

See dokument on EVSi poolt loodud eelvaade

VARA HINDAMINE

Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil

Property valuation

Part 5: Valuation for financial reporting

EESTI STANDARDI EESSÕNA

See Eesti standard on

- standardi EVS 875-5:2010 uustöötlus;
- jõustunud sellekohase teate avaldamisega EVS Teataja 2016. aasta märtsikuu 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 emeritprofessor;
Veronika Ilsjan	EKHÜ liige, Rahandusministeeriumi riigivara osakonna nõunik;
Tiia Redi	EKHÜ tegevjuht;
Tambet Tiits	EKHÜ liige, Maa-ameti peadirektor;
Aivar Tomson	EKHÜ liige, DTZ Kinnisvaraekspertiisi hindamisosakonna juhataja.

Kavandi ekspertiisi on teinud BDO Eesti AS Ärirahanduse nõustajad Sulev Luiga, Sven Siling, Barbara Asu ja Laurits Randmann. 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 Council – IVSC) koostatud varahindamise standardid: International Valuation Standards (IVS) 2013 (rahvusvahelised varahindamise standardid);
- 2) 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 kutseeaduse alusel moodustatud kutseõukogude 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 rahvusvahelises varahindamise standardis (IVS), standardite töörühma seisukohtades ja ekspertiisi teostajate arvamustes, on sellesse standardisse, mis on standardi EVS 875-5:2010 uustöötlus, sisse viidud järgmised olulisemad muudatused:

- 1) standardi terminoloogia on viidud kooskõlla standardisarja EVS 875 muude osadega;
- 2) lisatud on asjakohaseid viiteid standardi muudele osadele;
- 3) täpsustatud on mõisteid ja selgitusi Eesti hea raamatupidamistava ja muudatuste Raamatupidamise Toimkonna juhendites (RTJ);
- 4) lisatud on mitterahalise sissemakse õiglase väärtuse hindamine riigiraamatupidamiskohustuslastel;
- 5) välja on jäetud ettevõtte väärtuse hindamine.

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.....	7
4 VARADE LIIGITUS.....	12
5 HINDAMISTOIMINGU TEGEMINE, HINDAMISE TELLIMINE JA HINDAMISTULEMUSTE ESITAMINE...	14
6 MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA (RTJ 5).....	16
7 KINNISVARAINVESTEERINGUD (RTJ 6).....	22
8 RENDIARVESTUS (RTJ 9).....	24
9 BIOLOOGILISED VARAD (RTJ 7).....	26
10 VARUD (RTJ 4).....	27
11 ÄRIÜHENDUSED NING TÜTAR- JA SIDUSETTEVÕTETE VARA KAJASTAMINE (RTJ 11).....	28
12 LIKVIDEERIMIS- JA LÕPPARUANDED (RTJ 13).....	30
13 MITTERAHALISE SISSEMAKSE ÕIGLASE VÄÄRTUSE HINDAMINE RIIGIRAAMATUPIDAMISKOHUSTUSLASTEL.....	31
Kirjandus.....	33

Standardis EVS 875-11 „Vara hindamine. Osa 11: Võrdlusmeetod“ on käsitletud võrdlusmeetodi mõistet, kasutamise eesmärke ja võimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodi kasutamiseks.

Standardis EVS 875-12 „Vara hindamine. Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil“ on esitatud hindamise põhimõtteid 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.

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 laenutagatiste ja finantsaruandlusega seotud tegevused. Standardite kasutajad on vara hindajad, kinnisvaraspetsialistid, ehitusspetsialistid, keskkonnaspetsialistid, finantsaruandlusega tegelevad spetsialistid (raamatupidajad, audiitorid), krediidasutused, 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“ osa, milles määratletakse väärtused, mida vara hindamise standardid hõlmavad hindamisel finantsaruandluse eesmärgil. Tegemist on standardi EVS 875-5:2010 „Vara hindamine. Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil“ uustöötusega.

2 NORMIVIITED

Alljärgnevalt loetletud dokumendid, mille kohta on standardis esitatud normiviited, on kas tervenisti 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 875-2. Vara hindamine. Osa 2: Varade liigid

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

EVS 875-4. Vara hindamine. Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuste esitamine

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

3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

Standardi rakendamisel kasutatakse alljärgnevalt esitatud termineid ja määratlusi.