

VARA HINDAMINE

Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil

Property valuation

Part 12: Valuation for Compensation

EESTI STANDARDI EESSÕNA

See Eesti standard on

- standardi EVS 875-12:2016 uustöötlus;
- jõustunud sellekohase teate avaldamisega EVS Teataja 2024. aasta detsembrikuu numbris.

Standardi koostamise ettepaneku on esitanud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing, standardi koostamist on korraldanud Eesti Standardimis- ja Akrediteerimiskeskus ning osaliselt rahastanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Standardi on koostanud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) töörühm koosseisus:

Eduard Elbrecht	1 Partner Kinnisvara, kutseline hindaja;
Rudolf Halapuu	Maa-amet, kutseline hindaja;
Marje Kolmar-Grüner	Maa-amet, kutseline hindaja;
Andres Teder	Pindi Kinnisvara, kutseline hindaja;
Hartti Tomson	LHV Pank, kutseline hindaja;
Aivar Tomson	Kinnisvaraekspert, kutseline hindaja.

Standardi on heaks kiitnud tehniline komitee EVS/TK 36 „Kinnisvara korrashoid“.

Uustöötluse käigus on tehtud standardis järgmised olulisemad muudatused:

- 1) Standard on viidud kooskõlla senise hindamis- ja õiguspraktikaga, sh valdkonda reguleerivate õigusaktidega.
- 2) Standardist on eemaldatud õigusaktidest pärinevad mõisted, selle asemele on toodud sisse rohkem viiteid ja seoseid õigusaktidele, mis vastavat mõistet, põhimõtet või käsitlust reguleerivad ja Riigikohtu kaasustele, mis hüvitamise osas seisukohti on võtnud.
- 3) Standardis on loobutud hüvitusväärtuse mõistest, kuna praktikas on mõiste kasutamine olnud eksitav ja KAHOS-est on see praeguseks välja jäetud.
- 4) Lisatud on sundvalduse tasu ja teiste kasutusõiguste tasude hindamise sätted, millest võib lähtuda ka servituutide seadmisel.
- 5) Lisatud on kolmandate isikute kahjude hindamise käsitlus.
- 6) Loodud on seosed maa korralise hindamisega ja selgitatud korralise hindamise tulemuste kasutamise võimalusi ja riske hüvitamisel.
- 7) Täpsustatud on hüvitamise eesmärgil tellitavate hindamiste regulatsiooni ja lisatud lähteülesannete näidised.

Standardisarja EVS 875 kuuluvad järgmised standardi osad:

Osa 1: Hindamise mõisted ja põhimõtted;

Osa 2: Varade liigid;

Osa 3: Hindamise alused;

Osa 4: Hindaja kutse-eetika ja hindamistulemuste esitamine;

Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil;

Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil;

Osa 7: Hinnangu läbivaatus;

Osa 8: Kulu- ja jäägimeetod;

Osa 9: Tulumetod;

Osa 10: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus;

Osa 11: Võrdlusmeetod;

Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil;

Osa 13: Keskkonnakvaliteedi ning keskkonna-, kliima- ja ESG-riskide arvestamine kinnisvara hindamisel.

Standardi mõni osa või mõni standardis kirjeldatud lahendus võib olla patendiõiguse objekt. EVS ei vastuta sellis(t)e patendiõigus(t)e väljaselgitamise ega selgumise eest.

Tagasisidet standardi sisu kohta on võimalik edastada, kasutades EVS-i veebilehel asuvat tagasiside vormi või saates e-kirja meiliaadressile standardiosakond@evs.ee.

ICS 03.060; 03.080; 91.040; 93.010

Standardite reprodutseerimise ja levitamise õigus kuulub Eesti Standardimis- ja Akrediteerimiskeskusele.

