

**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 875-10:2008 uustöötlus;
- jõustunud sellekohase teate avaldamisega EVS Teataja 2013. aasta detsembrikuu numbris.

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

Selle Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 osa EVS 875-10 „Vara hindamine. Osa 10: „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ on koostanud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) Standardite töörühm koosseisus:

|                 |                                                                           |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Ene Kolbre      | EKHÜ hindamiskomisjoni esimees, Tallinna Tehnikaülikooli emeriitprofessor |
| Veronika Iisjan | EKHÜ liige, Rahandusministeeriumi riigivara osakonna nõunik               |
| Tambet Tiits    | EKHÜ juhatuse esimees, DTZ Kinnisvaraekspert juhatuse esimees             |
| Aivar Tomson    | EKHÜ liige, DTZ Kinnisvaraekspert asedirektor                             |

Kavandi ekspertiisi on teinud EKHÜ liikmed, hindajad Eduard Elbrecht (1 Partner Kinnisvara), Toomas Oosalu (AT Kinnisvara) ja Andres Teder (ERI Kinnisvara). Standardi on heaks kiitnud tehniline komitee EVS/TK 36 „Kinnisvara korrashoid“.

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

- 1) Rahvusvaheline Hindamisstandardite Nõukogu<sup>1</sup> (International Valuation Standards Council – IVSC) koostatud varahindamise standardid: International Valuation Standards (IVS) 2011 (rahvusvahelised varahindamise standardid);
- 2) Euroopa Hindajate Organisatsioonide Grupi (The European Group of Valuers' Associations – TEGoVA) koostatud varahindamise standardid: European Valuation Standards (EVS) 2012 (Euroopa varahindamise standardid).

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

See standard ja kogu EVS 875 sari on mõeldud kasutamiseks Eestis asuvate varade hindamisel. Kui vara-hindamise 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 poolt tunnustatud kutse andjad. Standardi koostamise ajal on kutse andjaks vara hindamise valdkonnas Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing.

Standardisarja EVS 875 kuuluvad ülejäänud osad on:

Osa 1: Hindamise üldised alused

Osa 2: Varade liigid

Osa 3: Väärtuse liigid

Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuse esitamine

Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil

---

<sup>1</sup> Kuni 2009. aastani kandis see organisatsioon nime Rahvusvaheline Hindamisstandardite Komitee (International Valuation Standards Committee).

Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil

Osa 7: Hinnangu läbivaatus

Osa 8: Kulumeetod

Osa 9: Tulumetod

Osa 10: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus

Osa 11: Võrdlusmeetod

Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil

Osa 13: Keskkonnamiskide, 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](mailto:standardiosakond@evs.ee).

ICS 03.060 Rahandus. Pangandus. Rahandussüsteemid. Kindlustus; 03.080 Teenused; 91.040 Hooned;  
93.010 Rajatised üldiselt  
Võttesõnad: kinnisvara, kinnisvara korrashoid, vara hindamine  
Hinnagrupp U

**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](http://www.evs.ee); telefon 605 5050; e-post [info@evs.ee](mailto:info@evs.ee)

## SISUKORD

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| SISSEJUHATUS.....                                                            | 6  |
| 1 KÄSITLUSALA .....                                                          | 8  |
| 2 NORMIVIITED .....                                                          | 8  |
| 3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED .....                                              | 9  |
| 3.1 Standardisarja EVS 875 terminid ja määratlused .....                     | 9  |
| 3.2 Standardisarja EVS 875 osa 10 terminid ja määratlused.....               | 10 |
| 4 ÜLDISED NÕUDED ANDMETE KOGUMISELE JA ANALÜÜSILE .....                      | 12 |
| 4.1 Andmete kogumise ja analüüsi käsitus .....                               | 12 |
| 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 .....                                                        | 15 |
| 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 .....                                             | 17 |
| 7 VARA ÜLEVAATUS .....                                                       | 18 |
| 7.1 Vara ülevaatus ulatus ja põhjalikkus .....                               | 18 |
| 7.2 Ülevaatus kajastamine hindamisaruandes.....                              | 19 |
| 8 TURUANALÜÜS.....                                                           | 19 |
| 8.1 Turuanalüüs kinnisvara hindamisel .....                                  | 19 |
| 8.2 Turustatavuse analüüs .....                                              | 20 |
| 8.3 Turuanalüüsi lähenemisviisid .....                                       | 21 |
| 8.4 Turuanalüüsi kasutamine erinevate hindamise meetodite rakendamisel ..... | 22 |
| 9 KINNISVARA KVALITEEDIKLASSID.....                                          | 22 |
| 9.1 Kvaliteediklasside vajalikkus .....                                      | 22 |
| 9.2 Kvaliteediklasside tunnused ja tähistamine.....                          | 22 |
| 9.3 Tunnuste mõjutegurid.....                                                | 23 |
| 9.4 Kvaliteediklasside tunnuste hindamine .....                              | 25 |
| 10 KINNISVARA KESTLIKKUS.....                                                | 26 |
| 10.1 Kestlikkuse mõiste, käsitus ja vajalikkus .....                         | 26 |
| 10.2 Kinnisvara kestlikkuse tagamiseks vajalikud põhimõtted.....             | 26 |
| 10.3 Kinnisvara kestlikkuse majanduslik sisu.....                            | 27 |
| 11 KULUDE ANALÜÜS .....                                                      | 28 |
| 11.1 Kulude analüüsi käsitus ja vajalikkus .....                             | 28 |
| 11.2 Kulukomponendid.....                                                    | 28 |
| 11.3 Kulud kinnisvara hindamisel .....                                       | 29 |
| 11.4 Remondikulude analüüs .....                                             | 30 |
| 11.5 Kulude analüüs kinnisvara hindamisel .....                              | 31 |
| 12 RENDIANALÜÜS .....                                                        | 31 |
| 12.1 Rent ja rendianalüüsi vajalikkus .....                                  | 31 |
| 12.2 Rendianalüüsi põhimõisted .....                                         | 32 |
| Lisa A (teatmelisa) Vara kohta kogutavad andmed.....                         | 34 |
| Lisa B (teatmelisa) Andmete kontroll ülevaatusel.....                        | 36 |
| Lisa C (teatmelisa) Kestlikkuse mõju kinnisvara elutsüklile .....            | 39 |

