



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL
INSENERITEADUSKOND

TTÜ ehituse ja arhitektuuri instituut

KUTSELISTE HINDAJATE AUDITI ARUANNETE ANALÜÜS

ANALYSIS OF AUDIT REPORTS OF CERTIFIED VALUERS

RAKENDUSKÕRGHARIDUSETÖÖ

Üliõpilane: Triinu Kroon

Üliõpilaskood: 154335BDRR

Juhendaja: Martin Kõiv, Keskkonnaministeerium,
Riigivara osakonna peaspetsialist

Kaasjuhendaja: Aivar Tomson, DTZ Kinnisvaraekspert,
vara hindaja

Tallinn 2019

AUTORIDEKLARATSIOON

Olen koostanud lõputöö iseseisvalt.

Lõputöö alusel ei ole varem kutse- või teaduskraadi või inseneridiplomit taotletud. Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, olulised seisukohad, kirjandusallikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

“.....” 201.....

Autor:

/ allkiri /

Töö vastab bakalaureusetöö/magistritööle esitatud nõuetele

“.....” 201.....

Juhendaja:

/ allkiri /

Kaitsmisele lubatud

“.....”201... .

Kaitsmiskomisjoni esimees

/ nimi ja allkiri /

TTÜ ehituse ja arhitektuuri instituut

LÕPUTÖÖ ÜLESANNE

Üliõpilane: Triinu Kroon, 154335BDRR

Õppekava, peeriala: BDRR13/13, kinnisvara korrashoid

Juhendaja(d): Keskkonnaministeeriumi riigivaraosakonna peaspetsialist , Martin Kõiv.
DTZ Kinnisvaraekspert vara hindaja, Aivar Tomson.

Lõputöö teema:

(eesti keeles) *Kutseliste hindajate auditi aruannete analüüs*

(inglise keeles) *Analysis of audit reports of certified valuers*

Lõputöö põhieesmärgid:

1. Leida hindamisaruannete põhilised puudused
2. Optimeerida auditeerimisprotsessi
3. Ühtlustada nõudeid hindamisaruannetele

Lõputöö etapid ja ajakava:

Nr	Ülesande kirjeldus	Tähtaeg
1.	Teoreetilise materjali kogumine ja läbitöötamine	01.12.2018
2.	Auditi aruannete kogumine ja analüüsi tabeli koostamine	01.12.2018
3.	Auditi aruannete analüüs	07.01.2019

Töö keel: Eesti keel

Lõputöö esitamise tähtaeg: "....."201....a

Üliõpilane: Triinu Kroon

..... "....."201....a

/alkiri/

Juhendaja: Martin Kõiv

..... "....."201....a

/alkiri

Kaasjuhendaja: Aivar Tomson

..... "....."201....a

/alkiri

SISUKORD

EESSÕNA.....	5
SISSEJUHATUS	6
1 KINNISVARA JA KINNISVARATURG	7
1.1 Kinnisvara olemus	7
1.2 Kinnisvaraturg	8
1.3 Laenud kinnisvara tagatisel.....	13
2 KINNISVARA HINDAMINE	15
2.1 Kinnisvara väärtus ja seda mõjutavad tegurid.....	15
2.2 Hindamistoiming.....	17
2.3 Hindamismeetodid.....	22
2.3.1 Võrdlusmeetod.....	22
2.3.2 Tulumeetod	24
2.3.3 Kulumeetod.....	27
2.4 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu tutvustus ja põhitegevused	29
2.5 Kutse andmine	30
3 HINDAJATE TÖÖ KVALITEEDI TAGAMINE	33
3.1 Kvaliteedi tagajad.....	33
3.1.1 Hindamisaruannete auditeerimine	33
3.1.2 Auditeerimise seos kutse taastõendamisega.....	35
3.2 Auditi aruannete analüüs.....	36
3.2.1 Uuritava objekti kirjeldus	36
3.2.2 Uurimuse kirjeldus	36
3.2.3 Uurimuse tulemused.....	37
3.2.4 Hindamisaruannete levinuimad puudused	40
3.2.5 Auditeerimisprotsessi optimeerimine.....	44
3.2.6 Nõuete ühtlustamine hindamisaruannetele.....	45
KOKKUVÕTE	48
SUMMARY	49
KASUTATUD KIRJANDUSE LOETELU	51
LISAD	52

EESSÕNA

Käesoleva lõputöö teemaks on kutseliste hindajate auditi aruannete analüüs. Lõputöö teema aitasid sõnastada Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu juhatuse liikmed Martin Kõiv ja Aivar Tomson. Lõputöö eesmärkideks on analüüsida hindamisaruannete levinumaid vigu ja puuduseid, optimeerida auditeerimisprotsessi ning ühtlustada nõudeid hindamisaruannetele.

Lõputöö eesmärgiks on anda ülevaade kinnisvarast, selle hindamisest, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingust, hindajate töö kvaliteedi tagajatest ning auditi aruannetest. Auditi aruannete analüüsi peamiseks eesmärkideks on analüüsida hindamisaruannete levinumaid vigu ja puuduseid, optimeerida auditeerimisprotsessi ning ühtlustada nõudeid hindamisaruannetele. Analüüsimiseks võeti 2011.-2018. aasta 150 auditi aruannet.

Uurimuse tulemusena tuli välja üksjagu korduvaid vigu ja puuduseid, mida hindamisaruannetes esineb. Paljud vead ja puudused on esinenud hindamisaruannetes juba aastaid ning siiani pole nendest õpitud. Uurimuse tulemusena antakse ideid ja nõuandeid, kuidas optimeerida auditeerimisprotsessi ning ühtlustada nõudeid hindamisaruannetele.

Autor soovib tänada töö valmimisele kaasa aidanud isikuid: Martin Kõiv, juhendaja, EKHÜ juhatuse esimees, Keskkonnaministeeriumi Riigivara osakonna peaspetsialist. Aivar Tomson, kaasjuhendaja, EKHÜ juhatuse liige, DTZ Kinnisvaraekspert hindamisosakonna juhataja. Silvi Palmet, EKHÜ tegevjuht.

Võtmesõnad: kinnisvara, kinnisvara hindamine, auditeerimine, auditi aruannete analüüs, rakenduskõrgharidusetöö

SISSEJUHATUS

Kuna kinnisvara on väga väärtuslik ja selle väärtus on ajas muutuv, siis tekib vajadus selle hindamise järgi. Kuna kinnisvara näol on tegemist väga spetsiifilise valdkonnaga, siis selleks on eraldi just sellele valdkonnale spetsialiseerunud hindajad. Kutseline hindaja on kvalifitseeritud ja kutseeksami edukalt sooritanud hindaja. Kutseliste hindajate töö kvaliteedi tagamiseks viiakse neile läbi auditeerimist. Eestis viib auditeerimist kutselistele hindajatele läbi Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing. Kuna Eestis on auditi aruandeid analüüsitud üsna pealiskaudselt, siis tekkis vajadus põhjalikuma analüüsi järgi.

Lõputöö eesmärgiks on anda ülevaade kinnisvarast, selle hindamisest, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingust, hindajate töö kvaliteedi tagajatest ning auditi aruannetest. Auditi aruannete analüüsi peamiseks eesmärgideks on analüüsida hindamisaruannete levinumaid vigu ja puuduseid, optimeerida auditeerimisprotsessi ning ühtlustada nõudeid hindamisaruannetele. Analüüsimiseks võeti 2011.-2018. aasta 150 auditi aruannet.

Lõputöö esmaseks ülesandeks on läbi töötada kirjandus ning anda ülevaade uuritava valdkonna kohta. Teiseks ülesandeks on koguda materjal uurimuse läbiviimiseks ning koostada ülevaatlik ja põhjalik tabel analüüsimiseks. Viimaseks ülesandeks on analüüsida kogutud materjal ning teha järeldused. Uurimuse läbiviimiseks kasutati kvalitatiivset ja kvantitatiivset uurimismeetodit. Kombineeritud uurimismeetodid valiti seetõttu, et tegemist on Eestis suhteliselt vähe uuritud teemaga ning see võimaldab saada võimalikult põhjaliku ülevaate auditi aruannete kohta.

Lõputöö koosneb kolmest peatükist. Esimeses peatükis antakse ülevaade kinnisvara olemusest, kinnisvaraturust ning laenudest kinnisvara tagatisel. Teises osas keskendutakse kinnisvara hindamisele. Esmalt antakse ülevaade kinnisvara väärtust mõjutavatest teguritest ning seejärel tutvutatakse hindamistoimingu kõiki etappe alustades tellimuse saamisest kuni hindamisaruande allkirjastamiseni välja. Samuti antakse ülevaade hindamismeetoditest. Levinumad hindamismeetodid on võrdlusmeetod ja tulumeetod, pisut vähem kasutatakse kulumeetodit. Teise peatüki lõpus tutvustatakse Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu ning antakse lühiülevaade kutsesüsteemist Eestis ja nõudmistest hindajatele kutse andmisel. Kolmanda peatüki alguses tutvustatakse hindajate töö kvaliteedi tagajaid, kelleks on erinevad isikud ning organisatsioonid. Kolmandas peatükis esitatakse ka ülevaade uuritavast objektist, kirjeldatakse töös kasutatavat uurimismeetodit ning uurimuse läbiviimise protseduuri. Seejärel esitatakse uurimuse tulemused ning sellest tehtud järeldused.

1 KINNISVARA JA KINNISVARATURG

1.1 Kinnisvara olemus

Kinnisvara on kõige lihtsamalt seletatuna oma olemuselt maatükk koos sellel asetsevate ehitistega, seda eristab teistest asjadest hulk eriomadusi, mida teistel asjadel ei ole. Kinnisvara on väärtuslik ning kinnisvaraturul liigub palju raha.

Asi on kehaline ese (TsÜS § 49 lg 1). Valdavalt jagatakse asjad kinnisasjadeks ja vallasasjadeks.

Kinnisasi on maapinna piiritletud osa (maatükk) (TsÜS § 50 lg 1). Kinnisasi on maatükk koos selle oluliste osadega (sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, taimed ja koristamata teravili, samuti maatükiga seotud asjaõigused). (TsÜS § 54) Kinnisomand ulatub maapinnale ning õhuruumile ülalpool ja maapõuele allpool selle pinda sellise kõrguse või sügavuseni, milleni ulatub omaniku huvi kinnisasja kasutamisel (AÕS § 127 lg 1).

Kinnisvara põhiomadused on liikumatus, ainulaadsus, limiteeritud pakkumine, hävimatus, kolmedimensioonilisus (Kask 1997, 10-11). Alljärgnevalt on selgitatud neid omadusi põhjalikumalt.

Liikumatus tähendab, et maad ei saa ühest kohast teise viia. Seetõttu on kinnisasja asukoht oluliseks väärtust mõjutavaks teguriks. Mõnikord võib isegi väike asukoha erinevus põhjustada mingiks kindlaks otstarbeks vajavate kruntide nõudluse erinevuse. Maa väärtus muutub vastavalt ümbritseva keskkonna muutumisele. (Kask 1997, 10)

Ainulaadsus tähendab seda, et iga maatükk on unikaalne. Kahte sarnast maatükki ei ole, isegi kui nad erinevad ainult asukoha poolest. Unikaalsus teeb tihti maatüki väga väärtuslikuks, andes monopoolse võimaluse rahuldada nõudlust mingi kindla ruumi järele mingis kindlas piirkonnas. (Kask 1997, 10)

Limiteeritud pakkumise all on mõeldud, et üldiselt ei ole maailmas otses maapuudust, kuid tihti napib maad kindlate eesmärkida jaoks mingis kindlas piirkonnas. Näitena võib tuua inimeste soovi elada kesklinna lähedal, kus suuri vabu krunte on väga raske leida. Selle tagajärjel maahinnad tõusevad ning linnapiirkondade arendajad hakkavad ehitama suuremaid ja kõrgemaid üürimaju rahuldamiseks seda vajadust. (Kask 1997, 11)

Hävimatus tähendab, et maad ei saa hävitada. Maa kasulikkus ja väärtus võib muutuda, kuid füüsilisel kujul eksisteerib see alati edasi. (Kask 1997, 11)

Kolmedimensioonilisuse all on mõeldud, et kinnisvara hõlmab peale maapinna ka ülevalpool (õhuruum) ja allpool (maa all) asuvaid piirkondi. Õhuruum ja maa-alune ruum võib teinekord olla väärtuslikum kui maapind. Näiteks maavarade leidumise korral on õigus kõigele maatüki all leiduvale väga kasulik. (Kask 1997, 11)

Kinnisvara eriomadused võimaldavad eristada üht maatükki teisest ning määravad maatüki füüsilise sobivuse mingiks kindlaks otstarbeks. Kinnisvara eriomadusteks on topograafia, pinnasetüüp, maatüki kuju ja suurus, infrastruktuuri olemasolu ja juurdepääsetavus. (Kask 1997, 11-12)

Topograafia kirjeldab maapinna vorme ja iseärasusi. Näiteks suvilarajooni rajamiseks sobib hästi künklik ja väikeste metsatukkadega kaetud maa, samas kui põllupidamiseks sobivad paremini suured ja lauged maatükid. Maapinnavormide eripära võib palju mõjutada ka arendamiskulusid, nõudes rohkem pinnasetöid või maa kuivendamist. (Kask 1997, 11-12)

Pinnasetüüp võib olla oluline tegur kui on soov mingit piirkona arendada ning sinna rajatisi püstitada. Tähtsateks faktoriteks on kandevõime, veeimamisvõime, aluspõhjakivimi sügavus ja korrosioon. (Kask 1997, 12)

Infrastruktuuride olemasolu määrab sageli krundi väärtuse ja kasutamise, sest nende rajamine on kallis ning nende puudumine võib sageli muuta kinnisvaraprojekti teostamise mõttetuks. Kanalisatsioon, joogivesi, teed ja elekter on eduka kinnisvaraarenduse eeldusteks. (Kask 1997, 12)

Juurdepääsetavus tähendab aja- ja rahakulu maatükilt mingi soovitud punktini jõudmiseks. Mida väiksem on kaugustevaheline aja- ja rahakulu, seda väärtuslikum on krunt. (Kask 1997, 12-13)

Eelnimetatud omadused mõjutavad kõik otseselt või kaudselt kinnisvara väärtust. Erinevate kasutusotstarvetega kinnisvaradel on veidi erinevad väärtust mõjutavad tegurid. Näiteks eramu ehitusel ei ole oluline mullaviljakus, kuid põllumajanduslikul otstarbel kasutataval kinnisasjal on see oluline väärtust mõjutav tegur. Samuti ei ole näiteks infrastruktuuride olemasolu metsamaa väärtust mõjutav tegur.

1.2 Kinnisvaraturg

Turg on süsteem, kus ostjad ja müüjad kauplevad varadega hinnamehhanismi abil (EVS 875-1, 14).

Ostjad ja müüjad reageerivad nõudluse ja pakkumise vahekorrale ning teistele hinda kujundavatele teguritele, poolte võimalustele ja teadmistele, nende arusaamisele varade suhtelisest kasulikkusest ning nende individuaalsetele soovidele ja vajadustele (EVS 875-1, 14).

Turu mõiste tähendab seda, et ostjatel ja müüjatel on võimalik kaubelda varadega, ilma et nende tegevust alusetult piirataks. Teatud piirangud on sätestatud peaaegu kõikide varade turul, mistõttu võib sellist absoluutset nõuet pidada idealistlikuks. (EVS 875-1, 14) Kinnisvaraturg on mõtteline keskkond, kus saavad kokku kinnisvaratehingutes osalejad ning teevad tehinguid (Kaing 2007, 49).

Kinnisvaraturu kolm tähtsat mõistet on väärtus, hind ja maksumus. Väärtus on majandusteaduslik mõiste, mis viitab suhtele, mis eksisteerib ostmiseks saadaoleva vara ning selle ostjate ja müüjate vahel. Väärtus ei ole fakt, vaid vara kasulikkusele mingil konkreetsel ajal kooskõlas konkreetse väärtusedefinitsiooniga antav hinnang. Hind on termin, mida kasutatakse vara eest küsitud, pakutud või tasutud summana. Konkreetse ostja ja müüja rahaliste võimaluste, motiivide ja erihuvide tõttu võib vara eest tasutav hind olla või mitte olla seotud väärtusega, mida teised sellele varale annavad. Hind on vara suhteline väärtus, mille konkreetne ostja ja/või müüja on teatud kindlates tingimustes sellele andnud. Maksumus on vara eest tasutav hind või rahasumma, mis on vajalik vara tootmiseks või teenuse osutamiseks. Vara eest tasutud hind muutub ostja jaoks selle maksumuseks. (EVS 875-1, 20)

Turu käivitajaks on ostujõuline nõudlus, millele tuginedes toovad kinnisvara pakkujad käibesse uusi objekte. Nõudlus on kinnisvara kogus, mida ostjad on nõus antud hinna juures turult omandama. Pakkumine on kogus, mida arendajad/omanikud on nõus antud hinna juures müüma. Pakkumise ja nõudluse käigus omandab kinnisvara turuväärtuse. (Kaing 2007, 49)

Tähtsaimaks kinnisvara iseloomustavaks näitajaks on ilmselt hind, mille kujundamisel lisaks asukohale, füüsilistele ja muudele omadustele mängib otsustavat rolli turg. Pakkumise ja nõudluse abil selgub kinnisvara turuväärtus (Kuhlbach jt 2001, 7).

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult kaalutletult ja ilma sunduseta (EVS 875-1, 9).

Kinnisvaraturu toimimisel on hulk eelduseid. Kinnisvaraturg peab olema vaba. Turul peab olema piisaval hulgal osalejaid, nii et pakkumise ja nõudluse mehhanismid tagaksid õige hinna ja

küllaldase käibe. Vajalik on ka elatustaseme teatud miinimum, et ostjad oleksid võimelised elamispinna soetama. Tüüpkorterite keskmine ruutmeetrihind peaks olema võrreldav keskmise kuupalgaga. Kinnisvarasoetust peaks olema võimalik finantseerida võõrkapitaliga, mis annab finantsvõimenduse. Vajalik on ka säästude tekkimine, majanduskasv ja positiivne või vähemalt nulliive. (Kaing 2007, 49)

Kinnisvaraturu nõudlust mõjutavateks teguriteks on elanike ealine struktuur, sissetulekute tase ja selle muutus, laenuintresside tase, omafinantseerimine, maksustamine, väärtuse tõus, inflatsiooni tase (Kaing 2007, 49).

