

See dokument on EVS-i poolt loodud eelvaade

VARA HINDAMINE
Osa 8: Kulumeetod

Property valuation
Part 8: Cost approach

EESTI STANDARDI EESSÕNA

See Eesti standard on

- standardi EVS 875-8:2007 uustöötlus;
- jõustunud sellekohase teate avaldamisega EVS Teataja 2012. aasta septembrikuu numbris.

Standardi koostamise ettepaneku on esitanud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing, standardi koostamist on korraldanud Eesti Standardikeskus ning osaliselt rahastanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Selle Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 osa EVS 875-8 on koostanud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) standardite töörühm koosseisus:

Ene Kolbre	EKHÜ hindamiskomisjoni esimees, Tallinna Tehnikaülikooli professor
Veronika Ilsjan	EKHÜ liige, Rahandusministeeriumi riigivara osakonna nõunik
Tambet Tiits	EKHÜ juhatuse esimees, DTZ Kinnisvaraekspert juhatuse esimees
Aivar Tomson	EKHÜ liige, DTZ Kinnisvaraekspert hindamise osakonna juhataja

Kavandi ekspertiisi on teinud Eduard Elbrecht (DTZ Kinnisvaraekspert hindaja) ja Martin Kõiv (Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu juhatuse liige). Standardi on heaks kiitnud tehniline komitee EVS/TK 36 „Kinnisvara korras-hoid“.

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 Committee – IVSC) koostatud varahindamise standardid: International Valuation Standards (IVS) 2007 (rahvusvahelised vara-hindamise standardid);
2. Euroopa Hindajate Organisatsioonide Grupi (The European Group of Valuation Associations – TEGoVA) koostatud varahindamise standardid: European Valuation Standards (EVS) 2009 (Euroopa varahindamise standardid).

Vara hindamise standardisari EVS 875 on kooskõlas ülnimetatud 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 ülnimetatud standarditele. Teemakohaseid täpsemaid suuniseid vara hindamisel võivad anda kutseseaduse alusel moodustatud kutsenõukogude tunnustatud kutse andjad. Standardi koostamise ajal on vara hindamise valdkonnas kutse andjaks Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing.

Standardisarja EVS 875 kuuluvad osad:

Osa 1: Hindamise üldised alused

Osa 2: Varade liigid

Osa 3: Väärtuse liigid

Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuste esitamine

Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil

Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil

Osa 7: Hinnangu läbivaatus

Osa 8: Kulumeetod

Osa 9: Tulumetod

Osa 10: Objekti ülevaatus ja andmete kogumine

Osa 11: Võrdlusmeetod

Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil

Osa 13: Keskkonnariskide, maakasutuse piirangute ja looduskaitse arvestamine kinnisvara hindamisel

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 Rahandus. Pangandus. Rahandussüsteemid. Kindlustus; 03.080 Teenused; 91.040 Hooned;
93.010 Rajatised üldiselt
Võttesõnad: kinnisvara, kulumeetod, vara hindamine
Hinnagrupp L

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:
Aru 10, 10317 Tallinn, Eesti; www.evs.ee; telefon 605 5050; e-post info@evs.ee

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	5
1 KÄSITLUSALA	7
2 NORMIVIITED	7
3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED	8
3.1 Standardisarja EVS 875 terminid ja määratlused	8
3.2 Standardisarja EVS 875 osa 8 terminid ja määratlused.....	9
3.3 Eesti õigusaktide terminid ja määratlused.....	11
4 KULUPÕHINE KÄSITLUS.....	12
4.1 Kulumeetodi olemus	12
4.2 Hindamine kulumeetodil	12
4.3 Kulumeetodi rakendamine.....	13
5 KULUDE JA ETTEVÕTJA KASUMI LEIDMINE	15
5.1 Üldised alused	15
5.2 Käibemaksu käsitlemine	15
5.3 Kulude hindamise meetodid	15
6 KULUMI HINDAMINE.....	16
6.1 Kulum.....	16
6.2 Kumi liigid	16
6.3 Kogukumi leidmine	17
7 MAA HINDAMINE.....	20
7.1 Maa väärtus	20
7.2 Parima kasutuse analüüs	21
8 OPTIMEERIMINE.....	22
Lisa A (teatmelisa) Standardiga seonduvad õigusaktid	23

SISSEJUHATUS

Vara hindamise standardisarja EVS 875 koostamise põhjustas vajadus:

- viia vara hindamise alused vastavusse rahvusvaheliste ja Euroopa standarditega,
- ühtlustada eestikeelset vara hindamise alast 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 erinevaid 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 välja tuua.

