

Väljaandja:	Rahandusminister
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	08.07.2012
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	26.07.2012
Avaldamismärge:	RT I, 05.07.2012, 7

Õigusvastaselt võõrandatud vara maksumuse määramise meetodika

Vastu võetud 29.01.2001 nr 19
[RTL 2001, 17, 237](#)
jõustumine 10.02.2001

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
29.10.2010	RT I, 09.11.2010, 1	01.01.2011
26.06.2012	RT I, 05.07.2012, 1	08.07.2012

Määrus kehtestatakse [õigusvastaselt võõrandatud vara maksumuse määramise ja kompenseerimise seaduse](#) § 4 lõike 3, § 6 lõike 1, § 7 lõigete 1 ja 2 ning § 8 lõike 3 alusel.
[[RT I, 05.07.2012, 1- jõust. 08.07.2012](#)]

§ 1. Üldsätted

(1) Käesolevat meetodikat rakendatakse «Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduses» (edaspidi *alused*), «Õigusvastaselt võõrandatud vara maksumuse määramise ja kompenseerimise seaduses» (edaspidi kompenseerimise seadus) ja Vabariigi Valitsuse 13. juuli 1993. a määrusega nr 216 kinnitatud «Õigusvastaselt võõrandatud vara eest kompensatsiooni määramise korras» (edaspidi *kompenseerimise kord*) sätestatud omandireformi objektiks olevate õigusvastaselt võõrandatud ehitiste, laevade ja tootmishoonete sisseseade, põllumajandusinventari (edaspidi *vara*), aktsiate ja osatähtede ning maa maksumuse määramiseks.

(2) Vara kompenseeritakse võõrandamisaege maksumuse alusel. Vara võõrandamisaeget maksumust määratakse:

- 1) vara maksumust tõendavate dokumentide alusel, mis on välja antud mitte varem kui kolm aastat ja mitte hiljem kui kuus kuud õigusvastase võõrandamise hetkest arvates;
- 2) ehitise, laeva või tootmishoone sisseseade puhul ekspertiisi teel kolmeliikmelise ekspertkomisjoni poolt õigustatud subjekti taotlusel ja kulul kompenseerimise korra punktides 20, 21, 22 ja 23 sätestatud korras juhul, kui vara võõrandamisaege maksumuse kohta puuduvad dokumendid, kuid on olemas dokumendid, mis kirjeldavad vara suurust, koosseisu ja kasutusotstarvet, või kui vara on säilinud;
- 3) ehitise, laeva või tootmishoone sisseseade puhul Vabariigi Valitsuse määratud summas juhul, kui puuduvad vara suurust, koosseisu ja kasutusotstarvet kirjeldavad dokumendid ja vara ei ole säilinud või kui õigustatud subjekt ei taotle ekspertiisi (kompenseerimise korra punkt 23¹);
- 4) õigustatud subjekti taotlusel kohtu korras juhul, kui õigustatud subjekt ei nõustu ekspertiisi teel või Vabariigi Valitsuse määratud kompensatsiooniga;
- 5) põllumajandusinventari puhul vara võõrandamisaeget maksumust tõendavate dokumentide puudumisel põllumajandusinventari koosseisu, lehma arvestusliku hinna ja Vabariigi Valitsuse 4. septembri 1992. a määruse nr 261 «Maa- ja põllumajandusreformi kiirendamise kohta» kehtestatud koefitsientide alusel;
- 6) aktsia või osatäht nominaalväärtuse ulatuses käesoleva meetodika paragrahvis 5 sätestatud korras.

§ 2. Vara võõrandamisaege maksumuse määramine

(1) Kompenseerimise seaduse paragrahvi 3 alusel on vara võõrandamisaege maksumuse määramisel lähtealuseks vara maksumust tõendav dokument, mis on välja antud mitte varem kui kolm aastat ja mitte hiljem kui kuus kuud õigusvastase võõrandamise hetkest arvates. Maksumust tõendavate dokumentidena võib käsitleda ostu-müügilepinguid, vara kindlustuspoliise, võõrandamise akte jm vara maksumust tõendavaid kirjalikke dokumente, mida saadakse arhiividest või õigustatud subjektide käest. Aluseks võetakse dokumendid, mille õigsuses ei ole alust kahelda. Dokumenti ei võeta aluseks, kui selgelt on tegemist eksitusega või

mitteadekvaatsete andmetega (näiteks kui analoogse vara suhtes on esitatud kaks või enam vastukäivat dokumenti või kui dokumendil näidatud vara maksumus erineb oluliselt analoogilise vara maksumusest). Mitme näidatud ajavahemikul väljaantud dokumendi korral eelistatakse muudel võrdsetel asjaoludel dokumenti, mille väljaandmise aeg on kõige lähemal õigusvastase võõrandamise hetkele.