Kinnisvaraturu pakkumist mõjutavateks teguriteks on keskealiste ja vanemate inimeste osakaal, uusehituse tase, ehitushind ja ehituskulude struktuur, vaba maa hulk, piirkonna infrastruktuur, era- ja ühistransport (Kaing 2007, 50).

Kinnisvaraturu toimimist mõjutavad ka kinnisvaraturu tsüklid. On leitud, et kinnisvaraturu pikaealine tsükkel, mis põhineb Ameerika Ühendriikides registreeritud kinnisvara kogutehingute arvul ja müükidel, kestab umbes 18 1/3 aastat ja lühiajaline tsükkel umbes viis aastat. (Kask 1997, 17)

Kinnisvaraturu tsükkel koosneb neljast faasist: kasv, langus, surutis ja taastumine. Kasvufaasi iseloomustavad püsiv nõudluse kasv, ehitusmahtude suurenemine, vakantsi vähenemine, renditasu tõus ja kapitalisatsioonimäära langus. Langusfaasi iseloomustavad langeva tendentsiga positiivne nõudlus, uuehituse kasv, vakantsi suurenemine, renditasu pidurdumine ja langus ning kapitalisatsioonimäära tõus. Surutisefaasis nõudlus langeb jätkuvalt, uuehitusi ei alustata, kuid kasutuslubade arv tõuseb, vakants suureneb, renditasud langevad ja kapitalisatsioonimäär tõuseb. Taastumisfaasis hakkab nõudlus suurenema, uuehitust ei ole, vakants väheneb, renditasud hakkavad tõusma ja kapitalisatsioonimäärad aeglaselt langema. (EVS 875-10, 21)

Kinnisvaraturu moodustavad üksikisikud või äriühingud, kes puutuvad üksteisega kokku selleks, et teha kinnisvaratehinguid. Võimalikud turuosalised on ostjad, müüjad, rendileandjad, liisinguandjad, rentnikud ja liisinguvõtjad, hüpoteeklaenu võlgnikud, hüpoteeklaenu pidajad, arendajad, ehitajad, haldajad, omanikud või kasutajad, investorid, maaklerid. (Kinnisvara hindamine "tõlge" 2008, 49)

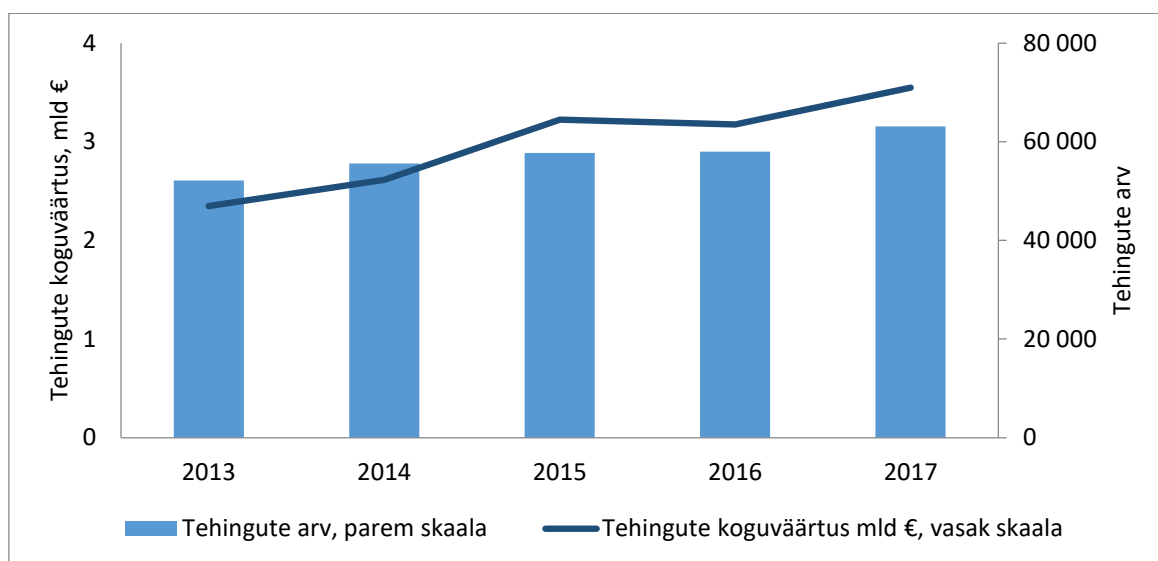
Turupiirkond on konkreetse kinnisvarakategooria turg ehk ala, kus alternatiivsed sarnased varad tulemuslikult konkureerivad hinnatava varaga võimalike ostjate ja kasutajate meeltes.

Turupiirkond võib koosneda ühest või mitmest naabruskonnast või rajoonist või ka mõlemast (Kinnisvara hindamine "tõlge" 2008, 54-55).

Kinnisvaraturu ülevaated on vajalikud aru saamiseks, millises olukorras kinnisvaraturg hetkel on. Eestis koostab kinnisvaraturu ülevaateid Maa-amet. Analüüsi eesmärgiks on vaadelda üldiseid trende ning luua ülevaadet kinnisvaraturul toimusvast. Kinnisvaraturu statistilisi ülevaateid on Maa-amet teinud juba viimased 22 aastat. Alljärgnevalt on toodud lühiülevaade 2013.-2017. aasta kinnisvaraturust Eestis.

Nende aastate jooksul on aktiivseim turupiirkond olnud Harju maakond, kuhu on koondunud peaaegu 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust (Maa-amet 2013-2017).

Kinnisvaraturg on pärast viimast majanduslangust hoogsalt elavnenud. Iga aastaga tõusevad nii tehingute arv, tehingute koguväärtus kui ka mediaanhinnad. Kui 2013. aastal toimus 52 134 tehingut, siis 2017. aastal oli toimunud tehingute arv 63 115. Kinnisvara tehingute koguväärtus oli 2013. aastal 2,347 miljardit eurot, 2017. aastal oli tehingute koguväärtus 3,548 miljardit eurot.

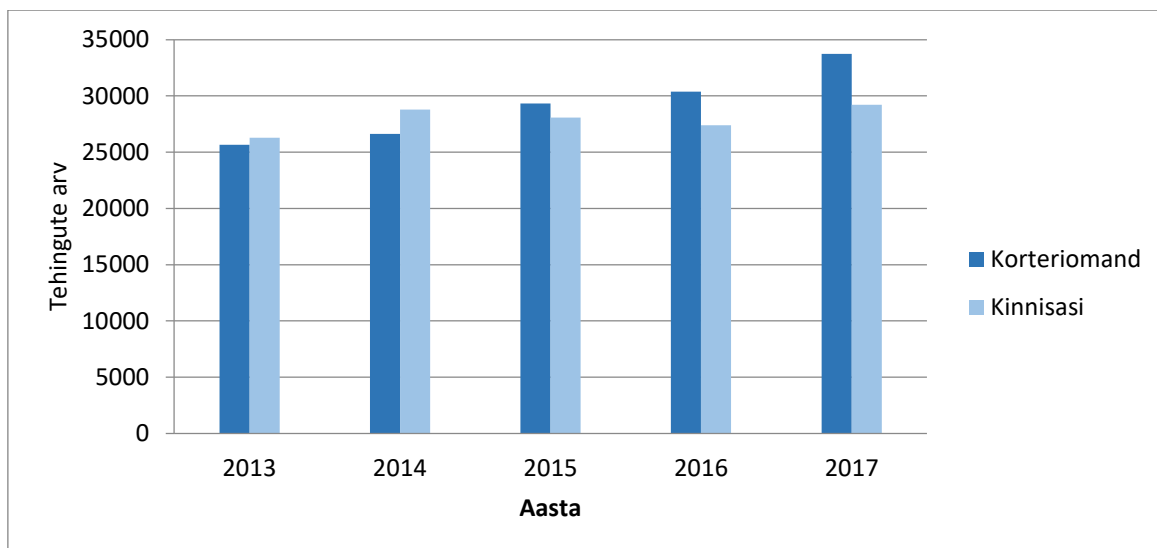


Joonis 1.1. Kinnisvara tehingute arv ja koguväärtus aastatel 2013.-2017.

Allikas: Maa-amet; autori koostatud

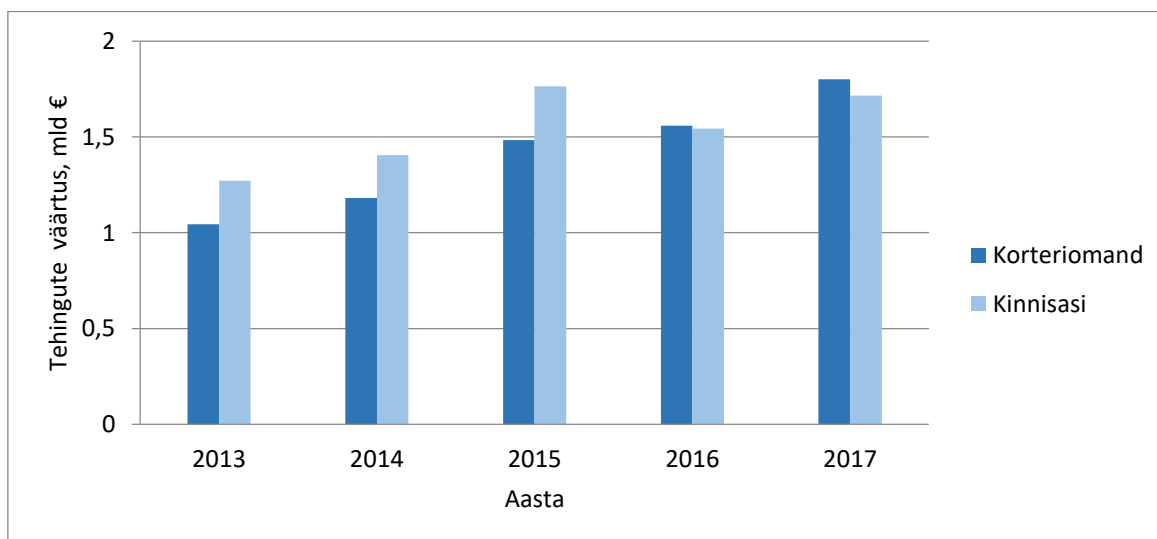
Maa-ameti statistikas välja toodud ostu-müügi tehinguobjektid on korteriomandid, kinnisasjad, hoonestusõigused ja korterihoonestusõigused. Valdav osa ostu-müügi tehinguobjektidest on korteriomandid ja kinnisasjad. Kuna hoonestusõiguse ja korterihoonestusõigusega toimunud

tehingute arv on alla 1% kogu arvust, siis graafikutesse neid lisatud ei ole. Alljärgnevalt on esitatud graafikud korteriomandite ja kinnisasjade tehingute arvud (joonis 1.2) ning tehingute väärtus (joonis 1.3) (Maa-amet 2013-2017).



Joonis 1.2. Korteriomandite ja kinnisasjade tehingute arvud

Allikas: Maa-amet; autori koostatud



Joonis 1.3. Korteriomandite ja kinnisasjade tehingute väärtus

Allikas: Maa-amet; autori koostatud

1.3 Laenud kinnisvara tagatisel

Kinnisasja võib hüpoteegiga koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hüpoteek on seatud (hüpoteegipidajal), on õigus hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamisele panditud kinnisasja arvel (AÕS § 325 lg 1). Hüpoteeklaen on laen kinnisvara tagatisel, mille puhul taotleja sissetulekust põhjalikumalt analüüsitakse vara, mis on laenu tagatiseks. Soovitatavalt peab tagatis kuuluma laenu taotlejale. Tagatis peab olema hinnatud panga aktsepteeritud kinnisvarabüroo poolt ja kogu laenu kestuse ajal peab tagatisvara olema kindlustatud. Laenu võtmisega kaasnevad järgmised kulud: laenulepingu sõlmimise tasu, tagatise hindamise tasu, notaritasu ja riigilõiv hüpoteegi seadmisel, tagatise kindlustusmaksed (Kaing 2007, 85).

Hüpoteegid võib jaotada järgmistesse kategooriatesse: üldhüpoteek, avatud hüpoteek, komplekshüpoteek, osturahahüpoteek, kaashüpoteek ja subordineeritud hüpoteek (Kask 1997, 39-40).

Üks alternatiivne võimalus hüpoteegi loomiselt teenida on müüa see hüpoteek teisesel turul tema esialgselt hinnast kallimalt maha. Muidugi juhul, kui hüpoteegi intressimäärad tõusevad, ei ole hüpoteegi loojal kasulik seda teha, mistõttu on parem hoida seda omaenda investeerimisportfellis (Kask 1997, 42). Seda kasutatakse pigem Ameerikas ning Eestis see levinud ei ole.

Finantsvahendajateks esmasel turul on kommertspangad, hoiuasutused, investeerimisfirmad, kindlustusfirmad, pensionifondid, sündikaadid ja hüpoteegipangad (Kask 1997, 49-51).

Alljärgnevas tabelis on esitatud tingimused ja võimalused hüpoteeklaenu saamiseks Eestis SEB ja Swedbank pankades.

Tabel 1.1. Hüpoteeklaenu võimalused SEB ja Swedbank pankades.

Näitaja	SEB	Swedbank
Otstarve	Eluasemega seotud kulutused, õppe- või tervisekulutused, oma äri alustamine ja teised ettevõtmised	Kodu ostmine või ehitamine
Minimaalne laenusumma	7 000 €	10 000 €
Maksimaalne laenusumma	Laenusumma võib olla kuni 80% tagatiseks oleva eluaseme turuväärtusest. Kõigi finantskohustuste igakuiste tagasimaksete summa võib olla kuni 50% netosissetulekust. Maksimaalne laenumakse suurus sõltub sissetuleku suurusest, pereliikmete arvust ja võetud finantskohustustest	Kodulaenu ja kodukapitalilaenu summa võib olla kõige rohkem 90% tagatisvara väärtusest. Maksimaalne laenusumma oleneb ka Teie sissetulekust ja varasemast maksekäitumisest. Kõik laenu- ja liisingumaksud kokku võivad olenevalt sissetuleku suurusest moodustada 50% Teie regulaarsest ja tõestatud sissetulekust

Tabel 1.1 järg

Näitaja	SEB	Swedbank
Laenuperiood	30 aastat eeldusel, et kogu laen on tagasi makstud 75. eluaastaks	Kuni 30 aastat
Intress	Võimalik on valida 3, 6 või 12 kuu tagant muutuv Euribor. Euribori väärtusele lisandub kliendipõhine intressimarginaal	Intressimarginaal + fikseerimata baasintress
Maksed	Igakuiselt kas annuitedina või fikseeritud põhiosades graafiku järgi	Igakuiselt kas annuitedina või fikseeritud põhiosades graafiku järgi
Tagatised	Hüpoteeklaenu tagatiseks sobib Eestis asuv eluase (korter või eramu). Tagatise hindamiseks kasutage meie aktsepteeritud kinnisvarabüroo teenust	Eestis asuv laenusajale kuuluv elukondlik kinnisvara. Kodulaenu puhul on selleks harilikult ostetav korter või maja
Teenustasud	Lepingutasu; riigilõiv; notaritasu; tagatise hindamise tasu; kindlustusmakse	Laenusummalt tuleb tasuda intressi, lepingu sõlmimisel tasutakse lepingutasu, lisanduvad tagatisvara hindamise tasu, pandi seadmise tasud, kindlustuskulud jne

Allikas: www.seb.ee; www.swedbank.ee

2 KINNISVARA HINDAMINE

2.1 Kinnisvara väärtus ja seda mõjutavad tegurid

Kuna kinnisvara on väga väärtuslik ja selle väärtus on ajas muutuv, siis tekib vajadus selle hindamise järgi. Keegi ei taha maksta kinnisvara eest rohkem kui selle eest vabal turul makstaks. Pankade jaoks on hindamine samuti oluline. Pangad annavad kinnisvara tagatisel pidevalt klientidele laenu. Kui klient ei suuda enam laenu tagasi maksta, siis on pankadel võimalus laenu tagatiseks olev vara maha müüa ning laenuks antud raha tagasi saada. Üldjuhul pangad nõuavad laenu tagatiseks oleva vara hindamist seetõttu, et neil oleks kindlustunne, et kogu laenuks antud raha on võimalik vara müümisel tagasi saada.

Iga kinnisvara on unikaalne. Seetõttu kerkib üles objektiivne vajadus määrata kinnisvara väärtust (Kask 1997, 96). Hindamise eesmärk ongi anda hinnang mingit liiki väärtuse kohta ehk teisisõnu hindamine annab aluse kinnisvaraotsuste tegemiseks. Väärtus võib olla: turuväärtus, kasutusväärtus, investeringuväärtus, maksustamisväärtus, hüvitusväärtus, õiglane väärtus või muud liiki väärtus (Kinnisvara hindamine "tõlge" 2008, 12).

Turuväärtus on kõige enam kasutatav väärtus, mida seostatakse vara hindamisega. Levinud kasutuse tõttu võib tekkida arusaam, et alati, kui vastupidist pole väidetud, peetakse silmas turuväärtust. Seetõttu tuleb turuväärtus või ükskõik milline muu hinnatav väärtus iga hindamise puhul selgelt esile tuua (EVS 875-1, 20). Olukorrad, mille puhul on vaja hinnata kinnisvara turuväärtust: pangalaenu taotlemisel, kinnisvara müümisel alghinna fikseerimiseks, maksustamishinna leidmiseks, kinnisvara kindlustamisel, kinnisvara omandiõiguse reorganiseerimisel, kinnisvara sundvõõrandamisel, kinke- või pärandusmaksu määramiseks, investeerimisotsuste tegemiseks, kinnisomandi vahetamisel, kinnisvara rentimisel (Kask 1997, 96).

