

**From:** Marje Kolmar-Grüner <Marje.Kolmar-Gruner@maaruum.ee>

**Sent:** Wednesday, March 26, 2025 4:55 PM

**To:** Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing <ekhy@ekhy.ee>

**Cc:** aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee

**Subject:** RE: Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu päring

Lugupeetud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu juhatus

Kuigi Teie pöördumises on väga täpselt defineerimata, mida olete pidanud silmas avalike andmebaaside all, siis hindamise kontekstis mõistame küsimust selliselt, et antud juhul võivad selleks olla riiklikud registrid, riigi hallatavad keskkonnad ja (kaardi)rakendused.

Tuleb tähele panna, et osade riiklike registrite andmestik võib olla vaid statistilise ja informatiivse iseloomuga (nt ehitusseadustiku § 61) ning andmestik ei pruugi käsitleda tegelikku olukorda.

Sarnaseks näiteks on ka aerofotod, mis kajastavad mineviku seisu, kohati on need üks-kaks aastat varasemast ajast. Seega ilma ülevaatus teostamata ei pruugi olla tuvastatav vara tegelik olemus ja parendused, sealhulgas ehitatud/lammutatud ehitised peale viimast aerofotot, lisaks juurdepääsutee(de) olukord ja muud asjaolud.

Vara hindamist käsitleva standardi EVS 875-10:2019 p 7.1.2 kohaselt on ülevaatus üheks eesmärgiks kontrollida kogutud andmete vastavust tegelikkusele. Seega ülevaatus mitteteostamine võib omada mõju hindamistulemusele. Tihti selguvad kohapealsel ülevaatusel asjaolud, mida registrites ei nähtu. Näiteks on vara koormatud üürilepinguga või esinevad varal olulised puudused, mille mitteametamine võib viia valede otsusteni ja võimaliku majandusliku kahjuni.

Maa- ja Ruumiamet kogub maakatastriseaduses märgitud tehingute andmeid seaduses märgitud eesmärgil.

Eelnevat arvestades tuleb Maa- ja Ruumiameti tehinguandmete kasutamisse suhtuda reservatsiooniga. Hindajal ning tehinguandmete töötlejal lasub vastutus kasutatava info usaldusväärsuse kontrollimises.

Väga homogeensete varade lõikes võib hinnadiferents tuleneda näiteks sisustusest (kohtkindel sisustus, mööbel jms), planeeringutest, parendustest (ehitised), erilahendustest ja eristuvatest omadustest, kuid sellist infot tehingute andmebaas enamasti ei sisalda.

Hindamise täpsuse osas märgime, et on varasid, mis oma homogeense iseloomu, selgepiirilise parima kasutuse ja füüsiliste omaduste tõttu võimaldavad aktiivses ja stabiilses turuolukorras piisava hulga tehingute olemasolul võrdlemisi täpselt hinnata vara väärtust ka üldistatud tehinguinfo põhjal, näiteks maatulundusmaa, mille parim kasutus on maatulundusmaa ja millel puudub kasvav mets, ehitusmaa aktiivse ning stabiilse turu ja homogeensete varadega piirkondades jms. Ka tüüpelamutes asuvaid kortereid saab võrdlemisi usaldusväärselt hinnata juhtudel, kus turg on aktiivne ja stabiilne, tehinguid on piisavalt ning teada on hinnatava ja müüdüd

korterite ning elamute seisukord ja omadused ning kõik need on arvesse võetud nii sisendite kui ka väljundi osas. Kui hinnataval või müüdud varadel esinevad tüüpolukordadest eristuvad õigused ja/või kohustused või võimalused, mis mõjutavad turuväärtust (nt ehitusvõimalus Tallinna lähedal paiknevatel maatulundusmaadel), võib üldistatud lähenemisel tekkida disproportsioon turuväärtusest ja tulemust ei saa nimetada turuväärtuseks.

## Lugupidamisega



**Marje Kolmar-Grüner**

**juhataja** | kinnisvara hindamise ja analüüsi osakond

+372 5564 4559

Maa- ja Ruumiamet

[marje.kolmar-gruner@maaruum.ee](mailto:marje.kolmar-gruner@maaruum.ee)

[www.maaruum.ee](http://www.maaruum.ee)

Mustamäe tee 51, Tallinn

**From:** Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing <[ekhy@ekhy.ee](mailto:ekhy@ekhy.ee)>

**Sent:** Wednesday, March 19, 2025 11:41 AM

**To:** Marje Kolmar-Grüner <[Marje.Kolmar-Gruner@maaruum.ee](mailto:Marje.Kolmar-Gruner@maaruum.ee)>

**Subject:** Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu päring

Lp Marje Kolmar-Grüner

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing palub Maa- ja Ruumiameti kinnisvara hindamise ja analüüsi osakonna poolset seisukohta, kas Eesti avalikud andmebaasid ning Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas 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 ülevaatus?

Lugupidamisega

Gerli Jesaar

Büroojuht

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing

Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn

+ 372 528 6801

e-post: [ekhy@ekhy.ee](mailto:ekhy@ekhy.ee)

veebileht: [www.ekhy.ee](http://www.ekhy.ee)

---

Käesolev e-post ja/või selle lisad võivad sisaldada konfidentsiaalset informatsiooni ning on mõeldud kasutamiseks ainult nimetatud adressaadile. Juhul kui Te ei ole selle e-posti adressaat, siis palume arvestada, et käesoleva e-posti sisuga tutvumine, kasutamine, avaldamine ja/või levitamine on keelatud. Sellisel juhul palume Teil viivitamatult võtta ühendust e-posti saatjaga ning kustutada saadud e-post, sellele lisatud failid ning koopiad.