(2) Dokumentide alusel määratakse vara võõrandamisaeagne maksumus kompenseerimise korra punktides 19 ja 20 sätestatud korras. Selleks teostab kohaliku omavalitsuse täitevorgani poolt määratud isik kompenseerimise seaduse paragrahvi 7 kohaselt vara võõrandamisaeagset maksumust tõendava dokumendi alusel ümberarvutused eurodesse käesoleva meetodika paragrahvides 3 ja 4 sätestatud koefitsientide alusel. Kompenseerimise korra punkti 20 kohaselt koostab isik iga vara kohta võõrandamisaeagse maksumuse arvutamise dokumendi, milles on viited arvutamise aluseks olevatele dokumentidele ja muudele andmetele ning maksumuse määramise põhjendus. Koostaja allkirjastab dokumendi ja paigutab selle õigusvastaselt võõrandatud vara toimikusse. [RT I, 09.11.2010, 1- jõust. 01.01.2011]

§ 3. Vara võõrandamisaeagse maksumuse ümberarvutamise koefitsiendid 1940. aastal kehtinud Eesti krooni suhtes

(1) Aastatel 1938-1940 dateeritud vara maksumust tõendavates dokumentides välisvaluutas väljendatud vara maksumus arvutatakse ümber 1940. aastal kehtinud kroonidesse järgmiste koefitsientide alusel:

1) 1 USA dollar4,202) 1 Inglise nael17,193) 1 Saksa riigimark1,694) 1 Soome mark0,095) 1 Prantsuse frank0,106) 1 Belgia belga0,727) 1 Šveitsi frank0,958) 1 Itaalia liir0,219) 1 Rootsi kroon1,0010) 1 Taani kroon0,8211) 1 Norra kroon0,9612) 1 Hollandi kulden2,2513) 1 Läti lattu0,7914) 1 Leedu litt0,69.

(2) Saadud vara võõrandamisaeagne maksumus 1940. aastal kehtinud kroonides (Ekr) arvutatakse ümber Eesti kroonidesse (EEK) vahekorras 1 Ekr = 10 EEK. Saadud summa arvestatakse eurodesse euro kasutusele võtmise seaduse § 5 kohaselt.

[RT I, 09.11.2010, 1- jõust. 01.01.2011]

§ 4. Vara võõrandamisaeagse maksumuse ümberarvutamise koefitsiendid NSV Liidu rahas Eesti kroonidesse

(1) 1940. aastast kuni 1961. aasta 1. jaanuari rahareformini NSVL rahas (rublades) väljendatud võõrandatud vara maksumus arvutatakse ümber Eesti kroonidesse koefitsiendiga 4,5 ehk kursiga 0,222 rubla = 1 Eesti kroon. Saadud summa arvestatakse eurodesse euro kasutusele võtmise seaduse § 5 kohaselt.

[RT I, 09.11.2010, 1- jõust. 01.01.2011]

(2) 1. jaanuarist 1961. a kuni 1. detsembrini 1981. a NSVL rahas (rublades) väljendatud vara võõrandamisaeagne maksumus arvutatakse ümber Eesti kroonidesse koefitsiendiga 45 ehk kursiga 0,0222 rubla = 1 Eesti kroon.

Saadud summa arvestatakse eurodesse euro kasutusele võtmise seaduse § 5 kohaselt.

[RT I, 09.11.2010, 1- jõust. 01.01.2011]

§ 5. Aktsiate ja osatähtede maksumuse määramine

(1) Aktsiate või osatähtede (edaspidi *aktsiad*) maksumuse määramisel ja omandireformi objektiks tunnistamisel tehakse kindlaks aktsiate liik ning nominaalväärtus järgmiste Eesti Riigiarhiivis säilitatavate nimekirjade alusel:

1) «Väärtpaberite käibe korraldamise seaduse» (RT 1940, 69, 678) paragrahvi 6 kohaselt

Majandusministeeriumile esitatud väärtpaberite registreerimismaterjalid;

2) Rahanduse Rahvakomissariaadi Maksude Peavalitsuse «1940. a natsionaliseeritud ettevõtete aktsionäride nimekiri»;

3) Eesti Omavalitsuse Majandus- ja Rahandusdirektooriumi Finantsvalitsuse arhiivifondis säilitatavad «Aktsiate omanikkude nimekirjad nende aktsiate ja osatähtede arvu ja nominaalväärtuse üle» (dateeringuga «1941–1944»).

