



RAHANDUSMINISTEERIUM

# Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamine riigivara kasutamiseks andmisel ja võõrandamisel

Eve Murumaa

Riigivara osakond

## **Kuni 30.06.2016 kehtinud RVSi kohaselt:**

- tellis riigivara valitseja kasutusse antava kinnisasja turupõhise kasutustasu suuruse ja võõrandatava kinnisasja hariliku väärtuse kindlaksmääramiseks eksperdihinnangu üldiselt tunnustatud eksperdilt.
- Rahandusministeeriumi eelneval kirjalikul nõusolekul ei pidanud eksperdihinnangut tellima.

# Mis on muutunud

- RM on loobunud kooskõlastamistest;
- Tahtsime teha hindamist lihtsamaks ja odavamaks, selleks:
- Maa-ametile hindamise pädevus;
- nn hindamismäärus riigivara valitsejatele hindamisaruande tellimise ja koostamise juhendamiseks.

# Ettekande struktuur

- Ülevaade RVS regulatsioonist
- Hindamisaruande tellimine
- Maa-amet hindajana
- Hariliku väärtuse hindamine riigivara valitseja poolt
- Kasutustasu hindamine riigivara valitseja poolt



RAHANDUSMINISTEERIUM

# 1. Ülevaade RVS regulatsioonist

Eve Murumaa

Riigivara osakond

# Õigusaktid

- RVS § 18, 18<sup>1</sup> ja 46
- VV 14.07.2016 määrus nr 79 „Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele“ (hindamismäärus)

# **RVSist tulenevad reeglid**

**1**

- Riigivara antakse kasutusse vähemalt turupõhise kasutustasu eest (RVS § 18 lg 1)
- Riigivara võõrandatakse vähemalt harilikule väärtusele vastava tasu eest (RVS § 29 lg 3)

# **RVSist tulenevad reeglid**

**2**

- Kinnisasja kasutamiseks andmisel turupõhise kasutustasu eest ja võõrandamisel koostatakse hindamisaruanne arvestades järgmist:
  - hindamisaruande koostab vastava kutsetunnistusega hindaja;
  - hindamisaruanne koostatakse vara hindamise head tava arvestades;
  - kasutustasu hindamisel koostatakse hindamisaruanne sõlmitava kasutuslepingu tingimusi arvestades.

# Erandid

- Riigivara võib kasutuseks anda turupõhisest kasutustasust madalama tasu eest või tasuta RVS § 18 lg 2 sätestatud juhtudel
  - hinnata majandusliku säilimise kulud
  - hindamisaruanne ei ole vajalik
- Riigivara võib tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada RVS § 33 lg 1 sätestatud juhtudel
  - hinnata harilik väärtus
  - hindamisaruanne on vajalik

# Hindamisaruande koostajad

## Reeglina

- Vastava kutsetunnistusega hindaja
  - 7. taseme vara hindaja kutse (määruse § 4)

## Erandina

- Riigivara valitseja
- Maa-amet

# Millal võib hindamisaruande koostada riigivara valitseja?

- RVS § 18<sup>1</sup> lõike 2 punktides 1-5 ja 7 nimetatud juhud
- RVS § 46 lõike 2 punktides 2-3 nimetatud juhud

## **RVS § 18<sup>1</sup> lõike 2 punktid 1-5 ja 7**

- 1) kinnisasja kasutatakse < 100 kalendripäeva või < 1000 tundi kalendriaastas;
- 2) kasutatav pind < 100 ruutmeetrit;
- 3) eeldatav kasutustasu km-ga < 1000 eurot kalendriaastas;
- 4) kinnisasja kasutamine on seotud tehnovõrgu või -rajatise või avalikult kasutatava teega;
- 5) kinnisasja või hoonestusõigust koormatakse ostueesõiguse või reaalservituudiga;
- 7) turupõhist kasutustasu ei ole võimalik hinnata aktiivse turu puudumise või võrdlusandmete ebapiisavuse tõttu ja selle kohta on vastava kutsetunnistusega hindaja kirjalik kinnitus.

## **RVS § 46 lõike 2 punktid 2 ja 3**

- 2) - harilikku väärtust ei ole võimalik hinnata aktiivse turu puudumise või võrdlusandmete ebapiisavuse tõttu,
  - selle kohta on vastava kutsetunnistusega hindaja kirjalik kinnitus
  - võõrandamise tasus lepitakse kokku muudel põhjendatud alustel;
- 3) vastav erisus tuleneb õigusaktist (nt riigi raamatupidamise üldeeskiri).