|                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Lisa D (teatmelisa) Kvaliteediklasside hindamine kvalitatiivsel meetodil (näidis) .....  | 40 |
| Lisa E (teatmelisa) Kvaliteediklasside hindamine kvantitatiivsel meetodil (näidis) ..... | 48 |
| Kirjandus.....                                                                           | 60 |

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 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.

Vara hindamise 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 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“ 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: 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: 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: Keskkonnariskide, maakasutuse piirangute ja looduskaitse arvestamine kinnisvara hindamisel” on käsitletud hindamise põhimõtteid keskkonnariskide, looduskaitse ja maakasutuse piirangute kontekstis.

Tulenevalt muudatustest rahvusvahelises varahindamise standardis (IVS), standardite tööühma seisukohtades ja ekspertiisi tegijate arvamustes on sellesse standardisse, mis on standardi EVS 875-10:2008 uustöötlus, tehtud järgmised olulisemad muudatused:

- 1) Muudetud on pealkirja, et asetada põhirõhk andmete kogumisele ja analüüsile ning et kasutada selles standardisarjas määratlemata mõiste „objekt” asemel määratletud mõistet „vara”. Standardi uus pealkiri on „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus”, varasema „Objekti ülevaatus ja andmete kogumine” asemel.
- 2) Täiendatud on vara ülevaatusse nõudeid ja esitatud soovitus koostada ülevaatusse protokoll ning võtta tellijalt kirjalik kinnitus suuliselt esitatud info kohta, täpsustatud on võimalusi teha vara hindamist ilma ülevaatuseta.
- 3) Täiendatud on turuanalüüsi osa, sisse on toodud turusektori ja turusegmendi mõisted.
- 4) Muudetud ja täiendatud on kvaliteediklasside määramise metoodikat: mõjutegurite loetelu on muudetud, esitatud on näited nii kvantitatiivse kui ka kvalitatiivse kvaliteedi hindamise kohta, kvaliteediklassi hinnang on seostatud turusegmendi määratlusega.
- 5) Täpsustatud on varasemat jätkusuutlikkuse osa, põhimõistena on kasutusele võetud mõiste „kestlikkus”, selgemalt on esitatud peatüki seosed standardi teiste osadega ja välja toodud seos, et investeerimisotsuste tegemisel väljendab kestlikkust positiivne vara puhas nüüdisväärtus.
- 6) Muudetud ja täiendatud on kulude analüüsi peatükki. See on eristatud rendianalüüsist ning seosed raamatupidamise ja korrashoiu kuluandmetega on esitatud selgemalt (korrashoiustandardi EVS 807 mõistetega).
- 7) Muudetud on rendi liigitusega seotud mõisteid, on tugevdatud seost korrashoiustandardi EVS 807 mõistetega, uuendatud on „turendi” mõistet.

## 1 KÄSITLUSALA

Standardisari EVS 875 käsitleb vara hindamist. Standardite kasutusala on vara hindamise ja hinnangute kasutamise seotud tegevused. Standardite kasutajateks on vara hindajad, kinnisvara-, ehitus- ja keskkonna-spetsialistid, finantsaruandlusega tegelevad spetsialistid (raamatupidajad, audiitorid), krediitiasutused, 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 ülevaatus kui selle üht tähtsaimat osa, samuti vara analüüsi.

## 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 807. Kinnisvara korrashoid. Kinnisvarakeskkonna juhtimine

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 875-8. Vara hindamine. Osa 8: Kulumeetod

EVS 875-9. Vara hindamine. Osa 9: Tulumeetod

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, st kõik standardid sarjast EVS 875;
- Euroopa varahindamise standardid, European Valuation Standards (EVS) 2012 TEGoVA;
- Rahvusvahelised varahindamise standardid, International Valuation Standards (IVS) 2011, IVSC.