Õiglane väärtus on hinnanguline summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute poolte vahelises tehingus (EVS 875-1, 9). Tegemist on raamatupidamise ja finantsaruandluse mõistega, mida EVS 875 käsitleb vastava valdkonna standardite põhjal. Raamatupidamise Toimkonna juhendites (RTJ) defineeritakse õiglast väärtust järgmiselt: õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute poolte vahelises tehingus. Õiglase väärtuse mõistet ei tohi samastada turuväärtuse mõistega, kuid Raamatupidamise Toimkonnajuhendi RTJ 5 järgi on parim näitaja varaobjekti õiglasest väärtusest tema turuväärtus. Õiglase väärtuse mõiste on võrreldes turuväärtusega laiem. Tegemist on kontseptsiooniga, mille aluseks on kahe poole huvid

ja seeläbi ei pruugita õiglase väärtuse leidmisel mitte alati järgida seda, mis on omane turuväärtusele. (EVS 875-3, 18)

Vara kasutusväärtust hinnatakse diskonteeritud rahavoogude meetodil (EVS 875-5, 20). Tegemist on väärtusega, mille leidmisel lähtutakse varast või raha genereerivast üksusest ja millel puudub seos turuväärtusega (EVS 875-3, 17). EVS 875 kasutusväärtust ei defineeri, EVS 875 esitab IAS (International Accounting Standards) definitsiooni.

Investeeringuväärtus on väärtus, mida vara omab konkreetse investori või investorite grupi jaoks kindlate investeerimiseesmärkide ja/või -kriteeriumide tõttu ning ei ole seega turuga seotud. Investeeringuväärtust ei tohi segi ajada mõistega „investeeritud vara turuväärtus“. Investeeringuväärtus võib olla turuväärtusest kõrgem või madalam või turuväärtusega kokku langeda. Investeeringuväärtuse hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoo meetodit. Erinevalt turuväärtusest tuginevad lähteandmed konkreetse investori prognoosile, mitte turu keskmisele hinnangule, tavaliselt võetakse arvesse ka laenu ja tulumaks. (EVS 875-3, 17)

Hüvitusväärtus on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega sundvõõrandamisel, kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel ning muudel sarnastel eesmärkidel. Nii nagu maksustamisväärtus puudub rahvusvahelises varade hindamise standardis ka hüvitusväärtuse definitsioon. Hüvitamisel võidakse arvestada vara asendamise, remontimise ja ülesehitamise kulusid, kahjudega seonduvat saamata jäävat tulu (nt kasvava metsa likvideerimisel või hävimisel), kaasnevaid kahjusid, mis võivad olla püsiva iseloomuga (nt müra, tolmu jms) või ühekordsed (nt uue tee ehitamise vajadus juurdepääsu hävimise tõttu). (EVS 875-3, 19)

Rahvusvaheline varahindamise standard ei käsitle maksustamisväärtust definitsiooni tasemel, kuna eririikides kasutatakse maksustamisel väga erinevaid aluseid. Eesti õigusaktidejärgi Eestis maksustamisväärtuseks maatüki maksustamishind. Maatüki maksustamishinna arvutab kohalik omavalitsus maa korralise hindamise tulemuste põhjal. Korralise hindamise eesmärk on maa hariliku väärtuse leidmine, mis on seotud turuväärtusega. (EVS 875-3, 19)

EVS 875 käsitleb lisaks eelnevalt toodud väärtustele ka eriväärtust, sünergilist väärtust, kinnispandi väärtust ja loodetavat väärtust.

Kinnisvara väärtust kajastavad ja mõjutavad nelja peamise teguri suhted, mis mõjutavad inimtegevust: ühiskonnategurid, majandustegurid, riiklik kontroll ja riiklikud eeskirjad, keskkonnategurid. Need tegurid avaldavad survet inimtegevusele ja see mõjutab omakorda neid endid. Väärtust mõjutavate tegurite mõistmine on kinnisvara hindamise seisukohast

põhimõttelise tähtsusega. Väärtuse hinnangu koostamiseks uurib hindaja, kuidas turg suhtub konkreetsele varasse ja selle uurimise ulatus ei piirdu muutumatute jooksvate tingimustega (Kinnisvara hindamine "tõlge" 2008, 43).

Hindajate uuritavad ühiskonnategurid on seotud eelkõige rahvastiku omadustega. Kinnisvara väärtust ei mõjuta mitte üksnes rahvastiku muutused ja omadused, vaid ka kogu inimtegevuse spekter. Rahvastik, selle vanuseline ja sooline koosseis ning kodumajapidamiste moodustamise ja kadumise määr kujundavad tugevasti kinnisvara väärtust. Sotsiaalsed tegurid kajastuvad ka elustiili võimalustes ning suhtumises haridusse, õigusesse ja korda (Kinnisvara hindamine "tõlge" 2008, 44).

Majandustegurite analüüsimisel kaalutakse paljusid spetsiifilisi turuomadusi: tööhõive, palgatase, tööstuslik laienemine, piirkonna ja kogukonna majandusbaas, hinnatasemed, hüpoteeklaenude maksumus ja kättesaadavus, ehitus- ja planeerimisjärgus uusarendused, olemasolevate varade rendimäärade ja hindade seaduspärad, ehituskulud (Kinnisvara hindamine "tõlge" 2008, 44).

Hindajad peavad hoolikalt otsima ja uurima, millised riiklikud tegurid võivad mõjutada vara väärtust: avalikud teenused (tuletõrje, politseikaitse, taristuteenused, prügiveo ning transpordivõrgustikud), kohalikud detailplaneeringud, ehitus- ja tervishoiueeskirjad, eriõigusaktid (Kinnisvara hindamine "tõlge" 2008, 44-45).

Looduslikud ja inimtekkelised keskkonnategurid, mida võidakse analüüsida kinnisvara hindamise eesmärgil, hõlmavad järgmisi tegureid: kliimaolud, nagu sademed, temperatuur ja õhuniiskus, reljeef ja pinnas, toksilised saasteained, tulevase arendustegevuse looduslikud takistused (jões, mäed, järved, ookeanid), peamised transpordisüsteemid, vara vahetult ümbritseva ala olemus ja ihaldusväärsus (Kinnisvara hindamine "tõlge" 2008, 45).

2.2 Hindamistoiming

Hindamistoiming on süstemaatiline protseduur, mida hindaja järgib selleks, et vastata tellija küsimustele kinnisvara väärtuse kohta. Hindamistoiming algab siis, kui hindaja sõlmib tellijaga hindamisteenus osutamiseks kokkuleppe. Üldiselt loetakse kokkulepe täidetuks, kui hindaja annab tellijale üle hindamistulemused. Enamiku hindamistellimuste eesmärk on anda hinnang turuväärtuse kohta. Hindamistoiming sisaldab kõiki tegevusi, mida tuleb hindamistellimuse täitmiseks teha. Hindamistoimingut tehakse konkreetsete tegevuste kaupa. Vajalike tegevuste arv oleneb hindamistulemuste kasutamise eesmärgist, vara olemusest, tellimuse täitmiseks vajalike

tööde mahust ja andmete kättesaadavusest. Peale hindaja töö hõlbustamise on hindamistoimingu mudel (joonis 2.1) arusaadav ka hindamisteenuste kasutajatele, aidates neil hindamistulemusi paremini mõista (Kinnisvara hindamine "tõlge" 2008, 129-130).

Uuring algab pärast seda, kui hindamise lähteülesanne on määratletud ja selle lahendamiseks vajalik töö ulatus on selgunud. Probleemi lahendamiseks vajalike andmete analüüsi alustatakse turuanalüüsiga. See tegevus aitab hindajal mõista kinnisvara väärtust mõjutavate põhimõtete, jõudude ja tegurite suhteid konkreetses turupiirkonnas. Turuanalüüsi abil saab andmeid, millest hindaja tuletab kvantitatiivse teabe ja muud tõendid turusuundumuste kohta. Need suundumused võivad põhjustada vara väärtuse suurenemist või vähenemist aastate jooksul, elanike liikumist piirkonda, töövõimaluste rohkust ja selle mõju võimalike vara kasutajate ostujõule. Turuväärtuse hinnangutes on hindamistoimingu lõppeesmärk usaldusväärne tulemus, mis kajastab kõiki asjakohaseid tegureid, mis mõjutavad hinnatava vara turuväärtust, arvestades vara kasutust ja kasutajaid (Kinnisvara hindamine "tõlge" 2008, 130).

Hindamistoimingust lühiülevaate saamiseks on koostatud alljärgnev joonis 2.1. Põhjalikumalt on joonisel olevaid tegevusi selgitatud pärast tabelit.

1. tegevus		Hindamisprobleemi määratlemine				
Tellija ja kavandata-vate kasutajate määratlemine	Hinnangu kasutamise eesmärgi määratlemine	Hinnatava väärtuse liigi määratlemine	Väärtuse kuupäev	Vara asjakohaste omaduste määratlemine	Hindamistellimuse tingimused	
					Era-korralised eeldused	Hüpo-teetilised tingimused
2. tegevus		Töö ulatuse kindlaks määramine				
3. tegevus		Andmete kogumine ja vara kirjeldamine				
<i>Turupiirkonna andmed</i> Piirkonna, linna ja naabruskonna üldiseloomustus		<i>Hinnatava vara andmed</i> Maakasutuse ja hoonete omadused, vallasvara, ettevõtte varad jne		<i>Võrdlusobjektide andmed</i> Müügitehingud, pakkumused, vabad pinnad, maksumus ja kulum, tulud ja kulud, kapitalisatsioonimäärad jne		
4. tegevus		Andmete analüüs				
<i>Turuanalüüs</i> Nõudluse uuringud Pakkumise uuringud Turustatavuse uuringud			<i>Parima kasutuse analüüs</i>			
5. tegevus		Hinnang maatüki väärtuse kohta				
6. tegevus		Hindamismeetodite kasutamine				
Võrdlusmeetod		Kulumeetod		Tulumeetod		

7. tegevus

Väärtuste ühitamine ja lõplik väärtuse hinnang

8. tegevus

Hindamisaruanne

Joonis 2.1. Hindamistoiming

Allikas: Appraisal Institute

Hindamistoimingus on esmalt vaja saada täielikult aru lahendamist vajavast probleemist ja määratleda lähteülesanne. See määrab hindamistellimuse parameetrid. Probleemi lahendamiseks tuleb see kõigepealt tuvastada ja alles seejärel saab leida sobiva lahenduse. Hindamisprobleemi tuvastamine ja lähteülesande määratlemine (1. tegevus) hõlmavad järgmist (Kinnisvara hindamine "tõlge" 2008, 132):

- Tellija - isik, kes palkab hindaja. Ta võib olla füüsiline või juriidiline isik. Tellija ei pruugi olla hindamisteenuse kavandatav kasutaja.
- Kavandatav kasutaja - füüsiline või juriidiline isik, kes hakkab hindajale teadaolevalt hindamise tulemusi kasutama. Tellija võib esitada hindajale teavet hinnangu võimalike kasutajate kohta, ent lõppastmes otsustab hindaja ise, kes on õiged kasutajad, arvestades lahendatavat hindamisprobleemi.
- Hinnangu kasutamise eesmärk – hinnangu kavandatava kasutaja ja kasutamise eesmärgi tuvastamine on vajalik selleks, et määrata töö ulatus. Hindaja peab selgitama, kes teenuseid vajab ja milleks see füüsiline või juriidiline isik hindaja esitatud teavet kasutab. Hinnangut võidakse kasutada näiteks järgmistel asjaoludel: rahastamine, kohtuvaidlus, sundvõõrandamine, abielulahutus, ostu- ja müügiotsuse tegemine, finantsaruandluse eesmärgil. Peale töömahu kindlaksmääramise aitab hindamise eesmärk hindajal tuvastada sobiv üksikasjalikkuse aste, mida kavandatavale kasutajale pakkuda.
- Väärtuse liik ja selle mõiste – konkreetses hindamistellimuses hinnatav väärtuse liik sõltub hindamistellimuse olemusest. Väärtuse liik võib oleneda hinnangu kasutamise eesmärgist ja kasutajast.
- Hinnangu kehtivuse ehk väärtuse kuupäev – turg muutub pidevalt ning hindaja hinnangud ja järeldused viitavad konkreetsele ajahetkele. Tellija vajadusi ja hindamistellimuse olemust arvestades peab hindaja määratlema täpse kuupäeva, mille seisuga väärtus kehtib. Väärtuse ehk hindamise kuupäev viitab ajahetkele, mille seisuga koostatakse analüüsid ja järeldused hinnangu kavandatavaks kasutuseks.

- Vara omaduste määratlemine – Väärtusega seotud põhitegurid on: hinnatavad asjaõigused (omandiõigus ja/või piiratud asjaõigused), asukoht, muud füüsilised omadused (suurus, planeering, ehituskvaliteet), majanduslikud omadused (rent, rahastamistingimused), õiguslikud omadused (planeeringu tingimused ja eraõiguslikud piirangud)
- Hindamistellimuse tingimused (erakorralised eeldused, hüpoteetilised tingimused ja lisanõuded, mida tuleb järgida) – erakorraline eeldus on näiteks hindamine lähtuvalt eeldusest, et kavandatav ehitus valmib kindlal (s.o tulevasel) väärtuse kuupäeval. Hindaja eeldab, et ehitus viiakse ellu plaani järgi, ent hindamise ajal ei ole teada, kas nii tõesti läheb. Hüpoteetilised tingimused puudutavad tegureid, mis teadaolevalt ei vasta tõele, ent mida hindamise eesmärgil loetakse tõeseks. Näiteks kui tellija tahab teada kavandatava arendusprojekti väärtust eeldusel, et projekt on lõpule viidud, siis saab hindamistellimuse täita lähtuvalt hüpoteetilisest tingimusest, et ehitised, mida ei ole veel olemas, on juba lõpetatud ja kavandatud kasutuseks valmis.

Töö ulatus (2. tegevus) viitab hindamistellimuse raames tehtavate toimingute ja analüüside liigile ning mahule. Hindaja määrab töö sobiva ulatuse hindamistellimuse täitmiseks. Ulatus on sobiv, kui see annab usaldusväärsed tulemused. Töö ulatuse käsitluses peab keskendumisele järgmistele teemadele: hinnatavad varad ja nende tuvastamise ulatus, hinnatava vara ülevaatuse ulatus, uuritud andmete liik ja ulatus, tehtud analüüside liik ja ulatus (Kinnisvara hindamine "tõlge" 2008, 135).

Pärast hindamistellimuse tuvastamist ja töö ulatuse kindlaksmääramist kogub hindaja kokku andmed turupiirkonna, hinnatava vara ja turul olevate võrdlusobjektide kohta (3. tegevus). Andmed, mida hindaja vajab, võib jagada üld- ja eriaandmeteks. Üldandmed hõlmavad teavet ühiskonna-, majandus-, riiklike ja keskkonnasuundumuste kohta, mis mõjutavad vara väärtust vastavas turupiirkonnas. Eriandmed on seotud hinnatava vara ja võrdlusobjektidega. Eriandmed on õiguslik, füüsiline, asukohta, kulusid ja tulusid puudutav info varade kohta ning võrdlusobjektide andmed ja muu turuteave, mille hindaja on kogunud. Hindamiseks kogutud andmete kogus ja liik sõltuvad hindamise koostamiseks kasutatud meetoditest ning töö määratud ulatusest. Kogutud andmed peaksid olema tähendusrikkad ja asjakohased (Kinnisvara hindamine "tõlge" 2008, 137).

Kui vajalikud andmed turupiirkonna, hinnatava vara ja maatüki kohta on kogutud ning nende täpsust on kontrollitud, alustab hindaja toimingut, mis koosneb kahest etapist: turuanalüüs ja parima kasutuse analüüs (4. tegevus). Need kaks analüüsivormi on seotud. Tegelikult viib

turupiirkonna majandusbaasi mõjutavate suundumuste uurimine otse parima kasutuse kindlaksmääramiseni. Turuanalüüs on konkreetse varaliigi turutingimuste uurimine. Valitsevate turutingimuste kirjeldus aitab hindamisaruande lugejal aru saada, mis põhjusel osalejad hinnatava vara turul tegutsevad. Kui antakse hinnang turuväärtuse kohta, siis tuleb vajalikus ulatuses analüüsida parimat kasutust. Parima kasutuse analüüsi abil tõlgendab hindaja turujõude, mis hinnatavat vara mõjutavad, ja tuvastab kasutamise eesmärgid, millele tugineb lõplik väärtuse hinnang (Kinnisvara hindamine "tõlge" 2008, 137-138).

Maa väärtusel (5. tegevus) võib olla vara koguväärtuses suur osakaal. Hindajad koostavad maa väärtuse kohta sageli eraldi hinnangu, isegi kui nad hindavad ulatusliku hoonestusega vara. Maa ja hoone väärtus võivad muutuda erinevas tempos, sest hooned ajapikku peaaegu alati amortiseeruvad. Paljude hindamiste puhul nõutakse eraldi hinnangut maa väärtuse kohta (Kinnisvara hindamine "tõlge" 2008, 139).

Hindamismeetodite kasutamine (6. tegevus) ja nende olemus on pikemalt lahti seletatud peatükis 2.3.

Viimane analüütiline tegevus (7. tegevus) hindamistoimingus on leitud väärtuse kooskõlastamine, et jõuda kokkuvõtva järelduseni väärtuse kohta. Järeldus võib olla arv, vahemik või suhe mingi võrdlussummaga (Kinnisvara hindamine "tõlge" 2008, 143).

Hindamisaruanne (8. tegevus) on hindaja töö käegakatsutav väljendus. Selle koostamine ja esitamine on üldjuhul hindamistoimingu viimane tegevus. Aruande võib tellijale esitada kirjalikult või suuliselt (Kinnisvara hindamine "tõlge" 2008, 144).

Valmis hindamisaruande vaatab läbi hinnangu läbivaataja. Hinnangu läbivaataja on professionaalne hindaja, kes vaatab läbi teise hindaja hindamisaruande ning annab sellele oma hinnangu ja arvamuse (IVS 2017, 5).

Hindamisaruande koostamisele kuluv aeg sõltub töö keerukusest, mahukusest ning hindaja enda kiirusest. Lihtsamate hindamisaruannete (tüüporkter) koostamise peale kulub üldjuhul 1-2 päeva. Keerulisemate ja nüansirohkete ehitusõigusega maaüksustega võib aega minna 2-4 päeva.