# Millal ja kuidas võib hinnata Maa-amet?

- Vastavalt oma pädevusele
- Kasutustasu - turuanalüüsi ja riigi kinnisvararegistris registreeritud kasutuslepingute andmete alusel (RVS § 18 lg 2 p 6);
- Harilik väärtus - maakatastriseaduse § 9 lõike 2<sup>1</sup> alusel peetavas tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel, lähtudes maa hindamise seaduse, looduskaitse seaduse või muu asjakohase seaduse alusel kinnitatud metoodikast (RVS § 46 lg 2 p 1);



RAHANDUSMINISTEERIUM

## 2. Hindamisaruande tellimine

# **Hindamisaruande tellimine (määruse § 6)**

- Vastavalt RHSile, RVSile ja vara hindamise heale tavale;
- Kirjalik lähteülesanne;
- Nõue esitada kasutustasu hindamiseks koostatava hindamisaruande kokkuvõttes täiendavaid andmeid;
- Teavitust, et hindamisaruanne on avalik;
- Vajadusel hindamise eeldused.

# **Vastava kutsetunnistusega hindaja poolt koostatava hindamisaruande vormid (määruse § 5 lg 1-2)**

- Ekspert hinnang - reegel
- Ekspertarvamus – enampakkumise teel kasutusse andmisel või võõrandamisel
- Lisahinnang - kui väärtuse kuupäevast on möödunud 6 kuud (varem kinnitus turusituatsiooni muutumatusest)

# Näide 1

Hindamisaruande tellimine



RAHANDUSMINISTEERIUM

# 3. Maa-amet hindajana

# **Millal pöörduda Maa-ameti poole?**

- Hoonestamata maa
- Valdavalt enampakkumise menetluses
- Kui on vaja kasutada korralise hindamise meetodit

## **Maa-amet ei hinda:**

- **Hoonestatud vara**
- **Kui harilik väärtus kujuneb väga kõrgeks**
- **Kui varal võib olla varjatud tulupotentsiaal**

