kirjandus	35

SISSEJUHATUS

Vara hindamise standardiseeria EVS 875 koostamise põhjustas vajadus:

1. Viia vara hindamise alused vastavusse rahvusvaheliste, ka Euroopa Liidu liikmesriikides kehtivate ja tunnustatud standarditega.
2. Ühtlustada eestikeelset vara hindamise alast terminoloogiat.
3. Tagada hindajate ühtlane töökvaliteet ja rahvusvaheline konkurentsivõime.

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

Vara, sealhulgas kinnisvara, hindamise põhimõtted on 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 Eesti varahindamise standardiseeriast EVS 875. Kui Eesti õigusaktid ei võimalda või piiravad nende standardite rakendamist, tuleb vastavad põhjused hinnangus välja tuua.

Vara hindamise standardiseeria EVS 875 koosneb erinevatest standarditest, mida tuleb käsitleda ühtse tervikuna. Teemast täieliku ülevaate saamine eeldab tutvumist kõikide EVS 875 seeria standarditega.

Seeria alusstandard EVS 875-1 "Vara hindamine. Osa 1: Hindamise üldised alused" annab ülevaate hindamisega seotud mõistetest, põhimõtetest ja eesmärkidest, mis on hindamise kui kutseala mõistmiseks ning standardite rakendamiseks kõige olulisemad.

Standardis EVS 875-2 "Vara hindamine. Osa 2: Varade liigid" on sõnastatud erinevad varaga, eelkõige kinnisvaraga, seotud mõisted ja käsitlused.

Standardis EVS 875-3 "Vara hindamine. Osa 3: Väärtuse liigid" on määratletud väärtuse liigid, mida käesolevad varahindamise standardid hõlmavad.

Standardis EVS 875-4 "Vara hindamine. Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuse esitamine" on esitatud varade hindaja kutsemääratlus, hindaja kutse-eetika ja hindamistoimingu läbiviimise ning hindamistulemuste kajastamisega seotud nõuded, sh nõuded erinevatele hindamisaruande vormidele.

Standardis EVS 875-5 "Vara hindamine. Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil" seletatakse printsiipe, mis rakenduvad, kui teostatakse hindamisi majandusüksuse finantsaruandluse eesmärgil.

Standardis EVS 875-6 "Vara hindamine. Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil" käsitletakse tagatisvarade hindamist.

Standardis EVS 875-7 "Vara hindamine. Osa 7: Hinnangu läbivaatus" käsitletakse hindamistööde läbivaatamise põhjuseid ja korda, läbivaatuse liike ja protseduure.

Standardis EVS 875-8 "Vara hindamine. Osa 8: Kulumeetod" käsitletakse kulumeetodi mõistet, kasutamise eesmäärke ja võimalusi.

Standardis EVS 875-9 "Vara hindamine. Osa 9: Tulumeetod" käsitletakse tulumeetodi mõistet, kasutamise eesmäärke ja võimalusi.

Käesolevas standardis EVS 875-10 "Vara hindamine. Osa 10: Objekti ülevaatus ja andmete kogumine" käsitletakse andmete kogumist hindamistoimingu käigus ja objekti ülevaatus kui selle ühte tähtsat osa.

Järgnevad vara hindamise standardid jätkavad vara hindamise põhimõtete ja nõuete üksikasjalikumalt selgitamist hindamismeetodite, hindamiseesmärkide, vara liikide jms lõikes.

1 KÄSITLUSALA

Standardiseeria EVS 875 käsitleb vara hindamist. Standardite kasutusala on vara hindamise ja hinnangute kasutamisega seotud tegevused, eelkõige laenu tagatiste ja finantsaruandlusega seotud tegevused. Standardite kasutajateks on vara hindajad, kinnisvaraspetsialistid, ehitusspetsialistid, keskkonnaspetsialistid, finantsaruandlusega tegelevad spetsialistid (raamatupidajad, audiitorid), krediitiasutused, kõrgemad õppeasutused. Standardite olemasolu loob aluse vara hindamise ühtsele käsitlusele, rahuldades nii era- kui avaliku sektori vajadusi.

Käesolev standard EVS 875-10 "Objekti ülevaatus ja andmete kogumine" käsitleb andmete kogumist hindamistoimingu käigus ja objekti ülevaatus kui selle ühte tähtsamat osa.

2 NORMIVIITED

Käesolev standard sisaldab dateeritud ja dateerimata viidete kaudu muude väljaannete sätteid. Need normiviited on osundatud teksti sobivates kohtades ning väljaanded on loetletud allpool. Dateeritud viidete hilisemad muudatused ja uued väljaanded rakenduvad selles standardis ainult muudatuste ja uusväljaannete kaudu. Dateerimata viited rakenduvad viimase väljaande kohaselt.

EVS 875-1:2005	Vara hindamine. Osa 1: Hindamise üldised alused
EVS 875-2:2005	Vara hindamine. Osa 2: Varade liigid
EVS 875-3:2005	Vara hindamine. Osa 3: Väärtuse liigid
EVS 875-4:2005	Vara hindamine. Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuste esitamine
EVS 875-5:2005	Vara hindamine. Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil
EVS 875-6:2006	Vara hindamine. Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil
EVS 875-7:2006	Vara hindamine. Osa 7: Hinnangu läbivaatus
EVS 875-8:2007	Vara hindamine. Osa 8: Kulumeetod
EVS 875-9:2007	Vara hindamine. Osa 9: Tulumeetod

Viide "varahindamise standardid" tähendab viidet ükskõik millistele konkreetse hindamistoimingu aluseks olevatele hindamisstandarditele, milleks võivad olla:

- Eesti varahindamise standardid, st kõik standardid seeriast EVS 875 "Vara hindamine";
- Euroopa varahindamise standardid, European Valuation Standards (EVS) 2003, TEGoVA;
- rahvusvahelised varahindamise standardid, International Valuation Standards (IVS) 2005, IVSC.

3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

Käesolevas standardis on termineid kasutatud järgmises tähenduses:

3.1

hindamistoiming (*valuation process*)

loogilises järjestuses olevad tegevused, mille eesmärgiks on hindamistulemuseni jõudmine. Hindamistoiming algab hindamistellimuse saamisest ja lähteülesande (probleemi) määratlemisest, hõlmab andmete kogumist, analüüsi ning hindamismeetodite rakendust ja lõpeb hindamistulemuse esitamisega tellijale

3.2

hindamistulemus (*valuation conclusion*)

hindamistoimingu käigus tehtud lõppjäreldus vastavalt püstitatud lähteülesandele, mille põhiosaks on üldjuhul kvantitatiivne hinnang objekti väärtuse kohta. Hindamistulemus esitatakse tellijale hindamisaruandes