

Kinnisasja erakorralise hindamise kord

Vabariigi Valitsuse
määrus nr 22

Vastu võetud 09.03.2023
Kehtiv alates 18.03.2023



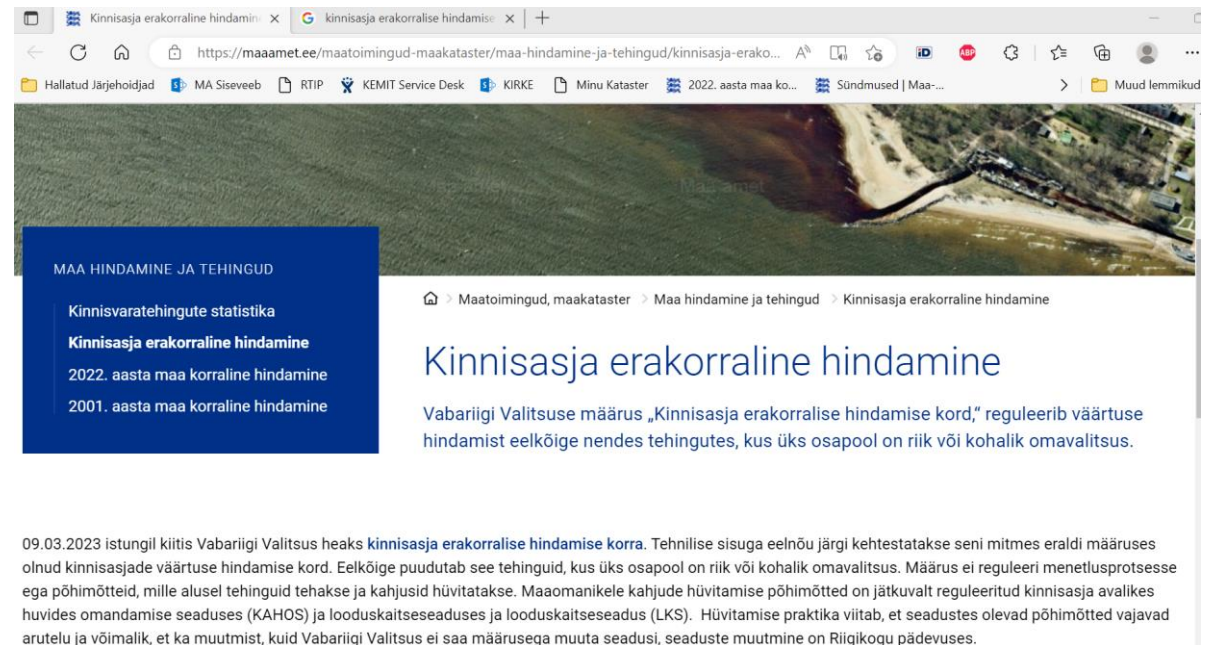
Veebinar 14.04.2023



Salvestame!

Korraldusest

- Kohal erinevad hindamisega seotud sihtrühmad
- Pigem üldisel tasemel ülevaade
- Slaidid ja salvestus kodulehele
- Kl 9-12, sh 10-15 minutilise paus
- Küsige tekstivestluses
- Lõpus arutelu, kui aega jääb
- Hiljem hindamine@maaamet.ee



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://maaamet.ee/maatoimingud-maakataster/maa-hindamine-ja-tehingud/kinnisasja-erako...>. The page features a blue navigation menu on the left with the following items:

- MAA HINDAMINE JA TEHINGUD
- Kinnisvaratehingute statistika
- Kinnisasja erakorraline hindamine**
- 2022. aasta maa korraline hindamine
- 2001. aasta maa korraline hindamine

The main content area has a breadcrumb trail: [Maatoimingud, maakataster](#) > [Maa hindamine ja tehingud](#) > [Kinnisasja erakorraline hindamine](#). The title is "Kinnisasja erakorraline hindamine". Below the title, there is a paragraph: "Vabariigi Valitsuse määrus „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ reguleerib väärtuse hindamist eelkõige nendes tehingutes, kus üks osapool on riik või kohalik omavalitsus."

At the bottom of the page, there is a news snippet dated 09.03.2023: "09.03.2023 istungil kiitis Vabariigi Valitsus heaks kinnisasja erakorralise hindamise korra. Tehnilise sisuga eelnõu järgi kehtestatakse seni mitmes eraldi määruses olnud kinnisasjade väärtuse hindamise kord. Eelkõige puudutab see tehinguid, kus üks osapool on riik või kohalik omavalitsus. Määrus ei reguleeri menetlusprotsesse ega põhimõtteid, mille alusel tehinguid tehakse ja kahjusid hüvitatakse. Maaomanikele kahjude hüvitamise põhimõtted on jätkuvalt reguleeritud kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses (KAHOS) ja looduskaitseaduses ja looduskaitseadus (LKS). Hüvitamise praktika viitab, et seadustes olevad põhimõtted vajavad arutelu ja võimalik, et ka muutmist, kuid Vabariigi Valitsus ei saa määrusega muuta seadusi, seaduste muutmine on Riigikogu pädevuses."

Korraline ja erakorraline hindamine (MHS)

Maa korralise hindamise metoodika

- **MHS § 4³ lg 5**
- Valdkonna eest vastutav minister kehtestab määrusega metoodika
- **Keskkonnaministri määrus 07.07.2022**

korralinehindamine@maaamet.ee

Kinnisasja erakorralise hindamise kord

- **MHS § 8 lg 2**
- Erakorralise hindamise korra, sealhulgas kasvava metsa hindamise metoodika, kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega.
- **VV määrus 09.03.2023**

hindamine@maaamet.ee

Masshindamine



Üksikobjekti
hindamine

Miks?

- Riigi ja kohalike omavalitsuste kinnisasja hindamise menetlused vajavad ühtlustamist, see tagab praegusest korrast paremini ka **menetlusosaliste võrdset kohtlemist**.
- Kinnisasja **hindamise põhimõtted on killustunud** erinevate õigusaktide vahel, olemasolevad regulatsioonid on ajale jalgu jäänud, samas kohati **lünklikud ja mitmeti tõlgendatavad**.
- See on kaasa toonud juhtumeid, kus
 - ebaselge tellimuse tõttu on vajalik hiljem hindamisaruanne ümber teha,
 - kus erinevad hindajad või tehingu osapooled tõlgendavad hindamise reegleid erinevalt.
- Enim eriarvamusi metsa hindamisel ja hüvitamisel.

Metsa hindamise uus metoodika

- Metsa hindamisel võetakse laiemalt kasutusse automaatsed hindamismudelid, selleks arendatakse metsaregistri juurde metsa hindamise infosüsteem (MEHIS).
- Metsa hindamise metoodika suurimaks muudatuseks on värske hinnastatistika arvestamine, mis muudab hindamistulemuse oluliselt ajakohasemaks.
- **Praegune metoodika**, mille alusel hinnatakse kaitstavat loodusobjekti sisaldava metsa väärtust, tugineb **eelneva kolme kalendriaasta puiduhindade statistikale**.
- **Uue metoodika järgi** on aluseks
 - kas **viimase kuu statistika** - kui hinnatakse ainult olemasoleva puidutagavara järgi (**Kasvava metsa harilik väärtus**)
 - või **viimase jooksva aasta statistika** - kui arvestatakse ka puidu juurdekasvust tulenevat tulu (**Kasvava metsa hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus**)
- Hüvitamisel võetakse aluseks kahest väärtusest kõrgem.

Seadused

Maa hindamise
seadus
(MHS)

Riigivaraseadus
(RVS)

Maakorraldusseadus
(MaaKS)

Kinnisasja avalikes
huvides omandamise
seadus (KAHOS)

Looduskaitseseadus
(LKS)

Määrus kehtestatakse maa hindamise seaduse § 8 lõike 2, riigivaraseaduse § 18¹ lõike 4 ja § 46 lõike 5 ja looduskaitseseaduse § 20 lõike 3 alusel.

Erinevad erakorralist hindamist reguleerivad rakendusaktid integreeriti üheks määruseks

Tunnistati kehtetuks

- 1. MHS alusel kehtiv VV 25.10.1996 määrus nr 260 Maa erakorralise hindamise kord*
- 2. RVS alusel kehtiv VV 14.07.2016 määrus nr 79 Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele*
- 3. LKS alusel kehtiva VV 08.07.2004 määruse nr 242 Kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja riigi poolt omandamise ja ettepanekute menetlemise kord ning kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks, ning kinnisasja väärtuse määramise kord ja alused väärtuse määramise sätted*

Lisaks tunnistatakse kehtetuks rida madalama taseme õigusakte:

- Maa-ameti peadirektori käskkirjaga kinnitatud Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise juhend*
- jt*

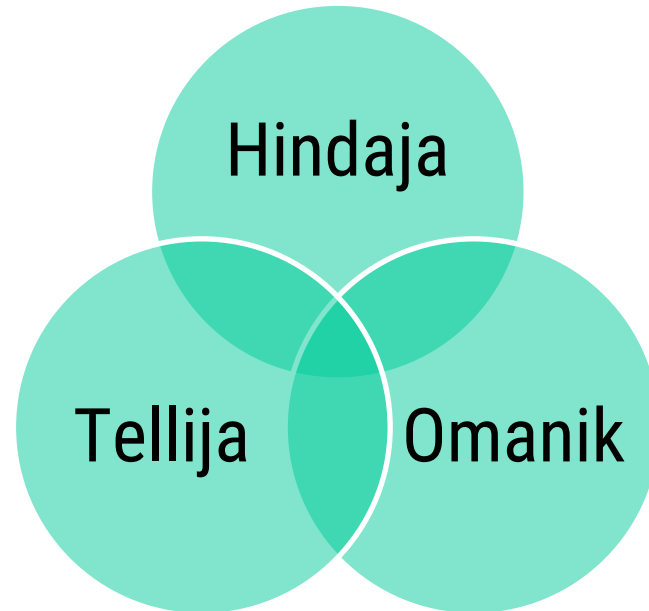
Määrus ei muuda seadust, seadus on alati ülem

- Määruse eelnõu ühtlustab kinnisasja väärtuse hindamist, kuid **ei reguleeri menetlusprotsesse ega põhimõtteid, mille alusel tehinguid tehakse ja kahjusid hüvitatakse.**
- Maaomanikele kahjude hüvitamise põhimõtted on jätkuvalt reguleeritud kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses (KAHOS) ja looduskaitse seadus (LKS).
- Hüvitamise praktika viitab, et seadustes olevad põhimõtted vajavad arutelu ja võimalik, et ka muutmist, kuid **Vabariigi Valitsus ei saa määrusega muuta seadusi, seaduste muutmise on Riigikogu pädevuses.**
- Määrus on koosõlas kehtivate seadustega, ei laienda seaduste sätteid.
- Kui seadused muutuvad, siis muudetakse määrust.