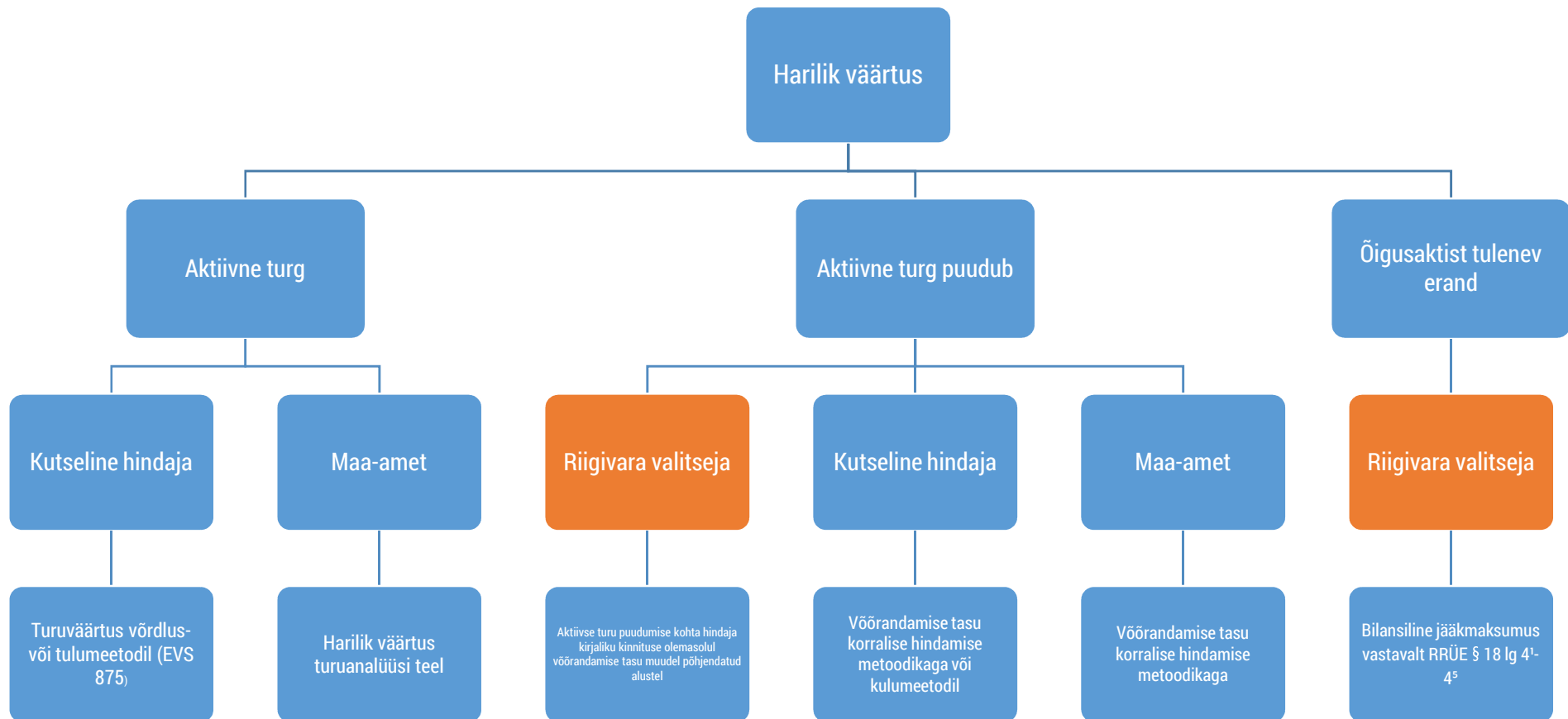


RAHANDUSMINISTEERIUM

## 4. Hariliku väärtuse hindamine riigivara valitseja poolt

RVS § 46

VV 14.07.2016 määrus nr 79 „Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele“



## **RVS § 46 lõike 2 punkt 2**

Hindamisaruande võib koostada riigivara valitseja, kui:

- 2) - harilikku väärtust ei ole võimalik hinnata aktiivse turu puudumise/võrdlusandmete ebapiisavuse tõttu,
  - selle kohta on vastava kutsetunnistusega hindaja kirjalik kinnitus

**St hindajale on saadetud hinnapäring ja hindaja on töötellimisest keeldunud turu puudumise tõttu.**

- võõrandamise tasus lepitakse kokku muudel põhjendatud alustel.

## **Määruse § 9**

# Hariliku väärtuse hindamine aktiivse turu puudumisel (hindamismääruse § 9)

1. hinnatakse, kas bilansiline jääkväärtus vastab harilikule väärtusele.

- nt maa puhul saab võrdluse teha Maa-ameti hinnastatistika alusel

(<http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/Start.aspx>)

- hoonestatud kinnisasja puhul võib nõu küsida kutseliselt hindajalt

2. Kui bilansiline väärtus ei kajasta harilikku väärtust, siis:

a) hoonestamata kinnisasjal kõrgem kahest -  
- kehtiv maa maksustamishind või

- korralise hindamise metoodika alusel  
hinnatud harilik väärtus;

b) ehitistega kinnisasjal kulumeetodil hinnatud  
harilik väärtus, kui see on kõrgem bilansilisest  
väärtusest.

# Korralise hindamise metoodika

VV 05.06.2001 määruse nr 193 „Maa korralisel hindamisel kasutatav metoodika“ § 34

Kui turuinformatsioonile tuginedes ei ole võimalik määrata **sotsiaalmaa, veekogude maa, transpordimaa, jäätmehooldlammaa, riigikaitsemaa, kaitsealuse maa ja sihtotstarbeta maa** väärtust, kasutatakse hindamise alusena piirkonna (näiteks tsooni) valdavale sihtotstarbe liigile või kõlvikule vastavat keskmist väärtust, mida korrigeeritakse parandusteguriga 0,2.

# **Riigivara valitseja poolt koostatav hindamisaruanne**

- Hindamismääruse § 5 lõigetes 3 ja 4 loetelu hindamisaruandes kajastatavatest andmetest
- välja arvatud juhul, kui hinnatava kinnisasja omadustest tulenevalt sellised andmed puuduvad või ei ole konkreetse hindamise kontekstis olulised

## Näide 2

Riigivara valitseja poolt koostatava **sotsiaalmaa** hariliku väärtuse hindamisaruande näide

# **RM tõlgendus**

**KOVidele avalikult kasutatavate teede rajamiseks  
võõrandatavate tee aluse ja tee teenindamiseks  
vajalike maatükkide hariliku väärtusena  
käsitatakse raamatupidamisväärtust.**

## Näide 3

Riigivara valitseja poolt koostatava  
**transpordimaa** hariliku väärtuse hindamisaruande  
näide

## **RVS § 46 lõike 2 punkt 3**

Hindamisaruande võib koostada riigivara valitseja, kui:

3) vastav erisus tuleneb õigusaktist.

