

## 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 järelevalve tegemisel, kutse andmisel ja taastõendamisel, samuti on esitatavaid andmeid võimalik kasutada hindamisteenuse kvaliteedi analüüsil.

#### 3. Aruandluse esitamise kord

- 3.1. Aruandeperiood on üks kalendriaasta, so 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](http://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 ja läbi vaadatud/ kinnitatud hindamisaruannete kohta; äri-, tootmis-, elamispindade ja hoonestamata maa % hindamisaruannete koguarvust.
  - 4.2.2. andmed koostatud ja kinnitatud hindamisaruannete kohta vastavalt kohustuslikule aruandevormile;
  - 4.2.3. andmed täiendõppe kohta;
  - 4.2.4. andmed muu kutsealase tegevuse (näiteks osalemine töögruppides, tunnustused jms) kohta.

### 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. Auditeerimine viiakse läbi kutse kehtivuse kolmandal või neljandal aastal. Auditeerimine toimub vastavalt hindaja taotlusele, auditeerimise aja üle korras sätestatud piires otsustab Hindaja.

6.2. Auditeeritakse eelneva aruandeperioodi (aasta) hindamisaruandeid. Hindaja põhjendatud taotlusel võib erandkorras auditeerida varasema aruandeperioodi või jooksva aasta hindamisaruandeid. Vastav taotlus esitatakse Hindaja poolt koos auditeerimise taotlusega. Taotluse arvesse võtmise üle otsustavad auditeerijad hindaja poolt esitatud põhjenduse põhjal.

6.3. Auditeerimise läbiviimiseks esitab Hindaja kirjaliku taotluse kohustuslikul dokumendivormil Ühingu veebilehel väljakuulutatud tähtajaks.

6.4. Auditeerimine viiakse läbi üksnes siis, kui Hindaja on täitnud aruandluse ja täiendkoolituse nõudeid ning tema poolt koostatud hindamisaruannete hulk vastab järgnevatele nõuetele:

- ta on koostanud keskmiselt vähemalt 15 hindamisaruannet aruandeperioodi (kalendriaasta) kohta. Selle aluseks on kõigi kutsetunnistuse kehtivuse perioodi langevate aruandeperioodide hindamisaruannete arvu aritmeetiline keskmine;
- kui tegemist on suuremahuliste hindamisaruannetega (näiteks kinnisvaraportfellide hindamine), milles leiab kajastamist enam kui üks hinnatav vara, siis loetakse hindamisaruannete arvuga samaseks hinnatud varade arv, eeldusel, et iga vara kohta on hinnangus esitatud eraldi hindamistulemus ning hindamisaruande iga vara käsitlev osa vastab ka eraldi vaadeldavana valdavas osas eksperthinnangu vorminõuetele.

6.5. Auditeerimist korraldab Ühingu hindamiskomisjon (edaspidi – Komisjon).

6.6. Auditeerimise viivad läbi Komisjoni poolt määratud 2 (kaks) auditeerijat hiljemalt 90 päeva jooksul taotluse esitamise tähtajast arvates.

6.7. Vähemalt üks auditeerijatest peab omama Hindajaga vähemalt sama kutsetaseme hindaja kutsetunnistust. Auditeerijad ei tohi omada Hindajaga ühist tööandjat ega esindada sama kaubamärki.

6.8. Auditeerijad peavad allkirjastama hindaja nõudmisel konfidentsiaalsuslepingu (allkirjastatakse enne auditeerimist).

6.9. Hindaja võib keelduda konfidentsiaalsusnõuetest tulenevalt mõne hinnangu esitamisest, kuid seesuguste tööde hulk peab olema piiratud ning ei tohi takistada juhuvaliku läbiviimist. Keeldumist tuleb kirjalikult põhjendada ning selle põhjendatust hindavad auditeerijad.

6.10. Hindaja võib taotleda auditeerija väljavahetamist huvide konflikti vm mõjuva põhjuse ilmnemisel. Vastav pöördumine koos põhjendusega tuleb esitada kirjalikult pärast auditeerijate teatavaks saamist, kuid enne auditeerimise läbiviimist, hindamiskomisjonile. Kui Hindamiskomisjon sellega ei nõustu, võib hindaja teha samasisulise pöördumise kutsekomisjonile, kes otsustab selle põhjendatuse üle 1 kuu jooksul.