2.3 Hindamismeetodid

2.3.1 Võrdlusmeetod

Võrdlusmeetod põhineb analüüsil, mille alus on hinnatava vara võrdlus sarnaste hiljuti müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Meetodi rakendamine eeldab piisava hulga sarnaste varade olemasolu, seejuures peavad olema tagatud vabad turusuhted, turg peab olema aktiivne ja läbipaistev. Vaid siis on võimalik jälgida turutrende, analüüsida väärtust mõjutavaid tegureid ja luua väärtuse mudeleid. Võrdlusmeetod on eelistatuim nende varade hindamisel, mida tavaliselt ei osteta tuleviku rahavoo eesmärgil. Meetod on sobilik eelkõige selliste varade hindamisel, mida omanik kasutab ise ning mis tavaliselt ei ole seotud õiguste ja kohustustega, mille mõju väärtusele on kohandamise võtete kaudu keerukas iseloomustada (EVS 875-11, 10-11).

Hindamine võrdlusmeetodil koosneb järgmistest etappidest (EVS 875-11, 11):

- turuanalüüs;
- võrdlustehingute valik;
- võrdlusühiku valik;
- võrdluselementide valik;
- kohandamine;
- hindamistulemuse esitamine.

Hindamise etapid on esitatud loogilises järjekorras vastavalt nende toimumisele. Siiski ei ole põhjust välistada, et tegevused toimuvad mõnevõrra erinevas järjekorras või mõnda nimetatud etappidest ei kasutata iga hinnangu teostamisel. Lisaks tuleb analüüsi teostamisel sageli varasemate etappide juurde täpsustamiseks tagasi pöörduda (EVS 875-11, 11).

Turuanalüüsi eesmärk on vara väärtust mõjutavate tegurite väljaselgitamine ning hinnangu andmine nende mõju suurusele. Turuanalüüsi abil tuvastatakse konkureerivad varad ja leitakse nende võrreldavus hinnatava varaga. Turuanalüüs annab hindajale aluse võrreldavate varade ajaliseks kohandamiseks (ajaldamiseks) vastavalt turutingimuste muutustele, mis on toimunud võrreldavate varade müügi ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal. Turuanalüüs põhineb nii toimunud tehingutel kui ka müügipakkumistel, mis on hinnatava varaga sarnased asukoha, vara liigi (kasutusotstarbe), suuruse, seisukorra, tehingu toimumise aja jms näitajate poolest. Eesmärk on

leida müügitehinguid, mille objektiks olev vara on hinnatava varaga võimalikult sarnane. Seejuures tuleb kontrollida, kas kogutud informatsioon on usaldusväärne ning turusituatsiooni kõige paremini iseloomustav. Kinnisvara hindamisel peab turuanalüüs näitama, kuidas nõudluse ja pakkumise vastastikune toime mõjutab vara väärtust, ning andma aluse vara parima kasutuse kohta hinnangu andmiseks (EVS 875-11, 12).

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsiv vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis. Hindamisel kasutatavate võrdlustehingute hulk ei ole kindlalt piiritletud ning tulenevalt võttest on lähtekohad erinevad. Kui statistilise analüüsi puhul ulatub võrdlustehingute hulk kümnetesse, sadadesse või tuhandetesse, siis ülejäänud kvantitatiivsete ja kvalitatiivsete võtete rakendamisel on tegemist tehingute hulgaga, mille optimaalseks hulgaks võib pidada 3 kuni 5 tehingut. Võrdluskõlbulike tehingute hulk võib küündida 10 või enama tehinguni. See ei tähenda siiski, et hindamise käigus teostatav analüüs keskenduks üksnes väikesele hulgale tehingutele, iga hindamise teostamiseks vajalik turuanalüüs ja kohandamiseks sobilike tehingute leidmine eeldavad oluliselt suurema hulga informatsiooni analüüsimist. Seesugune analüüs peab leidma kajastamist ka hindamisaruandes, lubamatu on piirduda üksnes kohandamisel otseselt kasutatavat tehingute esitamisega. Võrdlustehingute valikul puuduvad kindlad kriteeriumid, kui suured on lubatavad erisused üksikute võrdluselementide ja vara kui terviku suhtes. Kuigi tavaliselt teostatakse kvantitatiivseid kohandusi protsentide abil, tuleb analüüsimisel alati jälgida ka kohanduste suurust rahas mõõdetuna (EVS 875-11, 13-14).

Võrdlusühiku valik sõltub eelkõige vara liigist ja turusituatsioonist. Eelistada tuleb seda ühikut, mis on aluseks turul kauplemisel. Kinnisvara puhul tuleb eelistada kinnisvara kui terviku käsitlust, kuid praktikas ei ole see tihtipeale siiski varade eri suuruse tõttu põhjendatud. Sellistel puhkudel võib kasutada ka pinnaühikule või kasutusüksusele taandatud hinda (hinda ruutmeetri või hektari kohta (€/m² või €/ha), hinda suletud neto- või brutopinna kohta (€/SNPm² või €/SBPm²). Valiku eesmärk on välja valida kõige sobilikum võrdlusühik, mis võimalikult hästi iseloomustab turu toimemehhanisme (EVS 875-11, 14).

Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mille põhjal valitakse välja võrdlustehingud ja teostatakse kohandamine. Võrdluselemendid on seotud tehingu või varaga. Võrdluselementide valikul tuleb analüüsida neid eelkõige olulisusest lähtuvalt. Kõrvale tuleb jätta need elemendid, mis mõjutavad vara väärtust ebaoluliselt või mille mõju on oluliselt väiksem võrreldes hindamise täpsusega. Võõrandamistehinguga seotud võrdluselementidena käsitletakse

järgmisi näitajaid: võõrandatavad asjaõigused, rahastamistingimused, müügitingimused, kohe pärast ostu tehtud kulutused, turutingimused. Kohandamisel kasutatakse tavaliselt siiski üksnes ajaldamist ehk turutingimuste muutustest tulenevat kvantitatiivset kohandust. Varaga seotud võrdluselementidena käsitletakse järgmisi näitajaid: asukoht, sihtostarve ja kõlvik, vara füüsilised näitajad (suurus jms näitajad) ja muud sarnased näitajad (EVS 875-11, 15-16).

Kohandamine on toiming, mille käigus selgitatakse välja võrreldavate tehingute ja varade erisused hinnatava vara suhtes võrdluselementide kaupa või vara kui terviku suhtes. Selleks kasutatakse kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid võtteid. Nimetatud võtteid võib kasutada eraldi, kuid võib ka omavahel kombineerida. Kohandamine võib olla üksikasjalikum või üldisem, valitud kohanduse täpsus peab olema vastavuses võrdlusinformatsiooni kvaliteediga ja põhjendatud. Kõigepealt teostatakse tehinguga seonduvad kohandused, milleks tavaliselt on eelkõige ajaline kohandus ehk ajaldamine. Tehinguga seonduvad kohandused summeeritakse ning seejärel teostatakse varaga seonduvad kohandused (EVS 875-11, 16).

Hindamistulemuse leidmiseks kontrollitakse üle kasutatud andmed ja analüüs ning esitatakse tulemus, milleks kasutatakse võrdlustehingute kohandatud hindu. Kohandatud tehinguhindade põhjal hindamistulemuse leidmisel kasutatakse kaalumist. Võrreldavad varad, mis kõige enam sarnanevad hinnatava varaga, saavad suurima kaalu. Kvantitatiivse kohandamise puhul on kaalude andmise aluseks kohanduste absoluutväärtuste summa (EVS 875-11, 17).

2.3.2 Tulumeetod

Tulupõhine käsitlus ehk tulumeetod põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõtte, et ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem, kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit tulu kapitaliseerimise ja diskonteeritud rahavoo kohta rakendatakse tulutootva kinnisvara hindamiseks, mille väärtuse määrab tulu tootmise võime ja seda on võimalik prognoosida. Sellised varad on üürielamud, tootmishooned, büroohooned, hotellid, restoranid, kauplused jms (EVS 875-9, 10).

Koos tulupõhise käsitlusega, et kinnitada tulupõhisel käsitlusel saadud hindamistulemust, tuleb kaaluda ka teiste meetodite rakendamist järgmistel juhtudel (EVS 875-9, 11):

- tulu tootmise võime on üks tegur kõrvuti teistega, mis mõjutab vara väärtust;
- esineb tulevaste tulude suuruse ja aja oluline määramatus;

- andmete saamine on raskendatud ja/või
- vara ei ole veel hakanud tulu tootma, kuid ta on kavandatud selleks.

Tulupõhise käsitlemise meetodid on: diskonteeritud rahavoo analüüs, tulu kapitaliseerimine. Rahavoog on varaga seotud raha sissetuleku ja väljamineku summa mingi ajavahemiku jooksul. Tulupõhisel käsitlusel jagatakse kõik vara (kapitali) tulukust iseloomustavad näitajad (tulumäärad) järgmiselt (EVS 875-9, 15):

1) tulumäärad, mida kasutatakse kapitaliseerimisel: kapitaliseerimisel kasutatavad tulumäärad näitavad ühe aasta tulu suhet vara väärtusse. Kapitaliseerimisel kasutatavad tulumäärad on üldine kapitalisatsioonimäär, omakapitali kapitalisatsioonimäär, ehitise kapitalisatsioonimäär, maa kapitalisatsioonimäär jm. Neid näitajaid kasutatakse ühe (tavaliselt esimese aasta) tuluväärtuseks ümber arvestamiseks;

2) tulumäärad, mida kasutatakse diskonteerimisel: diskonteerimiseks kasutatavad tulumäärad on kogukapitali tootluse määr, omakapitali tootluse määr, sisemine tulumäär, tegelik intressimäär, maa tootluse määr jm. Neid näitajaid kasutatakse tulevaste rahavoogude konverteerimisel nüüdisväärtusesse. Tavaliselt samastatakse diskontomäär otseselt vaid tootluse määraga, kuid ka sisemist tulumäära ja tegelikku intressimäära kasutatakse diskontomäärana.

Kapitalisatsioonimäär on tulumäär, mille abil ühe (tavaliselt esimese) aasta tulu arvestatakse ümber väärtuseks. (EVS 875-9, 15)

Tabel 2.1 Rahavoo arvutus turuväärtuse hindamisel

Struktuurielemendid	Arvutuskäik
1. Potentsiaalne kogutulu (PGI) (€)	Maksimaalselt väljarenditav pind $m^2 \times 1 m^2$ kuu brutorent $\times 12$. Parkimiskohtade arv $\times 1 m^2$ kuu parkimistasu $\times 12$. Hinnatava vara $1 m^2$ kuu brutorent ja parkimistasu tuleb kohandada turutingimustele, arvestades selle vara spetsiifikat ja kehtivate rendilepingute tingimusi.
2. Vakantsi ja võlgnevuste tõttu saamata jäänud tulu (€)	Hinnatakse vakantsi ja võlgnevuste tõttu saamata jäänud tulude protsenti, mis korrutatakse murdosades potentsiaalse kogutuluga. Vakantsi ja võlgnevuste tõttu saamata jäänud tulu protsent tuleb kohandada turutingimustele, arvestades hinnatava vara spetsiifikat.
3. Muud tulud (reklaamipinna tasu, parkimistasu jms) (€)	Tegeliku laekumise kohaselt. Vajaduse korral tuleb tulused turutingimuste järgi korrigeerida.
4. Efektiivne e tegelik kogutulu (EGI) (€)	$p 1 - p 2 + p 3$
5. Tegevuskulud (€)	Tegevuskulu € / SNP m^2 kuus \times SNP $m^2 \times 12$. Arvestada tuleb kõiki vara omaniku kanda olevaid kulusid, mida ei kapitaliseerita raamatupidamises. Tegevuskulude struktuur on sarnane eelmises tabelis tooduga. Põhivara kulumit tegevuskuludesse ei arvata. Hinnatava vara tegevuskulu € / SNP m^2 kuus tuleb kohandada turutingimustele, arvestades hinnatava vara spetsiifikat.
6. Puhas tegevustulu pärast tegevuskulude kandmist (€)	$p 4 - p 5$
7. Kapitalikulud (€)	Kapitalikulud € / SNP m^2 kuus \times SNP $m^2 \times 12$. Kapitalikulud on kinnisvara korrashoiuga (remondi või hooldusega) seotud raamatupidamises kapitaliseeritavad kulud. Kapitalikulud € / SNP m^2 kuus tuleb kohandada turutingimustele, arvestades hinnatava vara spetsiifikat. Kui puuduvad täpsemad andmed kapitalikulude kohta kuus, esitatakse aastane kapitalikulude summa. Kapitalikulude suurusjärgu hindamiseks tuleb analüüsida ka varaga seotud ajaloolisi (nt viimase 3 aasta kuni 5 aasta) kapitalikulusid
8. Puhas tegevustulu pärast kõigi kulude kandmist (NOI) (€)	$p 6 - p 7$

Allikas: EVS 875-9

Vara väärtuse hindamine kapitaliseerimise meetodil on lihtsustus üldisest diskonteeritud rahavoo mudelist eeldusel, et hoidmisperiood (vara kasutusiga) on lõputult pikk (EVS 875-9):

$$V_0 = \sum_{t=1}^n \frac{CF}{(1+y)^t}$$

CF on rahavoog

y on diskontomäär, mis on sarnane, aga ei ole samane kapitalisatsioonimääraga

$n \rightarrow \infty$

Kinnisvara väärtuse hindamiseks tulu kapitaliseerimisel kasutatakse valemit (EVS 875-9):

$$V_0 = \frac{\text{1. aasta puhas tegevustulu (NOI}_1\text{)}}{\text{üldine kapitalisatsioonimäär (R}_0\text{)}}$$

Tabel 2.2 Kapitalisatsioonimäärad ja nende arvutus

Vara, kapitali liik	Tulu või rahavoog, millega kapitalisatsioonimäär on seotud	Kapitalisatsioonimäär
Koguvara (kinnisvara) (V_0)	Puhas tegevustulu (NOI_0)	Üldine kapitalisatsioonimäär (R_0) = NOI_0 / V_0
Hüpoteeklaen (V_M)	Kuu või aasta laenumakse (I_M)	Hüpoteegi kapitalisatsioonimäär (R_M) = I_M / V_M
Omakapital (V_E)	Dividendid (tulu) omakapitalilt (I_E)	Omakapitali kapitalisatsioonimäär (R_E) = I_E / V_E
Maatükk või krunt (V_L)	Puhas tegevustulu maalt (NOI_L)	Maa kapitalisatsioonimäär (R_L) = NOI_L / V_L

Allikas: EVS 875-9

2.3.3 Kulumeetod

Kulupõhine käsitus ehk kulumeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumi arvessevõtmise kaudu. Kui tegemist on kinnisvara hindamisega, võetakse arvesse ka maa väärtus. Kuigi maa puhul ei saa rääkida kuludest, mis on vajalikud selle loomiseks, on maa omandamine alati seotud kuludega (EVS 875-8, 12).

Kuigi asendus- ja taastamiskulud on olemuslikult sarnased, kasutatakse nendele hinnangu andmisel mõnevõrra erinevaid aluseid (EVS 875-8, 12).

- Ehitise asendus- ja taastamiskulud eeldavad hinnatava ehitisega sama eesmärgi täitva, kuid võimaluse korral funktsionaalsema vara ehitamist (s.o arvestades tänapäevaseid ehitusnõudeid) väärtuse kuupäeva hindades.
- Ehitise taastamiskulud eeldavad hinnatava ehitisega analoogse ehitise ehitamist, kasutades sama projektlahendust ja samu ehitusmaterjale väärtuse kuupäeva hindades.

Ehitise asendus- ja taastamiskuludena arvestatakse nii otse- kui ka kaudkulusid. Hindaja peab tähelepanu pöörama asjaolule, et eri allikates võib kohata otse- ja kaudkulude mõnevõrra erinevat käsitlust. Hindamise seisukohalt on oluline arvestada, et kõik vajalikud kulud saaks arvesse võetud ning ükski kuludest ei oleks kajastatud topelt (EVS 875-8, 12).

Kui kulumeetodit kasutatakse kinnisvara hindamisel, käsitletakse ehitisi ja maad eraldi. Kulumeetodit rakendatakse tavaliselt kindlustamise, hüvitamise (sundvõõrandamise), maksustamise jms eesmärkidel. Hindamisel sellistel eesmärkidel ei ole tingimata vajalik hinnata turuväärtust (EVS 875-8, 13-14).

Kulumeetodi rakendamisel võib eristada järgmisi etappe (EVS 875-8, 14):

- antakse hinnang asendus- või taastamiskuludele ning liidetakse sellele ettevõtja kasumiootus;
- antakse hinnang kogukulumile, võttes arvesse ka füüsilist vananemist ning funktsionaalset ja väliskeskkonna iganemist;
- arvutatakse jääkasendus- või jääktaastamiskulud, lahutades asendus- või taastamiskuludest kulumi;
- hinnatakse maa väärtus, lähtudes parimast või olemasolevast kasutusest;
- arvutatakse hinnatava vara väärtus, liites jääkasendus- või jääktaastamiskuludele maa väärtuse;
- optimeeritakse tulemust, kui kulum ei väljenda vara tulupotentsiaali javaraga seotud teenuse nõudluse ja pakkumise vahekorda turul.

Kulumeetodi rakendamisel kasutatakse järgmist arvutuspõhimõtet (EVS 875-8, 14-15):

Asendus- või taastamiskulud

+ ettevõtja kasumiootus

- kogukulum

+ maa väärtus

väärtus

2.4 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu tutvustus ja põhitegevused

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing on füüsiliste ja juriidiliste isikute vabatahtlik ühendus, mis on ellu kutsunud oma liikmete ühishuvil põhinevale vara hindamise tegevusala arendamisele Eesti Vabariigis (EKHÜ, Eesti Kutseliste Hindajate Ühingu põhikiri 2013).

Ühingu eesmärkideks on:

- ühingu liikmete ühiste huvide ja õiguste kaitsmine ja esindamine kõigi isikute ees;
- vara hindamise valdkonna standardite arendamine;
- hindajate kutseoskuste tõstmine;
- oma liikmete ja kutseliste hindajate poolt kutse-eetika, heade tavade ja standardite järgimise üle järelvalve teostamine;
- vara hindamise valdkonna kutsete andmise korraldamine;
- vara hindamise alase hariduse ja teadusuuringute arendamine.