Nt riigi raamatupidamise üldeeskiri.

# Kui vara võõrandatakse riigile vajalikuna

- Mitterahalise sissemaksena võõrandamisel on harilikuks väärtuseks õiglane väärtus vastavalt riigi raamatupidamise üldeeskirja § 18 lõigetele 4<sup>1</sup> – 4<sup>5</sup>;
- õiglaseks väärtuseks on jääkmaksumus üleandja bilansis, kui:
- Vara on vajalik avalike teenuste osutamiseks, puudub aktiivne turg ning puudub avalik huvi teenuse vastu;
- Samas konsolideerimisgrupis toimub tagasirent.

## Näide 4

Riigivara valitseja poolt koostatava hariliku väärtuse hindamisaruande näide **vara riigile vajalikuna RKASile üle andmisel**

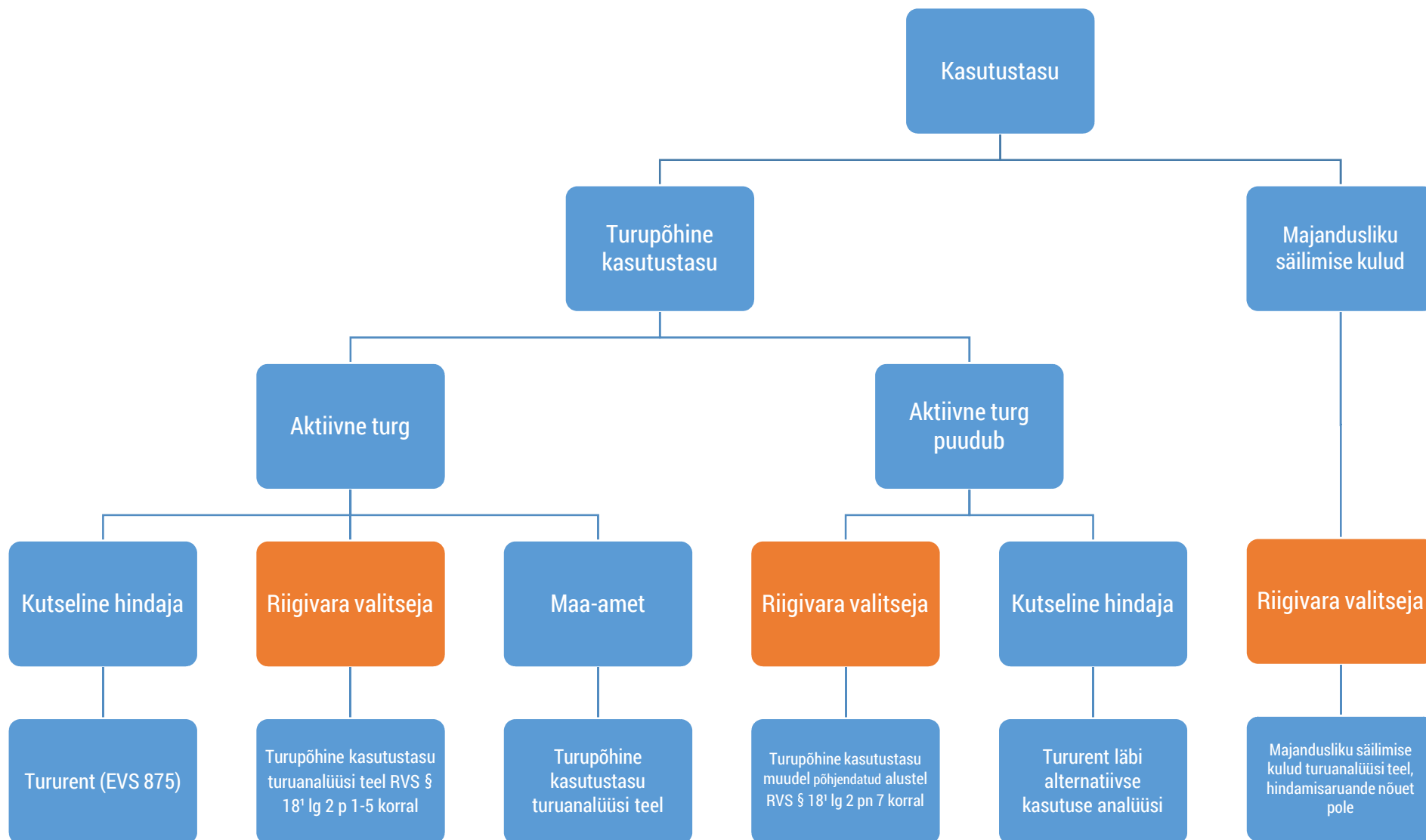


RAHANDUSMINISTEERIUM

## 5. Kasutustasu hindamine riigivara valitseja poolt

RVS § 18 ja 18<sup>1</sup>

VV 14.07.2016 määrus nr 79 „Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele“



