

See dokument on EVS-i poolt loodud eelvaade

VARA HINDAMINE

Osa 11: Võrdlusmeetod

Property valuation

Part 11: Sales Comparison Approach

EESSÕNA

Käesolev Eesti standard:

- on koostatud esmakordselt;
- on kinnitatud Eesti Standardikeskuse 30.10.2009 käskkirjaga nr 198;
- jõustub sellekohase teate avaldamisel EVS Teataja 2009. aasta novembrikuu numbris.

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

Käesolev Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875 standard EVS 875-11 "Vara hindamine. Osa 11: Võrdlusmeetod" on koostatud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) standardite töörühma poolt:

Ene Kolbre	EKHÜ hindamiskomisjoni esimees, Tallinna Tehnikaülikooli professor
Veronika Iljan	EKHÜ kutsekomisjoni liige, Rahandusministeeriumi riigivara osakonna nõunik
Tambet Tiits	EKHÜ juhatuse esimees, OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn juhatuse esimees
Aivar Tomson	EKHÜ hindamiskomisjoni liige, OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn asedirektor

Kavandi ekspertiisi teostasid Eduard Elbrect, Andres Teder ja Timo Tammaru, 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. Euroopa Hindajate Organisatsioonide Grupi (*The European Group of Valuation Associations – TEGoVA*) koostatud varahindamise standardid: *European Valuation Standards (EVS)* 2009 (lühendatult – Euroopa varahindamise standardid);
2. Rahvusvahelise Hindamisstandardite Komitee (*International Valuation Standard Committee – IVSC*) koostatud varahindamise standardid: *International Valuation Standards (IVS)* 2007 (lühendatult – rahvusvahelised 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.

Standardiseeriasse 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

ICS 03.060 Rahandus. Pangandus. Rahandussüsteemid. Kindlustus; 03.080 Teenused; 91.040 Hooned;
93.010 Rajatised üldiselt

Võttesõnad: hindamine, turupõhine käsitlus, vara, võrdlusmeetod

Hinnagrupp T

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	6
2 NORMIVIITED	6
3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED	6
4 VÕRDLUSMEETOD	9
5 VÕRDLUSMEETODI PROTSEDUUR	9
6 VÕRDLEMISEL KASUTATAVAD ANALÜÜTILISED VÕTTED	15
7 STATISTILISTE MEETODITE RAKENDAMINE	18
Lisa A (teatmelisa) Hinnatavate objektide võrdluselemendid	28
Lisa B (teatmelisa) Exeli funktsioonide kasutamine	29
Lisa C (teatmelisa) Näited keskmiste arvutamise kohta	32
Lisa D (teatmelisa) Näited varieerumise ja variatsiooninäitarvude arvutamise kohta	35
Lisa E (teatmelisa) Näide korrelatsiooni ja regressiooni kasutamisest	40
Lisa F (teatmelisa) Näide aegridade elementaaranalüüsi ja indekse kasutamise kohta	42
Lisa G (teatmelisa) Normeeritud normaaljaotus	44
Lisa H (teatmelisa) Võrdlusobjektide valik ja kohandamine kvantitatiivse analüüsi abil	45

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 alusstandard EVS 875-1 "Vara hindamine. Osa 1: Hindamise üldised alused" annab ülevaate hindamisega seotud mõistetest, põhimõtetest ja eesmärkidest, mis on hindamise kui kutseala mõistmiseks ning standardite rakendamiseks kõige olulisemad.

Standardis EVS 875-2 "Vara hindamine. Osa 2: Varade liigid" on sõnastatud erinevad varaga, eelkõige kinnisvaraga, seotud mõisted ja käsitlused.

Standardis EVS 875-3 "Vara hindamine. Osa 3: Väärtuse liigid" on määratletud väärtuse liigid, mida käesolevad varahindamise 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" seletatakse printsiipe, mis rakenduvad, kui teostatakse hindamisi majandusüksuse finantsaruandluse eesmärgil.

Standardis EVS 875-6 "Vara hindamine. Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil" käsitletakse tagatisvarade hindamist.

Standardis EVS 875-7 "Vara hindamine. Osa 7: Hinnangu läbivaatus" käsitletakse hindamistööde läbivaatamise põhjuseid ja korda, läbivaatuse liike ja protseduure.

Standardis EVS 875-8 "Vara hindamine. Osa 8: Kulumeetod" käsitletakse kulumeetodi mõistet, kasutamise eesmäärke ja võimalusi.

Standardis EVS 875-9 "Vara hindamine. Osa 9: Tulumeetod" käsitletakse tulumeetodi mõistet, kasutamise eesmäärke ja võimalusi.

Standardis EVS 875-10 "Vara hindamine. Osa 10: Objekti ülevaatus ja andmete kogumine" käsitletakse andmete kogumist hindamistoimingu käigus ja objekti ülevaatus kui selle ühte tähtsat osa.

Käesolevas standardis EVS 875-11 "Vara hindamine. Osa 11: Võrdlusmeetod" käsitletakse võrdlusmeetodi mõistet, kasutamise eesmäärke ja võimalusi.

Järgnevad vara hindamise standardid jätkavad vara hindamise põhimõtete ja nõuete üksikasjalikumalt selgitamist hindamiseesmärkide, vara liikide jms lõikes.

1 KÄSITLUSALA

Standardiseeria EVS 875 käsitleb vara hindamist. Standardite kasutusala on vara hindamise ja hinnangute kasutamisega seotud tegevused, eelkõige laenuatagatiste ja finantsaruandlusega seotud tegevused. Standardite kasutajateks on vara hindajad, kinnisvaraspetsialistid, ehitusspetsialistid, keskkonnaspetsialistid, finantsaruandlusega tegelevad spetsialistid (raamatupidajad, audiitorid), krediidasutused, kõrgemad õppeasutused. Standardite olemasolu loob aluse vara hindamise ühtsele käsitlusele, rahuldades nii era- kui avaliku sektori vajadusi.

Standard EVS 875-11 "Võrdlusmeetod" käsitleb võrdlusmeetodi kasutamise eesmärgi ja võimalusi, sh kvantitatiivse ja kvalitatiivse ning statistilise analüüsi võtteid.

2 NORMIWIITED

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 875-1:2005 Vara hindamine. Osa 1: Hindamise üldised alused

EVS 875-2:2005 Vara hindamine. Osa 2: Varade liigid

EVS 875-3:2005 Vara hindamine. Osa 3: Väärtuse liigid

EVS 875-4:2005 Vara hindamine. Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuste esitamine

EVS 875-5:2005 Vara hindamine. Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil

EVS 875-6:2006 Vara hindamine. Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil

EVS 875-7:2006 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

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";
- Euroopa varahindamise standardid, European Valuation Standards (EVS) 2009 TEGoVA;
- Rahvusvahelised varahindamise standardid, International Valuation Standards (IVS) 2007, IVSC.

3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

Käesoleva standardi rakendamisel kasutatakse järgnevaid termineid ja määratlusi:

3.1

ajaldamine (*time adjusting*)

võrdlustehingu hinna kohandamine võttes arvesse hinnatõusu või -langust, mis on toimunud võrdlusobjektiks oleva tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal. Seda on võimalik leida kinnisvaraindeksi põhjal või arvutada hindaja poolt, lähtudes konkreetse turusegmendis ja -piirkonnas toimunud muudatustest