Ühingu liikmeteks võivad olla füüsilised ja juriidilised isikud. Füüsilistest isikutest liikmed jagunevad tegevliikmeteks, liikmekandidaatideks ja auliikmeteks. Juriidilistest isikutest liikmed on toetajaliikmed. Ühingu liikmekandidaadiks võib saada iga füüsiline isik, kes tunnustab Ühingu põhikirja, Heade tavade koodeksit ja teisi ühingu dokumente ning keda soovivad Ühingu liikmekandidaadiks vähemalt kaks ühingu tegevliiget. Ühingu tegevliikmeks võib saada füüsiline isik, kes on läbinud vähemalt aastase liikmekandidaadi staaži (EKHÜ, Eesti Kutseliste Hindajate Ühingu põhikiri 2013).

Ühingu kõrgeimaks organiks on ühingu liikmete üldkoosolek. Üldkoosolekul võivad osaleda hääleõiguslikena tegevliikmed. Liikmekandidaadid, auliikmed ja toetajaliikmed võivad üldkoosolekul osaleda sõnaõiguslikena. Üldkoosolek võtab vastu ühingu põhikirja, valib ühingu juhatuse ja aukohtu liikmed tähtajaliselt kuni kolmeks aastaks, määrab järelvalvet teostama kuni kolmeliikmelise revisjonikomisjoni või audiitori, kuulab ära ühingu juhatuse tegevusaruande, arutab ühingu tegevuse põhisuundi ja ülesandeid, kehtestab liikmeks astumise maksu ja liikmemaksu, võtab vastu aukohtu statuudi, otsustab ühingu lõpetamise. Ühingu juhatus on

juhtorgan, mis koosneb viiest kuni seitsmest liikmest: juhatuse esimehest, aseesimehest ja liikmetest. Ühingu juhatus juhib ühingu igapäevast tööd ja esindab ühingut, valib juhatuse esimehe ja aseesimehe, valib ühingu esindajad kutsekomisjoni, võtab vastu ja arwab välja ühingu liikmeid, valmistab ette ja kutsus kokku üldkoosoleku jne (EKHÜ, Eesti Kutseliste Hindajate Ühingu põhikiri 2013).

2.5 Kutse andmine

Kutse on kvalifikatsioon, mis saadakse kutseeksami sooritamisel ja mille tase on määratud asjakohases kutsestandardis (KutS § 3 lg 2).

Kutsetasemed on võrreldavad haridustasemetega ning kutsesüsteem ja haridussüsteem on ühtses ja rahvusvaheliselt võrreldavas kvalifikatsiooniraamistikus. Kvalifikatsiooniraamistik jaguneb kaheksaks tasemeks, kusjuures 1. tase on madalaim ja 8. tase kõrgeim. (KutS § 4 lg 2,4)

Kutse andmine on kutset taotleva isiku kompetentsuse kutsestandardis nimetatud nõuetele vastavuse hindamine, mille tulemusena väljastatakse taotlejale kutsetunnistus. Kompetentsuse hindamise viisid ja vormid määratakse kutse andmise korras. (KutS § 15 lg 1,3)

Alljärgneval joonisel ja tabelis on esitatud Eesti formaalhariduse kvalifikatsioonide paigutumine Eesti kvalifikatsiooniraamistiku tasemetel, samuti ametirühmade seos Eesti kvalifikatsiooniraamistiku tasemetega.

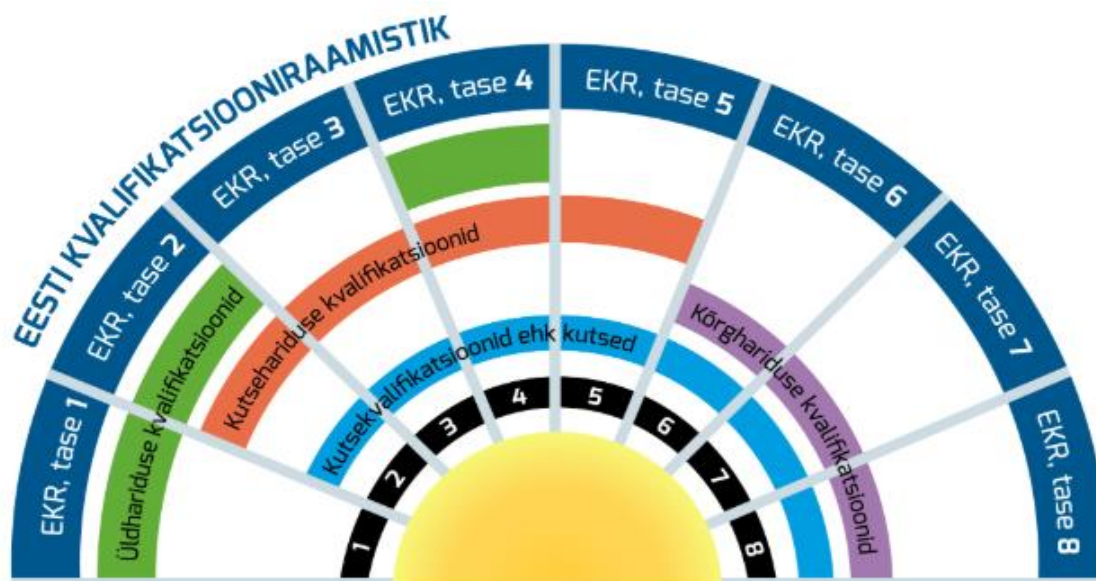
Tabel 2.3. Eesti formaalhariduse kvalifikatsioonide paigutumine Eesti kvalifikatsiooniraamistiku tasemetel ja ametirühmade seos Eesti kvalifikatsiooniraamistiku tasemetega

Formaalhariduslikud kvalifikatsioonid	EKR tase	Ametirühmad ja kutsed
Toimetuleku õppekava lõputunnistus	1	
Lihtsustatud õppekava lõputunnistus, põhikooli lõputunnistus, 2. Taseme kutseõppe tunnistus (põhihariduse nõudeta)	2	Lihttöölised
3. taseme kutseõppe tunnistus (põhihariduse nõudeta)	3	Seadme- ja masinaoperaatorid, oskustöötajad ja käsitöölised,
Gümnaasiumi lõputunnistus, 4. Taseme kutseõppe tunnistus, kutsekeskharidusõppe tunnistus	4	teenindus- ja müügitöötajad, ametnikud
5. taseme kutseeriharidusõppe tunnistus	5	Oskustöötajad-meistrid, tehnikud, teenindus ja müügitöötajad, ametnikud, esmatasandi juhid
Bakalaureusekraad, rakenduskõrghariduse diplom	6	Spetsialistid, keskastme juhid

Tabel 2.3 järg

Formaalhariduslikud kvalifikatsioonid	EKR tase	Ametirühmad ja kutsed
Magistrikraad	7	Spetsialistid, juhid
Doktorikraad	8	Tippspetsialistid, tippjuhid

Allikas: www.kutsekoda.ee



Joonis 2.2 Eesti kvalifikatsiooniraamistik

Allikas: www.kutsekoda.ee

Eestis antakse välja järgmiseid kutsetasemeid hindajatele: kinnisvara nooremhindaja (tase 5), kinnisvara hindaja (tase 6), vara hindaja (tase 7). Loetelus olevate kutsete andjaks on Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing. Kutse- ja hindamiskomisjonid lähtuvad oma töös kutseadusest, kutse andmise korrast ja kutsekomisjoni töökorrast, kutsestandardist jm kutse andja kehtestatud juhenditest. Kutsete taotlemiseks on seatud eeltingimused ja nõuded. (EKHÜ, Kutse andmise kord 2018)

Kinnisvara nooremhindaja, tase 5 kutsekvalifikatsiooni taotlemise eeltingimused:

- Vähemalt keskharidus;

- Kinnisvara hindamise alane praktika või töökogemus vähemalt 2 kuud;
- Kutse andja poolt tunnustatud ajakohase täiendõppe läbimine;
- Kinnisvara hindaja (tase 6) ja vara hindaja (tase 7) saavad erandlikult taotleda kutsekompetentsuse hindamise tulemuste alusel kinnisvara nooremhindaja (tase 5) kutsekvalifikatsiooni.

Kinnisvara hindaja, tase 6 kutsekvalifikatsiooni taotlemise eeltingimused:

- Bakalaureusekraad või rakenduslik kõrgharidus vastavalt kehtivatele haridussüsteemi kvalifikatsioonidele (soovitavalt majandus-, ehitus-, õigusteadus- või kinnisvaraalane);
- 2-aastane töökogemus kutselise kinnisvara nooremhindajana või 3-aastane töökogemus hindamisalal;
- Kutse andja poolt tunnustatud ajakohase täiendõppe läbimine;
- Vara hindaja (tase 7) saab taotleda kinnisvara hindaja (tase 6) kutset vastavalt taastõendajatele esitatavatele nõuetele.

Vara hindaja, tase 7 kutsekvalifikatsiooni taotlemise eeltingimused:

- Kutse taotleja peab vastama järgmistele töökogemuse ja hariduslikele nõuetele:
 - a) Magistrikraad vastavalt kehtivale haridussüsteemi kvalifikatsioonidele (soovitavalt majandus-, ehitus-, õigusteadus- või kinnisvaraalane) ning vähemalt 3-aastane töökogemus hindamisalal või
 - b) Muu valdkonna eriala magistrikraad ja vähemalt 4-aastane töökogemus hindamisalal või
 - c) Kehtiv kinnisvara hindaja (tase 6) kvalifikatsioon vähemalt kolm aastat.
- Kutse andja poolt tunnustatud ajakohase täiendõppe läbimine. (EKHÜ, Kutse andmise kord 2018)

Kutseala kutsete kompetentsust hinnatakse kinnisvara nooremhindajal, kinnisvara hindajal ja vara hindajal kutseksamiga kirjalikus ja suulises osas. Kutsetunnistus kehtib viis aastat. (EKHÜ, Kutse andmise kord 2018)

3 HINDAJATE TÖÖ KVALITEEDI TAGAMINE

3.1 Kvaliteedi tagajad

Kõige olulisemaks ja esmaseks kvaliteedi tagajaks on hindaja ise, kelle ülesandeks on kvaliteetne hindamisaruanne koostada. Lisaks hindajale on kvaliteedi tagajateks veel erinevad inimesed ning organisatsioonid. Kõige esimest kvaliteedi kontrolli teeb hindamisaruande läbivaataja/kinnitaja. Läbivaataja ülesanne on terve hindamisaruande läbi vaatamine ning vigade otsimine. Läbivaatajal tuleb vigade leidmisest hindajat teavitada.

Kvaliteedi tagamises osalevad ka kliendid. Üldjuhul saab klient kõige pealt allkirjastamata hindamisaruande ning seejärel on kliendil õigus avaldada oma arvamust, kommentaare ning leitud vigadele tähelepanu pöörata.

Üheks kvaliteedi tagajaks on ka pangad. Eestis on tagatisvara hindamist reguleeritud krediidiandjate ja -vahendajate seaduse ja sellest tuleneva rahandusministri määrusega, millega on kehtestatud nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele. Oluline on seejuures asjaolu, et detailsemalt on käsitletud üksnes elamukinnisvara ja tarbijakrediidilepingutega seonduvat. Hindamisel laenamise eesmärgil peab hindaja lähtuma turuväärtusest. Hinnatav vara peab olema turul ostetav ja müüdav ja seetõttu ei sobi eriotstarbelised varad üldjuhul laenu tagatiseks. (EVS 875-6, 11)

Üks suurima rolliga kvaliteedi tagaja on Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing. Ühingu poolt on koostatud vara hindamise standardid, millest hindajad on kohustatud kinni pidama. Ühing korraldab ka hindamisaruannete auditeerimise, kus kontrollitakse standarditest kinnipidamist.

3.1.1 Hindamisaruannete auditeerimine

Hindaja töö auditeerimise eesmärgid on: Eesti varahindamise standarditele EVS 875 vastavuse, kutsestandardist ja kutse andmise korrast tulenevate nõuete täitmise jälgimine. Hindajate toetamine nende töös ning vajadusel nõuannete ja soovituste andmine. Praktikasse esinevate probleemide üldistamine ning neile lahendusvõimaluste leidmine. (EKHÜ, Kutseliste hindajate aruandluse ja auditeerimise kord 2018)

Hindaja töö auditeerimine viiakse läbi kutse kehtivuse teisel ja neljandal aastal. Hindaja töö auditeerimine viiakse läbi eeldusel, et hindaja on täitnud aruandluse ja tööde arhiveerimise nõuded. Auditeerimise käigus kontrollitakse hindaja aruandluse ja arhiveerimise nõuete täitmist,

aruandeperioodil teostatud hindamisaruannete vastavust Eesti standardite EVS 875 ja rahvusvaheliste hindamisstandardite nõuetele. Auditeerimisele allutatavate tööde valik toimub:

- Juhuväljaku alusel vastavalt aruandes esitatud hindamisaruannete numeratsioonile;
- Ühe auditeerimise käigus auditeeritakse 5-10 auditeeritava hindaja poolt koostatud või tema poolt juhendatud ja allkirjutatud hindamisaruannet. Juhul, kui valik langeb hindamisaruandele, mida on varasemalt auditeeritud, siis valitakse auditeerimiseks juhuvaliku alusel uus hindamisaruanne.

Vara hindaja (7. tase) kutsetunnistust omavate hindajate auditeerimisel peavad vähemalt pooled auditeeritavatest hindamisaruannetest olema äri-, tootmis- või muu keerukama objekti kohta tehtud hindamisaruanded. Auditeerijad võivad teha märkmeid ja väljakirjutisi auditeeritavatest hindamisaruannetest. Konsensusliku otsuse tegemiseks võivad auditeerijad vajadusel omavahel konsulteerida hindaja juuresolekuta. (EKHÜ, Kutseliste hindajate aruandluse ja auditeerimise kord 2018)

Auditeerimise tulemuste kohta koostatakse auditeerijate poolt „Kutselise kinnisvarahindaja tegevuse auditeerimise aruanne“ (lisa 1). Auditeerimise aruanne on põhidokument, mis täidetakse igakordsel auditeerimisel ning millega antakse üldhinnang hindaja töö kohta. Auditeerimise aruanne sisaldab hinnangut aruandlus- ja arhiveerimise nõuete täitmise kohta, auditeeritud tööde numeratsioonilist loetelu ja auditeerimise käigus tehtud järeldusi. Auditeerimise aruanne täidetakse auditeerijate poolt ning allkirjastatakse auditeerijate ja Hindaja poolt üldjuhul digitaalselt. (EKHÜ, Kutseliste hindajate aruandluse ja auditeerimise kord 2018)

Auditeerimise aruandes kasutatakse hinnanguid „väga hea“, „hea“, „rahuldav“ ja „puudulik“. Auditeerimise aruandes antakse lühikirjeldus Hindaja töö kohta aruandeperioodil, antakse auditeeritud tööde numeratsiooniline loetelu ning pannakse koondhinne hindamisaruannete vastavuse kohta standardite EVS 875 nõuetele. Auditeerimine on läbitud, kui auditeerimise hinne on vähemalt „rahuldav“. Kutse andmise korras nimetatud kutsealasele vestlusele pääsemiseks peab viimase läbitud auditeerimise tulemus olema vähemalt „hea“. (EKHÜ, Kutseliste hindajate aruandluse ja auditeerimise kord 2018)

Kui Hindaja töös esineb puudusi ja Hindaja töö vajab täpsemat analüüsi, täidetakse auditeerimise käigus hindamisaruande kontrollakt. Kontrollakti täitmine on kohustuslik, kui auditeerimise hinnang on „puudulik“. (EKHÜ, Kutseliste hindajate aruandluse ja auditeerimise kord 2018)

Auditeerimine loetakse puudulikuks, kui: Hindaja ei võimaldanud auditi nõuetekohast läbiviimist (sh koostöö puudumine auditeerijatega, hindamisaruannete mitteesitamine, auditeerimise aruande digiallkirjastamata ja nõutud tähtjaks esitamata jätmine) või kui auditi koondhinne on „puudulik“. Auditeerimise puudulikkuse korral ei lubata Hindajat kutseksamile ega kutsealasele vestlusele. Auditeerimise puudulikkuse korral tuleb auditeerimise läbiviimist uuesti taotleda hiljemalt aasta pärast. (EKHÜ, Kutseliste hindajate aruandluse ja auditeerimise kord 2018)

3.1.2 Auditeerimise seos kutse taastõendamisega

Kutse taastõendajal toimub kutseksami kirjalik ja suuline osa või kutsealane vestlus. Kutse taastõendajale esitatavad eeltingimused ja nõuded:

- taotluse esitamise ajal peab olema vastavalt taotletavale kutsele kehtiv kinnisvara nooremhindaja, kinnisvara hindaja või vara hindaja kutsetunnistus;
- aruandlusperioodil peavad olema tähtjaks esitatud nõuetele vastavad aruanded;
- taastõendajal kutseksamile pääsemiseks peab olema läbitud auditeerimine tingimustel, mille tulemus on vähemalt rahuldav; kutsealasele vestlusele pääsemiseks peab viimase läbitud auditi tulemus olema vähemalt hea;
- täiendõppe nõuete täitmine;
- aruandeperioodil puuduvad süüdimõistvad kohtuotsused, aukohtu otsused või muud hindaja süülist tegevust puudutavad dokumentaalsed tõendid;
- kutsekomisjonil on õigus taastõendajana käsitleda kutse taotlejaid, kelle kutsetunnistuse kehtivus on lõppenud, kuid kelle tööalane tegevus peale kutsetunnistuse lõppemist ühe aasta vältel seotud hindamisega või kelle eemalviibimine kutsealalt ühe aasta vältel on muul viisil piisavalt põhjendatud. (EKHÜ, Kutse andmise kord 2018)

Hindaja peab kutse säilitamiseks esitama korra aastas aruandluse. Aruande esitamine on vajalik hindaja erialase tegevuse ja täiendõppe kohta ülevaate saamiseks aruandeperioodil. Aruanne on aluseks hindajate tegevuse järelvalve teostamisel, kutse analüüsimisel ja taastõendamisel, samuti on esitatavaid andmeid võimalik kasutada hindamisteenuse turu analüüsil. (EKHÜ, Kutse andmise kord 2018)

Aruanne esitatakse ühe kalendriaasta kohta 1. märtsiks ühingule. Aruanne koosneb järgmistest osadest: hindaja ees- ja perekonnanimi, töökohad ja ametikohad aruandeperioodil, kutsetunnistus, arvandmed koostatud ja allkirjastatud hindamisaruannete kohta; äri-, tootmis-,

elamispindade ja maa protsent hindamisaruannete koguarvust ning märkimisväärsed hinnatud objektid, andmed koostatud tööde kohta vastavalt kohustuslikule aruandevormile, esitada tuleb ka juhendaja andmed, andmed juhendatud ja allkirjastatud tööde kohta vastavalt aruandevormile, esitada tuleb ka koostaja andmed, andmed täiendõppe kohta, andmed ühiskondliku tegevuse kohta ühingus. (EKHÜ, Kutse andmise kord 2018)

3.2 Auditi aruannete analüüs

Lõputöö punktis 3.2 esitatakse esmalt ülevaade uuritavast objektist, kirjeldatakse töös kasutatavaid uurimismeetodit, valimit ja uurimuse läbiviimise protseduuri. Seejärel esitatakse uurimuse tulemused ja andmete arutelu ning uurimuse peamised järeldused.

