

Selgitus turuväärtuse leidmise kohta vastavalt Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875 standardile EVS 875-12 „Vara hindamine. Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil“

Sissejuhatus

Standard EVS 875-12:2010 „Vara hindamine. Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil“ käsitleb hindamise põhimõtted hüvitamisel. Hüvitamise vajadus võib tekkida seonduvalt sundvõõrandamise, kindlustuse kahjukäsitluste jms. juhtumitega. EVS 875-12:2010 keskendub küsimustele, mis on seotud avalike huvide teostamisega ja ei anna detailseid juhtnööre hüvitusväärtuse leidmiseks muid hindamise eesmäärke silmas pidades.

Õigusaktides kasutatakse terminit harilik väärtus, EVS 875-s on kasutusel turuväärtus. EVS 875 rõhutab, et hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse all turuväärtust. Seesugune praktika on tänaseks juurdunud, sest EVS 875 esimesed osad pärinevad aastast 2005, tegelikkuses on sarnane käsitlus veelgi pikema ajalooga.

Ometigi ei saa jätta tähelepanuta asjaolu, et harilikku väärtust ja turuväärtust defineeritakse erinevalt. Hariliku väärtuse definitsiooni võib majandusteaduse kontekstis pidada vananenuks, turuväärtuse definitsioon põhineb kaasaegsel IVS-il (International Valuation Standards). Tegemist olemuslikult sama asjaga ja seetõttu annab EVS 875 ka vastavasisulise selgituse.

Hüvitamise põhimõtted

Kuna hüvitamise eesmärgiks on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud, siis tugineb hüvitusväärtus just sellel väärtuse liigil, mis kahju suurust kõige paremini iseloomustab.

Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse § 16 lõikele 1 ei või kinnisasja sundvõõranditasu olla madalam kinnisasja ja hoonestusõiguse harilikust väärtusest sundvõõrandamise otsuse vastuvõtmise hetke seisuga. Kuigi ei saa välistada muude väärtuse liikide kasutamist, on enamikel puhkudel siiski tegemist just hariliku väärtusega.

Probleem

Hindamise praktikas on esile kerkinud probleem hüvitusväärtuse leidmisega olukorras, kus tehinguinformatsiooni napib ja olemasolevate tehingute näol on suuresti tegemist tehingutega, mille puhul on ostjaks riik, omavalitsus või nendega tihedalt seotud juriidiline isik, kusjuures tehinguobjekt on tihtipeale seotud sama või muu sarnase projektiga. Järgnev selgitus annab vastuse küsimusele, kas seesugused tehingud on kasutatavad võrdlustehingutena või mitte?

Selgitus

Vastavalt EVS 875-11:2009-le ei kasutata võrdlusmeetodi rakendamisel võrdlustehingutena tavaliselt järgmisi tehinguid:

- tehingu osapooled on omavahel seotud sugulus-, äri- jms sidemete kaudu,
- tehingu üheks osapoleks on riik, omavalitsus või nendega tihedalt seotud juriidiline isik,
- tehing on toimunud sundolukorras,
- tasumisel on kasutatud muid maksevahendeid peale raha,
- tehing on teostatud enampakkumise tingimustes,
- esineb muid asjaolusid, mis viitavad sellele, et tehing ei ole toimunud vaba turu tingimustes.

EVS 875-11:2009 ei välista seesuguste tehingute kasutamist võrdlemise läbiviimisel, kuna hindaja ei pruugi kõigist nimetatud asjaoludest teadlik olla, kuid ta peab tegema mõistlikkuse põhimõttest tulenevalt endast oleneva, et välja selgitada, kas tehing on toimunud vaba turu tingimustes või mitte. Kahtluse tekkimine on piisav selleks, et mõni konkreetne tehing võrdlusest kõrvale jätta. Võrdlustehingute väikese hulga korral tuleb teha enam mööndusi, kuid ka sellisel juhul tuleb esitada teadaolev informatsioon selle kohta, mis puudutab võimalikke kõrvalekaldeid vaba turu tingimustest.

Riik, omavalitsus ja nendega tihedalt seotud juriidiline isik võivad tehinguid teostada ka vaba turu tingimustes, kuid tuleb siiski silmas pidada, et nende motiivid müümiseks või ostmiseks on tihtipeale muude turul osalejatega võrreldes erinevad. Taoliste tehingute võrdlustehingutena kasutamist pole põhjust välistada, kuid nende taustale tuleb tavalisest enam tähelepanu pöörata.

Antud situatsioonis tuleb tähelepanelik olla seondult nii ostja isiku kui ka selle suhtes, kas tegemist võiks olla sundolukorraga? Üldjuhul ei ole mingit põhjendust kasutada võrdlustehingutena tehinguid, mille puhul kinnisasja ostjaks on riik, omavalitsus või nendega tihedalt seotud juriidiline isik. See asjaolu on tavaliselt tuvastatav tehinguinformatsiooni analüüsi põhjal, kus eelkõige peaks tähelepanu äratama see, et objektide näol ei ole tegemist mitte tavapärase kinnisasjadega, vaid pigem ärälõigetaga, mis oma kujult ja suuruselt ei ole sarnased samas piirkonnas paiknevate kinnisasjadega. Loomulikult saab kahtluse tekkides konkreetsete kinnisasjade omanikke kontrollida kinnistusraamatu abil. Lisaks neile asjaoludele peaks silma hakkama ka objektide paiknemine tee vms infrastruktuuri rajatise läheduses, samuti on tihti tegemist lähestikku paiknevate objektidega.

Seega küsimus ei ole seotud mitte ainult hariliku väärtuse ja turuväärtuse erisustega, vaid ka võrdlusmeetodi rakendamise meetodikaga. Tähelepanu tuleb juhtida ka asjaolule, et hindaja peab seesuguste situatsioonide tekkimisel arvestama tellija ja teiste asjasse puutuvate isikute märkustega juhul, kui esialgse analüüsi käigus ei ole hindaja poolt tuvastatud asjaolud, mis viitavad teatavate tehingute sobimatusele võrdluse läbiviimisel.

Kokkuvõte

Olukorras, kus hindaja ülesandeks on hariliku väärtuse leidmine hüvitamise eesmärgil tuleb silmas pidada järgmist:

- hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse all turuväärtust ja seetõttu puudub igasugune põhjendus selleks, et hariliku väärtuse leidmisel kasutada võrreldes turuväärtusega erinevat meetodikat,
- võrdlusmeetodi rakendamisel on lubamatu võrdlustehingutena kasutada riigi, omavalitsuse ja nendega seotud juriidilise isiku poolt teostatud tehinguid, mille eesmärk on seotud infrastruktuuriobjektide rajamisega.

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu standardite töögrupp