

## **Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu Heade Tavade Koodeks**

### 1. Eesmärk

Heade tavade koodeksi eesmärgiks on luua eetiline alus Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (edaspidi ühing) liikmetele ja kutselistele kinnisvara hindajatele (edaspidi: hindaja ja/või hindamisteenuse osutaja), hindamisega seonduvates toimingutes ning omavahelistes suhetes.

### 2. Üldsätted

#### 2.1. Suhted ühinguga.

2.1.1 Hindajal on kohustus järgida lisaks põhikirjale käesolevat heade tavade koodeksit ning kutsestandardit.

2.1.2 Hindaja hoiab ühingu ja hindaja head mainet.

2.1.3 Hindaja täiendab pidevalt oma kutseoskusi ning osaleb aktiivselt tegudega ja aineliselt ühingu töös ja kutseala arendamises.

2.1.4 Hindaja lähtub Eesti Vabariigi õigusaktidest, Eesti varahindamise standardisarja EVS 875 standarditest ja ühingu poolt kasutamiseks soovitatud rahvusvahelistest hindamisstandarditest ja nende rakendusjuhenditest.

2.1.5 Heaks tavaks peetakse hindaja töötamist ühe ja sama äriühingu või kaubamärgi nime all.

2.1.6 Kui hindaja vahetab töökohta või muutuvad tema töökoha aadress, telefon jm kontaktandmed, teatab hindaja muudatustest Ühingule.

2.1.7 Hindaja peab esitama aruandluse ja tasuma Ühingu poolt kehtestatud tasusid vastavalt ühingu nõuetele.

2.1.8. Hindajad ja hindamistoimingutega seotud isikud peavad täitma kehtivaid õigusakte ja tegema kõik selleks, et nende tegevus on kooskõlas kehtivate õigusaktide ja kutsenõuetega.

#### 2.2. Suhted kolleegidega

2.2.1. Hindajal on õigus heade tavade rikkumise fakti ilmnemisel või teise hindaja poolt rikitud või vaidlustatud õiguse kaitseks pöörduda kirjaliku avaldusega ühingu Aukohtu poole.

2.2.2. Kõik ühingu liikmed järgivad käesoleva koodeksi täitmist. Sanktsioone rakendavad neile antud volituste piires ühingu juhtorganid ja Aukohus.

2.2.3. Hindaja ei arvusta omal algatusel teiste hindajate tehtud hindamisi väljaspool ühingut. Hindajal ei ole õigust reklaamida enda või oma tööandja teenuseid teistest paremana.

2.2.4. Enda ja oma töö turundamisel ja propageerimisel ei tohi hindaja kahjustada kutseala mainet - hindamisalane reklaam peab vastama konkurentsi- ja reklaamiseadusele. Hindaja tohib hindamisteenuse reklaamimisel rõhutada ainult enda teadmisi ja kogemusi, mitte mingisuguseid muid faktoreid. Näiteks ei tohi hindaja reklaamida hindamisteenuse tavapärasest soodsamat hinda.

#### 2.3. Suhted klientidega

2.3.1 Hindaja ei tohi põhjustada ega soodustada arusaamatuste tekkimist suhtlemisel kliendiga ja teiste hindajatega.

2.3.2 Hindaja ei tegutse valdkondades, millised ei vasta talle antud kutsele ning millede osas tema erialane pädevus pole piisav.

2.3.3 Hindajal ei ole õigust konsulteerida hindamistoimingutes vastandlikke osapooli, välja arvatud juhtudel, mil mõlemad osapooled selleks kirjalikus või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis nõusoleku annavad.

2.3.4 Hindaja ei või kutsetegevuses alluda otsesele või kaudsele mõjutamisele, mis kahjustab hindaja erapooletust – hindaja peab olema erapooletu ja keelduma hindamistoimingutest, mille puhul tellija või hindamisaruande võimalik kasutaja avaldab survet lõpptulemuse osas.

2.3.5. Hindaja peab esitama kirjalikult kõik enda otsesed ja kaudsed seosed tellija või hinnatava objektiga, mille puhul on alust arvata, et need võivad viia huvide konfliktini. Ka sellisel juhul kui tellijat on eelnevalt kirjalikult informeeritud võimalikest huvide konfliktidest, tellija on asjaoludest teadlik ja nõus töö tellimusega, tuleb sellised asjaolud ka eksperthinnangus kirjalikult esitada.

2.3.6. Kliendil on õigus tutvuda hindaja kutsetegevuse andmetega (kutsetunnistuse andmed ning sh nõuda hindajalt ka viimase auditeerimise tulemuse esitamist).

### 3. Hindamistoimingu läbiviimine

3.1. Hindamisteenuse osutaja koostab ja sõlmib tellijaga hindamistellimuse täitmiseks tellimuslepingu. Tellimuslepingus sätestatakse mõlemapoolselt tunnustatud vaidluste lahendamise protseduur (nt kokkulepe, et osapooled on nõus vaidluse tekkimise korral lahendada vaidluse EKHÜ lepitusorgani kaudu).

3.2. Hindajal on kohustus välja selgitada kõik hindamise läbiviimiseks vajalikud algandmed, tal ei ole õigust neid varjata ega moonutada.

3.3. Hindajal on kohustus hindamistoimingu käigus teha kõigi hinnatavate objektide ülevaatus, v.a kui klient on määratlenud lähteülesande teisiti ja hindamisaruandes on see üheselt esitatud.

