

Gerli Jesaar
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing

Teie 20.03.2025 nr

Meie 28.03.2025 nr 5.1-14/1901-1

Vastus EKHÜ 20.03.2025 päringule

Edastame Teile seisukoha küsimusele, kas Eesti avalikud andmebaasid võimaldavad kinnisvara (eelkõige on mõeldud kortereid, aga ka muud hoonestatud kinnisvara) erakorralist hindamist rahvusvaheliselt tunnustatud standarditele (näiteks IAAO Standard on Mass Appraisal of Real Property) vastava täpsusega kasutades selleks statistilisi meetodeid ning teostamata seejuures hinnatava vara ülevaatust.

Teoreetiliselt võimaldaksid Eesti avalikud andmebaasid erakorralise hindamise läbiviimist kasutades statistilisi meetodeid, kuid seda vaid aktiivse turuga piirkonnas. Hindamistulemuse täpsus sõltub eelkõige andmete kvaliteedist ja kättesaadavusest ning seetõttu ei pruugita paljudel juhtudel saavutada hindamistulemuse täpsust vastatavalt rahvusvaheliselt tunnustatud standarditele. Alljärgnevalt on loetletud põhjused, mis pärivad erakorralise hindamise läbiviimist rakendades statistilisi meetodeid ning teostamata seejuures vara ülevaatust.

1. Eesti kontekstis on statistiliste meetodite kasutamisel probleemiks eelkõige turu väiksus. Eeskätt väljaspool suuremaid linnu on tehingute arv madal ja maapiirkondades ei ole üldjuhul kinnisvaraturg väljakujunenud. Tehingud on juhuslikku laadi ning võivad olemuselt olla väga erinevad, seega statistiliste mudelite aluseks olev andmestik on tõenäoliselt ebapiisav usaldusväärsete tulemuste saamiseks.

2. Tehingute heterogeensus – samas piirkonnas võivad kinnisvaratehingud olla väga erineva iseloomuga. Näiteks võivad korterid erineda mitte ainult suuruse, vaid ka seisukorra, planeeringu, hoone tüübi, tehniliste lahenduste ja asukoha mikrotasandi poolest. Need erisused mõjutavad turuväärtust olulisel määral, kuid statistiline hindamismudel ei pruugi neid piisava täpsusega arvesse võtta, eriti kui pole teostatud vara ülevaatust.

3. Andmete erinevus – avalikes andmebaasides esinevad andmed, nagu näiteks korteri pindala, ei ole alati võrreldavad. Registrites kajastatakse üldjuhul eluruumide pindala, kuid osadel juhtudel on pindala arvestuses ka panipaikade ja rõdude pinnad. Selline varieeruvus toob kaasa olukorra, kus statistiline analüüs baseerub mittevõrreldavatel andmetel ning viib ebatäpse tulemuseni.

4. Hindamistulemuse täpsuse ja usaldusväärsuse vähenemine, tulenevalt vara ülevaatuse mitteteostamisest:

- Kohapealse ülevaatuseta jääb oluline info vara kohta kättesaamatuks, näiteks siseviimistluse seisukord, teostatud ümberehitused ja planeeringumuudatused (sh ebaseaduslikud muudatused) ja muud tegurid, mis võivad märkimisväärselt mõjutada vara turuväärtust.
- Statistilised mudelid ei suuda arvestada asukoha mikrotasandi kõiki tegureid, nagu näiteks vaated, parkimisvõimalused, lähedal asuvad müraallikad, sotsiaaltaristu jm. Taolised tegurid mõjutavad vara väärtust oluliselt, kuid avalikes andmebaasides ei ole piisaval määral vajalikku infot esitatud.

Kokkuvõtvalt ei pruugi statistiliste meetodite kasutamine vara erakorraliseks hindamiseks Eestis ilma vara vahetu ülevaatuseta olla usaldusväärne. Eesti kinnisvaraturu väiksus, tehingute vähesus ning andmete kvaliteet takistavad rahvusvahelistele standarditele vastava hindamistulemuse saavutamist. Kuna kinnisvaraobjektid erinevad üksteisest asukoha ja omaduste poolest, mis ei kajastu andmebaasides piisava täpsusega, siis võivad statistilised mudelid anda eksitavaid tulemusi, eriti väiksemates asulates, kus iga tehing võib turuväärtust märkimisväärselt mõjutada. Seetõttu ei pruugi pelgalt statistiliste andmete põhjal kinnisvara hindamine ilma ülevaatuset teostamata olla mitte ainult madala täpsusega, vaid võib viia ka oluliste eksimusteni.

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Metslaid
direktor

Evelin Jürgenson
evelin.jyrgenson@emu.ee