## **7. Auditeerimise läbiviimine**

7.1. Auditeerimise läbiviimise aeg, koht ja viis lepitakse Hindajaga eelnevalt kokku. Auditeerimist võib Hindaja nõusolekul täies mahus või osaliselt läbi viia elektrooniliselt.

7.2. Auditeerimisele kuuluvad eelkõige eksperthinnangu vormis koostatud hindamisaruanded. Kui juhuvaliku alusel osutub valituks rohkem kui üks hindamisaruanne, mille puhul on lähtutud mõnest muust standardist või tegemist ei ole EVS 875 nõuete põhjal koostatud eksperthinnanguga (st tegemist võib olla ekspertarvamuse, lisahinnangu või hinnangu läbivaatusega), valitakse juhuvaliku alusel nende asemele EVS 875 nõuete põhjal koostatud eksperthinnangud.

7.3. Auditeerimise käigus kontrollitakse hindamisaruannete vastavust EVS 875 nõuetele.

7.4. Auditeerijad esitavad omapoolse hinnangu ka hindamistulemuse adekvaatsuse ja hindamiskäigu usutavuse kohta. Käsitlemist leiavad vaid suured kõrvalekalded hindamistulemuses ja hindamiskäigus. See puudutab juhtumeid, mil hindamisaruandes esitatud või seda tüüpi varade tavapärane hindamistäpsus ei ole tagatud või puudub võimalus aru saada, millele tuginedes on jõutud esitatud hindamistulemuseni.

7.5. Auditeeritavate tööde valik toimub juhuvaliku alusel vastavalt Aruandes esitatud hindamisaruannete numeratsioonile.

7.6. Auditeerimine viiakse läbi järevalt:

- juhuvaliku alusel valivad auditeerijad välja kolm hindamisaruannet. Kui kolme hindamisaruande läbivaatuse põhjal on hinne „väga hea“, piirdub auditeerimine nende kolme hindamisaruandega;
- kui kolme hindamisaruande läbivaatamise põhjal saadud hinne ei ole „väga hea“, jätkatakse hindaja soovil auditeerimist ning juhuvaliku alusel valitakse täiendavalt kolm hindamisaruannet. Nende läbivaatuse tulemusena võib auditeerimise hinne muutuda paremaks või halvemaks.

7.7. Auditeerimise aja kokkuleppimisel Hindajaga lähtutakse sellest, et see on piisav kuue hindamisaruande auditeerimiseks. Auditeerimine võidakse läbi viia kahes osas, st kõigepealt kolme hindamisaruande osas ja vajaduse tekkimisel täiendavalt kolme hindamisaruande osas. Auditeerimise osad võidakse läbi viia erinevatel päevadel.

7.8. Juhul, kui valik juhuvaliku alusel langeb hindamisaruandele, mida on varasemalt sama või mõne eelneva auditeerimise käigus auditeeritud, valitakse auditeerimiseks juhuvaliku alusel mõni muu hindamisaruanne.

7.9. Kui juhuvaliku alusel leitud hindamisaruanded on oma olemuselt liialt sarnased (näiteks on tegemist kolme tüüporteriga, kolme sarnase hoonestama maatükiga vms), võivad auditeerijad nõuda ühe või mitme hindamisaruande asendamist vähem sarnaste hindamisaruannetega. Seesugune nõue tuleb esitada enne hindamisaruannete läbivaatamist. Valiku tegemisel lähtutakse juhuvalikust.

7.10. 7. taseme kutsetunnistust omava Hindaja auditeerimisel peavad vähemalt pooled auditeeritavatest hindamisaruannetest olema äri-, tootmis- või muu keerukama vara kohta tehtud hindamisaruanded.

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

7.12. Auditeeritud hindamisaruanded jäävad Hindaja valdusse, olulise rikkumise korral on auditeerijatel õigus nõuda auditeeritud hindamisaruannetest koopiaid.

