

VARA HINDAMINE

Osa 11: Võrdlusmeetod

Property valuation

Part 11: Sales comparison approach

EESTI STANDARDI EESSÕNA

See Eesti standard on

- standardi EVS 875-11:2014 uustöötlus;
- jõustunud sellekohase teate avaldamisega EVS Teataja 2020. aasta oktoobrikuu numbris.

Standardi koostamise ettepaneku on esitanud tehniline komitee EVS/TK 36 „Kinnisvara korrashoid“, standardi koostamist on korraldanud Eesti Standardikeskus ning osaliselt rahastanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Standardi on koostanud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) töörühm koosseisus:

Eduard Elbrecht	EKHÜ liige, 1Partner Kinnisvara hindaja;
Andres Juss	Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna juhataja;
Ene Kolbre	EKHÜ hindamiskomisjoni esimees, Tallinna Tehnikaülikooli emeriitprofessor;
Andres Teder	EKHÜ liige, Pindi Kinnisvara hindamise ärisuuna juht;
Aivar Tomson	EKHÜ liige, Kinnisvaraeksperdi hindamisosakonna juhataja.

Standardi on heaks kiitnud EVS/TK 36.

Vara hindamise standardisari EVS 875 tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud põhimõtetele, mis on koondatud kahte standardisarja põhiliseks algallikaks olevasse kogumikku:

- 1) Rahvusvahelise Hindamisstandardite Komitee (International Valuation Standard Council – IVSC) koostatud varahindamise standardid: International Valuation Standards (IVS) 2020 (rahvusvahelised varahindamise standardid);
- 2) Euroopa Hindajate Organisatsioonide Grupi (The European Group of Valuation Associations – TEGoVA) koostatud varahindamise standardid: European Valuation Standards (EVS) 2016 (Euroopa varahindamise standardid).

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

See standard ja kogu standardisari 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 Euroopa või rahvusvahelistest standarditest, tuleb hindajal tugineda ülalnimetatud standarditele. Teemakohaseid täpsemaid suuniseid vara hindamisel võivad anda kutseaduse alusel moodustatud kutsenõukogude tunnustatud kutse andjad. Standardi koostamise ajal on vara hindamise valdkonnas kutse andjaks Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing.

Standardisarja EVS 875 kuuluvad standardi koostamise ajal järgmised standardi osad:

Osa 1: Hindamise mõisted ja põhimõtted;

Osa 2: Varade liigid;

Osa 3: Hindamise alused;

Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuste esitamine;

Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil;

Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil;

Osa 7: Hinnangu läbivaatus;

Osa 8: Kulu- ja jäägimeetod;

Osa 9: Tulumetod;

Osa 10: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus;

Osa 11: Võrdlusmeetod;

Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil;

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

Tulenevalt muudatustest rahvusvahelises varahindamise standardis (IVS), Eesti seadusandluses, standardite töörühma seisukohtades ja ekspertiisi tegijate arvamustes on sellesse standardisse, mis on standardi EVS 875-11:2014 uustöötlus, sisse viidud järgmised olulisemad muudatused:

- 1) täiendatud ja täpsustatud on võrdlusmeetodi protseduuri ja võrdlemisel kasutatavate analüütiliste võtete käsitlust,
- 2) uuendatud on näited statistiliste meetodite rakendamiseks,
- 3) uuendatud on võrreldavate varade ja kvantitatiivse kohandamise näidet.

Standardi mõni osa või mõni standardis kirjeldatud lahendus võib olla patendiõiguse objekt. EVS ei vastuta sellis(t)e patendiõigus(t)e väljaselgitamise ega selgumise eest.

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

ICS 03.060; 03.080; 91.040; 93.010

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:

Koduleht www.evs.ee; telefon 605 5050; e-post info@evs.ee

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	5
1 KÄSITLUSALA	7
2 NORMIVIITED	7
3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED	7
3.1 Standardisarja EVS 875 terminid ja määratlused.....	7
3.2 Standardisarja EVS 875 osa 11 terminid ja määratlused	9
4 VÕRDLUSMEETOD	10
4.1 Võrdlusmeetodi olemus.....	10
4.2 Võrdlusmeetodi rakendamine	10
5 VÕRDLUSMEETODI PROTSEDUUR.....	11
5.1 Etapid	11
5.2 Turuanalüüs.....	11
5.3 Võrdlustehingute valik.....	13
5.4 Võrdlusühiku valik.....	15
5.5 Võrdluselemendid ja nende valik	16
5.6 Kohandamine	17
5.7 Hindamistulemuseni jõudmine	18
6 VÕRDLEMISEL KASUTATAVAD ANALÜÜTILISED VÕTTED.....	19
6.1 Võrdluselementide analüüs ja kohandamine	19
6.2 Kvantitatiivne kohandamine	20
6.3 Kvalitatiivne kohandamine	21
7 STATISTILISTE MEETODITE RAKENDAMINE	22
7.1 Meetodite kasutusvõimalused	22
7.2 Keskmised	22
7.3 Varieerumine ja variatsiooninäitavud.....	25
7.4 Regressioonanalüüs	28
7.5 Aegridade elementaaranalüüs ja indeksid.....	30
Lisa A (teatmelisa) Hinnatava vara võrdluselemendid	32
Lisa B (teatmelisa) Exceli funktsioonide kasutamine	33
Lisa C (teatmelisa) Näited keskmiste arvutamise kohta.....	36
Lisa D (teatmelisa) Näited varieerumise ja variatsiooninäitavude arvutamise kohta	40
Lisa E (teatmelisa) Näide korrelatsiooni ja regressiooni kasutamisest	45
Lisa F (teatmelisa) Näide aegridade elementaaranalüüsi ja indeksite kasutamise kohta	47
Lisa G (teatmelisa) Normitud normaaljaotus	49
Lisa H (teatmelisa) Võrreldavate varade valik ja kvantitatiivne kohandamine.....	50
Kirjandus.....	59