Õigusvastaselt võõrandatud Eesti Panga aktsiate omandireformi objektiks tunnistamisel on aluseks «Eesti Panga Natsionaliseerimise Aktis» (alustatud 27. juulil 1940, lõpetatud 13. augustil 1940) toodud aktsionäride nimekiri.

(2) Aktsiate kompenseerimisel määratakse kindlaks ühe aktsia nominaalväärtus ja aktsiate arv käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud dokumentide alusel.

(3) Kui käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel ei ole võimalik andmete puudumise või lahknemise korral kindlaks määrata ühe aktsia nominaalväärtust ning nende aktsiate koguväärtust, tuleb maksumuse määramisel kasutada dokumente, mis peavad olema välja antud mitte varem kui kolm aastat ja mitte hiljem kui kuus kuud õigusvastase võõrandamise hetkest arvates. Kui ei leidu ka kompenseerimise seaduse paragrahvis 3 nimetatud dokumente, kompenseeritakse aktsia 6,40 euro ulatuses.

[RT I, 09.11.2010, 1- jõust. 01.01.2011]

§ 6. Põllumajandusinventari võõrandamisaeagse maksumuse määramine

Põllumajandusinventari võõrandamisaeagset maksumust tõendavate dokumentide puudumisel määratakse nende maksumus põllumajandusinventari koosseisu, lehma arvestusliku hinna ja käesoleva määruse lisas 4 toodud koefitsientide alusel.

[RT I, 05.07.2012, 1- jõust. 08.07.2012]

§ 7. Maa maksumuse määramine

Maa maksumuse määramine toimub «Maa hindamise seaduse» paragrahvide 9 ja 10 alusel kompenseerimise korra punktides 24 ja 25 sätestatud korras. Käesoleva metoodika lisas 3 on toodud näidised linna territooriumil või valla kompakse hoonestusega alal asuva õigusvastaselt võõrandatud maa maksumuse määramiseks.

§ 8. Vara maksumuse määramine ekspertkomisjoni poolt

(1) Ekspertkomisjon juhendub oma töös käesolevast metoodikast ja üldsätetes nimetatud õigusaktidest.

(2) Vara võõrandamisaegne maksumus määratakse ekspertkomisjoni poolt järgmistel juhtudel:

- 1) Vara võõrandamisaegset maksumust tõendavad dokumendid puuduvad või need ei vasta kompenseerimise seaduse paragrahvis 3 esitatud nõuetele, kuid on olemas dokumendid, mis kirjeldavad vara suurust, koosseisu, kasutusotstarvet, vanust jne. Vara on ekspertkomisjoni töö alguseks säilinud.
- 2) Vara võõrandamisaegset maksumust tõendavad dokumendid puuduvad. Samuti puuduvad dokumendid, mis kirjeldavad vara suurust, koosseisu, kasutusotstarvet, vanust jne. Vara on ekspertkomisjoni töö alguseks säilinud.
- 3) Vara võõrandamisaegset maksumust tõendavad dokumendid puuduvad või vara maksumust tõendavad dokumendid ei vasta kompenseerimise seaduse paragrahvis 3 esitatud nõudele ja vara on lammutatud maavanema taotlusel Vabariigi Valitsuse loal või õigustatud subjektide kirjalikul loal vastavalt «Omandireformi aluste seaduse» paragrahvi 18 lõikele 4 või hävinud muul viisil, kuid on olemas dokumendid, mis kirjeldavad vara suurust, koosseisu, kasutusotstarvet ja vanust.
- 4) On olemas kompenseerimise seaduse paragrahvis 3 nimetatud dokumendid, kuid dokumendis kajastuvad andmed on mitteametlikud.

