

**VARA HINDAMINE**

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

**Property valuation**

**Part 13: Consideration of environmental risks, land use restrictions and nature protection in property valuation**

## EESTI STANDARDI EESSÕNA

See Eesti standard on:

- koostatud esmakordselt,
- jõustunud sellekohase teate avaldamisel EVS Teataja 2011. aasta septembrikuu numbris.

Standardi koostamisetpaneku esitas Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing, standardi koostamist koordineeris Eesti Standardikeskus ning rahastas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Selle Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 standardi EVS 875-13 on koostanud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) standardite töörühm koosseisus:

|                 |                                                                    |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------|
| Ene Kolbre      | EKHÜ hindamiskomisjoni esimees, Tallinna Tehnikaülikooli professor |
| Veronika Ilsjan | EKHÜ liige, Rahandusministeeriumi riigivara osakonna nõunik        |
| Tambet Tiits    | EKHÜ juhatuse esimees, DTZ Kinnisvaraekspert juhatuse esimees      |
| Aivar Tomson    | EKHÜ liige, DTZ Kinnisvaraekspert asedirektor                      |

Kavandi ekspertiisi tegid Üllas Ehrlich (Tallinna Tehnikaülikooli Majandusteaduskonna dekaan), Kaarel Sahk (Eesti Maaülikooli lektor), Lembit Linnupõld (OÜ E-Konsult juhatuse esimees), Olavi Hiiemäe (Keskkonna-agentuuri Viridis OÜ keskkonnaekspert) ja Andres Teder (ERI Kinnisvara hindamisosakonna Põhja-Eesti tegevjuht). Standardi on heaks kiitnud tehniline komitee EVS/TK 36 „Kinnisvara korrashoid“.

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

1. Rahvusvahelise Hindamisstandardite Komitee (International Valuation Standard Committee – IVSC) koostatud varahindamise standardid: International Valuation Standards (IVS) 2007 (rahvusvahelised varahindamise standardid);
2. Euroopa Hindajate Organisatsioonide Grupi (The European Group of Valuation Associations – TEGoVA) koostatud varahindamise standardid: European Valuation Standards (EVS) 2009 (Euroopa varahindamise standardid).

Vara hindamise standardisari EVS 875 on viidud kooskõlla ülnimetatud rahvusvaheliste ja Euroopa standarditega.

See standard ja kogu EVS 875 sari on mõeldud kasutamiseks Eestis asuvate varade hindamisel. Kui varahindamise standardid ei anna mõnedes kindlates olukordades küllalt täpseid juhiseid või kui tellija soovib lähtumist asjakohastest Euroopa või rahvusvahelistest standarditest, tuleb hindajal tugineda ülnimetatud standarditele. Teemakohaseid täpsemaid suuniseid vara hindamisel võivad anda kutseseaduse alusel moodustatud kutseõukogude poolt tunnustatud kutse andjad. Standardi koostamise ajal on kutse andjaks vara hindamise valdkonnas Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing.

Standardisarja EVS 875 kuuluvad ülejäänud osad on:

Osa 1: Hindamise üldised alused

Osa 2: Varade liigid

Osa 3: Väärtuse liigid

Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuse esitamine

Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil

Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil

Osa 7: Hinnangu läbivaatus

Osa 8: Kulumeetod

Osa 9: Tulumeetod

Osa 10: Objekti ülevaatus ja andmete kogumine

Osa 11: Võrdlusmeetod

Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil

ICS 03.060 Rahandus. Pangandus. Rahandussüsteemid. Kindlustus; 03.080 Teenused; 91.040 Hooned;  
93.010 Rajatised üldiselt  
Võttesõnad: hindamine, keskkonnarisk, looduskaitse, maakasutuse piirangud, saastus, vara  
Hinnagrupp P

**Standardite reprodutseerimis- ja levitamiseõigus kuulub Eesti Standardikeskusele**

Andmete paljundamine, taastekitamine, kopeerimine, salvestamine elektroonsesse süsteemi või edastamine ükskõik millises vormis või millisel teel ilma Eesti Standardikeskuse kirjaliku loata on keelatud.

Kui Teil on küsimusi standardite autorikaitse kohta, võtke palun ühendust Eesti Standardikeskusega:  
Aru 10, 10317 Tallinn, Eesti; [www.evs.ee](http://www.evs.ee); Telefon: 605 5050; E-post: [info@evs.ee](mailto:info@evs.ee)