Rohkem seoseid hindamisstandarditega

- Plaanitavates muudatustes jääb kehtima **põhimõte**, et kinnisasja väärtuse hindamiseks **tellitakse turuväärtuse hindamine kutseliselt kinnisvara hindajalt vastavalt vara hindamise standarditele.**
- Küll aga reguleeritakse senisest selgemalt olukorrad, kus väärtuse võib määrata Maa-ameti hindaja või menetlust läbi viiv haldusorgan, samuti antakse neile selgemad juhtnöörid hindamise tellimiseks.
- Hindamise tellimise reguleerimine määrusega on vajalik, kuna avaliku sektori tellitavad hindamised on enamasti keerukamad võrreldes erasektoris tehtavate laenu tagatiste või finantsaruandluse hindamistega.
- Kutseliste hindajate jaoks on hindamisreeglid kirjas hindamisstandardites, kuid enamikul hindamisi tellivatest ametnikest ei ole hindamisstandardile ligipääsu. Samas tuleb seadustest mitmeid lisanõudeid, mida ei ole standardites kirjas.
- **Määrus loob ühtse arusaama nii ametnikele kui ka hindajatele ja reguleerib osapoolte kohustusi hindamistoimingus. Aga mitte kogu menetluses!**

Kinnisasja hindamises 3 peamist osapoolt



Riigiasutus või KOV võib olla ka korraga mitmes rollis.

Maa-ametil ka nõustaja roll (ei tulene õigusaktist)

Lisaks ka andmete andja roll (nt KOV)

Riigi / Maa-ameti kinnisvara hindamise raamistik

Erakorraline ehk üksikobjekti hindamine
(MHS alusel VV määrus)

Kinnisasja avalikes huvides
omandamise seadus (KAHOS)

Tellimised

EVS 875 standardisari

**Üksikobjektide
hindamised**

Riigivaraseadus (RVS)

Korraline ehk masshindamine
(MHS alusel KEM määrus)

IAAO standard

**Masshindamine ehk
mudelanalüüsid**

Maa hindamise seadus (MHS)

Turuülevaated

Tehingute andmed

Maakatastri
seadus
(MaaKatS)

Koostöö EKHÜ-ga ja teiste riiklike hindajatega Eestis ja välisriikides

1. Üldsätted

- § 1. Reguleerimisala
- § 2. Määruse kohaldamine
- § 3. Hindaja
- § 4. Hindamise üldised põhimõtted
- § 5. Kinnisasja hindamine osadena
- § 6. Hindamistoiming
- § 7. Hindamisaruande tellimine
- § 8. Nõuded andmete kogumisele
- § 9. Hindamismeetodid
- § 10. Nõuded hindamisaruandele
- § 11. Hindamisaruande vastuvõtmine

2. Hariliku väärtuse hindamine

- § 12. Harilik väärtus
- § 13. Turuväärtus
- § 14. Müügitehingute analüüsil hinnatud väärtus
- § 15. Turuanalüüsil hinnatud väärtus
- § 16. Maa maksustamishind
- § 17. Väärtuse hindamine vahetamisel
- § 18. Väärtuse hindamine mitterahalise sissemakse tegemine
- § 19. Väärtuse hindamine kinnisasja võõrandamisel
- § 20. Väärtuse hindamine maakorraldusel
- § 21. Väärtuse hindamine kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja omandamisel
- § 22. Väärtuse hindamine hüvitamise eesmärgil

3. Kasutustasu hindamine

- § 23. Üldpõhimõtted kasutustasu hindamisele
- § 24. Tururent
- § 25. Muu turupõhine kasutustasu
- § 26. Majandusliku säilimise kulusid kattev kasutustasu
- § 27. Kasutustasu hindamisaruanne

4. Hindamine hüvitamise eesmärgil

- § 28. Üldpõhimõtted hüvitamise eesmärgil hindamisele
- § 29. Kinnisasja äralõike hindamine
- § 30. Ehitise asendamise kulu hindamine
- § 31. Otsese varalise kahju hindamine
- § 32. Saamata jääva tulu hindamine

5. Metsaga kinnisasja ja kasvava metsa hindamine

- § 33. Üldpõhimõtted metsaga kinnisasja hindamisel
- § 34. Hindamisel kasutatavad lähteandmed
- § 35. Kasvava metsa turupõhine väärtus
- § 36. Kasvava metsa hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus

6. Lõppsätted

- § 37. Rakendussäte
- § 38. Vabariigi Valitsuse määruse muutmine
- § 39. Vabariigi Valitsuse kehtetuks tunnistamine

§ 1. Reguleerimisala

Määrusega kehtestatakse kinnisasja ja sellega seotud piiratud asjaõiguste ja teiste rahaliselt hinnatavate õiguse ja kohustuste erakorralise hindamise kord ning nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele.

§ 2. Määruse kohaldamine

Määrust kohaldatakse järgmistel eesmärkidel hindamistoimingu tegemisele:

- 1) riigile kuuluva kinnisasja **kasutamiseks andmine, võõrandamine, vahetamine ja kinnisasja üleandmine mitterahalise sissemaksena eraõiguslikule juriidilisele isikule;**
- 2) **maakorraldustoimingu tegemine;**
- 3) **kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja omandamine;**
- 4) muul seaduses sätestatud juhul.

Hindamise eesmärgid

Laenamine

Finants-
aruandlus

Tehingute
tegemine

Hüvita-
mine

Maksusta-
mine

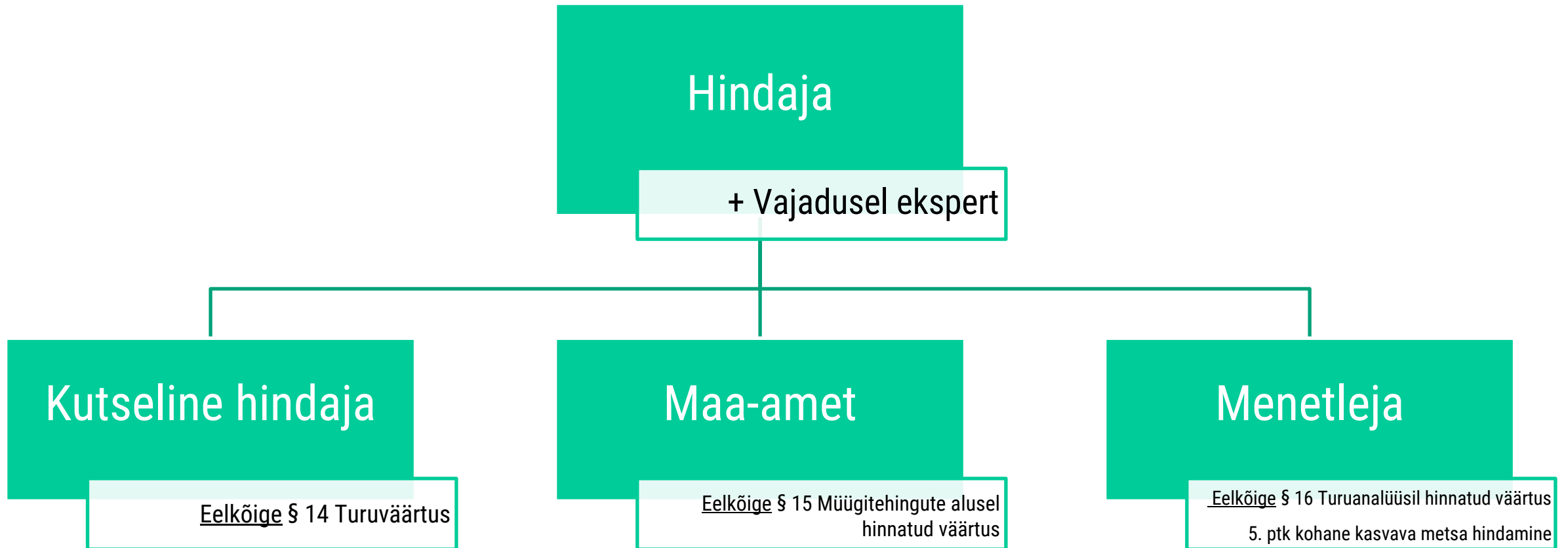
Vähe seotud avaliku huviga,
seadustega (RVS) reguleeritud,
kui üheks osapooliks riik,
tavapärasemad hindamised)

Tugevalt seotud avaliku huviga
(seadustega reguleeritud,
keerukamad hindamised)

§ 3. Hindaja ja ekspert

(1) Hindajaks määruse mõistes on **kutseline hindaja**, **Maa-amet** või menetlust läbiviiv haldusorgan, seahulgas riigivara valitseja (edaspidi *menetleja*) või tema volitatud asutus.

