

Väljaandja:	Vabariigi Valitsus
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	02.10.2020
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	17.03.2023
Avaldamismärge:	RT I, 29.09.2020, 4

Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele

Vastu võetud 14.07.2016 nr 79
[RT I, 16.07.2016, 2](#)
jõustumine 19.07.2016

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
24.09.2020	RT I, 29.09.2020, 3	02.10.2020

Määrus kehtestatakse [riigivaraseaduse](#) § 18¹ lõike 4 ja § 46 lõike 5 alusel.

1. peatükk Üldsätted ja üldnõuded

§ 1. Üldsätted

- (1) Määrusega kehtestatakse kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord ning nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele.
- (2) Määrust kohaldatakse riigile kuuluva kinnisasja:
 - 1) avaliku enampakkumise, valikpakkumise või otsustuskorras kasutamiseks andmise korral turupõhise kasutustasu hindamisel;
 - 2) otsustuskorras turupõhisest kasutustasust madalama tasu eest kasutamiseks andmise korral majandusliku säilimise kulusid katva kasutustasu hindamisel;
 - 3) avaliku enampakkumise, valikpakkumise või otsustuskorras võõrandamise korral hariliku väärtuse hindamisel;
 - 4) vahetamise korral vahetatavate kinnisasjade hariliku väärtuse hindamisel;
 - 5) mitterahalise sissemaksena eraõiguslikule juriidilisele isikule üle antava kinnisasja hariliku väärtuse hindamisel.
- (3) Turupõhise kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamisel lähtutakse hinnatava kinnisasja parimast kasutusest.
- (4) Parima kasutuse analüüsimisel lähtutakse alternatiivsest kasutusest, kui:
 - 1) kinnisasi antakse kasutusse alternatiivsel otstarbel, mis eeldaks kasutus- ja/või sihtotstarbe muutmist;
 - 2) tururenti ei ole olemasolevast kasutusest lähtuvalt võimalik hinnata, kuid on mõistlik eeldada kinnisasja kasutus- ja/või sihtotstarbe muutmist;
 - 3) [kehtetu -[RT I, 29.09.2020, 3](#)- jõust. 02.10.2020]
 - 4) kinnisasi võõrandatakse teadaoleva või tõenäolise eesmärgiga võtta see kasutusse alternatiivsel otstarbel, eeldades kasutus- või sihtotstarbe muutmist ning arvestades kinnisasja arendamise võimalusi;
 - 5) vastava kutsetunnistusega hindaja leiab, et turuväärtust ei ole olemasolevast kasutusest lähtuvalt võimalik hinnata, kuid on mõistlik eeldada kinnisasja kasutus- või sihtotstarbe muutmist;
 - 6) vastava kutsetunnistusega hindaja hindab, et kinnisasja alternatiivne kasutus oleks majanduslikult otstarbekam.

§ 2. Üldnõuded kasutustasu hindamisele

- (1) Kasutustasu on turupõhine kasutustasu või vähemalt majandusliku säilimise kulusid kattev kasutustasu.

(2) Kasutustasu hinnatakse lähtuvalt sõlmitava kasutuslepingu tingimustest. Kasutustasu sisaldab kõikide teenuste kulu, mis jäävad kasutusse andja kohustuseks.

(3) Kui kasutustasu hindab vastava kutsetunnistusega hindaja, käsitatakse turupõhise kasutustasuna turenti vara hindamise hea tava tähenduses.

(4) Hindamisaruandes kajastatakse hinnatud kasutustasus sisalduvad teenused vastavalt riigivaraseaduse § 91 lõike 1 alusel antud määruses sätestatud teenuste valdkondadele.

(5) Majandusliku säilimise kuludeks loetakse haldamine, tehnohooldus, väline heakord, remonttööd ja omanikukohustused. Majandusliku säilimise kulude suurus selgitatakse välja kasutusse antava kinnisasja kulude analüüsi ja turuanalüüsi teel.

§ 3. Üldnõuded hariliku väärtuse hindamisele

(1) Hariliku väärtuse hindamisel arvestatakse kõiki kinnisasja olulisi osi, kinnisasja kasuks seatud või kinnisasja koormavaid asjaõigusi, kinnisasja koormavaid kasutuslepinguid ja seadusjärgseid kitsendusi.

(2) Hariliku väärtuse hindamisel ei arvestata kinnisasja koormavat kasutuslepingut, kui kinnisasi võõrandatakse otsustuskorras selle senisele kasutajale või kui koormav kasutusleping või asjaõigus lõpetatakse enne omandi üleandmist. Kui kinnisasja kasutaja on teinud kinnisasjale parendusi ja parenduste hüvitamises on kasutuslepingus kokku lepitud, esitatakse hindamisaruandes parenduste mõju harilikule väärtusele.