SISSEJUHATUS

Vara hindamise standardisarja EVS 875 koostamise põhjustas vajadus

- viia vara hindamise alused vastavusse rahvusvaheliste ja Euroopa standarditega,
- ühtlustada eestikeelset vara hindamise terminoloogiat,
- tagada hindajate ühtlane töökvaliteet 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 hindamispõhimõtted 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 esile tuua.

Vara hindamise standardisari EVS 875 koosneb mitmest standardist, mida tuleb käsitleda ühtse tervikuna. Teemast täieliku ülevaate saamine eeldab tutvumist kõikide sarja EVS 875 standarditega.

Sarja alusstandardis EVS 875-1 „Vara hindamine. Osa 1: Hindamise mõisted ja põhimõtted“ on antud ülevaade hindamisega seotud mõistetest, põhimõtetest ja eesmärkidest, mis on olulised hindamise kui kutseala mõistmiseks ja standardite rakendamiseks.

Standardis EVS 875-2 „Vara hindamine. Osa 2: Varade liigid“ on esitatud varaga, eelkõige kinnisvaraga, seotud eri mõisted ja käsitlused.

Standardis EVS 875-3 „Vara hindamine. Osa 3: Hindamise alused“ on määratletud väärtused ja muud hindamise alused, mida varahindamise 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 hindamistoiming 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 hindamistööde läbivaatamise põhjuseid ja korda, läbivaatuse liike ja protseduure.

Standardis EVS 875-8 „Vara hindamine. Osa 8: Kulu- ja jäägimeetod“ on käsitletud kulumeetodi mõistet, kasutamise eesmärke ja võimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodi kasutamiseks, samuti on antud eraldi ülevaade meetodite kombinatsioonide ja jäägimeetodi kasutamisest.

Standardis EVS 875-9 „Vara hindamine. Osa 9: Tulumeetod“ on käsitletud tulumeetodi mõistet, kasutamise eesmärke 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: Keskkonnakvaliteedi, maakasutuse piirangute ja looduskaitse arvestamine kinnisvara hindamisel“ on käsitletud hindamise põhimõtteid keskkonnohtude ja -riskide, looduskaitse ja maakasutuse piirangute kontekstis.

1 KÄSITLUSALA

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

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

2 NORMIVIITED

Allpool nimetatud dokumentidele on tekstis viidatud selliselt, et nende sisu kujutab endast kas osaliselt või tervenisti selle dokumendi nõudeid. Dateeritud viidete korral kehtib üksnes viidatud väljaanne. Dateerimata viidete korral kehtib viidatud dokumendi uusim väljaanne koos võimalike muudatustega.

EVS 875 (kõik osad). Vara hindamine

3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

Standardi rakendamisel kasutatakse allpool esitatud termineid ja määratlusi.

3.1 Standardisarja EVS 875 terminid ja määratlused

3.1.1

eksperthinnang

hindamisaruande põhivorm, mille nõuded on Eesti standardites kõige täpsemalt reguleeritud

MÄRKUS Otsene vaste inglise keeles puudub. Inglisekeelses kirjanduses eristatakse küll eri põhjalikkusega hindamisaruandeid, kuid Eestiga sarnane jaotus puudub. Pigem on nii eksperthinnangu kui ka hindamisaruande vasteks *valuation report*.

3.1.2

hind (*price*)

vara eest küsitud, pakutud või tasutud summa. See on kindel hoolimata sellest, kas see tehakse avalikuks või hoitakse salajas. Konkreetse ostja ja müüja rahaliste võimaluste, motiivide ja erihuvide tõttu võib vara eest tasutav hind olla või ka mitte olla seotud väärtusega, mida teised sellele varale annavad. Hind väljendab teatud konkreetsetes tingimustes konkreetse ostja ja/või müüja varale antavat suhtelist väärtust

3.1.3

hindaja (*valuer*)

kutseline hindaja, s.o füüsiline isik, kellele on antud vastav kutsekvalifikatsioon ja väljastatud kutsetunnistus kutseeaduses kehtestatud aluste järgi

MÄRKUS Hindamistellimuse täitja on üldjuhul kutseline hindaja (füüsiline isik), kes juhendab varade hindamise standarditest. Kui hindamistellimuse täitja on juriidiline isik, tuleb samuti järgida standardi nõudeid ja hindamise peab korraldama vastava kvalifikatsiooniga töötaja (füüsiline isik).

3.1.4

hindamisaruanne (*valuation report*)

varem kokkulepitud ja Eesti standardite nõuetele vastavas vormis esitatud dokument hindamistoimingu kohta. Üldjuhul koostatakse hindamisaruanne kirjalikult, eksperthinnangu vormis