

VARA HINDAMINE

Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil

Property valuation

Part 6: Valuation for lending purposes

EESTI STANDARDI EESSÕNA

See Eesti standard on

- standardi EVS 875-6:2006 uustöötlus;
- jõustunud sellekohase teate avaldamisega EVS Teataja 2011. aasta detsembrikuu numbris.

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

Selle Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 osa EVS 875-6 on koostanud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) standardite töörühm koosseisus:

Ene Kolbre	EKHÜ hindamiskomisjoni esimees, Tallinna Tehnikaülikooli professor
Veronika Ilsjan	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:

Piret Üts	Swedbanki kinnisvara hindamise üksuse kinnisvara hindamise valdkonnajuht
Viljar Kähari	Nordea panga krediidijärelvalve osakonna juht
Raigo Petter	analüütik, OÜ Estectus

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) 2007 (rahvusvahelised vara-hindamise 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 ülnimetatud 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 ülnimetatud standarditele. Teemakohaseid täpsemaid suuniseid vara hindamisel võivad anda kutseaduse alusel moodustatud kutsenõukogude tunnustatud kutse andjad. Standardi koostamise ajal 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 hindamistulemuste 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

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

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

Võttesõnad: kinnisvara, laenamine, vara hindamine

Hinnagrupp J

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 kirjaliku loata on keelatud.

Kui Teil on küsimusi standardite autorikaitse kohta, võtke palun 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 ÜLDNÕUDED HINDAMISELE LAENAMISE EESMÄRGIL	10
5 VARA LIIGIST TULENEVAD ERISUSED	12
6 NÕUDED HINDAMISARUANDES ESITATAVALE INFORMATSIOONILE	14
Kirjandus	17

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 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 erinevaid liike, kuid käsitleb kõige põhjalikumalt kinnisvara.

Vara, sealhulgas kinnisvara, hindamispõhimõtted 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 kõigi 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 määratud 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 kutse määratlus, 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 hindamistöode 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.

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

1 KÄSITLUSALA

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

See standard käsitleb tagatisvarade hindamise üldpõhimõtteid, tagatisvaradeks sobivaid ja mittesobivaid varasid, tellija ja laenuandja suhteid hindajaga ning ümberhindamisi. Tulenevalt muudatustest rahvusvahelises varahindamise standardis (IVS), standardite tööühma seisukohtades ja ekspertiisi tegijate arvamustes, on standardisse tehtud muudatusi. Olulisemad muudatused on järgmised:

- 1) varasemast enam on rõhutatud laenuperioodi võimalikku pikkust ja sellega kaasnevaid nõudeid laenu-tagatiste hindamise osas,
- 2) lisatud on viited standardisarja teistele osadele,
- 3) täiendavalt on esitatud lisahinnangule esitatavad nõudeid,
- 4) vara liigist tulenevaid erisusi on täiendatud ja täpsustatud.

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 875-1:2010. Vara hindamine. Osa 1: Hindamise üldised alused

EVS 875-2:2010. Vara hindamine. Osa 2: Varade liigid

EVS 875-3:2010. Vara hindamine. Osa 3: Väärtuse liigid

EVS 875-4:2010. Vara hindamine. Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuste esitamine

EVS 875-5:2010. Vara hindamine. Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil

EVS 875-7:2011. Vara hindamine. Osa 7: Hinnangu läbivaatus

EVS 875-8:2007. Vara hindamine. Osa 8: Kulumeetod

EVS 875-9:2007. Vara hindamine. Osa 9: Tulumeetod

EVS 875-10:2008. Vara hindamine. Osa 10: Objekti ülevaatus ja andmete kogumine

EVS 875-11:2009. Vara hindamine. Osa 11: Võrdlusmeetod

EVS 875-12:2010. Vara hindamine. Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil

EVS 875-13:2011. 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) 2007, IVSC;