

Kutseliste hindajate aruandluse ja auditeerimise kord

I ÜLDSÄTTED

1. Reguleerimisala

Kord sätestab kutseliste hindajate (*edaspidi Hindaja*) kutsetegevuse aruandluse, täiendõppe aruandluse ja auditeerimise alused ning korra Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (*edaspidi Ühing*).

II ARUANDLUSE KORD

2. Aruandluse eesmärk

Aruande esitamine on vajalik Hindaja erialase tegevuse ja täiendõppe kohta ülevaate saamiseks aruandeperioodil. Aruanne on aluseks Hindajate tegevuse järelevalve teostamisel, kutse andmisel ja taastõendamisel, samuti on esitatavaid andmeid võimalik kasutada hindamisteenuse turu analüüsil.

3. Aruandluse esitamise kord

- 3.1. Aruandeperiood on üks kalendriaasta, s.o 01.jaanuar – 31.detsember.
- 3.2. Aruanne esitatakse eelneva perioodi kohta igal aastal 01.märtsiks Ühingu.
- 3.3. Aruanne esitatakse ka siis kui hindaja ei ole aruandeperioodil aruandeid koostanud või allkirjastanud.
- 3.4. Aruanded on kasutamiseks Ühingu organitele nende ülesannete täitmiseks.
- 3.5. Aruanded arhiveeritakse.

4. Aruande osad

- 4.1. Hindaja esitab aruande kohustuslikul aruandevormil, mis on kättesaadav Ühingu veebilehel www.ekhy.ee
- 4.2. Aruanne koosneb järgmistest osadest:
 - 4.2.1. Aruande esitaja andmed:
 - 4.2.1.1. Hindaja ees- ja perekonnanimi;
 - 4.2.1.2. töökohad ja ametikohad aruandeperioodil;
 - 4.2.1.3. kutsetunnistus(ed);
 - 4.2.1.4. arvandmed koostatud, allkirjastatud hindamisaruannete kohta; äri-, tootmis-, elamispindade ja maa % hindamisaruannete koguarvust ning märkimisväärsed hinnatud objektid
 - 4.2.2. andmed koostatud tööde kohta vastavalt kohustuslikule aruandevormile, esitada tuleb ka juhendaja andmed;
 - 4.2.3. andmed juhendatud ja allkirjastatud tööde kohta vastavalt kohustuslikule aruandevormile, esitada tuleb ka koostaja andmed;
 - 4.2.4. andmed täiendõppe kohta;
 - 4.2.5. andmed ühiskondliku tegevuse kohta Ühingu.

III AUDITEERIMINE

5. Auditeerimise eesmärgid

5.1. Hindaja töö auditeerimise eesmärgid on:

5.1.1. Eesti varahindamise standarditele EVS 875 vastavuse, kutsestandardist ja *Kutse andmise korrast* tulenevate nõuete täitmise jälgimine;

5.1.2. Hindajate toetamine nende töös ning vajadusel nõuannete ja soovitude andmine;

5.1.3. praktikas esinevate probleemide üldistamine ning neile lahendusvõimaluste leidmine (koolitus, uued juhendid, jmt);

6. Auditeerimise korraldamine

6.1. Hindaja töö auditeerimine viiakse läbi kutse kehtivuse teisel ja neljandal aastal.

6.2. Auditeerimise läbiviimiseks esitab auditeeritav kirjaliku taotluse kohustuslikul dokumendivormil Ühingu veebilehel väljakuulutatud tähtajaks.

6.3. Hindaja töö auditeerimine viiakse läbi eeldusel, et Hindaja on täitnud aruandluse ja tööde arhiveerimise nõudeid.

6.4. Hindajate töö auditeerimist korraldab hindamiskomisjon (edaspidi – Komisjon).

6.5. Hindaja töö auditi viivad läbi Komisjoni poolt määratud 2 (kaks) auditeerijat hiljemalt 45 päeva jooksul taotluse esitamise tähtajast arvates.

6.6. Vähemalt üks auditeerijatest peab omama auditeeritava Hindajaga vähemalt sama kutsetaseme hindaja kutsetunnistust ning praktilist kogemust kinnisvara hindamise valdkonnas. Auditeerijad ei tohi omada auditeeritava Hindajaga ühist töödandjat ega esindada sama kaubamärki.

