

See dokument on EVS-i poolt loodud eelvaade

VARA HINDAMINE

Osa 4: Hindaja kutse-eetika ja hindamistulemuste esitamine

Property valuation

Part 4: Professional Ethics of an Appraiser and Valuation Reporting

EESTI STANDARDI EESSÕNA

See Eesti standard on

- standardi EVS 875-4:2015 uustöötlus;
- jõustunud sellekohase teate avaldamisega EVS Teataja 2024. aasta maikuu numbris.

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

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

Eduard Elbrecht	1Partner Kinnisvara, kutseline hindaja;
Rudolf Halapuu	Maa-amet, kutseline hindaja;
Andres Teder	Pindi Kinnisvara, kutseline hindaja;
Hartti Tomson	LHV Pank, kutseline hindaja;
Aivar Tomson	Kinnisvaraekspert, kutseline hindaja,

Kavandi ekspertiisi on teinud Raili Kangur (Swedbank) ja Ingrid Rebane (SEB Pank, kutseline hindaja).

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

Muudatuste tõttu rahvusvahelises varahindamise standardis (IVS), Eesti seadusandluses, standardite töörühma seisukohtades ja ekspertiisi teostajate arvamustes on sellesse uustöötlusesse võrreldes standardiga EVS 875-4:2015 sisse viidud järgmised olulisemad muudatused:

- 1) täpsustatud hindaja koostatud ja läbivaadatud tööde allkirjastamist ja hindamisaruande esitamist ning edastamist;
- 2) täpsustatud huvide konflikti käsitlemist;
- 3) täpsustatud pädevust viitega kutsestandardile 6. kutsetaseme osas;
- 4) täpsustatud allhanke kasutamist hindamisel;
- 5) täpsustatud lisade esitamist hindamisaruandes;
- 6) täpsustatud ja täiendatud näidetega käibemaksu käsitlemist hindamisaruandes.

Standardisarja EVS 875 kuuluvad järgmised standardi osad:

Osa 1: Hindamise mõisted ja põhimõtted;

Osa 2: Varade liigid;

Osa 3: Hindamise alused;

Osa 4: Hindaja kutse-eesitamine ja hindamistulemuste esitamine;

Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil;

Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil;

Osa 7: Hinnangu läbivaatus;

Osa 8: Kulu- ja jäägimeetod;

Osa 9: Tulumeetod;

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.

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 Standardimis- ja Akrediteerimiskeskusele

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

Kui Teil on küsimusi standardite autoriõiguse kaitse kohta, võtke palun ühendust Eesti Standardimis- ja Akrediteerimiskeskusega: 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.....	7
3.1 Standardisarja EVS 875 terminid ja määratlused	7
3.2 Standardisarja EVS 875 osa 4 terminid ja määratlused	9
4 VARA HINDAJA KUTSEMÄÄRATLUS	10
4.1 Hindaja	10
4.2 Hindaja pädevus ja koostöö.....	11
4.3 Hindaja sõltumatus	12
5 HINDAJA KUTSE-EETIKA.....	14
5.1 Ausameelsus	14
5.2 Huvide konflikt	14
5.3 Konfidentsiaalsus.....	15
5.4 Erapooletus	15
5.5 Hindaja töö tasustamine	15
6 HINDAMISTOIMINGU KORRALDAMINE.....	16
6.1 Hindaja kohustused hindamistoimingu korraldamisel.....	16
6.2 Tellimusleping.....	17
6.3 Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus	19
7 HINDAMISEL TEHTAVAD EELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED	20
7.1 Eeldused	20
7.2 Piiravad tingimused.....	20
7.3 Eelduste ja piiravate tingimuste vajalikkus ja lubatavus	21
7.4 Hindamisaruannetes kasutatavad klauslid piiratud vastutuse kohta	22
8 HINDAMISTULEMUSE ESITAMINE	24
8.1 Hindamisaruande vormid	24
8.2 Ekspert hinnang	25
8.3 Ekspertarvamus	29
8.4 Lisahinnang	29
8.5 Vastavuskinnitus standardisarja nõuetele.....	30
8.6 Hindamistulemuse täpsus.....	31
8.7 Käibemaks.....	31
8.8 Müügikulud	32
Lisa A (teatmelisa) Hindamisaruannete kokkuvõte korteritel.....	33
Lisa B (teatmelisa) Hindamisaruannete kokkuvõte hoonestatud kinnisasjadel	35
Lisa C (teatmelisa) Hindamisaruannete kokkuvõte hoonestamata kinnisasjadel.....	37
Kirjandus.....	39

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 hindamispehimoetted on uhesugused ja neid moistetakse maailmas uhetaoeliselt. Kohalikud seadused ja majandusolud voivad teatud juhtudel tingida standardsete pehimoetete erisusi voi piiratud rakendusi, kuid hindamise pehimalused on kogu maailmas sarnased. Vara hindamisel tuleb Eestis lahtuda seadustest ning standardisarjast EVS 875.

