

VARA HINDAMINE

**Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuste
esitamine**

Property valuation

Part 4: Code of Conduct and Valuation Reporting

EESTI STANDARDI EESSÕNA

Käesolev Eesti standard:

- on standardi EVS 875-4:2005 uustöötlus;
- on kinnitatud Eesti Standardikeskuse 19.11.2010 käskkirjaga nr 241;
- jõustub sellekohase teate avaldamisel EVS Teataja 2010. aasta detsembrikuu numbris.

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

Käesolev Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875 standard EVS 875-4 "Vara hindamine. Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuse esitamine" on koostatud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) standardite tööühma poolt:

Ene Kolbre	EKHÜ hindamiskomisjoni esimees, Tallinna Tehnikaülikooli professor
Veronika Ilsjan	EKHÜ liige, Rahandusministeeriumi riigivara osakonna nõunik
Tambet Tiits	EKHÜ juhatuse esimees, OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn juhatuse esimees
Aivar Tomson	EKHÜ liige, OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn asedirektor

Kavandi ekspertiisi teostasid Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna peaspetsialist Ülleke Eerik, Maanteeameti maatalituse peaspetsialist Terje Kleemann ja Tallinna Linnavalitsuse maa hinna osakonna juhataja Tormi Tabor, 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. Rahvusvahelise Hindamisstandardite Komitee (*International Valuation Standard Committee – IVSC*) koostatud varahindamise standardid: *International Valuation Standards (IVS) 2007* (lühendatult – rahvusvahelised varahindamise standardid);
2. Euroopa Hindajate Organisatsioonide Grupi (*The European Group of Valuation Associations - TEGoVA*) koostatud varahindamise standardid: *European Valuation Standards (EVS) 2009* (lühendatult – Euroopa 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.

Standardisarja EVS 875 kuuluvad standardi osad:

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

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

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

Võttesõnad: vara hindamine, hindamise head tavad, hindamistulemuste esitamine

Hinnagrupp M

Standardite reprodutseerimis- ja levitamiseõigus kuulub Eesti Standardikeskusele

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

Kui Teil on küsimusi standardite autorikaitse kohta, palun võtke 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
4 VARA HINDAJA KUTSEMÄÄRATLUS.....	10
5 HINDAJA KUTSE-EETIKA.....	12
6 HINDAMISTOIMINGU LÄBIVIIMINE	14
7 HINDAMISEL TEHTAVAD EELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED	18
8 HINDAMISTULEMUSE ESITAMINE	21

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 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 hindamistöõde 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 ühte tähtsat 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 käsitletud põhimõtteid, mida rakendatakse hindamisel eesmärkidel, mis tavaliselt on seotud avalike huvide, kuid mitte ainult, teostamisega. Hüvitamise küsimus võib tõstatuda seondvalt sundvõõrandamise, kindlustuse kahjukäsitluste jm juhtumitega.

See dokument on EVS-i poolt loodud eelvaade

1 KÄSITLUSALA

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

Käesoleva standardi osa EVS 875-4 objektiks on hindamise heade tavade ja hindamistulemustele esitatavate nõuete määramine. Tegemist on standardi EVS 875-4 "Hindamise head tavad ja hindamistulemuste esitamine" uustöötusega. Tulenevalt muudatustest rahvusvahelises varahindamise standardis (IVS), Euroopa Liidu direktiivides, tööühmale esitatud ettepanekutes ja standardite tööühma seisukohtades on sisse viidud olulisi muudatusi ka käesolevasse standardisse. Olulisemad muudatused on järgmised:

- 1) standard pöörab tähelepanu Euroopa Liidus välja antud kutsete tunnustamisele;
- 2) standard pöörab tähelepanu hindamistulemuse täpsuse ja käibemaksu küsimustele.

2 NORMIVIITED

Järgmised dokumendid on vältimatult vajalikud käesoleva dokumendi 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 875-5	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: Objekti ülevaatus ja andmete kogumine
EVS 875-11	Vara hindamine. Osa 11: Võrdlusmeetod
EVS 875-12	Vara hindamine. Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil

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";
- Rahvusvahelised varahindamise standardid, International Valuation Standards (IVS) 2007, IVSC;
- Euroopa varahindamise standardid, European Valuation Standards (EVS) 2009 TEGoVA.