(3) Kui harilikku väärtust hindab vastava kutsetunnistusega hindaja, käsitatakse hariliku väärtusena turuväärtust vara hindamise hea tava tähenduses. Turuväärtus hinnatakse võrdlus- või tulumeetodil.

2. peatükk

Nõuded hindamisaruandele ja selle tellimisele

§ 4. Hindamisaruande koostaja

(1) Hindamisaruande koostab vastava kutsetunnistusega hindaja, kellel on kutseseaduse alusel antud ja kehtiv 7. taseme vara hindaja kutse. Vastava kutsetunnistusega hindaja peab olema täitnud kutseliste hindajate aruandluse ja auditeerimise korras kutselisele hindajale seatud nõuded.

(2) Riigivaraseaduse § 18¹ lõike 2 punktides 1–5 ja punktis 7 ning § 46 lõike 2 punktides 2 ja 3 nimetatud juhtudel võib hindamisaruande koostada riigivara valitseja.

(3) Maa-amet koostab hindamisaruande riigivaraseaduse § 18¹ lõike 2 punktis 6 ja § 46 lõike 2 punktis 1 nimetatud alustel ning hariliku väärtuse hindamisel riigivaraseaduse § 46 lõike 2 punktis 1 nimetatud meetodikast lähtudes.

§ 5. Hindamisaruande vormid

(1) Vastava kutsetunnistusega hindaja koostab hindamisaruande vara hindamise heale tavale vastavas eksperthinnangu vormis. Kinnisasja võõrandamisel või kasutamiseks andmisel avaliku enampakkumise teel on lubatud kasutada ekspertarvamuse vormi.

(2) Kui kasutusse andmise või võõrandamise otsuse tegemise hetkeks on kuupäevast, mille seisuga väärtus on esitatud, möödunud kuus kuud, koostab vastava kutsetunnistusega hindaja hindamisaruande vara hindamise heale tavale vastavas lisahinnangu vormis.

(3) Riigivara valitseja või Maa-ameti koostatav turupõhise kasutustasu hindamise aruanne sisaldab, välja arvatud juhul, kui hinnatava kinnisasja omadustest tulenevalt sellised andmed puuduvad või ei ole konkreetse hindamise kontekstis olulised, vähemalt järgmisi andmeid:

- 1) hinnatavat kinnisasja kirjeldavad andmed – riigi kinnisvararegistri kood, aadress, katastritunnus, katastriüksuse sihtotstarve, katastriüksuse pindala, kasutuslepinguga koormatava ala pindala, hoonestatud kinnisasja puhul kasutuslepinguga koormatava hoone või selle osa kasutusse antav pind, kasutusotstarve ja kirjeldus;
- 2) hinnatava kinnisasja jääkmaksumus bilansis;
- 3) hinnatava hoonestamata kinnisasja maa maksustamishind;
- 4) maatulundusmaa mullastiku kirjeldus ja metsa kvaliteet ning selle mõju kasutustasule, kui see mõjutab kasutustasu suurust;
- 5) hinnataval kinnisasjal lasuvad piirangud, kitsendused, piiratud asjaõigused ja nende mõju kasutustasule;
- 6) ülevaade sarnaste varadega toimunud kasutamiseks andmise tehingutest (võrdlustehingud) nende olemasolul;
- 7) sarnaste varade kasutamiseks andmise pakkumiste info;
- 8) kasutustasuni jõudmise hindamiskäigu selgitus;
- 9) hinnatud kasutustasu suurus ühes kuus või aastas ja selgitus käibemaksu hinnatud kasutustasus sisaldumise või selle lisandumise kohta;
- 10) loetelu teenustest, mille tasu sisaldub kasutustasus;

11) riigivaraseaduse § 18¹ lõike 2 punktis 7 nimetatud juhul viide vastava kutsetunnistusega hindaja kinnitusele aktiivse turu puudumise kohta;

12) hindamisaruande koostaja ja koostamise kuupäev.

