

See dokument on EVS-i poolt loodud eelvaade

**VARA HINDAMINE**  
**Osa 9: Tulumeetod**

**Property valuation**  
**Part 9: Income Approach**

## EESTI STANDARDI EESSÕNA

See Eesti standard on

- standardi EVS 875-9:2007 uustöötlus;
- jõustunud sellekohase teate avaldamisega EVS Teataja 2012. aasta detsembrikuu numbris.

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

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

Ene Kolbre	EKHÜ hindamiskomisjoni esimees, Tallinna Tehnikaülikooli professor
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 Eduard Elbrecht (DTZ Kinnisvaraekspert hindaja), Martin Kõiv (Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu juhatuse liige), Kaia Kask (Tartu Ülikooli lektor) ja Jana Kiik (1Partner Kinnisvara hindamisgrupi juht). 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. Rahvusvahelise Hindamisstandardite Komitee (International Valuation Standard Committee – IVSC) koostatud varahindamise standardid: International Valuation Standards (IVS) 2011 (rahvusvahelised varahindamise 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 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 rahvusvahelisest standarditest, tuleb hindajal tugineda ülalnimetatud 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: Tulumeetod
- Osa 10: Objekti ülevaatus ja andmete kogumine
- Osa 11: Võrdlusmeetod

Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil

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

See dokument on EVS-i poolt loodud eelvaade

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  
Võtmesõnad: kinnisvara, tulumeetod, vara hindamine  
Hinnagrupp R

**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.....	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 9 terminid ja määratlused.....	9
4 TULUPÕHINE KÄSITLUS EHK TULUMEETOD.....	10
4.1 Tulupõhise käsitluse olemus ja rakendamine.....	10
4.2 Tulupõhisel käsitlusel kasutatavad mõisted ja vastavate näidikute leidmine .....	11
5 TULU KAPITALISEERIMINE .....	22
5.1 Tulu kapitaliseerimine .....	22
5.2 Vara väärtuse hindamine kapitaliseerimise meetodil .....	22
5.3 Stabiliseeritud puhas tegevustulu.....	23
5.4 Kapitalisatsioonimäära valik .....	23
5.5 Hindamise protseduur .....	24
6 DISKONTEERITUD RAHAVOO ANALÜÜS.....	25
6.1 Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel .....	25
6.2 Rahavoo prognoosiperiood .....	26
6.3 Lõpetava rahavoo arvutus .....	26
6.4 Hindamise protseduur .....	27
7 HINDAMINE TULUKORDAJATE ALUSEL .....	28
8 MEETODITE OMAVAHELISED KOMBINATSIOONID.....	28
9 INVESTEERINGU ANALÜÜS .....	29
9.1 Investeering .....	29
9.2 Investeeringu analüüsil kasutatavad näitajad.....	29
Lisa A (teatmelisa) Arvutuste näited .....	32
Kirjandus .....	40

## 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, hindamis põhimõtted 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-eesitika 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 hindamistöde 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.

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

Tulenevalt muudatustest rahvusvahelises varahindamise standardis (IVS) ning standardite tööühma ja ekspertiisi tegijate seisukohtades on võrreldes eelmise väljaandega sellesse standardisse tehtud järgmised olulisemad muudatused:

- 1) hindamismetoodika on viidud vastavusse väärtuse mõistete muutumisega;
- 2) varasemast põhjalikumalt on käsitletud tootluse küsimusi;
- 3) kulude struktuur rahavoo arvutustes on viidud vastavusse standardiga EVS 807.

## 1 KÄSITLUSALA

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

See standard käsitleb tulumeetodi kasutamise eesmärgi ja võimalusi kinnisvara hindamisel ja investeringute analüüsil.

## 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 875-8. Vara hindamine Osa 8: Kulumeetod

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.