(2) Hindamisse kaasatakse vajaduse korral ka muud vastava erialapädevusega või kutsega eksperte (edaspidi *vastava valdkonna ekspert*).



Standardid

KES?

Kutsestandardid

- Aluseks kutseeadus
- **Vara hindaja, tase 7 (50 in)**
- **Kinnisvara hindaja, tase 6 (55 in)**
- **Kinnisvara nooremhindaja, tase 5 (149 in)**
- www.kutseregister.ee
- **Alates 1998**

KUIDAS?

Hindamisstandardid

- Aluseks rahvusvahelised standardid
- Kooskõla õigusaktidega
- **Standardisari EVS 875**
- Kokku 13 standardit
- www.evs.ee
- **Alates 2005**

§ 4. Hindamise üldised alused

(1) Hindamisel lähtutakse õigusaktidest ning hindamise headest tavadest ja rahvusvaheliselt tunnustatud põhimõtetest (edaspidi *hindamisstandardid*).

Hindamine on väärtust mõjutavate tegurite ANALÜÜS

Vara väärtus tugineb
vara kasulikkusele.
Parim kasutus!

Vara hindamine on
majandusteaduslik
distsipliin.
Väärtust hinnatakse
rahas.

Väärtus ei ole fakt, vaid
HINNANG.
Väärtus \neq hind \neq
 \neq maksumus

§ 4. Hindamise üldised alused

(2) Kinnisasja väärtuse hindamise põhikriteerium on selle kasulikkus, mistõttu on hindamise üldine eesmärk hinnatava kinnisasja kasulikkuse kindlaksmääramine ja sellele rahaliselt mõõdetava hinnangu andmine ehk väärtuse hindamine. Hindamisel võetakse arvesse kõik õiguslikud, füüsilised, funktsionaalsed, majanduslikud ja keskkonnategurid, mis mõjutavad kinnisasja väärtust.

(5) Hindamisel lähtutakse parimast kasutusest. Parim kasutus on kõige tõenäolisem kasutus, mis on õiguslikult lubatav, füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena omandab hinnatav kinnisasi kõrgeima väärtuse.

Parima kasutuse põhimõte

Parim kasutus on kõige tõenäolisem kasutus, mis on

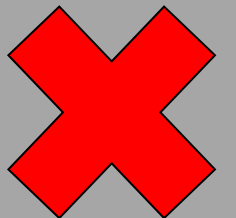
1. õiguslikult lubatav,
2. füüsiliselt võimalik,
3. vajalikult põhjendatud,
4. finantsmajanduslikult otstarbekas

ja mille tulemusena omandab hinnatav kinnisasi kõrgeima väärtuse.

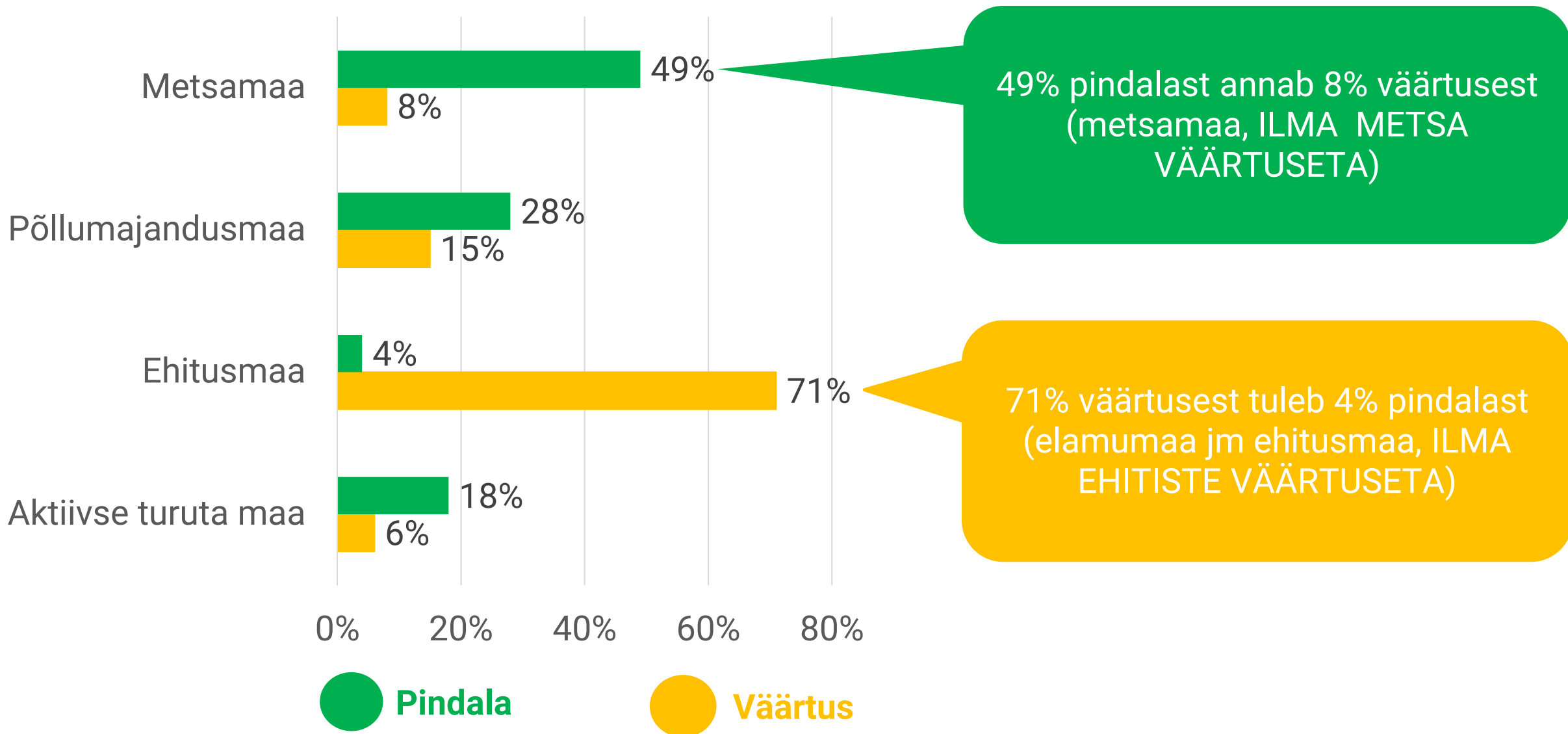
Parima kasutuse analüüs:
Milleks vara kasutada tohib ja saab?
Kasutusotstarve? Ehitusõigus? Kasutuspiirangud?

VARASEMAS REGULATSIOONIS OLI, ENAM EI OLE:

