

VARA HINDAMINE

Osa 1: Hindamise üldised alused

Property valuation

Part 1: Valuation Concept and Principles

EESTI STANDARDI EESSÕNA

Käesolev Eesti standard:

- on standardi EVS 875-1:2005 uustöötlus;
- on kinnitatud Eesti Standardikeskuse 5.11.2010 käskkirjaga nr 229;
- jõustub sellekohase teate avaldamisel EVS Teataja 2010. aasta detsembrikuu numbris.

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

Käesolev Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875 standard EVS 875-1 "Vara hindamine. Osa 1: Hindamise üldised alused" on koostatud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) standardite töörühma 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, Tallinna Linnavalitsuse maa hinna osakonna peaspetsialist Terje Toom, Kinnisvaraekspert Tartu OÜ hindaja Eduard Elbrecht ja Colliers Eesti Investeeringute ja hindamise juht Margus Tinno, 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: Tulumeetod

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: hindamine, vara, turg, väärtus, hindamistoiming
Hinnagrupp N

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	7
4 HINDAMISE ÜLDISED PÕHIMÕTTED	10
5 TURG.....	13
6 VÄÄRTUS.....	18
7 PARIM KASUTUS	20
8 KASULIKKUS	21
9 HINDAMISTOIMING.....	23
Lisa A (teatmelisa) Standardiga seonduvad õigusaktid	28

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 hindamistööde 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 keskendunud sundvõõrandamise ja muude avalike huvide teostamisega seonduvate hindamiste selgitamisele.

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 laenu tagatiste ja finantsaruandlusega seotud tegevused. Standardite kasutajateks on vara hindajad, kinnisvaraspetsialistid, ehitusspetsialistid, keskkonnaspetsialistid, finantsaruandlusega tegelevad spetsialistid (raamatupidajad, audiitorid), krediitiasutused, kõrgemad õppeasutused. Standardite olemasolu loob aluse vara hindamise ühtsele käsitlusele, rahuldades nii era- kui avaliku sektori vajadusi.

Standard EVS 875-1:2010 "Hindamise üldised alused" on standardiseeria "Vara hindamine" sissejuhatav osa, mille objektiks on hindamise üldiste aluste määramine. Tegemist on standardi EVS 875-1:2005 "Hindamise üldised alused" uustöölusega. Sisulistest muudatustest on oluliseks muutuseks "piiratud turuga vara" mõiste kasutamisest loobumine rahvusvaheliste standardite eeskujul. Versiooni on täiendatud viidetega pärast esmatöötlust ilmunud teiste sama standardiseeria versioonidele ning tehtud on mõningaid üldistusi ja täpsustusi hindamise eesmärkide käsitluses.

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 875-2** 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 875-9** 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.

3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

Käesoleva standardi rakendamisel kasutatakse järgnevaid termineid ja määratlusi: