

See dokument on EVS-i poolt loodud eelvaade

**VARA HINDAMINE**  
**Osa 11: Võrdlusmeetod**

**Property valuation**  
**Part 11: Sales comparison approach**

## EESTI STANDARDI EESSÕNA

See Eesti standard on

- standardi EVS 875-11:2009 uustöötlus;
- jõustunud sellekohase teate avaldamisega EVS Teataja 2014. aasta novembrikuu 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 875-11 „Vara hindamine. Osa 11: Võrdlusmeetod“ on koostanud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) standardite töörühm:

Ene Kolbre	EKHÜ hindamiskomisjoni esimees, Tallinna Tehnikaülikooli emeriitprofessor
Veronika Iisjan	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 EKHÜ liikmed, hindajad Andres Teder (ERI Kinnisvara), Eduard Elbrecht (1Partner Kinnisvara) ja Härmo Haljaste (Kaanon Kinnisvara). 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 Nõukogu (*International Valuation Standard Council, IVSC*) koostatud varahindamise standardid: *International Valuation Standards (IVS) 2011* (rahvusvahelised varahindamise standardid);
- 2) Euroopa Hindajate Organisatsioonide Grupi (*The European Group of Valuation Associations, TEGoVA*) koostatud varahindamise standardid: *European Valuation Standards (EVS) 2012* (Euroopa varahindamise standardid).

Vara hindamise standardisari EVS 875 on kooskõlas ülalnimetatud rahvusvaheliste ja Euroopa standarditega.

See standard ja kogu EVS 875 sari 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 ülalnimetatud standarditele. Teemakohaseid täpsemaid suuniseid vara hindamisel võivad anda kutseseaduse alusel moodustatud kutsenõukogude poolt tunnustatud kutse andjad. Standardi koostamise ajal on vara hindamise valdkonnas kutse andjaks Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing.

Standardisarja EVS 875 kuuluvad järgmised 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: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus,
- Osa 11: Võrdlusmeetod,

Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil,

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

See dokument on EVS-i poolt loodud eelvaade

Tagasisidet standardi sisu kohta on võimalik edastada, kasutades EVS-i veebilehel asuvat tagasiside vormi või saates e-kirja meiliaadressile [standardiosakond@evs.ee](mailto:standardiosakond@evs.ee).

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

**Standardite reprodutseerimise ja levitamise õigus 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](http://www.evs.ee); telefon 605 5050; e-post [info@evs.ee](mailto:info@evs.ee)

**SISUKORD**

1	KÄSITLUSALA .....	7
2	NORMIVIITED .....	7
3	TERMINID JA MÄÄRATLUSED .....	7
3.1	Standardisarja EVS 875 terminid ja määratlused .....	8
3.2	Standardisarja EVS 875 osa 11 terminid ja määratlused .....	9
4	VÕRDLUSMEETOD .....	10
4.1	Võrdlusmeetodi olemus .....	10
4.2	Võrdlusmeetodi rakendamine .....	11
5	VÕRDLUSMEETODI PROTSEDUUR .....	11
5.1	Etapid .....	11
5.2	Turuanalüüs .....	12
5.3	Võrdlustehingute valik .....	13
5.4	Võrdlusühiku valik .....	14
5.5	Võrdluselemendid ja nende valik .....	15
5.6	Kohandamine .....	16
5.7	Hindamistulemuse leidmine .....	17
6	VÕRDLEMISEL KASUTATAVAD ANALÜÜTILISED VÕTTED .....	17
6.1	Analüüs kohanduste leidmisel ja kohandamisel .....	17
6.2	Kvantitatiivne kohandamine .....	18
6.3	Kvalitatiivne kohandamine .....	18
7	STATISTILISTE MEETODITE RAKENDAMINE .....	20
7.1	Meetodite kasutusvõimalused .....	20
7.2	Keskmiised .....	20
7.3	Varieerumine ja variatsiooninäitavud .....	23
7.4	Regressioonanalüüs .....	25
7.5	Aegridade elementaaranalüüs ja indeksid .....	27
Lisa A	(teatmelisa) Hinnatava vara võrdluselemendid .....	30
Lisa B	(teatmelisa) Exceli funktsioonide kasutamine .....	31
Lisa C	(teatmelisa) Näited keskmiste arvutamise kohta .....	34
Lisa D	(teatmelisa) Näited varieerumise ja variatsiooninäitavude arvutamise kohta .....	37
Lisa E	(teatmelisa) Näide korrelatsiooni ja regressiooni kasutamisest .....	41
Lisa F	(teatmelisa) Näide aegridade elementaaranalüüsi ja indeksite kasutamise kohta .....	43
Lisa G	(teatmelisa) Normeeritud normaaljaotus .....	45
Lisa H	(teatmelisa) Võrreldavate varade valik ja kvantitatiivne kohandamine .....	46