Alternatiivne kasutus, mis eeldas õigusliku lubatavuse nõude ignoreerimist



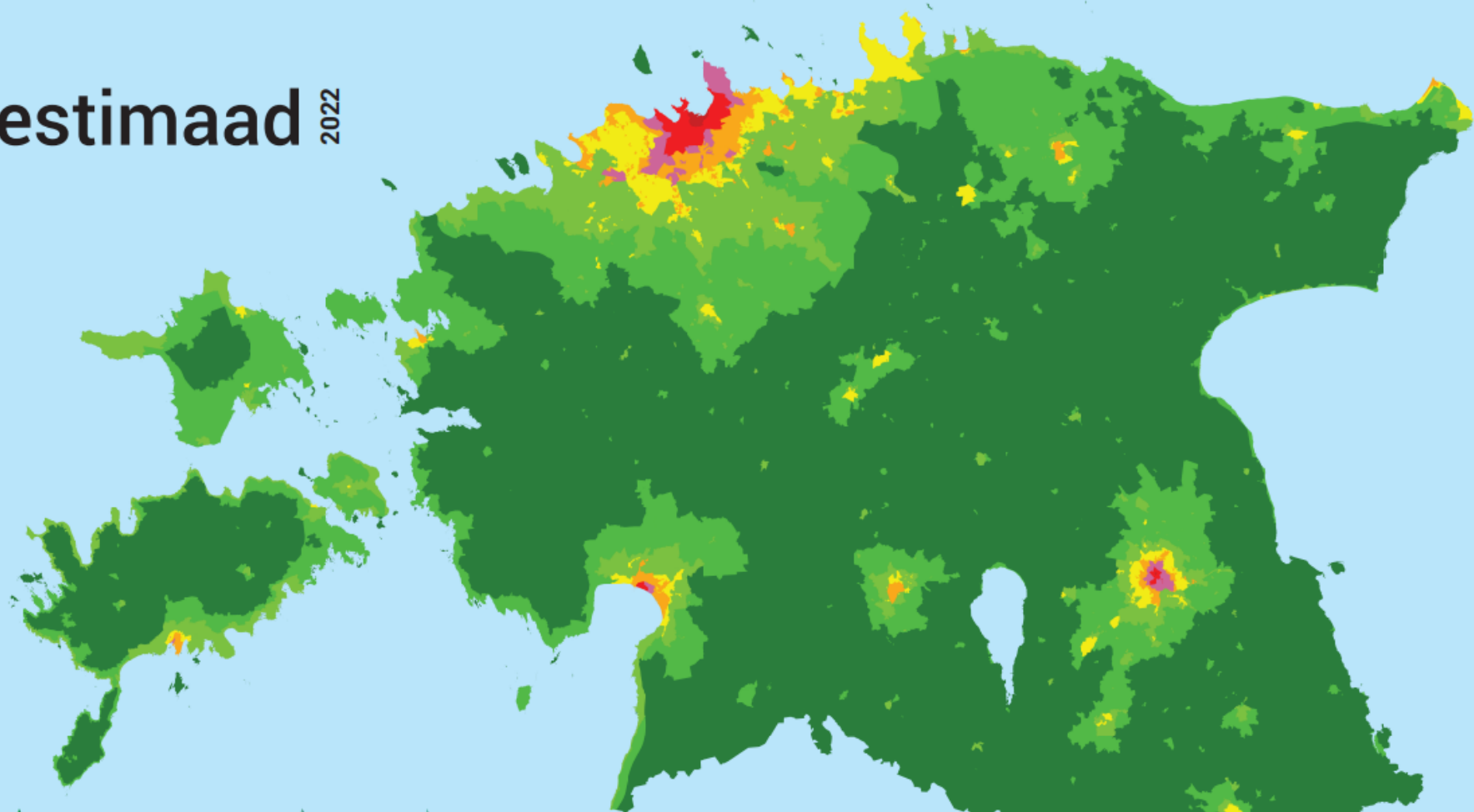
Pindala ja väärtuse osakaalud



Me hindame Eestimaad 2022



MAA-AMET



Parima kasutuse hindamine

Mida kontrollida	Tõenäoliselt vastab tegelik kasutus parimale kasutusele	Nii ja naa	Kindlasti konsulteerida KOV-ga, hinnangu võiks anda kutseline hindaja
Kas maal asuvad hooned?	Ei	Kui andmetes vastuolud, siis konsulteerida KOV-ga	Jah
Kuigi SO ei viita ehitusvõimalusele, siis kas asukoht võib olla atraktiivne ehitamiseks?	Asukohaklassides 6-8 ei oma olulist tähtsust	Asukohaklassides 4-5 vajab tähelepanu, kui on hea ligipääs ja atraktiivne asukoht (nt veekogu lähedus).	Asukohaklassides 1-3 vajab kindlasti detailanalüüsi.
Kas katastri sihtotstarve (SO) vastab planeeringule?	Kui on ajakohane kehtiv planeering ja SO vastab planeeringu otstarbele	Kui kehtiv planeering ei ole ajakohane, siis konsulteerida KOV-ga.	Kui kehtiv planeering on ajakohane, aga SO ei vasta sellele.
Kas on kehtiv DP?	DP olemas ja kooskõlas ÜP-ga või DP nõue puudub	Kui andmetes vastuolu või DP puudub, siis konsulteerida KOV-ga.	Kehtiv DP olemas, aga ei vasta ÜP-le ja/või SO-le.
Kas on olulised kitsendused, mis takistavad SO-le vastavat kasutust?	Ei	Kui andmetes vastuolud, siis konsulteerida KOV-ga	Jah

Hindamise (analüüsi) meetodid

Võrdlusmeetod

Tulumeetod

Kulumeetod

Kombinatsioonid

Masshindamise
meetodid
(automaatsed
hindamismudelid)

§ 4. Hindamise üldised alused

(4) Kinnisasja hindamist ja hindamismeetodi valikut mõjutab hinnatav väärtus, kasutada olevad andmed ning viis, kuidas kinnisasja kasutatakse ja kuidas sellega tavaliselt turul kaubeldakse.

Lepingute arvestamine

§ 4. Hindamise üldised alused

(3) Hindamisel arvestatakse kinnisasja koormavate asjaõiguslike ja võlaõiguslike kasutuslepingutega ja teiste asjaõigustega, mida nende olemuse tõttu ei ole võimalik kinnistusraamatust kustutada, ning seadusest tulenevate kinnisomandi kitsendustega.

Nt ei arvestata lepingutega, mis koormavad kinnisasja, kuid mis vara võõrandamisel lõpetatakse. Kui on kõhklus, siis vajab kokku leppimist.
Võõrandamisel kasutajale ei arvestata lepingut (§ 19).

Lisaks tuleb kaaluda, kas lisaks kinnisasjale, mida koormab piiratud asjaõigus (nt hoonestusõigus) võib olla vajalik eraldi hinnata ka piiratud asjaõiguse kui eraldi kinnistu väärtus (2 eraldi hindamistoimingut ja hindamisaruannet)

§ 5. Kinnisasja hindamine osadena

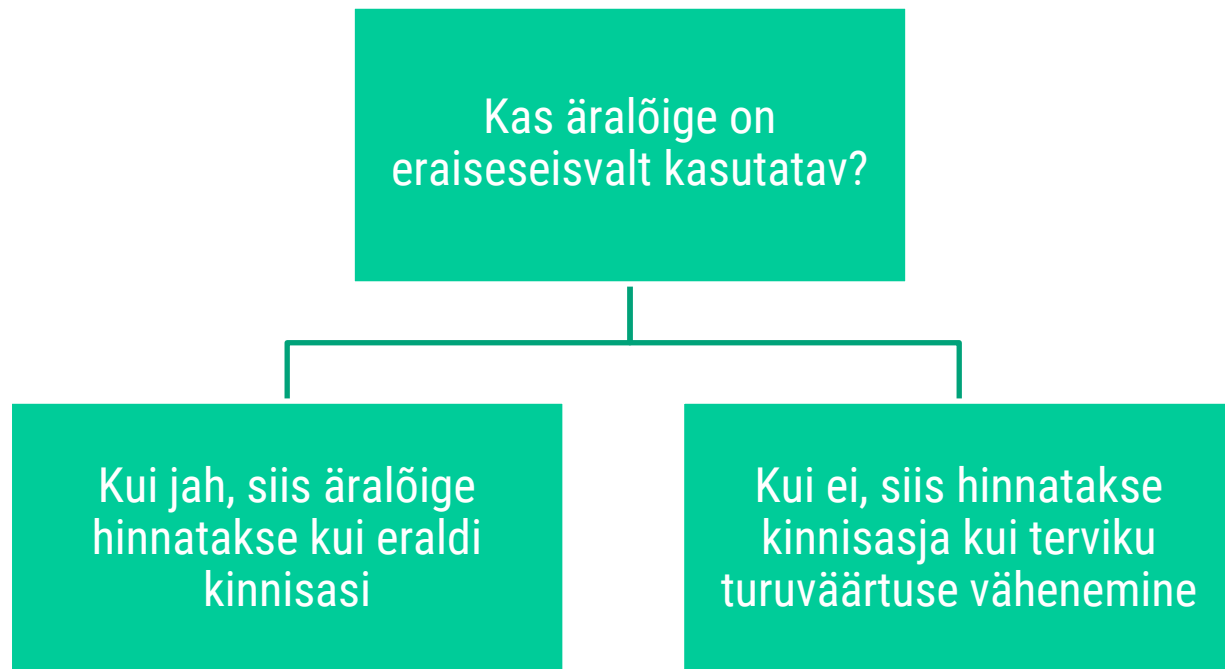
Kinnisasja hinnatakse üldjuhul tervikuna, arvestades kõiki kinnisasja olulisi osi. Kinnisasja võib hinnata osadena või hinnata üksnes kinnisasja osa kinnisasja kasutusest, hindamise eesmärgist, hinnatava kinnisasja eripärast lähtudes või õigusaktides sätestatud juhtudel.



§ 29. Kinnisasja äralõike hindamine

(1) Kui äralõige on iseseisvalt kasutatav, hinnatakse äralõike väärtus eraldi kinnisasja väärtusena. Äralõike väärtuse hindamisel eraldi kinnisasjana esitatakse hinnang ka selle kohta, kas äralõike väärtus kajastab allesjääva kinnisasja turuväärtuse vähenemist ning kas esineb otsene varaline kahju ja saamata jääv tulu seoses allesjääva kinnisasjaga.

(2) Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, hinnatakse kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemisena esmalt kinnisasja turuväärtus enne äralõike tegemist ja lahutatakse sellest kinnisasja väärtus pärast äralõike tegemist. Kui kinnisasi koosneb mitmest erineva kasutusega osast, hinnatakse ainult nende osade väärtust, mille väärtus äralõike tõttu muutub.



§ 6. Hindamistoiming

(1) Hindamistoiming hõlmab tegevusi, mille eesmärk on jõuda hindamistulemuseni, mis vormistatakse hindamisaruandena. Hindamistoiming koosneb järgmistest etappidest:

- 1) hindamisaruande tellimine;
- 2) andmete kogumine ja analüüs;
- 3) hindamismeetodite valik ja rakendamine;
- 4) hindamisaruande koostamine;
- 5) hindamisaruande vastuvõtmine.

(2) Kui hindamisaruanne tellitakse kutseliselt hindajalt või Maa-ametilt, osaleb menetleja üksnes lõike 1 punktides 1 ja 5 nimetatud etappides. Punktides 2–4 nimetatud etappide toimingud teeb kutseline hindaja või Maa-amet ning menetleja võib osaleda vaid ulatuses, mis on vajalik hindamistoimingu õiguspäraseks tegemiseks.

(3) Kui kogu hindamistoimingu teeb menetleja, siis lõike 1 punktides 1 ja 5 nimetatud etappe ei toimu.

1) hindamisaruande
tellimine
(§ 7)

2) andmete
kogumine ja
analüüs
(§ 8)

3)
hindamismeetodite
valik ja
rakendamine (§ 9)

4) hindamisaruande
koostamine
(§ 10)

5) hindamisaruande
vastuvõtmine
(§ 11)

§ 7. Hindamisaruande tellimine

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

(2) Lähteülesandes esitatakse olemasolu korral järgmised andmed:

- 1) kinnisasja koha-aadress, kinnistu registriosa number ja katastritunnus, katastriüksuse sihtotstarve ja pindala, hoonestatud kinnisasja puhul hoonestuse suletud netopind ja kasutusotstarve;
- 2)

(3) Hindamisaruande tellimisel teavitatakse kutselist hindajat, et hindamisaruanne on avalik, välja arvatud osas, millele on juurdepääs seadusega kehtestatud korras piiratud.