Vara hindamise standardisari EVS 875 koosneb mitmest standardist, mida tuleb kasitleda uhtse tervikuna. Vara hindamisest taelikulu ulevaate saamine eeldab tutvumist koikide sarja EVS 875 standarditega.

MÄRKUS Standardite uustootlustel voivad standardite nimetused siintoodutest erineda.

Sarja alusstandardis EVS 875-1 „Vara hindamine. Osa 1: Hindamise moisted ja pehimoetted“ on antud ulevaade hindamisega seotud terminitest, pehimoetetest ja eesmarkidest, mis on olulised hindamise kui kutseala moistmiseks ja standardite rakendamiseks.

Standardis EVS 875-2 „Vara hindamine. Osa 2: Varade liigid“ on esitatud varaga, eelkoige kinnisvaraga, seotud eri terminid ja kasitlused.

Standardis EVS 875-3 „Vara hindamine. Osa 3: Hindamise alused“ on maaratletud vaartused ja muud hindamise alused, mida varahindamise standardid hoilmavad.

Standardis EVS 875-4 „Vara hindamine. Osa 4: Hindaja kutse-eeetika ja hindamistulemuste esitamine“ on esitatud varade hindaja kutsemaaaratlus, hindaja kutse-eeetika ja hindamistoimingu korraldamise ning hindamistulemuste kajastamisega seotud nooded, sh nooded eri hindamisaruande vormidele.

Standardis EVS 875-5 „Vara hindamine. Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmaargil“ on esitatud pehimoetted, mida rakendatakse hindamisel majandusukuksuse finantsaruandluse eesmaargil.

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

Standardis EVS 875-7 „Vara hindamine. Osa 7: Hinnangu labivaatus“ on kasitletud hindamistooode labivaatamise pehijuseid ja korda, labivaatuse liike ja protseduure.

Standardis EVS 875-8 „Vara hindamine. Osa 8: Kulu- ja jaagimeetod“ on kasitletud kulumeetodi terminist, kasutamise eesmarke ja voimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodi kasutamiseks.

Standardis EVS 875-9 „Vara hindamine. Osa 9: Tulumeetod“ on kasitletud tulumeetodi terminist, kasutamise eesmarke ja voimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodi kasutamiseks.

Standardis EVS 875-10 „Vara hindamine. Osa 10: Andmete kogumine ja analuuis, vara ulevaatus“ on selgitatud andmete kogumist hindamistoimingu kaigus ja vara ulevaataust kui selle uhte tahtsamat osa.

Standardis EVS 875-11 „Vara hindamine. Osa 11: Võrdlusmeetod“ on käsitletud võrdlusmeetodi terminit, kasutamise eesmärke 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 keskkonnariskide, 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 kasutamisega seotud tegevused, eelkõige laenu tagatiste ja finantsaruandlusega seotud tegevused. Standardite kasutajad on vara hindajad, kinnisvaraspetsialistid, ehitusspetsialistid, keskkonnaspetsialistid, finantsaruandlusega tegelevad spetsialistid (raamatupidajad, audiitorid), krediitiasutused, kõrgemad õppeasutused. Standardisari loob aluse vara hindamise ühtsele käsitlusele, rahuldades nii era- kui ka avaliku sektori vajadusi.

Selles standardisarja EVS 875 osas määratakse hindamise head tavad ja hindamistulemustele esitatavad nõuded. Selles Eesti standardis kirjeldatakse varade hindaja kutsemääratlust, hindaja kutse-eetikat ja hindamistoimingu korraldamise ning hindamistulemuste kajastamisega seotud nõudeid, sh nõudeid eri hindamisaruannete vormidele. Tegemist on standardi EVS 875-4:2015 „Hindamise head tavad ja hindamistulemuste esitamine“ uustöötusega.

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 875-1:2015. Vara hindamine. Osa 1: Hindamise mõisted ja põhimõtted

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

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

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

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

Konkurentsiseadus (RT I 2001, 56, 332) ja muudatused

Reklaamiseadus (RT I 2008, 15, 108) ja muudatused

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) 2020, TEGoVA;
- rahvusvahelised varahindamise standardid, International Valuation Standards (IVS) 2022, IVSC.

3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

Dokumendi 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