6.7. Auditeerimisele eelnev aastaaruannete kehtestatud nõuetele (ning taotletavale kutsele) vastavuse hinnang teostatakse auditeerijate poolt enne Hindaja suhtes auditi väljakuulutamist.

7. Auditeerimise läbiviimine

7.1. Hindaja tööde auditeerimine viiakse läbi Hindaja ja vähemalt ühe auditeerija juuresolekul.

7.2. Auditeerimise läbiviimise aeg, koht ja viis lepitakse eelnevalt kokku auditeeritava Hindajaga.

7.3. Auditeerimise käigus kontrollitakse:

7.3.1. Hindaja aruandluse ja arhiveerimise nõuete täitmist;

7.3.2. aruandeperioodil teostatud hindamisaruannete vastavust Eesti standardite EVS 875 ja rahvusvaheliste hindamisstandardite (EVS, IVS) nõuetele.

7.4. Auditeerimisele allutatavate tööde valik toimub:

7.4.1. juhuvaliku alusel vastavalt Aruandes esitatud hindamisaruannete numeratsioonile;

7.4.2. ühe auditeerimise käigus auditeeritakse 5-10 auditeeritava Hindaja poolt koostatud või tema poolt juhendatud ja allakirjutatud hindamisaruannet;

7.5. V taseme kutsetunnistust omavate Hindajate auditeerimisel peavad vähemalt pooled auditeeritavatest hindamisaruannetest olema äri-, tootmis- või muu keerukama objekti kohta tehtud hindamisaruanded.

7.6. Auditeerijad võivad teha märkmeid ja väljakirjutisi auditeeritavatest hindamisaruannetest.

7.7. Konsensusliku otsuse tegemiseks võivad auditeerijad vajadusel omavahel konsulteerida Hindaja juuresolekuta.

7.8. Auditeeritud hindamisaruanded jäävad auditeeritava Hindaja valdusesse, olulise rikkumise korral on auditeerijatel õigus nõuda auditeerimisele allutatud hindamisaruannetest koopiaid. Oluliseks rikkumiseks loetakse muuhulgas Eesti standardite EVS 875 või IVS nõuete rikkumist.

8. Auditeerimise aruanne

8.1. Auditeerimise tulemuste kohta koostatakse auditeerijate poolt “Kutselise kinnisvarahindaja tegevuse auditeerimise aruanne” (edaspidi Auditeerimise aruanne, Lisa 1).

8.2. Auditeerimise aruanne on põhidokument, mis täidetakse igakordsel auditeerimisel ning millega antakse üldhinnang Hindaja töö kohta. Auditeerimise aruanne sisaldab hinnangut aruandlus- ja arhiveerimise nõuete täitmise kohta, auditeeritud tööde numeratsioonilist loetelu ja auditeerimise käigus tehtud järeldusi.

8.3. Auditeerimise aruanne täidetakse auditeerijate poolt ning allkirjastatakse auditeerijate ja Hindaja poolt üldjuhul digitaalselt.

8.4. Aruandlusnõuete täitmise osa Auditeerimise aruandes peab olema auditeerijate poolt täidetud enne auditeerimist, et anda auditeerimise käigus Hindajale tagasisidet aruandlusnõuete täitmise kohta.

9. Auditeerimise tulemuste vormistamine

9.1. Auditeerimise aruandes kasutatakse hinnanguid „väga hea“, „hea“, „rahuldav“ ja „puudulik“.

9.2. Hinnangut „puudulik“, „rahuldav“ ja „hea“ tuleb auditeerijatel põhjendada, põhjenduses viidata töö numbrile.

9.3. Hinnang „väga hea“ ei eelda auditeerijate poolt põhjenduste esitamist.

9.4. Auditeerimise aruandes antakse lühikirjeldus Hindaja töö kohta aruandeperioodil, antakse auditeeritud tööde numeratsiooniline loetelu ning pannakse koondhinne hindamisaruannete vastavuse kohta standardite EVS 875 nõuetele.

9.5. Auditeerimine on läbitud, kui auditeerimise hinne on vähemalt „rahuldav“.

9.6. *Kutse andmise korras* nimetatud kutsealasele vestlusele pääsemiseks peab viimase läbitud auditeerimise tulemus olema vähemalt „hea“.