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

Kui Teil on küsimusi standardite autoriõiguse kaitse kohta, võtke palun ühendust Eesti Standardimis- ja Akrediteerimiskeskusega: Koduleht www.evs.ee; telefon 605 5050; e-post info@evs.ee

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	6
1 KÄSITLUSALA.....	8
2 NORMIVIITED	8
3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED.....	8
3.1 Standardisarja EVS 875 terminid ja määratlused	8
3.2 Standardisarja EVS 875 osa 12 terminid ja määratlused.....	10
4 HÜVITAMISE EESMÄRGIL HINDAMISE ERISUSED	11
5 VÄÄRTUSE HINDAMINE AVALIKES HUVIDES OMANDAMISEL.....	13
5.1 Tasu	13
5.2 Väärtus	13
5.3 Ehitistega kinnisasja hindamise erisused.....	14
6 HINDAMISE ERISUSED KINNISASJA OSA OMANDAMISEL	15
6.1 Kinnisasja osa käsitlus hindamisel.....	15
6.2 Kinnisasja kui terviku käsitlus kinnisasja osa hindamise korral	16
6.3 Äralõike hindamine, kui äralõige on turul iseseisva varana kasutatav ja võõrandatav	17
6.4 Äralõike hindamine, kui äralõige ei ole turul iseseisva varana kasutatav ja võõrandatav	18
6.5 Ehitistega äralõike hindamine.....	19
6.6 Äralõike hindamine, kui äralõikega kaasneb ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine.....	19
6.7 Muud rakendussätted	20
7 OTSESELT KAASNEVA VARALISE KAHJU HINDAMINE.....	21
7.1 Otseselt kaasnev varaline kahju	21
7.2 Kahju, mida ei käsitleta kaasneva kahjuna.....	22
7.3 Kahju hindamine äralõike teostamisel	23
7.4 Hindamine ehitise likvideerimisel või kasutuks muutumisel, samuti muude parenduste kasutuks muutumisel äralõike tegemisel.....	24
7.5 Hindamine istandike või muu taimestiku kahjustumisel või ilma jäämisel	24
7.6 Hindamine avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimisel või pikenemisel	25
7.7 Hindamine detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamisel ning ehitusvõimaluse muutumisel.....	25
7.8 Muu kaasneva kahju hindamine	26
8 SAAMATA JÄÄVA TULU HINDAMINE.....	26
8.1 Saamata jääva tulu olemus.....	26
8.2 Kahju, mida ei käsitleta saamata jääva tuluna.....	27
8.3 Tegutseva ettevõtte hindamine	27
9 KASUTAJALE NING PIIRATUD ASJAÕIGUSE OMAJALE MAKSTAVA HÜVITISE HINDAMINE	28
9.1 Üldised põhimõtted.....	28
10 KASUTUSÕIGUSTE HINDAMINE HÜVITAMISE EESMÄRGIL	28
10.1 Üldnõuded.....	28
10.2 Kasutustasu hindamine.....	30
11 KINNISASJA VÄÄRTUSE VÄHENEMISE HINDAMINE	30
11.1 Piiratud asjaõiguste hindamine hüvitamise eesmärgil	31
11.2 Ürniku kahjude hindamine hüvitamise eesmärgil	32
12 HINDAMISTOIMING JA HINDAMISARUANDE KOOSTAMINE	33
12.2 Nõuded hindaja pädevusele ja sõltumatusele.....	33
12.3 Hindamise lähteülesanne	33
12.4 Hindamisaruanne ja hindamistulemuse esitamine	36

Kirjandus.....	40
----------------	----

See dokument on EVS-i poolt loodud eelvaade

SISSEJUHATUS

Vara hindamise standardisarja EVS 875 koostamise põhjustas vajadus:

- viia vara hindamise alused vastavusse rahvusvaheliste ja Euroopa standarditega;
- ühtlustada eestikeelset vara hindamise terminoloogiat;
- tagada hindajate ühtlane töö kvaliteet 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 eri 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 standardisarjast EVS 875. Kui Eesti õigusaktid ei võimalda või piiravad nende standardite rakendamist, tuleb vastavad põhjused hinnangus esile tuua.

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

MÄRKUS Standardite uustöötlustel võivad standardite nimetused siintoodutest erineda.

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

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

Standardis EVS 875-3 „Vara hindamine. Osa 3: Hindamise alused“ on määratletud väärtused ja muud hindamise alused, mida varahindamise standardid hõlmavad.