(4) Kutseline hindaja kinnitab hindamistellimuse vastuvõtmisega, et vastab sõltumatuse ja erapooletuse nõuetele õigusaktide ja hindamisstandardite käsitluses.

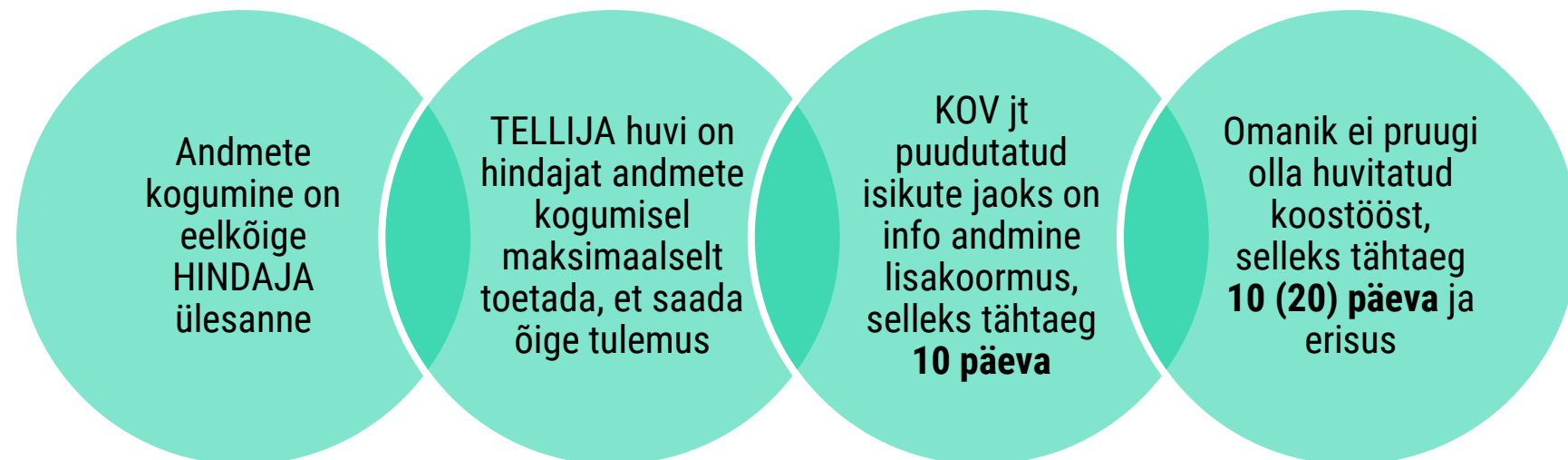
LÜ näidis seletuskirja lisas

§ 8. Nõuded andmete kogumisele

(1) Hindaja lähtub hindamisel lähteülesandes sätestatust ja tellija esitatud andmetest, vajaduse korral kogub ja analüüsib muud hindamiseks vajalikku infot, sealhulgas kogub lisainfot menetlejalt, kinnisasja omanikult, kohaliku omavalitsuse üksuselt ja teistelt puudutatud isikutelt.

(2) Lõikes 1 nimetatud isikud kohustuvad andma infot kümne kalendripäeva jooksul vastavasisulise taotluse saamisest tellijalt või hindajalt. Tähtjaks vastamata jätmise korral tehakse hindamistoiming ilma vastava lisainfota.

(3) Kinnisasja omanik peab võimaldama ülevaatusse tegemist kinnisasjal kümne kalendripäeva jooksul või tellijaga kokkuleppel kuni 20 kalendripäeva jooksul hindajalt sellekohase taotluse saamisest. Kui ülevaatus nimetatud tähtjajooksul ei võimaldata või kui kinnisasja omanik ei ole teada, tehakse vara ülevaatus ulatuses, mida võimaldavad õigusaktides sätestatud nõuded võõral kinnisasjal viibimise kohta. Kui kinnisasjal viibimine ei ole lubatud, tehakse hindamistoiming ilma vara ülevaatuseta.



§ 9. Hindamiseetodid

Kinnisasja hindamise kolm põhimeetodit on:

- 1) turupõhine käsitus ehk võrdlusmeetod, millega hinnatakse väärtus sarnaste kinnisasjadega toimunud tehingute analüüsimisel;
- 2) tulupõhine käsitus ehk tulumetod, millega hinnatakse väärtus kohese saadava tuluna või oodatava tulu nüüdisväärtusena;
- 3) kulupõhine käsitus ehk kulumetod, millega hinnatakse kinnisasjale tehtud kulusid.

Võrdlusmeetod

Tulumetod

Kulumetod

Maa korralise
hindamise metoodika
(§15)

§ 14 lg 3

Turuväärtuse hindamisel saab kasutada kõiki §-s 9 nimetatud hindamise meetodeid, kui kõik lähteandmed on tuletatud turult ja vastavad vaba turu tingimustele.

§ 10. Nõuded hindamisaruandele

(1) Hindamisaruanne peab olema selge ja võimalikult terviklik. Hindamisaruandes kasutatud teoreetilised alused ja hindamistoimingu eri etappide kirjeldused peavad olema omavahel kooskõlas.

(2) Hindamistulemuse ajakohasuse hindamiseks esitatakse hindamisaruandes erinevad kuupäevad järgmiselt:

- 1) **väärtuse kuupäev** on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus on esitatud;
- 2) **hindamisaruande kuupäev** on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud;
- 3) **ülevaatus kuupäev on kuupäev**, millal tehti hinnatava kinnisasja ülevaatus, kui ülevaatus on nõutav.

(3) Hindamisaruandes esitatav hindamistulemus on rahas väljendatud hinnang kinnisasja väärtuse või kasutustasu kohta. Hindamistulemust ei esitata täpsemalt kui hindamistoimingu kasutatud kõige madalama täpsusega algandmed seda võimaldavad, arvestades et ümardamise mõju ei oleks suurem kui üks protsent väärtusest. Hindamistulemus esitatakse mitte täpsemalt kui ühe euro täpsusega, pindalaühikule taandatud hindamistulemus ühe sendi täpsusega.

(4) Hindamisel kasutatud lähteandmete ja hindamistulemuse juures täpsustatakse, kas lähteandmed ja tulemus sisaldavad käibemaksu.

Ekspert hinnang

- Üldjuhul kutselise hindaja tehtud hinnangutes
- § 14 lg 4 p 1

Ekspertarvamus

- Lubatud alternatiiv enampakkumise alghinna hindamisel
- § 14 lg 4 p 2

Lisahinnang

- Hindamistulemuse ajakohastamiseks algse hindamisaruande koostaja poolt
- § 14 lg 2 p 3

Muu vorm

- Üldjuhul vaid Maa-ameti ja menetleja tehtud hinnangud
- § 15

§ 11. Hindamisaruande vastuvõtmine

Hindamisaruande vastuvõtmisel kontrollib menetleja selle vastavust lähteülesandes ja õigusaktides sätestatule. Mittevastavuse korral on menetlejal õigus nõuda hindamisaruande vastavusse viimist nimetatuga.

Kui vastab lähteülesandele, siis tuleb vastu võtta.

Kui ei vasta, siis ei pea vastu võtma.

Mis siis, kui ei ole meie tellitud hindamisaruanne, aga sobib menetluseks?

Siis ei pea tellima võrdlevat aruannet, võib kasutada.

Mis siis, kui on mitu samadel alustel ja sama väärtuse kuupäevaga hindamisaruannet?

Kui hindamistulemus ei erine rohkem kui hindamistäpsus, siis kaaluda aritmeetilise keskmise kasutamist.

Kui hindamistulemuste erinevus suurem, siis kaaluda hindajatega läbirääkimist ümarlauas, või läbivaatuse aruande tellimist, või ... kolmanda hindamisaruande tellimist.

1. Üldsätted

- § 1. Reguleerimisala
- § 2. Määruse kohaldamine
- § 3. Hindaja
- § 4. Hindamise üldised põhimõtted
- § 5. Kinnisasja hindamine osadena
- § 6. Hindamistoiming
- § 7. Hindamisaruande tellimine
- § 8. Nõuded andmete kogumisele
- § 9. Hindamismeetodid
- § 10. Nõuded hindamisaruandele
- § 11. Hindamisaruande vastuvõtmine

2. Hariliku väärtuse hindamine

- § 12. Harilik väärtus
- § 13. Turuväärtus
- § 14. Müügitehingute analüüsil hinnatud väärtus
- § 15. Turuanalüüsil hinnatud väärtus
- § 16. Maa maksustamishind
- § 17. Väärtuse hindamine vahetamisel
- § 18. Väärtuse hindamine mitterahalise sissemakse tegemine
- § 19. Väärtuse hindamine kinnisasja võõrandamisel
- § 20. Väärtuse hindamine maakorraldusel
- § 21. Väärtuse hindamine kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja omandamisel
- § 22. Väärtuse hindamine hüvitamise eesmärgil

3. Kasutustasu hindamine

- § 23. Üldpõhimõtted kasutustasu hindamisele
- § 24. Tururent
- § 25. Muu turupõhine kasutustasu
- § 26. Majandusliku säilimise kulusid kattev kasutustasu
- § 27. Kasutustasu hindamisaruanne

4. Hindamine hüvitamise eesmärgil

- § 28. Üldpõhimõtted hüvitamise eesmärgil hindamisele
- § 29. Kinnisasja äralõike hindamine
- § 30. Ehitise asendamise kulu hindamine
- § 31. Otsese varalise kahju hindamine
- § 32. Saamata jääva tulu hindamine