10. Hindamisaruande kontrollakt

10.1. Kui Hindaja töös esineb puudusi ja Hindaja töö vajab täpsemat analüüsi, täidetakse auditeerimise käigus „Kutselise kinnisvarahindaja hindamisaruande kontrollakt“ (edaspidi Hindamisaruande kontrollakt, Lisa 2).

10.2. Hindamisaruande kontrollakti täitmine on kohustuslik, kui auditeerimise hinnang on „puudulik“.

10.3. Hindamisaruande kontrollaktis kasutatakse hinnanguid „väga hea“, „hea“, „rahuldav“ ja „puudulik“. Tulemuste vormistamine toimub punktis 9 sätestatud korras.

10.4. Hindamisaruande kontrollakt täidetakse auditeerijate poolt ning allkirjastatakse auditeerijate ja Hindaja poolt üldjuhul digitaalselt.

11. Erakorraline auditeerimine

11.1. Aukohtu, kutsekomisjoni, juhatuse või Hindaja taotlusel võib läbi viia Hindaja erakorralist auditeerimist.

11.2. Erakorralisele auditeerimisele kohaldatakse auditeerimise kohta sätestatud, tehes aruandele märke „ERAKORRALINE“.

12. Auditeerimise puudulikkus

12.1. Auditeerimine loetakse puudulikuks, kui:

12.1.1. Hindaja ei võimaldanud auditi nõuetekohast läbiviimist (sh koostöö puudumine auditeerijatega, hindamisaruannete mitteesitamine, auditeerimise aruande digiallkirjastamata ja nõutud tähtjaks esitamata jätmine);

12.1.2. Auditi koondhinne on „puudulik“.

12.2. Auditeerimise puudulikkuse korral ei lubata Hindajat kutseksamile ega kutsealasele vestlusele.

12.3. Auditeerimise puudulikkuse korral tuleb auditeerimise läbiviimist uuesti taotleda hiljemalt aasta pärast.

13. Auditeerimise kulude katmine

- 13.1. Auditeerimise kulude arvestuse aluseks on auditeerijate ajakulu ja sõidukulu teisest asustatud punktist auditi läbiviimise kohta ja tagasi. Ajakulu arvestatakse vastavalt tegelikule ajakulule, kuid mitte enam kui 4 tundi. Sõidukulu hüvitamine auditeerijatele toimub kuluaruande alusel. Auditeerimise kulude hüvitamine toimub Ühingu poolt kehtestatud korra alusel.
- 13.2. Auditeerimise kulud katab auditeeritav Ühingu poolt esitatava arve alusel.
- 13.3. Auditeerimise tasu arve tuleb tasuda hiljemalt arvel märgitud tähtajaks. Arve tähtajaks mittetasumisel jäetakse Hindaja taotlus läbi vaatamata ning auditeerimist läbi ei viida.

LISA 1**Kutselise kinnisvarahindaja tegevuse auditeerimise aruanne**

Auditeeritava Hindaja nimi:
 Kutsetunnistuse nr
 Auditeerimise kuupäev
 Auditeerimise ajavahemik
 Auditeerija nimi
 Auditeerija nimi

1. Aruandluse nõuete täitmine

Hinnang selle kohta, kas Hindaja on esitanud nõutud tähtjaks aruanded ja kas need vastavad Ühingu poolt kehtestatud nõuetele aruandluse osas.

Väga hea	Hea	Rahuldav	Puudulik
----------	-----	----------	----------

Põhjendused esinenud puuduste kohta

2. Arhiveerimise nõuete täitmine

Hinnang hindamisaruannete arhiveerimise kohta. Oluline ei ole arhiveerimise vorm (paberil või digitaalne), vaid sisu, st kas see sisaldab kõiki hindamisaruandeid, mis on aruannetes esitatud.

Väga hea	Hea	Rahuldav	Puudulik
----------	-----	----------	----------

Põhjendused esinenud puuduste kohta

3. Hindamisaruannete vastavus nõuetele

Hinnang selle kohta, kas Hindaja poolt koostatud ja juhendatud, allkirjastatud hindamisaruanded vastavad Eesti standardite EVS 875 nõuetele. Hinnangu andmiseks kontrollitakse 5-10 hindamisaruannet. Esitatakse auditeeritud tööde numeratsiooniline loetelu.