Standardis EVS 875-4 „Vara hindamine. Osa 4: Hindaja kutse-eetika ja hindamistulemuste esitamine“ on esitatud varade hindaja kutsemääratlus, hindaja kutse-eetika ja hindamistoimingu korraldamise ning hindamistulemuste kajastamisega seotud nõuded, sh nõuded eri 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 hindamistööde läbivaatamise põhjuseid ja korda, läbivaatuse liike ja protseduure.

Standardis EVS 875-8 „Vara hindamine. Osa 8: Kulu- ja jäägimeetod“ on käsitletud kulu- ja jäägimeetodi termineid, kasutamise eesmärgi ja võimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodite kasutamiseks.

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

Standardis EVS 875-10 „Vara hindamine. Osa 10: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ on selgitatud andmete kogumist hindamistoimingu käigus ja vara ülevaatus kui selle üht tähtsat osa.

Standardis EVS 875-11 „Vara hindamine. Osa 11: Võrdlusmeetod“ on käsitletud võrdlusmeetodi terminit, 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 „Keskkonnakvaliteedi ning keskkonna-, kliima- ja ESG-riskide arvestamine kinnisvara hindamisel“ on käsitletud hindamise põhimõtteid keskkonnakvaliteedi ning keskkonna-, kliima- ja ESG-riskide kontekstis.

1 KÄSITLUSALA

Standardisari EVS 875 käsitleb vara hindamist. Standardite kasutusala on vara hindamise ja hinnangute kasutamisega seotud tegevused, eelkõige laenutagatiste ja finantsaruandlusega seotud tegevused. Standardite kasutajad on vara hindajad, kinnisvaraspetsialistid, ehitusspetsialistid, keskkonnaspetsialistid, finantsaruandlusega tegelevad spetsialistid (raamatupidajad, audiitorid), krediidiasutused, kõrgemad õppeasutused. Standardisari loob aluse vara hindamise ühtsele käsitlusele, rahuldades nii era- kui ka avaliku sektori vajadusi.

See Eesti standard on standardisarja EVS 875 „Vara hindamine“ osa, milles esitatakse hindamise põhimõtted hüvitamisel. Hüvitamise eesmärgil hindamise vajadus esineb avalikes huvides omandamisel, sundvalduse seadmisel ja teistel juhtudel, aga ka poolte vabal tahtel põhineva võõrandamise või kasutusõiguse seadmisel. Tegemist on standardi EVS 875-12:2016 „Vara hindamine. Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil“ uuustöötusega.

2 NORMIVIITED

Allpool nimetatud dokumentidele on tekstis viidatud selliselt, et nende sisu kujutab endast kas osaliselt või tervenisti selle dokumendi nõudeid. 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 mõisted ja põhimõtted

EVS 875-4. Vara hindamine. Osa 4: Hindaja kutse-eetika ja hindamistulemuste esitamine

EVS 875-8. Vara hindamine. Osa 8: Kulu- ja jäägimeetod

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

- Eesti varahindamise standardid, st kõik standardid sarjast EVS 875 „Vara hindamine“;
- Euroopa varahindamise standardid, European Valuation Standards (EVS) 2020, TEGoVA;
- rahvusvahelised varahindamise standardid, International Valuation Standards (IVS) 2022, IVSC.

3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

Dokumendi rakendamisel kasutatakse allpool esitatud termineid ja määratlusi.

3.1 Standardisarja EVS 875 terminid ja määratlused

3.1.1

eksperthinnang

hindamisaruande põhivorm, mille nõuded on Eesti standardites kõige täpsemalt reguleeritud

MÄRKUS Otsene vaste inglise keeles puudub. Inglisekeelses kirjanduses eristatakse küll eri põhjalikkusega hindamisaruandeid, kuid Eestiga sarnane jaotus puudub. Pigem on nii eksperthinnangu kui ka hindamisaruande vasteks *valuation report*.

3.1.2

hind (*price*)

vara eest küsitud, pakutud või tasutud summa. See on kindel hoolimata sellest, kas see tehakse avalikuks või hoitakse salajas. Konkreetse ostja ja müüja rahaliste võimaluste, motiivide ja erihuvide tõttu võib vara eest tasutav hind olla või ka mitte olla seotud väärtusega, mida teised sellele varale annavad. Hind väljendab teatud konkreetsetes tingimustes konkreetse ostja ja/või müüja varale antavat suhtelist väärtust