5. Metsaga kinnisasja ja kasvava metsa hindamine

- § 33. Üldpõhimõtted metsaga kinnisasja hindamisel
- § 34. Hindamisel kasutatavad lähteandmed
- § 35. Kasvava metsa turupõhine väärtus
- § 36. Kasvava metsa hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus

6. Lõppsätted

- § 37. Rakendussäte
- § 38. Vabariigi Valitsuse määruse muutmine
- § 39. Vabariigi Valitsuse kehtetuks tunnistamine

Väärtuse liigid (EVS 875)

TURUVÄÄRTUS

Subjektikesksed väärtused

Investeeringuväärtus
Loodetav väärtus

Kasutusväärtus

**Õiglane ja kohene hüvitis
(PS § 32)**

Vahetusväärtused

Õiglane väärtus
Eriväärtus
Sünergiline väärtus

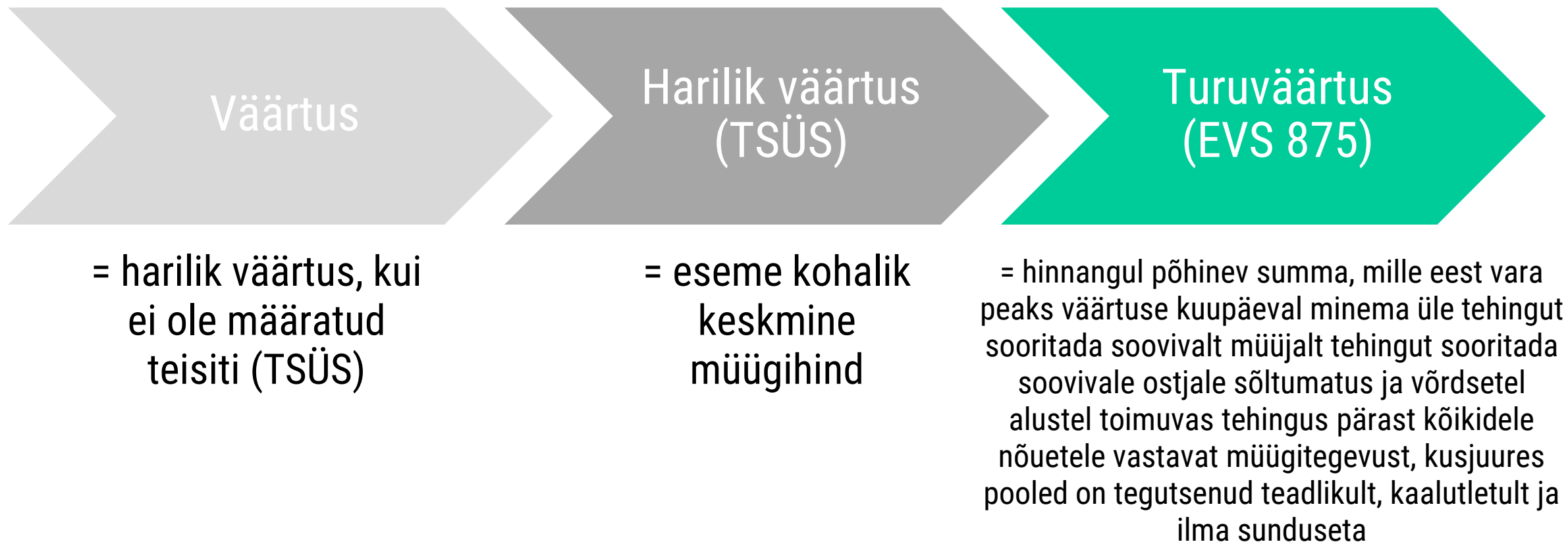
Seadusest, lepingust vm tulenev väärtus

Hüvitusväärtus
Kinnispandiväärtus
Maksustamisväärtus

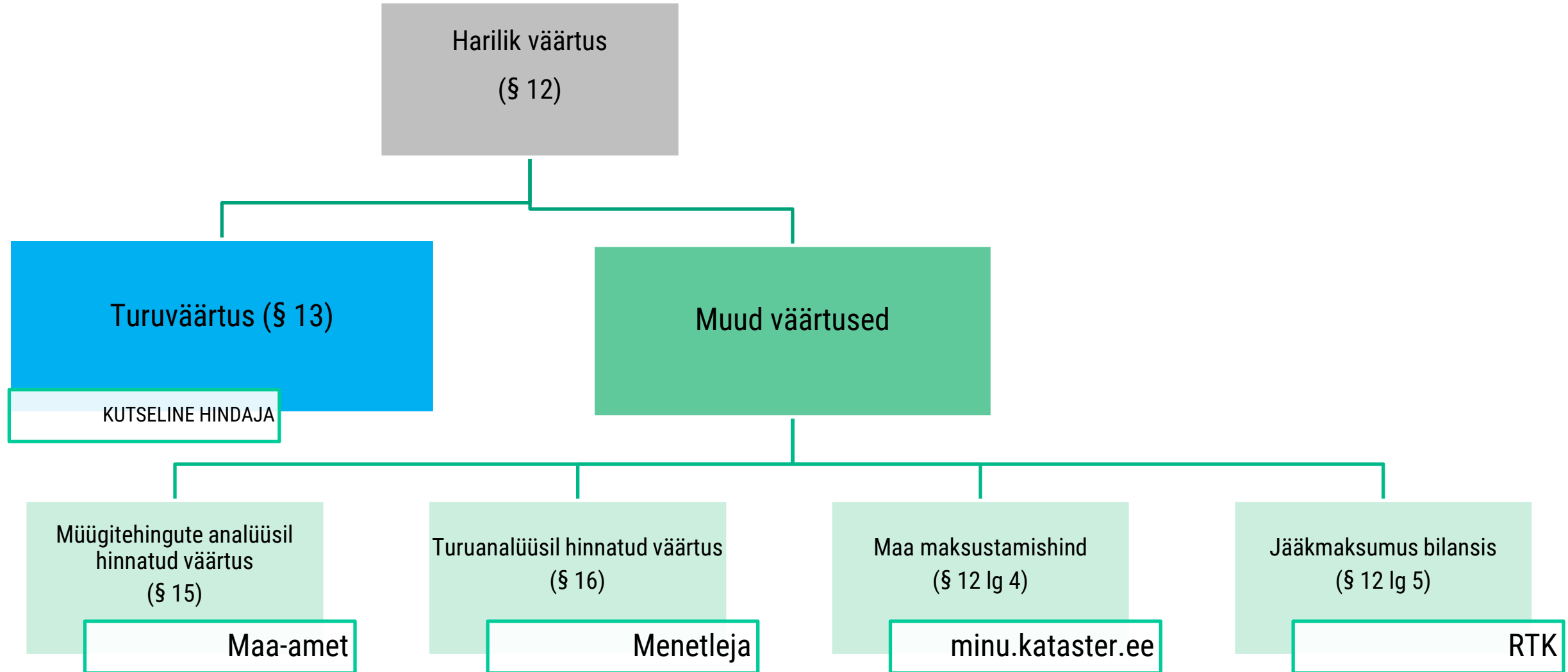
**= Maa maksustamishind
(MHS)**

Harilik väärtus (TSÜS)

Harilik väärtus?



Harilik väärtus määruses



§ 12. Harilik väärtus

(1) Hariliku väärtuse (edaspidi *väärtus*) hindamiseks tellitakse üldjuhul turuväärtuse hindamine kutseliselt hindajalt, lähtudes §-s 14 sätestatust.

(2) Maa-amet võib väärtuse hinnata müügitehingute analüüsil lähtudes §-s 15 sätestatust.

(3) Menetleja võib väärtuse välja selgitada turuanalüüsi teel, kui eeldatav hindamistulemus on väiksem kui kümnekordne Statistikaameti avaldatud hindamisele eelneva aasta keskmine brutokuupalk, lähtudes §-s 16 sätestatust.

(4) Maa väärtusena võib kasutada maa maksustamishinda **aktiivse turu puudumisel** juhul, kui maa sihtotstarve vastab parimale kasutusele.

(5) Riigile kuuluval kinnisasjal võib **aktiivse turu puudumisel** kasutada väärtusena kinnisasja jääkmaksumust bilansis, kui kinnisasja jääkmaksumus bilansis **kajastab õiglast väärtust** ja kinnisasi võõrandatakse või antakse kasutusele **avaliku sektori üksusele**.

§ 13. Aktiivse turu puudumine

Aktiivne turg loetakse puuduvaks kinnisasjadel, mis vastavad vähemalt ühele järgmistest tingimustest:

- 1) kinnisasi kuulub vastavalt keskkonnaministri 7. juuli 2022. a määruse nr 32 „**Maa korralise hindamise metoodika**“ §-le 15 **aktiivse turuta maa rühma ning eeldusel, et maa sihtotstarve vastab parimale kasutusele;**
- 2) kinnisasja olemasolev või kavandatav kasutus on seotud **üksnes tehnovõrgu ja -rajatise või teega;**
- 3) kutseline hindaja või Maa-amet on kinnitanud, et aktiivne turg puudub.

(1) Aktiivse turuta maa rühma kuuluvad järgmiste sihtotstarvete ja kõlvikutega katastriüksused või nende osad, millega kinnisvaraturul vaba turu tingimustes tehinguid ei tehta /.../:

- 1) *transpordimaa, veekogude maa, turbatööstusmaa, kaitsealune maa, üldkasutatav maa, jäätmeoidla maa ja sihtotstarbeta maa ning maatulundusmaa muu maa kõlvik kõikides asukohaklassides;*
- 2) *maatulundusmaa haritava maa, loodusliku rohumaa, metsamaa kõlvik asukohaklassides 1–3;*
- 3) *riigikaitsemaa asukohaklassides 4–8.*

§ 14. Turuväärtus

(1) Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle müüjalt ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta.