## **8. Auditeerimise aruanne**

8.1. Auditeerimise tulemuste kohta koostatakse auditeerijate poolt “Kutselise kinnisvarahindaja tegevuse auditeerimise aruanne” (edaspidi Auditeerimise aruanne, Lisa 1). Kõik auditeerimise aruandes esile toodud vead või puudused peavad sisaldama viidet EVS 875 konkreetsetele sätetele ning peavad olema sõnastatud täpsusega, mis võimaldab nende olemusest aru saada

ilma auditeerimisele kuulunud hindamisaruandeta. Lubamatu on esitada vigasid ja puudusi viisil, mis võimaldavad neid erineval moel mõista või mis on sedavõrd üldised, et ei võimalda neid seostada kõrvalekaldena konkreetsest EVS 875 sätestest.

8.2. Auditeerimise aruanne täidetakse igakordsel auditeerimisel ning sellega antakse hinnang 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 digitaalselt viie päeva jooksul pärast auditeerimise läbiviimist. Auditeerimise aruande allkirjastamine hindaja poolt on kinnitus selle kohta, et auditeerimine on läbi viidud ning hindajat on informeeritud auditeerimise tulemustest. Hindaja võib auditeerimise läbiviimisele järgneva seitsme päeva jooksul vaidlustada auditeerimise tulemusi seda omalt poolt põhjendades. Vaie esitatakse digitaalselt allkirjastatuna auditeerijatele. Auditeerijad vaatavad vaide läbi ja esitavad oma seisukoha digitaalselt allkirjastatuna 14 päeva jooksul. Vaide tulemusena võivad auditeerijad teha muudatusi auditeerimise aruandes, mh võib see tähendada hinde muutmist paremaks või halvemaks.

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

## **9. Auditeerimise tulemuste vormistamine**

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

9.2. Hinnet „puudulik“, „rahuldav“ ja „hea“ tuleb auditeerijatel põhjendada.

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

9.4. Auditeerimise aruandes antakse auditeeritud tööde numbriline loetelu ja pannakse koondhinne hindamisaruannete vastavuse kohta standardi EVS 875 nõuetele.

9.5. Kui hindamistulemus on kahes või enamas töös ebaadekvaatne, st ei mahu ilmselgelt piiresse, mida eeldab tavapärane hindamistäpsus, või on ebaselge, millele tuginedes on hindamistulemuseni jõutud, on auditeerimise koondhinne „puudulik“. Hinde „puudulik“ põhjused võivad seisneda ka muudes asjaoludes.

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

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

## **10. Erakorraline auditeerimine**

10.1. Aukohtu, kutsekomisjoni, juhatuse või Hindaja taotlusel võib läbi viia erakorralise auditeerimise. Selle läbiviimise üle otsustab juhatuse.

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

## **11. Auditeerimise hinne „puudulik“**

11.1. Auditeerimise hinne on „puudulik“, kui hindaja ei võimalda auditeerimise nõuetekohast läbiviimist, sh ei esita auditeerimise aluseks olevaid hindamisaruandeid, jätab allkirjastamata auditeerimise aruande jms.

11.2. Kui auditeerimise hinne on „puudulik“, ei lubata Hindajat taastõendajana kutseksamile ega kutsealasele vestlusele.

## **12. Auditeerimise kulude katmine**

12.1. Auditeerimise kulud katab Hindaja Ühingu poolt esitatava arve alusel.

12.2. Auditeerimise tasu arve tuleb tasuda hiljemalt arvel märgitud tähtajaks. Arve tähtajaks mittetasumisel jäetakse Hindaja taotlus läbi vaatamata ning auditeerimist läbi ei viida.

### **13. Rakendamine**

13.1. Kui auditeerimine on läbi viidud kutse kehtivuse perioodil enne 01.01.2020, loetakse selle tulemus samaväärseks pärast nimetatud kuupäeva läbi viidud auditeerimise tulemusega. Kutse taastõendamisele pääsemisel lähtutakse järgnevalt:

- kui auditeerimise hinne on „väga hea“ või „hea“, loetakse see piisavaks aluseks *kutse andmise korras* nimetatud kutsealasele vestlusele pääsemiseks
- kui auditeerimise hinne on „rahuldav“, loetakse see piisavaks aluseks *kutse andmise korras* nimetatud taastõendamise eksamile pääsemiseks.