(3) Ekspertkomisjon koostab ekspertiisiakti, mis koosneb järgmistest osadest:

- 1) lähteandmed;
- 2) uuring;
- 3) vara võõrandamisaegne maksumus ja selle arvutuse käik, kus hoonete puhul on ära näidatud hoone kubatuur, hoone 1 m³ maksumus ja vara kulum;
- 4) ekspertiisiakti lisad, sh ekspertkomisjonile täiendavalt esitatud dokumendid.

(4) Ekspertiisiakt peab sisaldama:

- 1) ekspertiisi määramise otsuse numbrit ja kuupäeva;
- 2) ekspertkomisjoni liikmete nimesid ja allkirju;
- 3) ekspertiisi tegemise aega ja akti koostamise kuupäeva;
- 4) vara toimiku numbrit, vara nimetust ja asukohta (aadress, kinnistu number);
- 5) vara üldiseloostust; vara suurust, koosseisu ja kasutamise otstarvet iseloomustavaid näitajaid, eksperthinnangu põhjal aluseks võetud vara kulumit ja muid näitajaid (kui maksumuse määramine toimub lähtudes analoogilise vara maksumusest);
- 6) vara võõrandamisaegset maksumust eksperthinnangu kohaselt.

§ 9. Ekspertiisi ülesanne ja lähteandmed

(1) Ekspertkomisjon saab ülesande vara maksumuse määramise ekspertiisiks kohaliku omavalitsuse täitevorgani korraldusega, milles on näidatud vara asukoht ja hinnatava vara nimetus.

(2) Lähtematerjalina antakse ekspertkomisjonile allkirja vastu ekspertiisi tegemise ajaks vara toimik. Õigustatud subjektidel on õigus anda vara võõrandamisaegset maksumust määravatele isikutele selgitusi ja esitada lisadokumente. Kõikide dokumentide põhjal ekspertkomisjon otsustab, kas lähteandmed on vastuvõetavad ja tõesed ning kas nende andmete alusel saab vara võõrandamisaegset maksumust määrata. Kui vajalikud lähtematerjalid puuduvad, ei anna ekspertkomisjon vastust ülesandele.

(3) Vara hindamisel arvestatakse järgmisi lähtematerjale:

- 1) vara natsionaliseerimisaegsed dokumendid, vara sundvõõrandamise aktid vms;
- 2) täiendavad andmed vara kohta, sealhulgas vara võõrandamisaegset funktsiooni, üldist tehnilist seisukorda ja maksumust tõendavad dokumendid; ehitusalane informatsioon (joonised, konstruktsioonide kirjeldused, fotod jms), mille alusel saab määrata vara tehnilist seisukorda võõrandamise momendil;
- 3) vara kindlustusdokumendid;
- 4) kinnistusraamatu sissekanded ja kinnistute plaanid, objektide asend kinnistul;
- 5) vara senise valdaja kasutuses olevad andmed vara juures tehtud ümber- ja juurdeehituste mahu ja remontehtustööde maksumuse kohta;
- 6) vara inventariseerimisdokumendid;
- 7) ostu-müügidokumendid, kinke- ja pärimisdokumendid ja muu ekspertiisiks sobiv info hinnatava vara kohta;
- 8) vara kohapealse uuringu ja mõõdistamise andmed.

§ 10. Ehitiste, laevade ning tootmishoonete sisseseade hindamine ekspertkomisjoni poolt

(1) Hoonete hindamisel rakendatakse käesoleva metoodika lisa 1 toodud hindenorme. Laevade hindamisel kasutatakse analooghindasid vastavalt Eesti Riigi Statistika Keskbüroo 1939. a väljaandele «1937. a majandusloenduse andmed» tabelile laevade arvu, mahu ja väärtuse kohta. Rajatiste maksumus määratakse maksumust tõendavate dokumentide alusel.

(2) Käesoleva metoodika lisa 1 toodud hindenorme, analooghindasid või bilansis toodud soetusmaksumust kasutades võetakse vara võõrandamisaegse maksumuse määramisel arvesse vara kulum.

(3) Ekspertkomisjoni töö aluseks on vara toimik ja käesoleva metoodika paragrahvis 9 nimetatud lähtematerjalid. Ekspertkomisjon määrab vara oletatava kulumise õigusvastase võõrandamise ajal, arvestades, millises seisundis objekt võõrandamise ajal oli.