3.2.1 Uuritava objekti kirjeldus

Käesoleva töö raames kuuluvad analüüsimisele 150 kutselise hindaja auditi aruannet. Auditi aruanded on ajavahemikust 2011. – 2018. aasta. Auditi aruandeid hinnatakse sõnadega mitte numbritega. Selleks, et saaks teha paremini statistikat saadud hinnete osas, on töö autor esitanud neljapalli süsteemis numbrilised vastavused hinnete. Kuna 2014. aastal muutus auditi hindamissüsteem kolmeselt hindamisskaalalt neljasele hindamisskaalale, siis on neid eraldi analüüsitud.

Tabel 3.1. Auditeerimise hinded

Hinne	2011. – 2013. a	2014. – 2018. a
5	Hea	Väga hea
4	-	Hea
3	Rahuldav	Rahuldav
2	Puudulik	Puudulik

3.2.2 Uurimuse kirjeldus

Järgnevalt kirjeldatakse uurimuse eesmärki, valimit, uurimismeetodit ning uurimuse läbiviimise protseduuri. Uurimuse eesmärk on välja selgitada kutseliste hindajate hindamisaruannete põhilised puudused. Uurimus peab selgitama, kui palju ja milliseid vigu tehakse enim hindamisaruannetes ning mis võivad olla selle põhjused. Veel peab selguma, kuidas saaks optimeerida auditeerimise protsessi ning kuidas saaks ühtlustada nõudeid hindamisaruannetele.

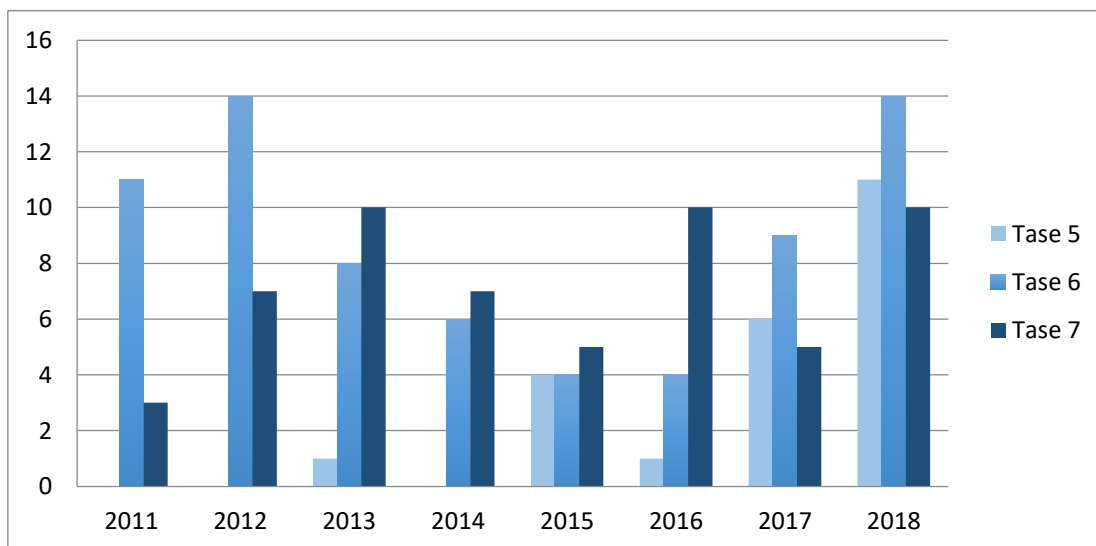
Andmete kogumiseks moodustati valim. Valimi koostamisel oli oluline auditite arv, auditeerimise aasta ning auditeeritavate kutsetase. Valim peab koosnema 150 auditi aruandest, auditi aruanded peavad olema võimalikult hilised ning analüüsima peab kõiki kutsetasemeid.

Esimeses uurimuse etapis koguti vajalik teoreetiline materjal ning tegeleti selle läbitöötamisega. Teises etapis koostati kogutud materjali põhjal koostati põhjalik tabel, mille abil uuringut läbi viima hakati.

Uurimuse läbiviimiseks kasutati kvalitatiivset ja kvantitatiivset uurimismeetodit. Kombineeritud uurimismeetodid valiti seetõttu, et tegemist on Eestis suhteliselt vähe uuritud teemaga ning see võimaldab saada võimalikult põhjaliku ülevaate auditi aruannete kohta.

3.2.3 Uurimuse tulemused

Aastate jooksul on 5. taseme hindajate auditeerimiste arv oluliselt karvanud. 2011., 2012. Ja 2014. aastal 5. tasemele auditeerimisi tehtud ei ole. 6. taseme hindajate auditeerimiste arv on vahepeal langenud ning siis jälle tõusnud. 7. taseme hindajate arv on samuti vahepeal langenud ning siis jälle tõusnud. Alljärgnevalt on aastate kaupa välja toodud erinevate kutsetasemetega auditeerimiste arvud.

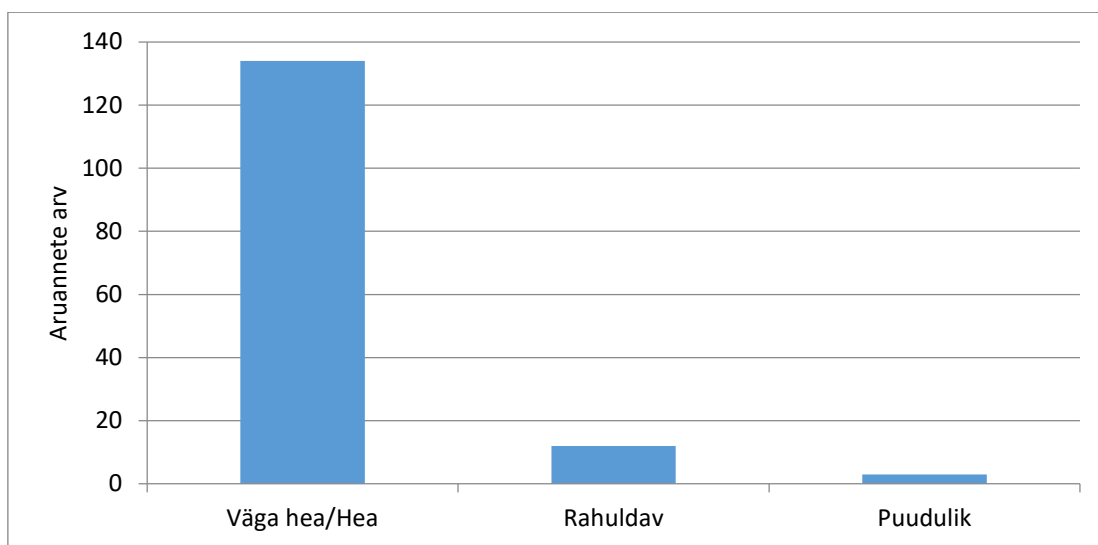


Joonis 3.1. Auditeerimiste arv kutsetasemetega ja aastate lõikes

Tabelis 3.1 toodud hinnete alusel on arvutatud auditi aruannete keskmised hinnad. Kõige kõrgemad keskmised hinnad on aastatel 2015. – 2017. Kõige madalamad keskmised hinnad on olnud 2013., 2014. ja ka 2018. aastal.

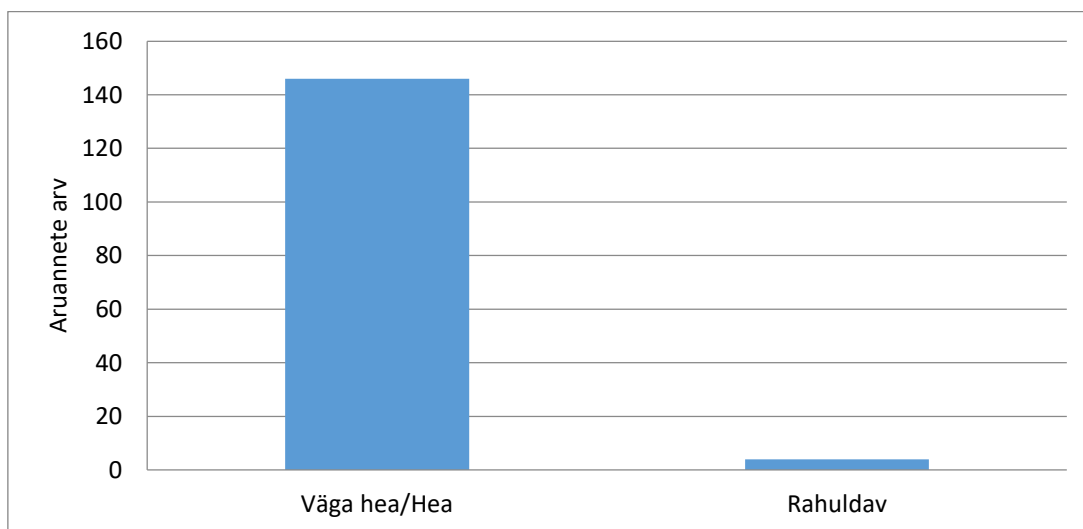
Auditeerimisel hinnatakse aruandluse ja arhiveerimise nõuete täitmist ning hindamisaruannete vastavust nõuetele. Nende osakaal hinde andmisel on vastavalt 1/6, 1/6 ja 4/6. Kuna aruandluse ja arhiveerimise nõuete täitmine on valdavalt väga hea/hea ja nende osakaal auditeerimise hinde juures on väike, siis neid on analüüsitud üsna pealiskaudselt.

Aruandluse nõuete täitmine on valdavalt väga hea/hea (134 aruannet). 12 rahuldavat ning kolm puudulikku aruandluse nõuete täitmist. Ühel auditi aruandel on aruandluse nõuete täitmine hindamata.



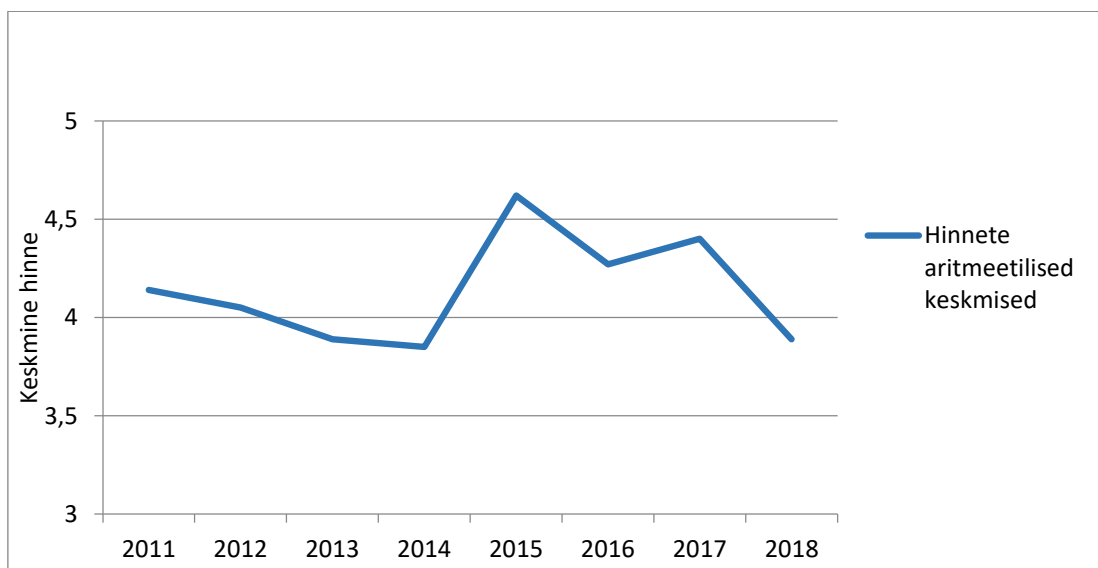
Joonis 3.2. Aruandluse nõuete täitmise hinded

Arhiveerimise nõuete täitmine on väga hea/hea 146 auditi aruandel ning rahuldav neljal aruandel. Puudulikke ei ole.



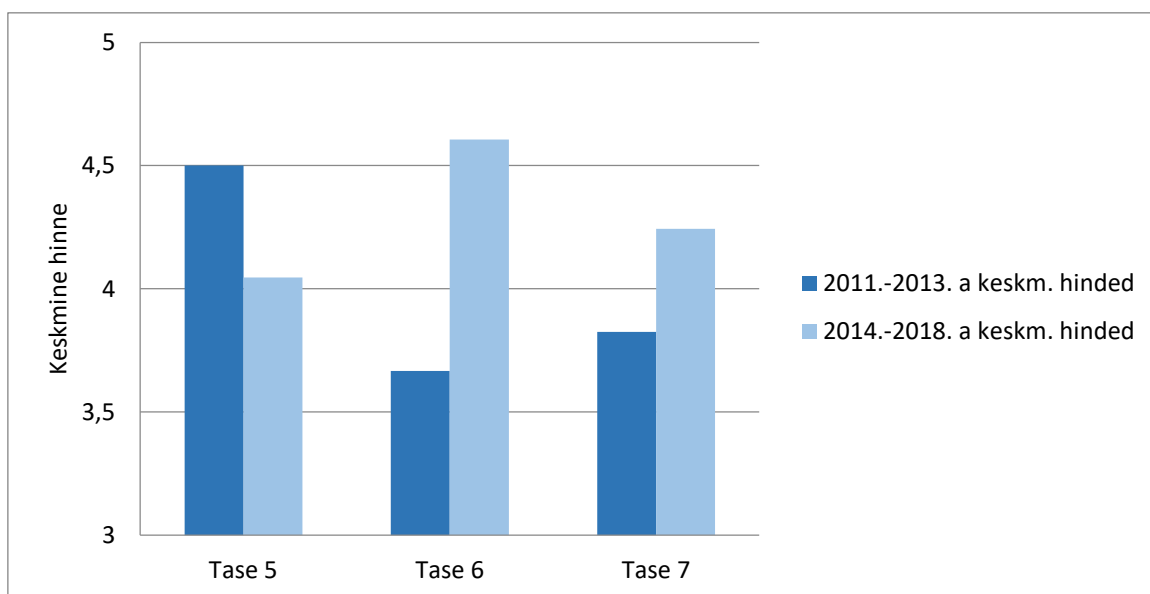
Joonis 3.3. Arhiveerimise nõuete täitmise hinded

Alljärgneval joonisel 3.4 on esitatud auditeerimise hinnete aritmeetilised keskmised aastate lõikes. 2014. aastani keskmine hinne langes. Tõusma hakkas see taas 2015. aastal. Seejärel on keskmised hinded aastate lõikes kõikunud.



Joonis 3.4. Auditeerimise hinnete aritmeetilised keskmised aastate lõikes

Alljärgneval joonisel on auditi aruannete keskmised hinded kutsetasemete lõikes. Kõige kõrgem keskmine hinne on 2011.-2013. a 5. taseme keskmine hinne. See tuleneb sellest, et nende aastate lõikes viidi läbi auditeerimine ainult ühele 5. taseme hindajale. Sellest järgmine kõrgeim keskmine hinne on viimaste aastate 6. taseme hindajatel. See võib tuleneda sellest, et neil on rohkem kogemust kui 5. taseme hindajatel, kuid tööd võivad olla pisut lihtsamad kui 7. taseme hindajatel.



Joonis 3.5. Auditi hinnete keskmised hinded kutsetasemete lõikes

3.2.4 Hindamisaruannete levinuimad puudused

Minimaalsed nõuded hindamisaruannetele on esitatud lisas 2.