Väga hea	Hea	Rahuldav	Puudulik
----------	-----	----------	----------

Põhjendused esinenud puuduste kohta

Lühikirjeldus ja koondhinne auditeeritud materjalide kohta:

Koondhinne osade kaalud on vastavalt 1/6, 1/6 ja 4/6 ning kõik osad peavad olema hinnatud vähemalt hindega rahuldav.

Auditeerijate allkirjad

Hindaja allkiri

Kutselise kinnisvarahindaja hindamisaruande kontrollakt

Auditeeritava Hindaja nimi:
 Kutsetunnistuse nr
 Auditeerimise kuupäev
 Auditeerimise ajavahemik
 Auditeerija nimi
 Auditeerija nimi

Hinnatud objekt (aadress, hindamise kuupäev):

Hinnangu vastavus EVS 875 ja Ühingu poolt kehtestatud hindamisaruande standardile.

1. Üldandmete olemasolu: tellija nimi, objekti aadress, objekti liik, objektiga tutvumise aeg, ülevaatus juures viibinud isikud, hindaja nimi

Väga hea	Hea	Rahuldav	Puudulik
----------	-----	----------	----------

Põhjendused esinenud puuduste kohta

2. Töö eesmärk: hindamisaruande otstarbe selge esitus, sh hinnatava väärtuse liigi õige valik ja selle põhjendus

Väga hea	Hea	Rahuldav	Puudulik
----------	-----	----------	----------

Põhjendused esinenud puuduste kohta

3. Objekti kirjeldus: asukoht, krundi ja hoone kirjeldus, õiguslik staatus, omandisuhted, koormatised, muu asjassepuutuv

Väga hea	Hea	Rahuldav	Puudulik
----------	-----	----------	----------

Põhjendused esinenud puuduste kohta

4. Turuanalüüs: ülevaade majanduslikust taustsüsteemist, hinnatava objekti turusektori analüüs, võrdlusinfo esitus

Väga hea	Hea	Rahuldav	Puudulik
----------	-----	----------	----------

Põhjendused esinenud puuduste kohta

5. Rekvisiitide ja lisade olemasolu: allkirjad, asendiplaanid, hoone plaanid, planeeringud, ettekirjutused jms, fotod, võrdlustehinguid iseloomustavad materjalid

Väga hea	Hea	Rahuldav	Puudulik
----------	-----	----------	----------

Põhjendused esinenud puuduste kohta

6. Hindamine: töös kasutatavate meetodikate kirjeldus ja valiku põhjendus, hindamiskäigu arusaadavus, sh arvutuste kontrolli võimalus.

Väga hea	Hea	Rahuldav	Puudulik
----------	-----	----------	----------

Põhjendused esinenud puuduste kohta

7. Hinnangu arusaadavus, selgus ja terviklikkus: hinnang peab olema kergesti arusaadav ja selge, võimalikud väärarvutused tuleb viia miinimumini, hinnang peab olema võimalikult kompaktned, kuid nii, et ei kannataks selgus ja arusaadavus

Väga hea	Hea	Rahuldav	Puudulik
----------	-----	----------	----------

Põhjendused esinenud puuduste kohta

8. Hinnangu sisemine loogilisus: hinnanguks kasutatud teoreetiliste aluste ja esitatud hinnangu vahel ei tohi olla vastuolu

Väga hea	Hea	Rahuldav	Puudulik
----------	-----	----------	----------

Põhjendused esinenud puuduste kohta

9. Piisava info sisaldumine hinnangus: kas hindaja on kasutanud kõiki vajalikke olemasolevaid infoallikaid selgitamiseks välja objekti väärtust mõjutavad tegurid

Väga hea	Hea	Rahuldav	Puudulik
----------	-----	----------	----------

Põhjendused esinenud puuduste kohta

10. Hinnangu kehtivuse eeldused ja täpsus: kui hinnangu kehtivus on seotud mingite eeldustega, tuleb see selgelt esitada, soovitatav on lisada selgitus hinnangu täpsusest ja märkida tähtsamad hinnanguga liituvad riskitegurid

Väga hea	Hea	Rahuldav	Puudulik
----------	-----	----------	----------

Põhjendused esinenud puuduste kohta

Kokkuvõtlik lühihinnang ja koondhinne auditeeritud materjalide kohta. Esitatakse auditeeritud tööde numeratsiooniline loetelu :

Auditeerijate allkirjad

Hindaja allkiri