## **RVS § 18 lg 2 ning § 18<sup>1</sup> lg 2 p 1-5 ja 7**

- Turupõhisest kasutustasust madalam tasu või tasuta, kuid vähemalt majandusliku säilimise kulud, kui vara majanduslik säilimine ei ole kasutuslepinguga kasutajale üle antud (RVS § 18 lg 2 ja 3).

Hindab riigivara valitseja vastavalt määruse § 2 lõikele 5, hindamisaruanne ei ole vaja;

- Turupõhine kasutustasu, mille hindamiseks koostab hindamisaruanne riigivara valitseja või Maa-amet (RVS § 18<sup>1</sup> lg 2).

# Majandusliku säilimise kulud

- Hindamismääruse § 2 lg 5:
  - Haldamine;
  - Tehnohooldus;
  - Väline heakord;
  - Remonttööd;
  - Omanikukohustused.
- Hinnatakse kasutusse antava kinnisasja kulude analüüsi ja turuanalüüsi teel
- Hindamisaruannet koostada ei ole vaja

# Riigivara valitseja hindajana aktiivse turu olemasolul

- Riigivara valitseja võib hinnata RVS § 18<sup>1</sup> lõike 2 punktides 1–5 juhtudel;
- Turuanalüüsiks kasutatavad soovituslikud allikad:
  - kinnisvaraettevõtete turuülevaated;
  - riigi kinnisvararegister;
  - avalikud kinnisvaraandmebaasid pakkumisinfoga;
  - konsultatsioon kutseliselt hindajalt, maaklerilt või turuosaliselt;
  - konsultatsioon teiselt riigivara valitsejalt;
  - muu teadaolev informatsioon.

# Näide 5

Riigivaravalitseja poolt turuanalüüsi teel  
koostatav turupõhise kasutustasu  
hindamisaruanne

(RVS § 18<sup>1</sup> lg 2 p 1-5)

# **RVS § 18 lg 2 pn 7**

## **Hindamine aktiivse turu puudumisel 1/3**

Kasutustasu koosneb kahe komponendi summast:

1. Järgmiste teenuste kulude summa, kui need jäävad kasutusse andja kohustuseks:

- Haldamine;
- Tehnohooldus;
- Heakorrateenused;
- Remonttööd;
- Omanikukohustused;
- Tarbimisteenused;
- Tugiteenused;

## **Hindamine aktiivse turu puudumisel 2/3**

2. 5% aastas kasutusse antava kinnisasja

jääkmaksumusest bilansis, kui jääkmaksumus bilansis kajastab vähemalt kinnisasja harilikku väärtust, kui ei, siis;

a) 5% aastas kasutusse antava hoonestamata kinnisasja maksustamishinnast, kui eelmises punktis esitatud tingimus ei ole täidetud ning maksustamishind kajastab kinnisasja harilikku väärtust ja on kõrgem kui jääkmaksumus bilansis;

b) 5% aastas kasutusse antava kinnisasja või kinnisasja osa harilikust väärtusest, kui ei ole täidetud punktis a esitatud tingimus.

## Hindamine aktiivse turu puudumisel 3/3

- Kui RVSi alusel seatud hoonestusõiguse ja kasutusvalduse aastatasu kujuneb  $< 10$  €, määratakse kasutustasuks 10 €.
- Kui RVSi alusel seatud servituudi, välja arvatud kasutusvaldus, aastatasu kujuneb  $< 10$  €, siis kasutustasu ei määrata.

# Näide 6

Riigivaravalitseja poolt aktiivse turu puudumisel  
koostatav kasutustasu hindamisaruanne

- Servituuditasu hindamine



RAHANDUSMINISTEERIUM

# Kokkuvõte

- **Vajalik hindamisaruanne**
- **Kes millal ja mida hindab**
- **Kuidas ise hinnata**



RAHANDUSMINISTEERIUM

Täna tähelepanu eest!