

VARA HINDAMINE
Osa 2: Varade liigid

Property valuation
Part 2: Types of Properties

EESTI STANDARDI EESSÕNA

See Eesti standard on

- standardi EVS 875-2:2010 uustöötlus;
- jõustunud sellekohase teate avaldamisega EVS Teataja 2015. aasta detsembrikuu numbris.

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

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

Eduard Elbrecht	EKHÜ liige, 1Partner Kinnisvara hindaja;
Ene Kolbre	EKHÜ hindamiskomisjoni esimees, Tallinna Tehnikaülikooli emeriitprofessor;
Veronika Ilsjan	EKHÜ liige, Rahandusministeeriumi riigivara osakonna nõunik;
Tiia Redi	EKHÜ tegevjuht;
Tambet Tiits	EKHÜ liige, Maa-ameti peadirektor;
Aivar Tomson	EKHÜ liige, DTZ Kinnisvaraeksperdi hindamisosakonna juhataja.

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:

- Rahvusvahelise Hindamissandardite Komitee (*International Valuation Standard Council – IVSC*) koostatud varahindamise standardid: International Valuation Standards (IVS) 2013 (rahvusvahelised varahindamise standardid);
- Euroopa Hindajate Organisatsioonide Grupi (*The European Group of Valuation Associations – TEGoVA*) koostatud varahindamise standardid: European Valuation Standards (EVS) 2012 (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 kutseseaduse alusel moodustatud kutseenõukogude tunnustatud kutse andjad. Standardi koostamise ajal on vara hindamise valdkonnas kutse andjaks Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing.

Standardisarja EVS 875 kuuluvad 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: Kulumeetod;

Osa 9: Tulumeetod;

Osa 10: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus;

Osa 11: Võrdlusmeetod;

Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil;

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

Tulenevalt muudatustest töörühma seisukohtades ja õigusaktides on sellesse standardisse, mis on EVS 875-2:2010 uustöötlus, sisse viidud järgmised olulisemad muudatused:

- 1) uuendatud on terminoloogiat, mis mh on seotud muudatustega õigusaktides;
- 2) lisatud on asjakohaseid viiteid standardi muudele osadele;
- 3) esimest korda on käsitletud Maa-ameti geoportaali ja tehingute andmebaasi;
- 4) lisatud on eriotstarbelise vara käsitlus.

Standardi mõni osa või mõni standardis kirjeldatud lahendus võib olla patendiõiguse subjekt. EVS ei vastuta sellis(t)e patendiõigus(t)e väljaselgitamise 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:

Aru 10, 10317 Tallinn, Eesti; koduleht 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
4 VARA	16
5 KINNISVARA ERI KÄSITLUSED	18
6 KINNISVARA KOOSSEIS JA RUUMILINE ULATUS.....	19
7 KINNISVARA KASUTUSOTSTARVETE LIIGITUS	22
8 MAA, HOONE JA SELLE OSA	24
9 KINNISVARA LIIGITUS FINANTSARUANDLUSES.....	26
10 ERIOTSTARBELINE VARA.....	27

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 töökvaliteet 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 hindamistoimingu korraldamise 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 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: 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.

1 KÄSITLUSALA

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

See Eesti standard on standardisarja EVS 875 „Vara hindamine“ sissejuhatav osa, milles kirjeldatakse hindamisega seotud mõisteid, põhimõtteid ja eesmärke, mis on olulised hindamise kui kutseala mõistmiseks ja standardite rakendamiseks. Tegemist on standardi EVS 875-2:2010 „Varade liigid“ uustötlusega.

2 NORMIVIITED

Alljärgnevalt loetletud dokumendid, mille kohta on standardis esitatud normiviited, on kas terveniisti või osaliselt 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 mõisted ja põhimõtted

EVS 875-3. Vara hindamine. Osa 3: Hindamise alused

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 875-10. Vara hindamine. Osa 10: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus

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, mis võivad olla:

- Eesti varahindamise standardid, st kõik standardid sarjast EVS 875 „Vara hindamine“;
- Euroopa varahindamise standardid, European Valuation Standards (EVS) 2012, TEGoVA;
- rahvusvahelised varahindamise standardid, International Valuation Standards (IVS) 2013, IVSC.