**SISUKORD**

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| SISSEJUHATUS.....                                                                                              | 5  |
| 1 KÄSITLUSALA.....                                                                                             | 7  |
| 2 NORMIVIITED .....                                                                                            | 7  |
| 3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED .....                                                                                | 8  |
| 3.1 Standardisarja EVS 875 terminid ja määratlused.....                                                        | 8  |
| 3.2 Standardisarja EVS 875 osa 13 terminid ja määratlused .....                                                | 9  |
| 3.3 Eesti õigusaktide terminid ja määratlused .....                                                            | 11 |
| 4 KESKKONNARISKID .....                                                                                        | 19 |
| 4.1 Saastus.....                                                                                               | 19 |
| 4.2 Õhusaastus.....                                                                                            | 20 |
| 4.3 Pinnasesaastus .....                                                                                       | 20 |
| 4.4 Veesaastus .....                                                                                           | 20 |
| 4.5 Üleujutus ja üleujutusohu .....                                                                            | 21 |
| 4.6 Pinnase ja põhjavee riskid .....                                                                           | 21 |
| 4.7 Keskkonnamõju ja olulise keskkonnamõjuga tegevus .....                                                     | 21 |
| 4.8 Ohtlik ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte .....                                                               | 21 |
| 4.9 Ohtlikud ja mürgised ained .....                                                                           | 21 |
| 4.10 Jäätmed .....                                                                                             | 21 |
| 5 MAAKASUTUSE PIIRANGUD JA LOODUSKAITSE .....                                                                  | 22 |
| 5.1 Piirangute olemus .....                                                                                    | 22 |
| 5.2 Planeering.....                                                                                            | 22 |
| 5.3 Üldplaneering.....                                                                                         | 22 |
| 5.4 Detailplaneering.....                                                                                      | 22 |
| 5.5 Looduskaitse.....                                                                                          | 23 |
| 6 KESKKONNARISKIDE, MAAKASUTUSE PIIRANGUTE JA LOODUSKAITSE KÄSITLUS<br>HINDAMISEL .....                        | 23 |
| 6.1 Keskkonnariskid.....                                                                                       | 23 |
| 6.2 Maakasutuse piirangud.....                                                                                 | 24 |
| 6.3 Looduskaitse.....                                                                                          | 24 |
| 7 ANDMEALLIKAD JA NEILE VIITAMINE .....                                                                        | 25 |
| 7.1 Registrid ja andmebaasid .....                                                                             | 25 |
| 7.2 Keskkonnauuringud ja nende aruanded.....                                                                   | 25 |
| 7.3 Keskkonnamõju hinnang .....                                                                                | 25 |
| 7.4 Keskkonnamõju strateegiline hinnang .....                                                                  | 26 |
| 7.5 Keskkonnanäudit .....                                                                                      | 26 |
| 7.6 Objekti ülevaatus .....                                                                                    | 26 |
| 8 EELDUSTE JA PIIRAVATE TINGIMUSTE KASUTAMISE LUBATAVUS.....                                                   | 27 |
| 8.1 Eeldused .....                                                                                             | 27 |
| 8.2 Piiravad tingimused .....                                                                                  | 28 |
| 8.3 Eelduste ja piiravate tingimuste vajalikkus ja lubatavus.....                                              | 28 |
| 8.4 Eeldused, mis puudutavad kaitstavaid loodusobjekte, mille täpne asukoht ei kuulu<br>avalikustamisele ..... | 29 |
| 9 KESKKONNARISKE, LOODUSKAITSET JA MAAKASUTUSE PIIRANGUID PUUDUTAVATE<br>KLAUSLITE KASUTAMINE .....            | 29 |
| 9.1 Piiratud vastutuse klauslid .....                                                                          | 29 |
| 9.2 Saastust puudutavate uuringute klauslid .....                                                              | 29 |
| Lisa A (teatmelisa) Standardiga seonduvad õigusaktid .....                                                     | 31 |
| Lisa B (teatmelisa) Olulise keskkonnamõjuga tegevus .....                                                      | 32 |
| Lisa C (teatmelisa) B- ja A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte määratlus .....                            | 35 |
| Lisa D (teatmelisa) Jäätmekategooriad .....                                                                    | 36 |

## SISSEJUHATUS

Vara hindamise standardisarja EVS 875 koostamise põhjuseks oli vajadus:

- viia vara hindamise alused vastavusse rahvusvaheliste ja Euroopa Liidu liikmesriikides kehtivate ja tunnustatud standarditega,
- ühtlustada eestikeelset vara hindamise alast terminoloogiat,
- tagada hindajate ühtlane töökvaliteet ja rahvusvaheline konkurentsivõime.

Standardisarja eesmärk on anda alused vara väärtuse hindamiseks, täpsustada küsimusi, mida Eesti õigusaktid ei reguleeri ning selgitada õigusaktides esitatud nõuete järgimist ja rakendamist. Standardisari hõlmab varade erinevaid liike, kuid käsitleb kõige põhjalikumalt kinnisvara.

Vara, sealhulgas kinnisvara, hindamispõhimõtted on ühesugused ja neid mõistetakse maailmas ühetaoliselt. Kohalikud seadused ja majandusolud võivad teatud juhtudel tingida standardsete põhimõtete erisusi või piiratud rakendusi, kuid hindamise põhialused on kogu maailmas sarnased. Vara hindamisel Eestis tuleb üldjuhul juhinduda Eesti varahindamise standardisarjast EVS 875. Kui Eesti õigusaktid ei võimalda või piiravad nende standardite rakendamist, tuleb vastavad põhjused hinnangus välja tuua.