(4) Riigivara valitseja või Maa-ameti koostatav hariliku väärtuse hindamise aruanne sisaldab, välja arvatud juhul, kui hinnatava kinnisasja omadustest tulenevalt sellised andmed puuduvad või ei ole konkreetse hindamise kontekstis olulised, järgmisi andmeid:

1) hinnatavat kinnisasja kirjeldavad andmed – riigi kinnisvararegistri kood, aadress, katastritunnus, maakasutuse sihtotstarve, katastriüksuse pindala, hoonestatud kinnisasja puhul hoonestuse suletud netopind, kasutusotstarve ja hoonete kirjeldus;

2) hinnatava kinnisasja jääkmaksumus bilansis;

3) hinnatava hoonestamata kinnisasja maa maksustamishind;

4) hinnang aktiivse turu olemasolu või selle puudumise kohta;

5) maatulundusmaa mullastiku kirjeldus ja metsa kvaliteet ning selle mõju kinnisasja väärtusele, kui see mõjutab harilikku väärtust;

6) hinnatava kinnisasja kohta käiv planeeringuinfo ja planeeringute mõju kinnisasja väärtusele;

7) hinnatavat kinnisasja koormavate lepingute analüüs ja lepingute mõju kinnisasja väärtusele;

8) hinnataval kinnisasjal lasuvad piirangud, kitsendused, piiratud asjaõigused ja nende mõju kinnisasja väärtusele;

9) ülevaade sarnaste varadega toimunud müügitehingutest (võrdlustehingud) nende olemasolul;

10) sarnaste varade müügipakkumiste info;

11) hariliku väärtuseeni jõudmise hindamiskäigu selgitus;

12) hinnatud kinnisasja harilik väärtus;

13) riigivaraseaduse § 46 lõike 2 punktis 2 nimetatud juhul viide vastava kutsetunnistusega hindaja kinnitusele aktiivse turu puudumise kohta;

14) hindamisaruande koostaja ja koostamise kuupäev.

§ 6. Hindamisaruande tellimine

(1) Hindamisaruande tellimisel lähtutakse riigihangete seadusest, riigivaraseadusest ja selle alusel antud määrustest ning vara hindamise heast tavast.

(2) Hindamisaruande tellimisel koostatakse lähteülesanne, mis vormistatakse kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

(3) Lähteülesandes esitatakse vähemalt järgmised andmed:

1) hinnatava kinnisasja katastriüksuse aadress ja kood riigi kinnisvararegistris;

2) hindamise eesmärk koos viitega riigivaraseaduse vastavale sättele;

3) hinnatavat kinnisasja koormavate lepingute andmed;

4) kasutustasu hindamise korral sõlmitava kasutuslepingu olulised tingimused, sealhulgas kohustuste jaotus poolte vahel.

(4) Kasutustasu hindamiseks koostatava hindamisaruande tellimisel seatakse hindajale lähteülesandes nõue esitada hindamisaruande kokkuvõttes:

1) loetelu teenustest, mille tasu sisaldub hinnatud kasutustasus;

2) soovitud üüri- ja kõrvalteenuste kohustuste vahekorra muutmiseks koos korrigeeritud hindamistulemusega, kui sõlmitava kasutuslepingu tingimused ei vasta turul tavaks olevale teenuste jaotusele;

3) soovitud kasutustasu muutmiseks lepinguperioodil.

(5) Hindamisaruande tellimisel teavitatakse hindajat, et hindamisaruanne on vastavalt avaliku teabe seadusele avalik, välja arvatud juhul, kui teabele juurdepääs on seadusega kehtestatud korras piiratud.

(6) Hindamisaruande tellimisel lepatakse vajaduse korral kokku:

1) eelduses kinnisasja sihtotstarbe muutmiseks ja potentsiaalse ehitusõiguse määramiseks;

2) paragrahvi 1 lõikes 4 nimetatud juhtudel kõrvalekaldena standardist turuväärtuse hindamata jätmisses püstitatud eelduse mitterealiseerumise korral.

3. peatükk Kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise erisused

§ 7. Turuanalüüsi teel kasutustasu või hariliku väärtuse hindamine

Riigivara valitseja või Maa-amet kasutavad turuanalüüsi teel kasutustasu või hariliku väärtuse hindamisel järgmisi soovituslikke infoallikaid:

1) kinnisvaraettevõtete turuülevaated;

2) riigi kinnisvararegister;

- 3) avalikud kinnisvaraandmebaasid pakkumisinfolga;
- 4) konsultatsioon kutseliselt hindajalt, maaklerilt või turuosaliselt;
- 5) konsultatsioon teiselt riigivara valitsejalt;
- 6) muu teadaolev informatsioon.

§ 7¹. Põllumajandusmaa turupõhise kasutustasu hindamine

(1) Põllumajandusmaa turupõhine kasutustasu hinnatakse järgmiselt:

- 1) kolm protsenti aastas kinnisasja põllumajanduslikult kasutatava osa maksustamishinnast juhul, kui maksustamishind kajastab kinnisasja harilikku väärtust;
- 2) kolm protsenti aastas kinnisasja põllumajanduslikult kasutatava osa harilikust väärtusest, kui ei ole täidetud punktis 1 esitatud tingimus.