13.2. Hindaja võib taotleda lisaks enne 01.01.2020 läbi viidud auditeerimisele ühel korral uut auditeerimist. Seda ei käsitleta erakorralise auditeerimisena.

13.3. Punktis 6.4. esitatud hindamisaruannete arvu nõue ei oma tagasiulatuvat jõudu ja nende aritmeetilist keskmist arvutatakse alates 01.01.2020.

**Kutselise kinnisvarahindaja tegevuse auditeerimise aruanne**

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
----------	-----	----------	----------

Puudused**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
----------	-----	----------	----------

Puudused**3. Hindamisaruannete vastavus nõuetele**

Hinnang selle kohta, kas Hindaja poolt koostatud ja kinnitatud hindamisaruanded vastavad Eesti standardite EVS 875 nõuetele. Hinnangu andmiseks kontrollitakse 3 või 6 hindamisaruannet.

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

Auditeeritud hindamisaruannete loetelu (eksperthinnangu nr):

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)

Soovitused (esitatakse soovitused, mis ei alanda auditeerimise hinnet):

**Auditeerimise koondhinne:**

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

Auditeerijad

Hindaja

/digiallkirjastatud/

/digiallkirjastatud/

**Vead ja puudused eksperthinnangute kaupa** (iga auditeeritava eksperthinnangu kohta esitatakse eraldi ülevaade vastavalt esitatud vormile)

**Eksperthinnangu nr:**

**1. Üldandmete olemasolu**

Asjakohaste hindajat, klienti, vara ja selle ülevaatus puudutavate andmete esitamine

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

Vigade ja puuduste kirjeldus koos vastavate viidetega EVS 875-le

**2. Töö eesmärk**

Hindamise eesmärgi ja hinnatava väärtuse esitamine

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

Vigade ja puuduste kirjeldus koos vastavate viidetega EVS 875-le

**3. Vara kirjeldus**

Asukoha, krundi (maatüki) ja ehitiste kirjelduse esitamine (nii õiguslikud kui füüsilised parameetrid)

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

Vigade ja puuduste kirjeldus koos vastavate viidetega EVS 875-le

**4. Turuanalüüs**

Analüüsi oluliste osade olemasolu, aktuaalsus ja viidete korrektsus, samuti analüüsi esitamise piisav põhjalikkus ja ülevaatlikkus

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

Vigade ja puuduste kirjeldus koos vastavate viidetega EVS 875-le



## 5. Rekvisiitide ja lisade olemasolu

Asendiplaanide, hoone plaanide, planeeringute, fotode esitamine

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

Vigade ja puuduste kirjeldus koos vastavate viidetega EVS 875-le

## 6. Hindamine

Metoodika kirjeldus ja valiku põhjendatus, hindamiskäigu arusaadavus, sh arvutuste kontrolli võimalus

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

Vigade ja puuduste kirjeldus koos vastavate viidetega EVS 875-le

## 7. Hinnangu arusaadavus, selgus ja terviklikkus

Hinnangu arusaadavus ja selgus, samuti terviklikkus ning sisemine loogika

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

Vigade ja puuduste kirjeldus koos vastavate viidetega EVS 875-le

## 8. Algandmete ja muu info sisaldumine hinnangus

Algandmete piisavus ja adekvaatsus silmas pidades hindamise eesmärki ja eeldatavat täpsust

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

Vigade ja puuduste kirjeldus koos vastavate viidetega EVS 875-le

## 9. Hinnangu kehtivuse eeldused

Eelduste mõistlikkus ja adekvaatsus, nende kirjeldamine

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

Vigade ja puuduste kirjeldus koos vastavate viidetega EVS 875-le

## 10. Hinnangu täpsus ja usutavus

Hindamistulemus peab mahtuma piiresse, mida eeldab tavapärane hindamistäpsus, samuti peab selguma, millele tuginedes on hindamistulemuseni jõutud

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

Vigade ja puuduste kirjeldus koos vastavate viidetega EVS 875-le

**Kokkuvõtlik lühihinnang ja koondhinne auditeeritud hinnangu kohta (lühihinnang peab sisaldama arvamust hindamistulemuse adekvaatsuse ja hindamiskäigu usutavuse kohta)**