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

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

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

Standardis EVS 875-3 „Vara hindamine. Osa 3: Väärtuse liigid“ on määratletud väärtuse liigid, mida vara hindamise 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 hindamistoimingu läbiviimise ning hindamistulemuste kajastamisega seotud nõuded, sh nõuded erinevatele 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 hindamistöode läbivaatamise põhjuseid ja korda, läbivaatuse liike ja protseduure.

Standardis EVS 875-8 „Vara hindamine. Osa 8: Kulumeetod“ on käsitletud kulumeetodi mõistet, kasutamise eesmäärke ja võimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodi kasutamiseks.

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

Standardis EVS 875-10 „Vara hindamine. Osa 10: Objekti ülevaatus ja andmete kogumine“ on selgitatud andmete kogumist hindamistoimingu käigus ja objekti ülevaatus kui selle üht 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: Keskkonnariskide, maakasutuse piirangute ja looduskaitse arvestamine kinnisvara hindamisel“ on käsitletud hindamise põhimõtteid keskkonnariskide, looduskaitse ja maakasutuse piirangute kontekstis.

Tulevased vara hindamise standardid jätkavad vara hindamise põhimõtete ja nõuete üksikasjalikumat selgitamist hindamiseesmärkide, vara liikide jms lõikes.

Tulenevalt muudatustest rahvusvahelises varahindamise standardis (IVS), EVS 875 sarja uustöötlustes ning standardite tööühma ja ekspertiisi tegijate seisukohtades on sellesse standardisse tehtud muudatusi. Olulisemad muudatused on järgmised:

- 1) varasemast enam on rõhutatud asjaolu, et asendus- ja taastamiskulusid käsitletakse eelkõige meetoditena ning asendus- ja taastamismaksumus ei ole käsitletav väärtuse liigina;
- 2) on täpsustatud ja kaasaajastatud mõisteid ja määratlusi;
- 3) on lisatud viiteid ülejäänud standardiosadele.

1 KÄSITLUSALA

Standardisari EVS 875 käsitleb vara hindamist. Standardite kasutuselaks on vara hindamise ja hinnangute kasutamisega seotud tegevused. Standardite kasutajateks on vara hindajad, kinnisvara-, ehitus- ja keskkonna-spetsialistid, finantsaruandlusega tegelevad spetsialistid (raamatupidajad, audiitorid), krediidasutused ning kõrgemad õppeasutused. Standardid loovad aluse vara hindamise ühtsele käsitlusele, rahuldades nii era- kui ka avaliku sektori vajadusi.

Standard käsitleb kulumeetodi kasutamise eesmärgi ja võimalusi ning maa ja ehitiste hindamist kulumeetodi abil.

2 NORMIVIITED

Alljärgnevalt nimetatud dokumendid on vajalikud selle standardi rakendamiseks. Dateeritud viidete korral kehtib üksnes viidatud väljaanne. Dateerimata viidete korral kehtib viidatud dokumendi uusim väljaanne koos võimalike muudatustega.

EVS 875-1. Vara hindamine. Osa 1: Hindamise üldised alused

EVS 875-2. Vara hindamine. Osa 2: Varade liigid

EVS 875-3. Vara hindamine. Osa 3: Väärtuse liigid

EVS 875-4. Vara hindamine. Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuste esitamine

EVS 875-5. Vara hindamine. Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil

EVS 875-6. Vara hindamine. Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil

EVS 875-7. Vara hindamine. Osa 7: Hinnangu läbivaatus

EVS 875-9. Vara hindamine Osa 9: Tulumeetod

EVS 875-10. Vara hindamine Osa 10: Objekti ülevaatus ja andmete kogumine

EVS 875-11. Vara hindamine Osa 11: Võrdlusmeetod

EVS 875-12. Vara hindamine Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil

EVS 875-13. Vara hindamine Osa 13: Keskkonnariskide, maakasutuse piirangute ja looduskaitse arvestamine kinnisvara hindamisel

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

- Eesti varahindamise standardid, s.t kõik standardid sarjast EVS 875;
- Euroopa varahindamise standardid, European Valuation Standards (EVS) 2009 TEGoVA;
- Rahvusvahelised varahindamise standardid, International Valuation Standards (IVS) 2011, IVSC.