(2) Turuväärtuse hindamisel tehakse hinnatava kinnisasja **ülevaatus**. Ülevaatus võib hindaja ja tellija kokkuleppel jätta tegemata järgmistel juhtudel:

- 1) korduval hindamisel ühe aasta jooksul pärast esialgse hinnangu ülevaatus kuupäeva, kui omanik kinnitab, et kinnisasja seisukord pole muutunud;
- 2) ligipääsematutel kinnisasjadel, kus kinnisasja seisukorda on võimalik usaldusväärselt kirjeldada ja hinnata avalike andmekogude alusel või muul viisil;
- 3) muul põhjendatud juhul. **+§ 8 lg 3**

(3) Turuväärtuse hindamisel **saab kasutada kõiki §-s 9 nimetatud hindamise meetodeid, kui kõik lähteandmed on tuletatud turult** ja vastavad vaba turu tingimustele.

(4) Turuväärtuse hindamisaruanne koostatakse hindamisstandarditele vastavas vormis, arvestades §-s 10 sätestatud, järgmiselt:

- 1) üldjuhul kasutatakse **ekspert hinnangu** vormi;
- 2) kinnisasja võõrandamisel või kasutamiseks andmisel avaliku enampakkumise teel võib kasutada **ekspertarvamuse** vormi;
- 3) hindamisaruande ajakohastamiseks võib kasutada **lisahinnangu** vormi, kui hindamise teeb sama hindaja, kes koostas algse ekspert hinnangu või ekspertarvamuse.

§ 15. Müügitehingute analüüsil hinnatud väärtus

(1) Müügitehingute analüüsil hinnatakse väärtus hinnatava kinnisasjaga **sarnaste tehingute võrdlemisel**, kasutades **maakatastri tehingute andmebaasi tehinguid, maa korralise hindamise tulemusi ja metoodikat**, avalikke andmeallikaid toimunud tehingute ja pakkumiste infoga, avalikke turuanalüüse ja muud teadaolevat infot.

(2) Hindamisaruanne sisaldab, välja arvatud juhul, kui hinnatava kinnisasja omadustest tulenevalt andmed puuduvad, järgmiseid andmeid:

- 1) kinnisasja koha-aadress, kinnistu registriosa number ja katastritunnus, katastriüksuse sihtotstarve ja pindala, hoonestatud kinnisasja puhul hoonestuse suletud netopind ja kasutusotstarve;
- 2) riigile kuuluva kinnisasja riigi kinnisvararegistri objekti kood;
- 3) hindamise eesmärk, mis sisaldab viidet õigusakti sättele, mille alusel hindamine tellitakse;
- 4) kinnisasja jääkmaksumus bilansis;
- 5) maa maksustamishind;
- 6) maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja mullastiku kirjeldus ja metsa kvaliteet ning selle mõju kinnisasja väärtusele;
- 7) kinnisasjaga seotud planeeringute info ja planeeringute mõju kinnisasja väärtusele;
- 8) kinnisasja koormavate lepingute analüüs ja lepingute mõju kinnisasja väärtusele;
- 9) kinnisasjal lasuvad piirangud, kitsendused, piiratud asjaõigused ja nende mõju kinnisasja väärtusele;
- 10) parima kasutuse analüüs;
- 11) turuanalüüs koos tehingute ja pakkumiste ülevaatega;
- 12) hindamiskäigu selgitus, sealhulgas andmete kogumise ja analüüsi ning hindamismeetodite valiku ja rakendamise selgitus;
- 13) hindamistulemusena hinnatud väärtus;
- 14) hindaja nimi.

§ 16. Turuanalüüsil hinnatud väärtus

Turuanalüüsil hinnatud väärtus hinnatakse, kasutades **avalikke andmeallikaid** toimunud tehingute ja pakkumiste infoga, avalikke turuanalüüse, maa korralise hindamise tulemusi, konsultatsiooni kutseliselt hindajalt või muult valdkonna eksperdilt ja muud teadaolevat infot.

Hindamisaruanne koostatakse vastavalt § 15 lõikele 2.

Seosed maa korralise hindamisega

	Maa maksustamishind (§ 12 lg 4)	Maa korralise hindamise tulemused (§ 15 ja § 16)	Maa korralise hindamise metoodika (§ 15)
Sisu	MHS määratlus, jõustub 01.01.2024	1) Tulemused olemas, kui tehingu osapooltele sobib, vastab parimale kasutusele ja kõlvikuandmed vastavad, siis võiks kasutada; 2) Lisaks arendamisel täiendav ja paindlikum funktsionaalsus	Lisaks eelmisele võimalus lisada mudelisse ajakohaseid tehingute andmeid
Kes	AVAANDMED – kõigile kättesaadav iga katastriüksuse kohta minu.kataster.ee	2023. aasta II pooles arendatakse e-katastri juurde rakendus AUTENDITUD KASUTAJATELE, mis võimaldab arvutada maa väärtuse <ul style="list-style-type: none">• sihtotstarbe muutmisel• vajadusel ka osale kinnisasjast• indekseeritult	AINULT MAA-AMET kui mudelite omanik, võib asendada tulevikus tehtavaid hindamisaruandeid
Dokument	Väljavõte pdf-kujul	Väljavõte pdf-kujul	Väljavõte pdf-kujul
SO	Saab kasutada, kui katastriüksuse SO vastab parimale kasutusele	Parimale kasutusele vastav SO, vajadusel osa kinnisasjast	Parimale kasutusele vastav SO, vajadusel osa kinnisasjast
Väärtuse kuupäev	30.06.2022	Hindamisaruande kuupäev	Hindamisaruande kuupäev

Teede jms hindamine

- Maa korralise hindamise metoodika eesmärk ei ole (olnud) reguleerida kutseliste hindajate tegevust väljaspool korralise hindamise rakendusala, milleks on näiteks maksustamine, erastamine, maakorraldus jms samas seaduses nimetatud.
- Uue maa korralise hindamise metoodika väljatöötamisel loobuti kaalutletult koefitsiendi 0,2 kasutamisest maade puhul, kus aktiivne turg puudub, sest kasutada on oluliselt rohkem tehingufot, millest nähtub, et transpordimaade jt aktiivse turuta maade puhul ei ole koefitsiendi rakendamine põhjendatud ja viib väärtustaseme kunstlikult liialt kõrgeks.
- Vabal turul teede väärtus (kasulikkus omanikule) enamasti 0-lähedane ja sisaldub teiste kinnistute väärtuses.

Hüvitamisel vajalik
detailsemalt analüüsida
kasulikkust, kahjusid, seost
teise kinnisasjadega -
kutseline hindaja.

Sundvaldusel samuti vajalik
analüüsida kaasnevaid
kahjusid.

Riigivaraseaduse alusel
tehtavates tehingutes, sh riigi
ja KOV vahel, sh
kasutustasude määramisel
sobivad lihtsamad viisid.

Teede jms hindamine – lihtsustatud viisid

Maa maksustamishind

§ 12 lg 4

(ainult maa!)

Maa korralise hindamise tulemus

§ 16

(ainult maa!)

Maa korralise hindamise meetodika

§ 15

(ainult maa!)

Jääkmaksumus bilansis § 12 lg 5

- Riigile kuuluval kinnisasjal
- Tehingus avaliku sektori üksusega
- Kui kajastab õiglast väärtust

Harilik väärtus – erijuhud

Vahetamine (§ 17)

- Sama hindaja, samadel alustel, samal kuupäeval

Mitterahaliseks sissemaksiks (§ 18)

- Arvestades RMS § 35 lg 5 alusel kehtestatud määruses ja äriseadustikus sätestatud

Võõrandamisel kasutajale (§ 19)

- Ei arvestata kasutuslepingut. Arvestatakse maha kasutaja tehtud parendused.

Maakorraldusel (§ 20)

- Maakorralduse eelses ja maakorralduskava seisus. Ainult vajalikus osas.

Kaitstavat loodusobjektiga kinnisasja omandamisel (§ 21)

- Ei arvestata kaitstavast loodusobjektist tulenevate piirangutega.

Hüvitamise eesmärgil (§ 22)

- Äralõikel võimalusel ainult äralõike väärtus.
- Lisaks otsene varaline kahju ja saamata jääv tulu.