(4) Ehitiste võõrandamisaegne maksumus määratakse käibivates eurodes valemiga $M_v = V \times H \times (1-K)$, kus [RT I, 09.11.2010, 1- jõust. 01.01.2011]

1) M_v – vara võõrandamisaegne väärtus;

2) V – vara võõrandamisaegne arvestuslik kubatuur;

3) H – hindenorm lisa 1 järgi (EUR/m³) olenevalt võõrandamise ajast;

[RT I, 09.11.2010, 1- jõust. 01.01.2011]

4) $(1-K)$ – objekti jääkmaksumust iseloomustav kordaja, kus kulumit iseloomustav koefitsient K on piires 0–1,0, arvestades objekti tehnilist seisukorda võõrandamise momendil.

(5) Kui objekti võõrandamisaegset tehnilist üldseisukorda (kulumit) ei ole võimalik ekspertiisi käigus määrata, lähtub ekspertkomisjon käesoleva metoodika lisa 2 toodud andmetest. Kusjuures selgitatakse:

1) objekti käikuandmise aeg, tema konstruktiivne lahendus ja tehniline seisukord võõrandamise momendil ning sellest tulenev kulumit iseloomustav koefitsient;

2) objekti tõenäolised tehnilised näitajad võõrandamise momendil: arvestuslik kubatuur V (m³) ja kasulik pind (m²).

Kui objekti üldine konstruktiivne lahendus ja arvestuslik kubatuur on selgunud, leitakse käesoleva metoodika lisa 1 järgi sobiv hindenorm (H) ja objekti võõrandamisaegne maksumus käesoleva metoodika paragrahvis 10 ettenähtud valemi järgi.

(6) Keldriga hoonetel rakendatakse keldri kubatuurile koefitsienti 0,6. Hoone arvestusliku põhikubatuuri hulka loetakse ka ärklikorruse kubatuur.

Katalseadme ja keskküttesüsteemi olemasolul hoones lisatakse hindenormile keskkütte arvelt täiendavalt 6%.

(7) Tootmishoonete sisseseade on tootmiseks kasutatud masinad, seadmed ja tööriistad. Kui tootmishoone sisseseade maksumuse kohta ei ole maksumust tõendavaid dokumente, tuleb sisseseade maksumus määrata protsentuaalselt tootmishoone soetusmaksumusest vastavalt järgmisele liigitusele:

1) lihtne tehnoloogia – 10% ehitise maksumusest;

2) keskmine tehnoloogia – kuni 25% ehitise maksumusest;

3) mahukas tehnoloogia – kuni 40% ehitise maksumusest.

Saadud maksumusest arvutatakse maha sisseseade kulum kuni vara võõrandamiseni. Tehnoloogia keerukuse astme ja kulumise määrab ekspertkomisjon uuringu põhjal.

Kui vara võõrandamisaegse maksumuse määramisel lähtutakse analoogilise vara maksumusest, esitatakse aktis ka analoogobjekti iseloomustavad andmed.

(8) Kõigil juhtudel arvutatakse ja väljendatakse vara võõrandamisaegne maksumus (võõrandamisaegne jääkmaksumus) ühe euro täpsusega.

[RT I, 09.11.2010, 1- jõust. 01.01.2011]

§ 11. Vara võõrandamisaegse maksumuse määramine üldsummas

Kui õigustatud subjekt kohaliku omavalitsuse täitevorgani määratud kuupäevaks ei ole taotlenud ekspertiisi määramist või kui ehitiste, laevade ja tootmishoonete sisseseade võõrandamisaegset maksumust ei ole võimalik määrata ekspertkomisjoni poolt, määratakse vara võõrandamisaegne maksumus eurodes kompenseerimise korra punktis 23¹ ettenähtud üldsummade ulatuses.

[RT I, 09.11.2010, 1- jõust. 01.01.2011]

§ 12. Rakendussäte

[Käesolevast tekstist välja jäetud.]

Lisa 1 1940–1941 õigusvastaselt võõrandatud hoonete 1 m³ hindenormid eurodes

Lisa 2 Hoonete ja konstruktiivselementide normatiivid kulumise orienteeruvaks määramiseks

Lisa 3 Linna territooriumil või valla kompaktses hoonestuses alal asuva õigusvastaselt võõrandatud maa maksumuse määramise näidised

Lisa 4 Põllumajandusinventari ja -loomade võõrandamisaegse maksumuse määramise koefitsiendid

[RT I, 05.07.2012, 1- jõust. 08.07.2012]