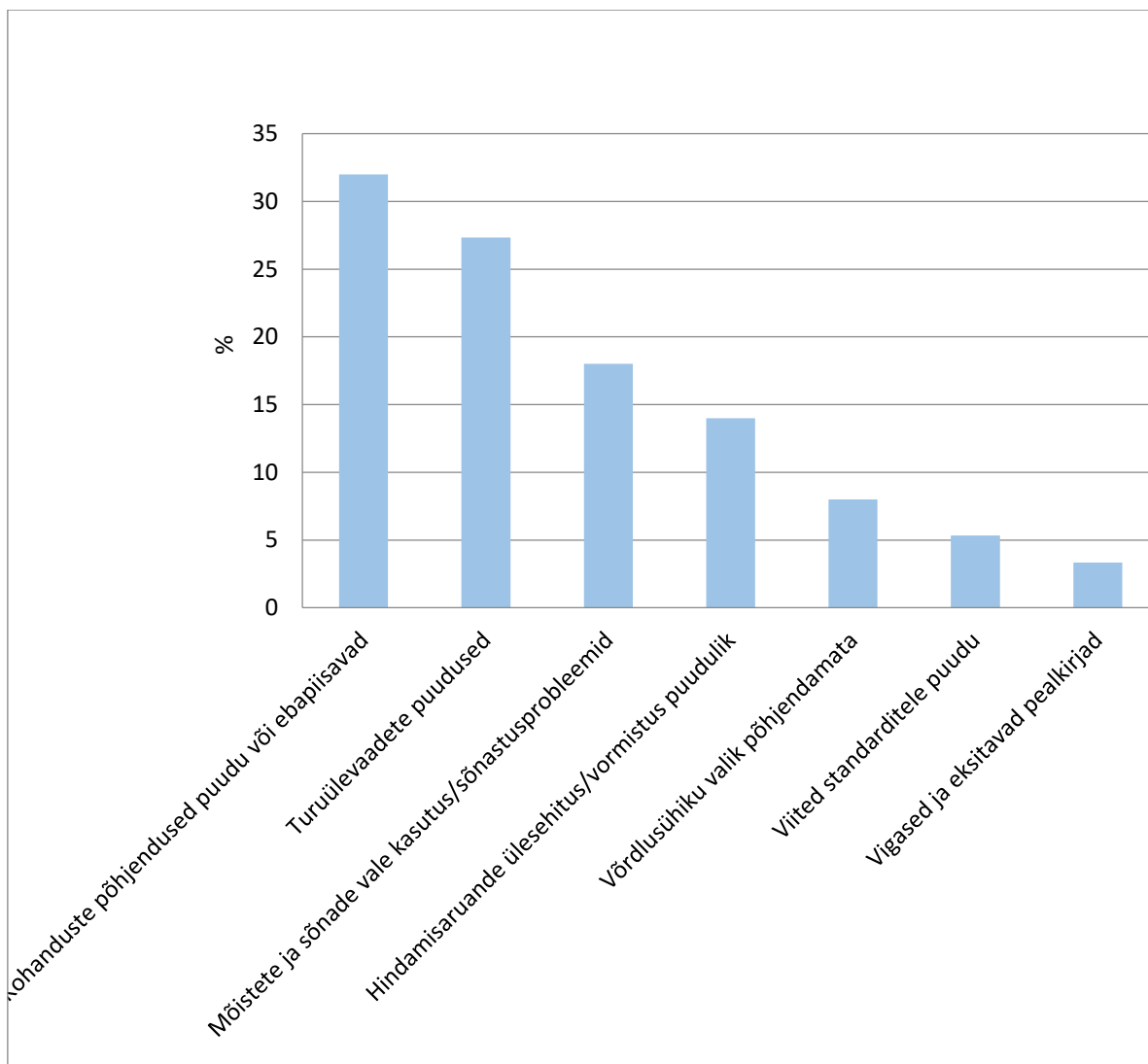
Kõige levinum puudus hindamisaruannete puhul on see, et kohanduste põhjendused hindamisaruannetes on ebapiisavad või puuduvad üldse. Hindamisaruande kohandustabelis tuleb hinnatavat vara võrrelda võrreldava varaga ning põhjendusteks lisada näiteks „parem“, „halvem“, „suurem“, „väiksem“ vms. See aitab paremini mõista, kust on tulnud vastava võrdluselemendi kohanduse märk ja suurus. See puudus toodi välja ca 1/3 auditi aruandes ehk 48 hindamisaruande puhul.

Teine levinum puudus on turuülevaadete puudused, mis toodi välja 41 hindamisaruande puhul 150-st. Seal leidub erinevaid vigu. Osadel hindamisaruannetel on turuülevaates toodud info kohati liiga vana. Paljudes hindamisaruannetes on makromajanduslik ülevaade liiga pikk ning ei arvesta hinnatavat vara. Auditeerijad on välja toonud ka seda, et müügitehingud ei ole esitatud turuanalüüsi peatükis, vaid on esitatud hindamiskäigu peatükis ning seda, et turuanalüüs on liiga pealiskaudne. Tähelepanu on pööratud ka turuülevaates toodud ja hindamiskäigus kasutatud võrdlusühikute ja hindamistulemuse vastuolule.

Veel üheks levinud puuduseks on mõistete ja sõnade vale kasutus või muud sõnastusprobleemid. Seda puudust esineb 27 hindamisaruandes. Hindamisaruannetes on kasutatud mõisteid „hetke turuväärtus“, „perspektiivne turuväärtus“, „tulevane turuväärtus“. EVS 875 neid mõisteid ei sisalda. Kasutatud on väljendeid „atesteeritud hindaja“, „absoluutkohandus“, mille asemel võiks kasutada „kutseline hindaja“ ja „kohanduste absoluutväärtuste summa“.

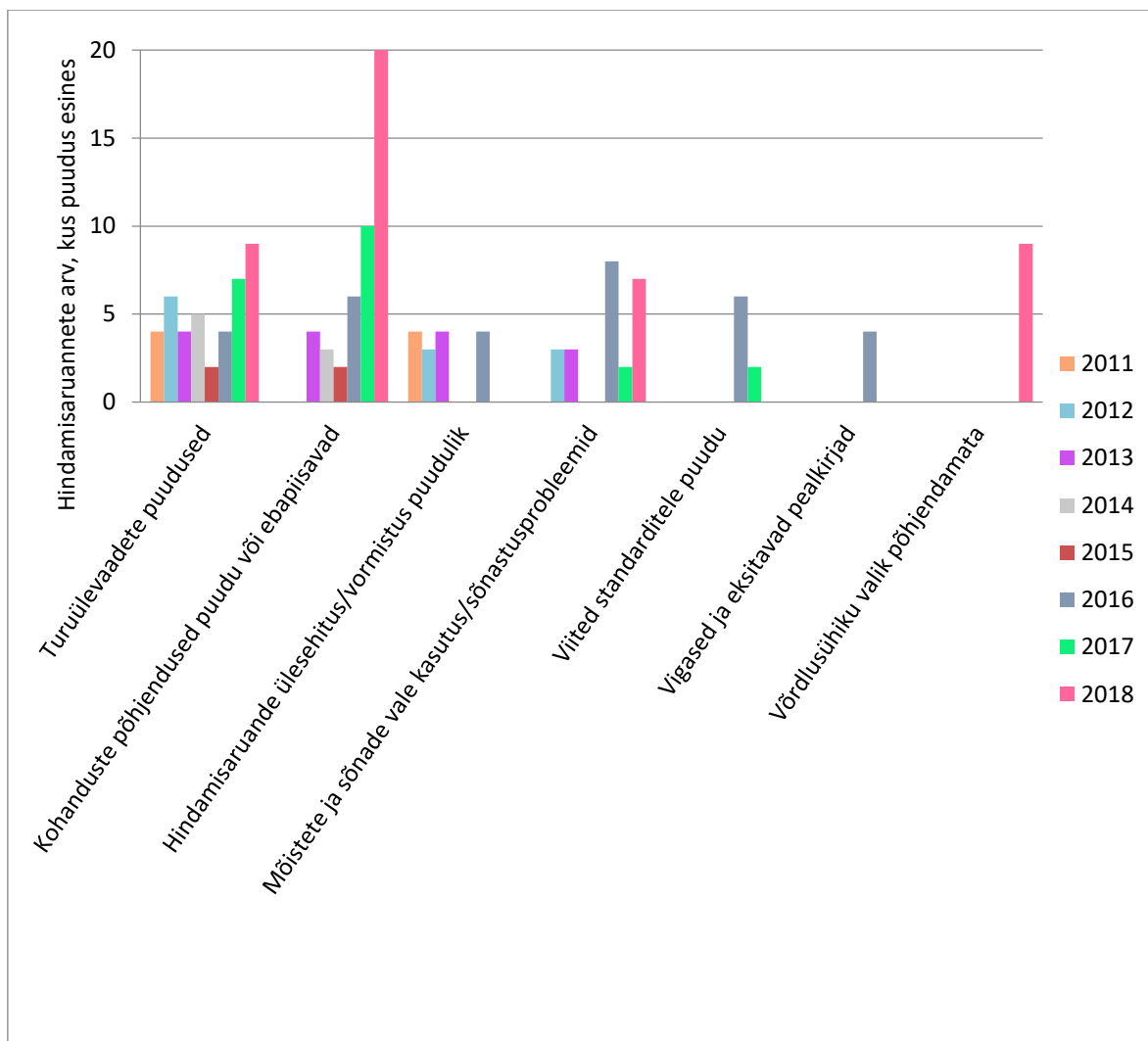
Suhteliselt levinud puudus on ka hindamisaruande ülesehitus ja vormistus. Osade hindamisaruannete ülesehitused ei ole loogilised ning ei vasta EVS 875-le. Sisukorras on kohati puudu lehekülje numbrid, kohati on sisukorra ülesehitus ebaloogiline või puudub üldse. Seesuguseid puudusi toodi esile 21 hindamisaruande puhul.

Mõnevõrra vähemate hindamisaruannete puhul leidub veel järgmiseid puuduseid: võrdlusühiku valik on puudu 12 hindamisaruande puhul, viited standarditele on puudu kaheksal hindamisaruandel, vigaseid ja eksitavaid pealkirju esines viies hindamisaruandes, jooniste vormistus on puudulik neljas hindamisaruandes.



Joonis 3.6. Puuduste esinemise protsent hindamisaruannetes

Joonisel 3.7 on esitatud hindamisaruannete puudused aastate lõikes. See on vajalik analüüsiks, kas aastatega on puudused hindamisaruannetes muutunud ja kas hindajad on oma vigadest õppinud. Põhilised puudused, mida peaaegu kõikidel aastatel siiani esineb, on turuülevaadete puudused ning see, et kohanduste põhjendused on puudu või ebapiisavad. Paremaks on läinud viimastel aastatel hindamisaruande ülesehitus ja vormistus, viimasel kahel aastal ei ole seda puudust üldse esinenud. Samas on 2018. aasta hindamisaruannetes välja toodud, et võrdlusühiku valik on põhjendamata, seda eelnevatel aastatel pole esinenud. Samuti on viimastel aastatel juurde tulnud vigaseid ja eksitavaid pealkirju ning viited standarditele puuduvad.



Joonis 3.7. Hindamisaruannete puudused aastate lõikes.

Alljärgnevalt analüüsitakse vaid 2018. aasta auditi aruandeid. 2018. aasta auditi aruannetest kuuluvad analüüsimisele 35 aruannet, mis olid laekunud auditeerijate käest 2018. aasta oktoobri alguseks. 2018. aastal muutus auditeerimise süsteem mõnevõrra. Kui varasemalt toodi suvalises järjekorras välja hindamisaruannetes esinenud puudused, siis 2018. aastast hakati eraldi käsitlema auditeerimise hinnet alandavaid vigu ja puuduseid ning soovitusi, mis hinnet ei alanda, kuid millele hindaja võiks tähelepanu pöörata. Kuna taoline süsteem on uus ning kehtinud vaid aasta, siis on palju asju, mida parandada saaks.

Väga mitmes auditi aruandes esineb küsitavaid puuduste selgitusi. Osades aruannetes on mingid puudused toodud välja hinnet alandavas osas, kuid osades aruannetes on samad puudused esitatud soovitustena. Viis põhilist puudust, mis mõlemas osas esinevad erinevatel aruannetel: turuülevaateid, likviidsust, parima kasutuse analüüsi ning kohanduste põhjendusi puudutavad puudused ning reklaam eksperthinnangus. Esimese nelja puuduse kohta on valdavalt esitatud

kommentaari, et need on lakoonilised. Nende selgituse ulatuse kohta EVS 875 mingisuguseid selgeid nõudeid ei esita. Selgituse ulatuse osas teeb hindaja otsuse ise. Kui öelda, et midagi on liialt lakooniline, siis peaks selles täpsem olema. Muidu võib lakoonilisust ka positiivsena käsitleda. Võib olla, et ühtedel juhtudel ongi tegemist pisut suuremate vajakajäämistega ning teistel puhkudel pisut väiksematega, kuid sellisel juhul peaks see aruandes esitatud selgitustest siiski välja tulema. Selliste asjade vältimiseks peaks puuduste selgitus olema võimalikult detailne ja üheselt mõistetav.

Palju viidatakse auditi aruannetes kokkuvõtte mittevastavusele EVS 875-ga. Siit tekib sama probleem, mis on eelnevalt välja toodud puuduse puhul. Praegusest sõnastusest võib välja lugeda ka seda, et kokkuvõttes on ehk lisaks minimaalsetele nõuetele veel andmeid lisatud. Puuduse selgitus peaks olema üksikasjalikum, sest esitatud selgituste põhjal on suhteliselt keeruline eristada olulisi ja ebaolulisi vigu.

Auditeerimine puudutab vaid EVS 875 nõuetele vastavaid eksperthinnanguid. EVS 875 ei reguleeri kogu hindamisaruande sisu ja jätab nii mõnedki otsad lahtiseks. Ometi on auditites toodud välja selliseid puuduseid, mida EVS 875 väga täpselt ei reguleeri. Mõnes auditi aruandes on välja toodud hinnet alandava puudusena reklaam eksperthinnangus. Tegemist on tõepoolest dokumendiga, kus reklaam kohane ei ole, kuid EVS 875 seda otseselt ei keela. Seega võiks see kirja minna pigem soovitusena.

Hulganisti on auditi aruannetes toodud välja ka mõistete, mida EVS 875 ei sisalda, kasutust. 2018. aasta aruannetest on 7 aruannet, kus on tegemist mõistete või sõnade väära kasutusega. Hindamisaruannetes on kasutatud mõisteid „hetke turuväärtus“, „perspektiivne turuväärtus“, „tulevane turuväärtus“. EVS 875-s neid mõisteid küll ei esine, kuid tegelikult saadakse aru, mida nende mõistete all mõeldud on. Lisaks jääb auditi aruannete puhul püsti küsimus, kas lisaks turuväärtusele kasutatud sõnad on osa mõistest või on mõistena käsitletav siiski vaid turuväärtus ning kõik muu on juba osa selgitavast tekstist? Siit hargneb lahti järgmine teema – ehk võiks auditeerimise hinnet alandada vaid selliste puuduste põhjal, mis hindamise lõpptulemust mõjutada võiksid. Hinnet alandava puudusena on välja toodud näiteks seda, et hindamisaruande kuupäev puudub tiitellehel ning seda, et likviidsus ei ole kokkuvõttes esitatud kuudes. Hindamisaruande sisu mõistes on need pisidetailid ning hindamistulemust otseselt ei mõjuta. Seega võiks hinnet alandava puudusena käsitleda hindamistulemust mõjutavaid asjaolusid ning ülejäänud puudused võiks lisada soovitude alla.

Neljas hindamisaruandes esineb selliseid puuduseid, mis suure tõenäosusega mõjutavad hindamistulemust. Kahes aruandes on kaalude summa vale (järgnevas lõigus on seda selgitatud põhjalikumalt). Kahes aruandes on ühe võrdluselemendi kohandus puudu. Seitsmes aruandes esineb kohanduste täpsusklassi vastuolu. Puuduvad faktilised põhjendused täpsemaks kohanduseks kui 5% ning see võib mingil määral veidi hindamise lõpptulemust mõjutada.

Kahes auditi aruandes on toodud välja soovitude all puudus, mis suure tõenäosusega mõjutab hindamistulemust. Soovitusena, mis auditeerimise hinnet ei alanda, on ühes aruandes välja toodud kohandustabeli kaalude summa – hindamisaruandes on kaalude summa 1,45, kuid peab olema 1,0. Teises aruandes on lihtsalt kommentaar, et kaalude kogusumma peab olema 1,0.

Auditite analüüsi käigus leidis ka kaks auditi aruannet, mis on väga sarnaste hinnet alandavate puudustega. Ühel juhul hinnati auditi aruannet hindega „hea“ ning teisel juhul hindega „rahuldav“, kusjuures „hea“ hinde saajal on üks puudus rohkem välja toodud. Ülejäänud puudused on samad. Hinde „hea“ saaja on 6. taseme hindaja ning hinde „rahuldav“ saaja on 5. taseme hindaja. See on pisut vastuolus, kuna samade vigade juures peaks 6. taseme hindajale olema kõrgemad nõudmised kui 5. taseme hindajale.

3.2.5 Auditeerimisprotsessi optimeerimine

Auditeerimisprotsessi optimeerimisega on juba osaliselt algust tehtud. Rakendatud on aruannete saatmist elektrooniliselt, mistõttu ei ole vaja auditeerijatel kohapeal käia. Lisaks on tehtud ka juba koos auditeerimisi, mille puhul auditeeritakse mõningate või ka kõigi tööde puhul koos 5. taseme hindajaid ja neid, kes on töö kinnitajad.

Veel saaks auditeerimisprotsessi optimeerida sellisel viisil, kui tehtaks üks auditeerimine viie aasta jooksul. Praegusel hetkel tehakse viie aasta jooksul kaks auditeerimist – teisel aastal ning neljandal aastal. Kui võtta kasutusele süsteem üks auditeerimine viie aasta jooksul võib tekkida probleem, et puudub võimalus vigu parandada ning rahuldava hinde korral parema hinde saamiseks. Lahenduseks võiks olla aga näiteks see, et tavapärase auditeerimine viiakse läbi kolmandal aastal ning neljandal aastal on vajadusel võimalik auditeerimise hinnet parandada.

Üheks variandiks auditeerimise optimeerimiseks oleks tegeleda vaid selle osaga turust, mis puudutab tarbijakrediidi valdkonda. Ehk siis üksikelaanute ja korterite hindamisega, mida hinnatakse eraisikutele laenu tagatiste hindamiseks. Samas tekib selles osas vastuolu 7. taseme hindajate puhul, kes võivad kõike hinnata ka muid varasid ehk siis sellisel juhul järelevalve ei hõlmaks enam nende töö keerukamat osa.

3.2.6 Nõuete ühtlustamine hindamisaruannetele

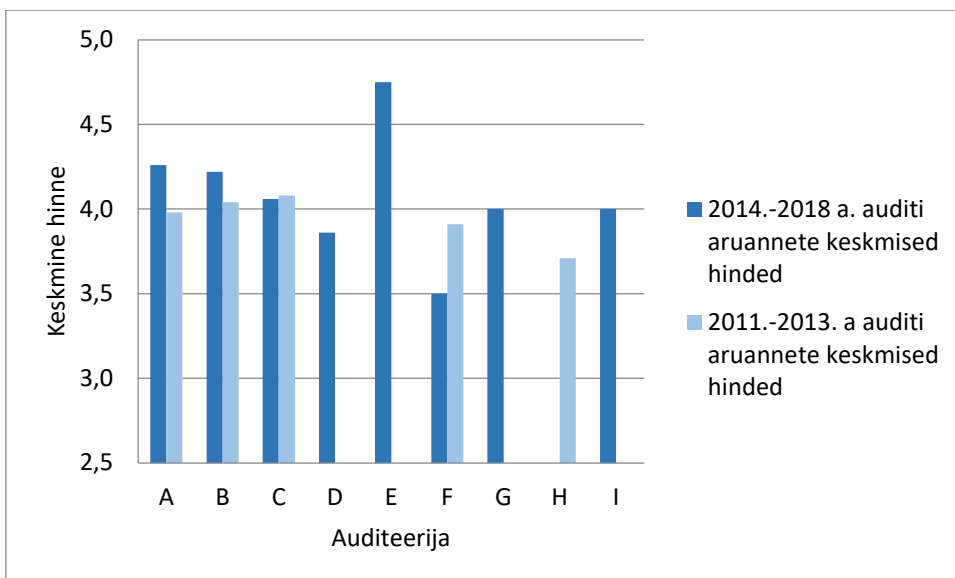
Osaliselt on nõuete ühtlustamise osas algust tehtud. Selleks on koostatud uus hindamissüsteem, kus tuuakse eraldi välja ühelt poolt vead ja puudused ning teisel poolt soovitusel. Kuna tegemist on äsja toimima hakanud süsteemiga, siis arenguruumi on ka selle süsteemi täiustamisel

Kõige olulisem vigade ja puuduste välja toomises on detailne ja üksikasjalik kirjeldus. Hetkel on puuduste põhjendused ja selgitused väga pealiskaudsed ning olulist informatsiooni sealt välja lugeda ei ole võimalik. Sellest tulenevalt ei ole võimalik aru saada, kas mõnda puudust võiks käsitleda hoopis soovitusena.