3.4. Hindamisaruanne esitatakse kas paber kandjal või elektroonilises vormis.

3.5. Hindaja on kohustatud säilitama kõik tasu eest tehtud hindamisaruanded ning neid puudutava dokumentatsiooni kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vastavalt kehtivale raamatupidamise ning finantsdokumentide säilitamise korrale, kuid mitte vähem kui seitse aastat.

3.6. Hindajal on kohustus anda kliendile selgitusi hindamisaruande ja hindamistoimingu kohta.

3.7. Kui hindamisaruande koostamisel on tekkinud hindaja süül viga, siis hindaja on kohustatud selle ilmsiks tulekul tegema omalt poolt kõik selleks, et viia sisse vastav korrektuur. Hindaja koostab selleks kirjaliku õiendi ja esitab selle kliendile. Vea korrektuuri eest ei võeta täiendavat tasu.

3.8. Hindaja peab olema kindel, et kõik teda assisteerivad kolleegid järgivad standardeid, sh hindamise häid tavasid.

### 4. Saladuse hoidmine, vaikimise kohustus

4.1. Hindajal ei ole õigust esitada hindamisaruannet teistele isikutele peale kliendi ja kliendiga kokkulepitud isikute v.a seadusega sätestatud juhtudel ja kindlatel kutsetegevusega seotud juhtudel.

4.2. Hindajal on kohustus hoida saladuses temale usaldatud erialast konfidentsiaalset informatsiooni kuni vajaduse kadumiseni või vaikimiskohustuse äralangemiseni.

### 5. Tasu hindamisteenuse osutamise eest

5.1. Hindaja teavitab klienti töövõtutingimustest, teenustasude arvutamise alustest ning sellest, mida teenustasu hõlmab.

5.2. Hindamisaruande koostamise eest küsitav tasu peab olema sõltuvuses:

5.2.1 objekti olemusest, analüüsi põhjalikkusest, mahust ning vastutusest selle töö täitmisel;

5.2.2 toimingu sooritamiseks kulutatavast ajast;

5.2.3 analoogsete toimingute eest tavaliselt makstavast tasust;

5.3. Hindamisteenuse osutaja väldib sedavõrd madalaid teenuse hindu või töö täitmise ajakulule tuginevaid pakkumisi ja lepinguid, mis ei võimalda osutada kvaliteetset teenust vastavalt standarditele ja headele tavadele.

6. Hindamisaruande allkirjastamine, ühingu nime ja sümboolika kasutamine

6.1. Hindajal on kohustus allkirjastada tema poolt koostatud ja/või kinnitatud hindamisaruanne. Hindamisaruandes on lubatud koos allkirjaga kasutada teksti "Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige".

6.2. Hindajal on kohustus enda poolt esitatavates töodes ära märkida oma kutsetunnistuse number ja kutsenimetust.

6.3. Toetajaliikmel on lubatud hindamisaruande tiitellehel kasutada logo „EKHÜ toetajaliige“

7. Heade tavade rikkumine ühingu liikmete, kutseliste kinnisvara hindajate ja hindamisega seotud isikute poolt on eelkõige:

7.1. heade tavade koodeksi ja kutsestandardi mittejärgimine;

7.2. ühingu ja hindaja maine kahjustamine;

7.3. kehtivate õigusaktide mittetäitmine;

7.4. toimingud, mida saab õiguslikult pidada kõlvatuks konkurentsiks, korruptiivseteks või häid ettevõtlustavasid rikkuvateks;

7.5. kliendi ees lepinguliste kohustuste mittetäitmine;

7.6. aruandluse mitteesitamine ja ühingu poolt kehtestatud tasude mittemaksmine;

7.7. arusaamatuste tekitamine suhtlemisel kliendi ja teiste hindajatega;

7.8. tegutsemine valdkondades, mis ei vasta talle antud kutsele ja millede osas tema erialane pädevus ei ole piisav;

7.9. vastandlike osapoolte konsulteerimine hindamistoimingutes, välja arvatud juhtudel, mil mõlemad osapooled selleks kirjaliku nõusoleku annavad;

7.10. erapooletuse mittejärgimine;

7.11. hinnatava objekti ülevaatuseteostamata jätmise, v.a. juhul, kui lähteülesandes on märgitud teisiti;

7.12. kliendile selgituste mitteandmine;

7.13. hindamisaruandega seotud konfidentsiaalse informatsiooni avalikustamine (v.a kutse andja);

7.14. hindamistoimingu eest põhjendamatult madala teenustasu küsimine.

8. Heade Tavade Koodeksi vastuvõtmine

8.1. EKHÜ üldkoosolekul 20.12.2001 vastu võetud Heade Tavade Koodeks asendab EKHÜ üldkoosolekul 15.12.1995 vastu võetud Heade Tavade Koodeksit.

8.2. EKHÜ üldkoosolekul 09.09.2011 vastu võetud Heade Tavade Koodeks asendab EKHÜ üldkoosolekul 20.12.2001 vastu võetud Heade Tavade Koodeksit.

8.3. EKHÜ üldkoosolekul 22.05.2015 vastu võetud Heade Tavade Koodeks asendab EKHÜ üldkoosolekul 20.12.2001 vastu võetud Heade Tavade Koodeksit.