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

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

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

Standardis EVS 875-3 „Vara hindamine. Osa 3: Väärtuse liigid“ on määratud väärtuse liigid, mida vara hindamise standardid hõlmavad.

Standardis EVS 875-4 „Vara hindamine. Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuse esitamine“ on esitatud varade hindaja kutse määratlus, hindaja kutse-eetika ja hindamistoimingu läbiviimise ning hindamistulemuste kajastamisega seotud nõuded, sh nõuded erinevatele hindamisaruande vormidele.

Standardis EVS 875-5 „Vara hindamine. Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil“ on esitatud põhimõtted, mida rakendatakse hindamisel majandusüksuse finantsaruandluse eesmärgil.

Standardis EVS 875-6 „Vara hindamine. Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil“ on selgitatud tagatisvarade hindamist.

Standardis EVS 875-7 „Vara hindamine. Osa 7: Hinnangu läbivaatus“ on käsitletud hindamistöode läbivaatamise põhjuseid ja korda, läbivaatuse liike ja protseduure.

Standardis EVS 875-8 „Vara hindamine. Osa 8: Kulumeetod“ on käsitletud kulumeetodi mõistet, kasutamise eesmäärke ja võimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodi kasutamiseks.

Standardis EVS 875-9 „Vara hindamine. Osa 9: Tulumeetod“ on käsitletud tulumeetodi mõistet, kasutamise eesmäärke ja võimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodi kasutamiseks.

Standardis EVS 875-10 „Vara hindamine. Osa 10: Objekti ülevaatus ja andmete kogumine“ on selgitatud andmete kogumist hindamistoimingu käigus ja objekti ülevaatus kui selle üht tähtsamat osa.

Standardis EVS 875-11 „Vara hindamine. Osa 11: Võrdlusmeetod“ on käsitletud võrdlusmeetodi mõistet, kasutamise eesmäärke ja võimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodi kasutamiseks.

Standardis EVS 875-12 „Vara hindamine. Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil“ on esitatud hindamise põhimõtted hüvitamisel, keskendudes küsimustele, mis on seotud avalike huvidega.

Standardis EVS 875-13 „Vara hindamine. Osa 13: Keskkonnariskide, maakasutuse piirangute ja looduskaitse arvestamine kinnisvara hindamisel” on käsitletud hindamise põhimõtteid keskkonnariskide, looduskaitse ja maakasutuse piirangute kontekstis, kõrvale on jäetud muinsuskaitsest tulenevad ja ehitusega seotud piirangud. Näiteks ei ole käsitletud ehitusmaterjalidest lähtuvat saastatust, nagu ehituses kasutatav asbest, põlevkivituhast valmistatud plokkidest lähtuv kiirgus või mittemürakindlad laed.

Järgnevad vara hindamise standardid jätkavad vara hindamise põhimõtete ja nõuete üksikasjalikumat selgitamist hindamiseesmärkide, vara liikide jms lõikes.

## 1 KÄSITLUSALA

Standardisari EVS 875 käsitleb vara hindamist. Standardite kasutusel on vara hindamise ja hinnangute kasutamise seotud tegevused, eelkõige laenu tagatiste ja finantsaruandlusega seotud tegevused. Standardite kasutajateks on vara hindajad, kinnisvara-, ehitus- ja keskkonnaspetsialistid, finantsaruandlusega tegelevad spetsialistid (raamatupidajad, audiitorid), krediitiasutused ning kõrgemad õppeasutused. Standardite olemasolu loob aluse vara hindamise ühtsele käsitlusele, rahuldades nii era- kui ka avaliku sektori vajadusi.

See standard käsitleb hindamise põhimõtteid keskkonnamarketingu, looduskaitse ja maakasutuse piirangute kontekstis, kõrvale on jäetud muinsuskaitsest tulenevad ja ehitamisega seonduvad piirangud. Nii näiteks ei ole käsitletud ehitusmaterjalidest lähtuvat saastatust, nagu ehituses kasutatav asbest, põlevkivituhast valmistatud plokkidest lähtuv kiirgus või mittemürakindlad laed.

## 2 NORMIVIITED

Järgmised dokumendid on vajalikud standardi rakendamiseks. Dateeritud viidete korral kehtib üksnes viidatud väljaanne. Dateerimata viidete korral kehtib viidatud dokumendi uusim väljaanne koos võimalike muudatustega.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EVS 875-10. Vara hindamine. Osa 10: Objekti ülevaatus ja andmete kogumine

EVS 875-11. Vara hindamine. Osa 11: Võrdlusmeetod

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

Viide „varahindamise standardid“ tähendab viidet ükskõik millistele konkreetse hindamistoimingu aluseks olevatele hindamisstandarditele, milleks võivad olla:

- Eesti varahindamise standardid, s.t kõik standardid sarjast EVS 875 „Vara hindamine“;
- Euroopa varahindamise standardid, European Valuation Standards (EVS) 2009 TEGoVA;
- Rahvusvahelised varahindamise standardid, International Valuation Standards (IVS) 2007, IVSC.