Veel üht võimalust nõuete ühtlustamiseks käsitleti juba punktis 3.2.4. Hinnat alandava puudusena võiks käsitleda hindamistulemust mõjutavaid asjaolusid ning ülejäänud puudused võiks lisada soovitusete alla. Hindamistulemust mõjutavad asjaolud on väga olulised puudused ning neid ei ole nii raske määratleda kui kõiki standardile vastavaid pisiasju.

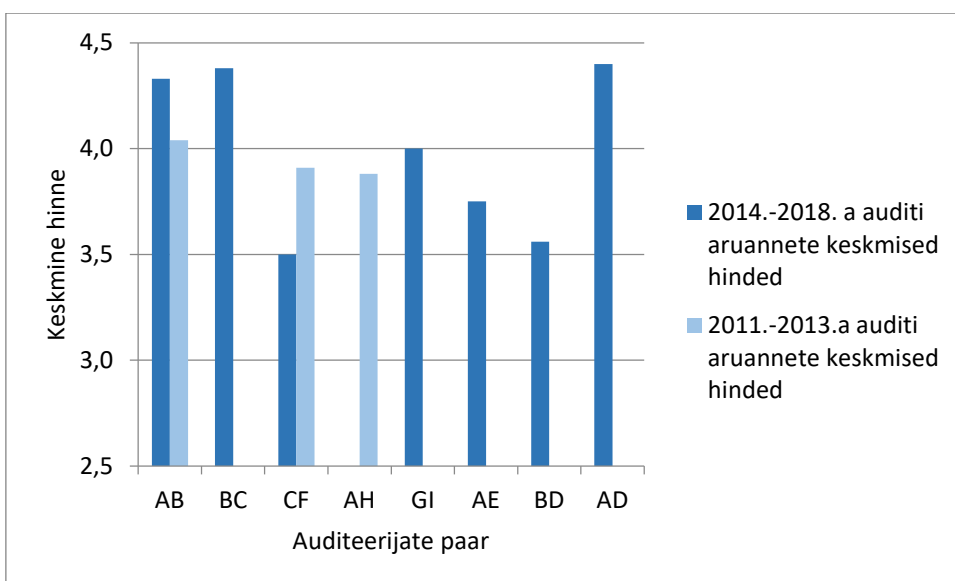
Alljärgnevalt analüüsitakse hindamisaruannete nõuete ühtlustamise eesmärgil auditeerimisele antud keskmisi hindeid auditeerijate ja auditeerijate paari lõikes. Auditeerijate anonüümsuse tagamiseks on auditeerijatele omistatud järgmised tähed: A, B, C, D, E, F, G, H, I. Kuna auditeerimises osaleb kaks auditeerijat ning auditeerijate paarid on suhteliselt stabiilsed, siis on auditeerijate paari poolt antud keskmiseid hindeid samuti analüüsitud. Terve analüüsi vältel, ka paaride analüüsimisel on kasutatud samu tähti samade auditeerijate puhul. Vältimaks juhuslikkusest tulnud mõjutusi, on analüüsimiseks võetud vaid need auditeerijad ja auditeerijate paarid, kes on osalenud viiel või enamal auditeerimisel.

Jooniselt 3.8 selgub, et auditeerijate poolt antud keskmised hinded varieeruvad selgelt. Valdavalt jäävad auditeerijate poolt antud keskmised hinded 3,7-4,3 vahemikku. Auditeerija E puhul on keskmine hinne selgelt kõrgem üldisest vahemikust ehk 4,75 ning auditeerija F puhul on keskmine hinne madalam üldisest vahemikust ehk 3,5.



Joonis 3.8. Auditeerimisele antud keskmised hinded auditeerijate lõikes.

Auditeerijate paaride lõikes varieeruvad keskmised hinded veelgi rohkem. 2011.-2014. aasta auditeerijate paaride poolt antud keskmised hinded jäävad sarnasele tasemele ehk 3,88-4,04. Hilisemate aastate auditeerimiste keskmised hinded auditeerijate paaride lõikes on suhteliselt erinevad. Kõige kõrgemate keskmiste hinnetega paarid on A ja B, B ja C ning A ja D. Kõige madalama keskmise hindega on auditeerijate paar C ja F. See on ka üsna loogiline, sest auditeerija F on ka joonisel 3.8 kõige madalamate hinnete andja. Üsna madala keskmise hindega on ka paar B ja D. Paarid G ja I ning A ja E on kõrgemate ja madalamate hinnete vahel, suhteliselt keskel.



Joonis 3.9. Auditeerimisele antud keskmised hinded auditeerijate paari lõikes

Autori ettepanekud ja soovitused Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu auditeerimise nõuete ühtlustamiseks:

- Auditeerimise hinnet alandavad puudused ja vead võiks järjekorda panna nii, et kõige rohkem hinnet mõjutanud puudus oleks esimene, sealt järgmine natukene vähem hinnet mõjutanud puudus ning kõige viimasena kõige vähem hinnet mõjutanud puudus.
- Auditeerimise hinnet alandavate vigade ja puuduste põhjendused peaksid olema väga detailsed ja üksikasjalikud. Ka soovitustel võiks olla pisut detailsem põhjendus.
- Viia auditeerimiste arv senise kahe korra (5 aasta jooksul) pealt ühe korra peale. Auditeerimiste arv väheneks ning ehk saaks hakkama ühe või kahe auditeerijate paariga. Sellest tulenevalt ühtlustuksid nõudmised hindamisaruannte.
- Kaaluda võiks ka sellist lähenemist, kus hinnet alandavate vigade ja puudustena käsitletakse vaid hindamistulemust mõjutavaid asjaolusid. Või vähemalt hindamistulemust mõjutavad asjaolud võtta arvesse kui kõige rohkem hinnet alandavad vead ning pisut vähem alandada hinnet sõnastusprobleemide, kohanduste põhjenduste jne arvelt.

KOKKUVÕTE

Kuna kinnisvara on väärtuslik ja selle väärtus on ajas muutuv, siis tekib vajadus selle hindamise järgi. Kuna kinnisvara näol on tegemist väga spetsiifilise valdkonnaga, siis selleks on eraldi just sellele valdkonnale spetsialiseerunud kutselised hindajad. Kutseliste hindajate töö kvaliteedi tagamiseks viiakse neile läbi auditeerimist. Eestis viib auditeerimist kutselistele hindajatele läbi Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing.

Lõputöö eesmärgiks oli anda ülevaade kinnisvarast, selle hindamisest, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu, hindajate töö kvaliteedi tagajatest ning auditi aruannetest. Auditi aruannete analüüsi peamiseks eesmärgideks oli analüüsida hindamisaruannete levinumaid vigu ja puuduseid, optimeerida auditeerimisprotsessi ning ühtlustada nõudeid hindamisaruannetele. Analüüsimiseks võeti 2011.-2018. aasta 150 auditi aruannet.

Esimene eesmärk sai täidetud ning hindamisaruannete levinumad vead ja puudused selgitati analüüsi käigus välja. Kõige levinum puudus on puudulikud või ebapiisavad kohanduste põhjendused. Seda puudust esineb 32% hindamisaruannetel. Teine levinum puudus on turuülevaadete puudused, mida esineb 27% hindamisaruannetel. Kolmas levinum puudus on mõistete ja sõnade vale kasutus, mida esineb 18% hindamisaruannetel. Neljas levinum puudus on hindamisaruande ülesehitus ja vormistus, mida esineb 14% hindamisaruannetel.

Teine eesmärk oli optimeerida auditeerimisprotsessi. Auditeerimise optimeerimiseks leiti lõputöö käigus kaks võimalikku lahendust: auditeerimiste arv viia seniselt kahelt korralt (5 aasta jooksul) ühele korrale ning auditeerimisele võtta näiteks tarbijakrediitvaldkond ainult.

Kolmas eesmärk oli ühtlustada nõudeid hindamisaruannetele. Ka siin leiti mitmeid võimalikke lahendusi. Üheks võimalikuks lahenduseks oleks esitada hindamisaruannete puuduste ja vigade põhjendused auditis võimalikult detailselt. Veel üheks võimalikuks lahenduseks oleks esitada vead ja puudused hinnet alandavas järjekorras nii, et kõige rohkem hinnet mõjutanud puudus oleks esimene, sealt järgmine natukene vähem hinnet mõjutanud puudus ning kõige viimasena kõige vähem hinnet mõjutanud puudus. Kolmandaks lahenduseks võiks auditeerimiste arvu viia ühele korrale viie aasta jooksul, sellisel juhul saaks hakkama ühe või kahe auditeerijate paariga ning nõuded hindamisaruannetele oleks ühtlasemad. Samuti tasub kaaluda ideed, et hinnet alandava tegurina käsitleda vaid hindamise lõpptulemust mõjutanud asjaolusid.

Lõputöö eesmärgid said täidetud ning osa lahendustest leitud. Küll aga on uuritava teema näol tegemist sellise teemaga, mille kohta on võimalik ka tulevikus veel häid lahendusi välja pakkuda.

SUMMARY

ANALYSIS OF AUDIT REPORTS OF CERTIFIED VALUERS

Triinu Kroon

Since real estate is valuable and its value is changing in time, there is need to evaluate it. While real estate is very specific field, it has certified valuers to evaluate it. To ensure the quality of their work, there are people, who conduct audits. In Estonia, the organisation, which conducts the audits, is called Estonian Association of Appraisers.

The purpose of the thesis was to give overview of real estate, its evaluation, Estonian Association of Appraisers, the ones who ensure the quality of valuation reports and audit reports. The aim of audit reports analysis was to analyse common faults and deficiencies, to optimize the process of auditing and to equalize requirements for valuation reports. 150 audits of 2011-2018 were analysed.

The main goal of the thesis was reached and the common faults and deficiencies were found through analysis. The most common deficiency was the lack of reasonable adjustments. This deficiency occurs on 32% of the valuation reports. Second biggest deficiency is the lack of market overviews, which occurs on 27% of the valuation reports. Third biggest deficiency is the wrong use of concepts and words, which occurs on 18% of the valuation reports. Fourth biggest deficiency is the structure and formalisation of the valuation report and it occurs on 14% of the valuation reports.

The second purpose was to optimise the process of audits. Two possible solutions to optimise the audits were found: to reduce the number of audits from two times to one(in five years) and to audit, for example, only consumer credit area.

The third purpose was to equalize the requirements for audit reports. Several solutions were found. One possible solution is to present the faults and deficiencies of value reports reasons in audit reports as detailed as possible. Another possible solution is to present the faults and deficiencies in the sequence order where the fault and deficiency influence on the grade is reducing, whereas the fault or deficiency, which had the most influence on the grade would be first, the next one would be the one, that had a little less influence and the last one would be the

fault or deficiency that had the least influence on the rating. The third solution would be to reduce the number of auditing to one time per five years – this way it can be handled by only one or two pairs of auditors and the requirements for valuation reports would be much more equal. Also, it's recommended to consider only the factors that had influence on the final valuation result.

The main purpose of the thesis was reached and major part of the solutions were found. However, the researched topic can be the subject for farther researches to find out the best solutions.

KASUTATUD KIRJANDUSE LOETELU

- Tsiviilseadustiku üldosa seadus. (2019). *Riigi Teataja* I, 1992, 49, 615.
- Asjaõigusseadus. (2019). *Riigi Teataja* I, 1993, 39, 590.
- EKHÜ. Eesti Kutseliste Hindajate Ühingu põhikiri. (2013).
<http://www.ekhy.ee/regulatsioonid/pohikiri/> (kasutatud 28. 11 2018. a.).
- EKHÜ. Kutse andmise kord. (2018). <http://www.ekhy.ee/wp-content/uploads/2018/08/Kutse-andmise-kord.pdf> (kasutatud 29. 11 2018. a.).
- EKHÜ. Kutseliste hindajate aruandluse ja auditeerimise kord. (2018). <http://www.ekhy.ee/wp-content/uploads/2018/05/Kutseliste-hindajate-aruan-dluse-ja-auditeerimise-kord.pdf> (kasutatud 29. 11 2018. a.).
- EKHÜ. EVS 875-8. Kulumeetod. Tallinn: Eesti Standardikeskus, 2018.
- EKHÜ. EVS 875-9. Tulumeetod. Tallinn: Eesti Standardikeskus, 2018.
- EKHÜ. EVS 875-1. Hindamise mõisted ja põhimõtted. Tallinn: Eesti Standardikeskus, 2015.
- Kaing, M. Kinnisvara alused. Tartu: AS Atlex, 2007.
- Kask, K. Kinnisvara Rahandus. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 1997.
- EKHÜ. Kinnisvara hindamine "tõlge". Appraisal Institute, 2008.
- EKHÜ. EVS 875-10. Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus. Tallinn: Eesti Standardikeskus, 2013.
- EKHÜ. EVS 875-11. Võrdlusmeetod. Tallinn: Eesti Standardikeskus, 2014.
- Kuhlbach, H., Prisk, P., Lauren, A. Kinnisvaraõpik. Tallinn: Agitaator OÜ, 2001.
- Kutseseadus. (2019). *Riigi Teataja*, I 2008, 24, 156.
- Maa-amet. Tehingute andmebaasi aastaülevaated. 2013-2017.
<https://www.maaamet.ee/et/maa-hindamine-ja-tehingud/kinnisvara-tehingute-statistika/kinnisvaraturu-ulevaated/tehingute-0> (kasutatud 22. 11 2018. a.).
- International Valuation Standards Council. International Valuation Standards. London, 2017.

LISAD

Lisa 1. Kutselise kinnisvarahindaja tegevuse auditeerimise aruanne

LISA 1

Kutselise kinnisvarahindaja tegevuse auditeerimise aruanne

Auditeeritava 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
----------	-----	----------	----------

Põhjendused esinenud puuduste kohta

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

Põhjendused esinenud puuduste kohta

3. Hindamisaruannete vastavus nõuetele

Hinnang selle kohta, kas Hindaja poolt koostatud ja juhendatud, allkirjastatud hindamisaruanded vastavad Eesti standardite EVS 875 nõuetele. Hinnangu andmiseks kontrollitakse 5-10 hindamisaruannet.

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

Põhjendused esinenud puuduste kohta

- Auditeeritud hindamisaruannete loetelu.
- Üldine hinnang eksperthinnangute vastavuse kohta EVS 875-ga.
- Vead ja puudused (esitatakse ainult vead ja puudused, mis alandavad auditeerimise hinnet hindamisaruannete nõuetele vastavuse osas).
- Soovitused (esitatakse soovitused, mis ei alanda auditeerimise hinnet hindamisaruannete nõuetele vastavuse osas).

Lühikirjeldus ja koondhinne auditeeritud materjalide kohta:

Lisa 2. Hindamisaruande minimaalsed nõuded

- a) hindamise eesmärk (kui eesmärk tuleneb õigusaktidest, siis peab olema selgelt esitatud õiguslik alus);
- a) hinnangu number;
- b) tellija nimi;
- c) viide tellimuslepingule;
- d) hinnatava vara määratlus:
 - kinnistu number;
 - katastriüksuse number;
 - vara liik;
 - aadress;
- e) vastavuskinnitus standardi nõuetele (vt jaotis 8.5);
- f) avalikustamise keelustamise klausel (va. juhul kui Tellimuslepingus ei ole kokku lepitud teisiti);
- g) vastutuse välistamise klausel kolmandate osapoolte ees;
- h) hinnangu kehtivuse eeldused ja piiravad tingimused;
- i) hinnatav väärtus ja selle mõiste;
- j) hinnatava varakirjeldus, sh
 - kõik hinnatava varaga seotud õigused ja kohustused;
 - tehnilised ja majanduslikud andmed;
 - hinnang hinnatava vara kvaliteediklassile;
- k) andmete kogumise ja hinnatava vara ülevaatuse ulatus:
 - andmeallikad ja hinnang nende usaldusväärsusele;
 - hinnatava vara ülevaatuse andmed;
- l) turuanalüüs:
 - ülevaade majanduslikust taustsüsteemist;
 - hinnatava vara turusektori ja turusegmendi analüüs;
 - võrdlusinfo (tehingud, konkureeriv pakkumine) esitus;
- m) kasutatud hindamismetoodika kirjeldus ja põhjendus;

- n) hindamistoimingu kirjeldus selliselt, et hindaja mõttekäik oleks selge, arusaadav ja kontrollitav, sh
 - arvutuskäik, mis seob lähteandmeid ja hindamistulemust;
- o) hindamistulemus;
- p) kuupäevad:
 - hindamisaruande kuupäev;
 - väärtuse kuupäev;
 - ülevaatuse kuupäev;
- q) hindaja(te) nimi, kutsetunnistuse number ja allkiri;
- r) viited kasutatud allhangetele koos selge vastutuse piiritlemisega;
- s) viited kasutatud algallikatele (dokumentidel kuupäev ja nimi);
- t) hinnangu lisad:
 - asukohaplaanid ja -skeemid;
 - hinnatava vara seisundit adekvaatselt iseloomustavad fotod;
 - olulised väljavõtted viidatud materjalidest;
- u) muud andmed. (EVS 875-4, 27-28)