## 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 töö kvaliteet 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 eri liike, kuid käsitleb kõige põhjalikumalt kinnisvara.

Vara, sealhulgas kinnisvara, hindamis põhimõtted 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.

Vara hindamise standardisari EVS 875 koosneb mitmest standardist, mida tuleb käsitleda ühtse tervikuna. Teemast täieliku ülevaate saamine eeldab tutvumist kõikide 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 määratletud väärtuse liigid, mida vara hindamise standardid hõlmavad.

Standardis EVS 875-4 „Vara hindamine. Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuste esitamine“ on esitatud varade hindaja kutsemääratlus, hindaja kutse-eetika ja hindamistoimingu läbiviimise ning hindamistulemuste kajastamisega seotud nõuded, sh nõuded eri 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 hindamistöõde 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: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ on selgitatud andmete kogumist hindamistoimingu käigus ja vara ülevaatus kui selle ühte 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.

Tulenevalt muudatustest rahvusvahelises varahindamise standardis (IVS), standardite tööühma seisukohtades ja ekspertiisi tegijate arvamustes on sellesse standardisse, mis on standardi EVS 875-11:2009 uustöötlus, tehtud järgmised olulisemad muudatused:

- 1) Uuendatud ja standardi ülejäänud osadega on ühtlustatud terminoloogiat.
- 2) Sisse on toodud tururendi mõiste ja selle hindamine võrdlusmeetodil.
- 3) Uuendatud on näited statistiliste meetodite rakendamiseks.
- 4) Uuendatud ja selgitustega on täiendatud teatmelisas esitatud võrreldavate varade valiku ja kvantitatiivse kohandamise näidet.

## 1 KÄSITLUSALA

Standardisari EVS 875 käsitleb vara hindamist. Standardite kasutusala on vara hindamise ja hinnangute kasutamise seotud tegevused. Standardite kasutajad on vara hindajad, kinnisvara-, ehitus-, keskkonnaspetsialistid, finantsaruandlusega tegelevad spetsialistid (raamatupidajad, audiitorid), krediidasutused, kõrgemad õppeasutused. Standardisari loob aluse vara hindamise ühtsele käsitlusele, rahuldades nii era- kui avaliku sektori vajadusi.

See standard käsitleb võrdlusmeetodi kasutamise eesmärgi ja võimalusi, sh kvantitatiivse ja kvalitatiivse kohandamise ning statistilisi võtteid.

## 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 807. Kinnisvara korrashoid. Kinnisvarakeskkonna korraldamine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EVS 875-10. Vara hindamine. Osa 10: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus

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

EVS 875-13. 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, st kõik standardid sarjast EVS 875;
- Euroopa varahindamise standardid, *European Valuation Standards* (EVS) 2012 TEGoVA;
- rahvusvahelised varahindamise standardid, *International Valuation Standards* (IVS) 2011, IVSC.

## 3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

Standardi rakendamisel kasutatakse alljärgnevalt esitatud termineid ja määratlusi.