(2) Kui põllumajandusmaa kasutajal ei ole maamaksuseaduse §-st 10 tulenevalt maksukohustust, arvestatakse turupõhise kasutustasu hindamisel maamaksu kuluga proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.

(3) Kui turupõhine aastatasu kujuneb väiksemaks kui kümme eurot, määratakse kasutustasuks kümme eurot aastas.

[RT I, 29.09.2020, 3- jõust. 02.10.2020]

§ 8. Turupõhise kasutustasu hindamine aktiivse turu puudumisel

(1) Riigivaraseaduse § 18¹ lõike 2 punktis 7 sätestatud juhul koosneb turupõhine kasutustasu riigivaraseaduse § 91 lõike 1 alusel antud määruuses sätestatud teenuste valdkondade kulude ja järgmistel alustel arvatud komponendi summast:

- 1) viis protsenti aastas kasutusse antava hoonestatud kinnisasja või kinnisasja hoonestatud osa jääkmaksumusest bilansis;
- 2) kolm protsenti aastas kasutusse antava hoonestamata kinnisasja või kinnisasja hoonestamata osa jääkmaksumusest bilansis või maksustamishinnast, sõltuvalt sellest, kumb on kõrgem.

[RT I, 29.09.2020, 3- jõust. 02.10.2020]

(2) Kui riigivaraseaduse alusel seatud hoonestusõiguse ja kasutusvalduse aastatasu kujuneb väiksemaks kui kümme eurot, määratakse kasutustasuks kümme eurot.

(3) Kui riigivaraseaduse alusel seatud servituudi, välja arvatud kasutusvaldus, aastatasu kujuneb alla kümne euro, siis kasutustasu ei määrata.

§ 9. Hariliku väärtuse hindamine aktiivse turu puudumisel

Riigivaraseaduse § 46 lõike 2 punktis 2 sätestatud muud põhjendatud alused, mida hariliku väärtusena, seejuures raamatupidamise seaduse § 35 lõike 5 kohaselt kehtestatud määruuse nõudeid arvestades käsitatakse, on:

[RT I, 29.09.2020, 3- jõust. 02.10.2020]

- 1) kinnisasja jääkmaksumus bilansis, kui see ei erine märgatavalt õiglasest väärtusest;
- 2) hoonestamata maal kehtiv maa maksustamishind või korralise hindamise meetoodika alusel hinnatud maa harilik väärtus tulenevalt sellest, kumb on kõrgem;
- 3) ehitistega kinnisasjal kulumeetodil hinnatud harilik väärtus, kui see on kõrgem jääkmaksumusest bilansis;
- 4) kohalikule omavalitsusele avalikult kasutatava olemasoleva või rajatava tee jaoks võõrandataval kinnisasjal, mida kinnisasja kujust ja suurusel tulenevalt ei ole muul otstarbel võimalik kasutada, kinnisasja jääkmaksumus bilansis.

[RT I, 29.09.2020, 3- jõust. 02.10.2020]

§ 10. Hariliku väärtuse hindamine riigivara vahetamisel

(1) Vahetatavate kinnisasjade hindamisaruanded koostab üldjuhul sama hindaja või need tellitakse samalt vastava kutsetunnistusega hindajalt, välja arvatud põhjendatud juhtudel.

(2) Vahetatavate kinnisasjade hindamisel tuleb tagada, et hindamise tulemused on kooskõlas vahetamise eesmärgiga ja leitud samadel alustel.

(3) Vahetatavate kinnisasjade hariliku väärtuse hindamisel võib väärtuse kuupäevade vahe olla maksimaalselt 60 päeva.

§ 11. Mitterahalise sissemaksena üle antava kinnisasja väärtuse hindamine

Eraõiguslikule juriidilisele isikule riigivara mitterahalise sissemaks tegemisel lähtutakse hariliku väärtuse hindamisel käesoleva määruuse esimeses peatükis sätestatud, arvestades raamatupidamise seaduse § 35 lõike 5 kohaselt kehtestatud määruuses ja äriseadustikus sätestatud.

[RT I, 29.09.2020, 3- jõust. 02.10.2020]

4. peatükk

Lõppsäte

§ 12. Rakendussäte

Käesoleva määruse jõustumisel kehtivatele riigivaraseaduse alusel seatud servituudi, välja arvatud kasutusvaldus, lepingutele rakendatakse § 8 lõiget 3.