JÄTKAME 10.50

1. Üldsätted

- § 1. Reguleerimisala
- § 2. Määruse kohaldamine
- § 3. Hindaja
- § 4. Hindamise üldised põhimõtted
- § 5. Kinnisasja hindamine osadena
- § 6. Hindamistoiming
- § 7. Hindamisaruande tellimine
- § 8. Nõuded andmete kogumisele
- § 9. Hindamismeetodid
- § 10. Nõuded hindamisaruandele
- § 11. Hindamisaruande vastuvõtmine

2. Hariliku väärtuse hindamine

- § 12. Harilik väärtus
- § 13. Turuväärtus
- § 14. Müügitehingute analüüsil hinnatud väärtus
- § 15. Turuanalüüsil hinnatud väärtus
- § 16. Maa maksustamishind
- § 17. Väärtuse hindamine vahetamisel
- § 18. Väärtuse hindamine mitterahalise sissemakse tegemine
- § 19. Väärtuse hindamine kinnisasja võõrandamisel
- § 20. Väärtuse hindamine maakorraldusel
- § 21. Väärtuse hindamine kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja omandamisel
- § 22. Väärtuse hindamine hüvitamise eesmärgil

3. Kasutustasu hindamine

- § 23. Üldpõhimõtted kasutustasu hindamisele
- § 24. Tururent
- § 25. Muu turupõhine kasutustasu
- § 26. Majandusliku säilimise kulusid kattev kasutustasu
- § 27. Kasutustasu hindamisaruanne

Regulatsioon üle toodud senisest RVS alusel kehtinud määrusest, ühtlustatud

4. Hindamine hüvitamise eesmärgil

- § 28. Üldpõhimõtted hüvitamise eesmärgil hindamisele
- § 29. Kinnisasja äralõike hindamine
- § 30. Ehitise asendamise kulu hindamine
- § 31. Otsese varalise kahju hindamine
- § 32. Saamata jääva tulu hindamine

5. Metsaga kinnisasja ja kasvava metsa hindamine

- § 33. Üldpõhimõtted metsaga kinnisasja hindamisel
- § 34. Hindamisel kasutatavad lähteandmed
- § 35. Kasvava metsa turupõhine väärtus
- § 36. Kasvava metsa hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus

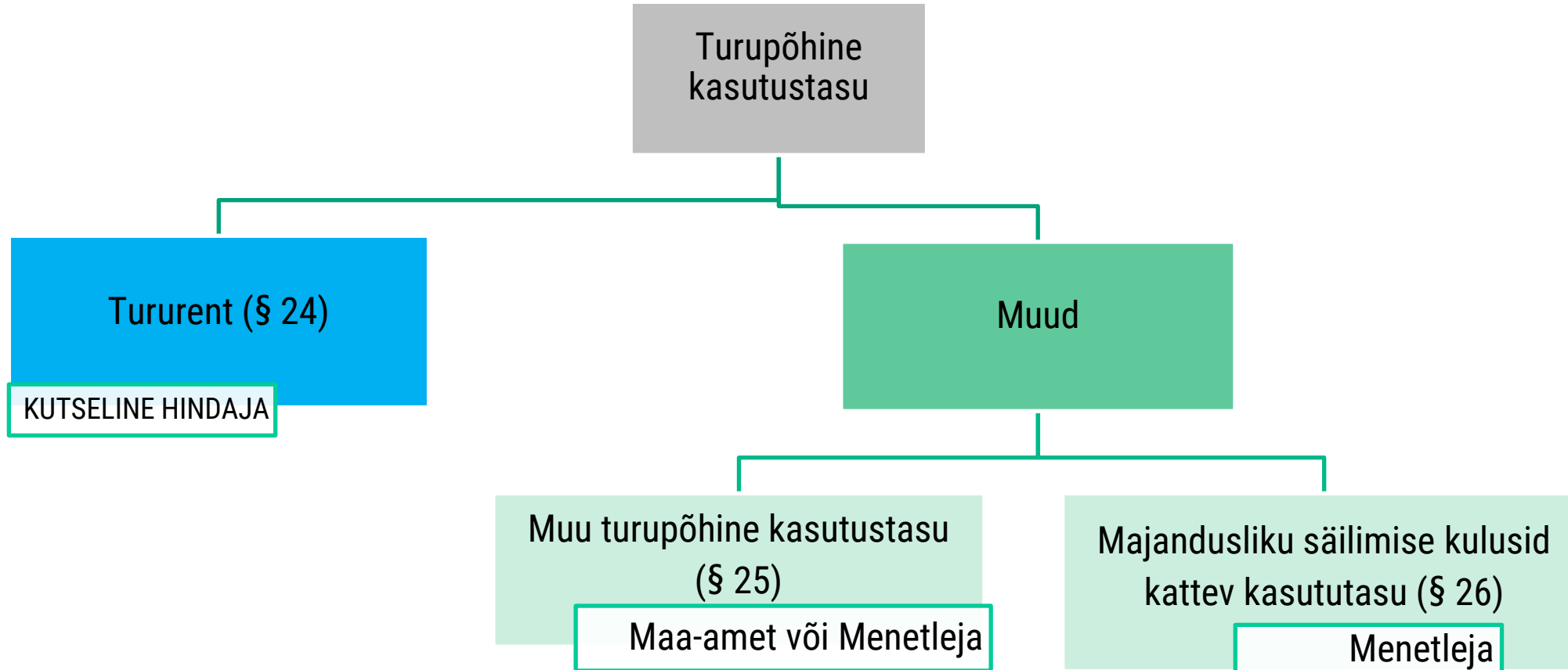
6. Lõppsätted

- § 37. Rakendussäte
- § 38. Vabariigi Valitsuse määruse muutmine
- § 39. Vabariigi Valitsuse kehtetuks tunnistamine

§ 23. Kasutustasu hindamise alused

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

(2) Turupõhise kasutustasu hindamiseks tellitakse üldjuhul tururendi hindamine kutseliselt hindajalt, lähtudes §-s 24 sätestatust. Turupõhise kasutustasu võib välja selgitada Maa-amet või menetleja, lähtudes §-des 25 ja 26 sätestatust.



§ 23. Kasutustasu hindamise alused

(3) Kasutustasu hinnatakse sõlmitava **kasutuslepingu tingimustest** lähtudes. Kasutustasu sisaldab kõikide teenuste kulu, mis jäävad kasutusse andja kohustuseks. Kui kasutusse antakse osa kinnisasjast, arvestatakse kulude hindamisel proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.

(4) Kasutuslepinguga koormamisel ei pea hindama kogu kinnisasja, vaid üksnes kasutuslepinguga koormatavat osa.

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

Kasutuslepingu tingimused, sh selgus, millised teenused sisalduvad ja millised lisanduvad kasutustasule.

Teenuste loetelu ja nimetused vaata teisest määrusest

(lähteallikaks olnud Kinnisvara korrashoiu standard EVS 807)

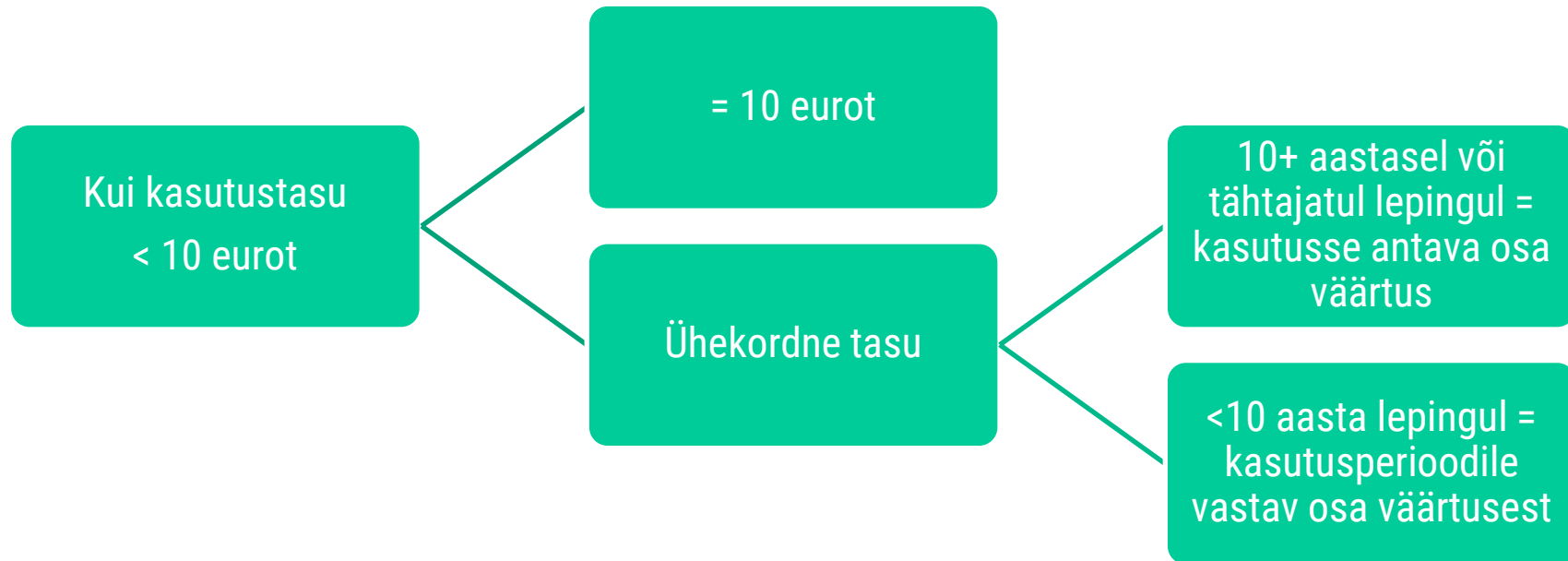
Võib hinnata üksnes kasutusse antavat osa kinnisasjast

§ 23. Kasutustasu hindamise alused

(6) Kui turupõhine aastane kasutustasu kujuneb väiksemaks kui kümme eurot, määratakse kasutustasuks kümme eurot või rakendatakse perioodilise tasu asemel ühekordset kasutustasu kogu kasutusperioodi kohta järgmiselt:

1) vähemalt kümneks aastaks või tähtajatult sõlmitavas lepingus on ühekordseks kasutustasuks kinnisasja kasutuslepinguga koormatava osa väärtus;

2) lühemaks kui kümneks aastaks kasutamiseks andmisel on ühekordseks kasutustasuks kinnisasja kasutusperioodile vastav osa.



§ 24. Tururent

- (1) Tururent on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks olema väärtuse kuupäeval välja renditud tavapärastel turutingimustel sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat turundustegevust, milles pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. Tururent on hinnatav võrreldavate varade eest tasutud ja küsitud renditasude analüüsimisel. Tururent sõltub turusituatsioonist ja vara konkurentsivõimest turul ning võib vara majandusliku eluea jooksul korduvalt muutuda.
- (2) Tururendi hindamisel järgitakse §-s 14 sätestatud nõudeid turuväärtuse hindamisele.

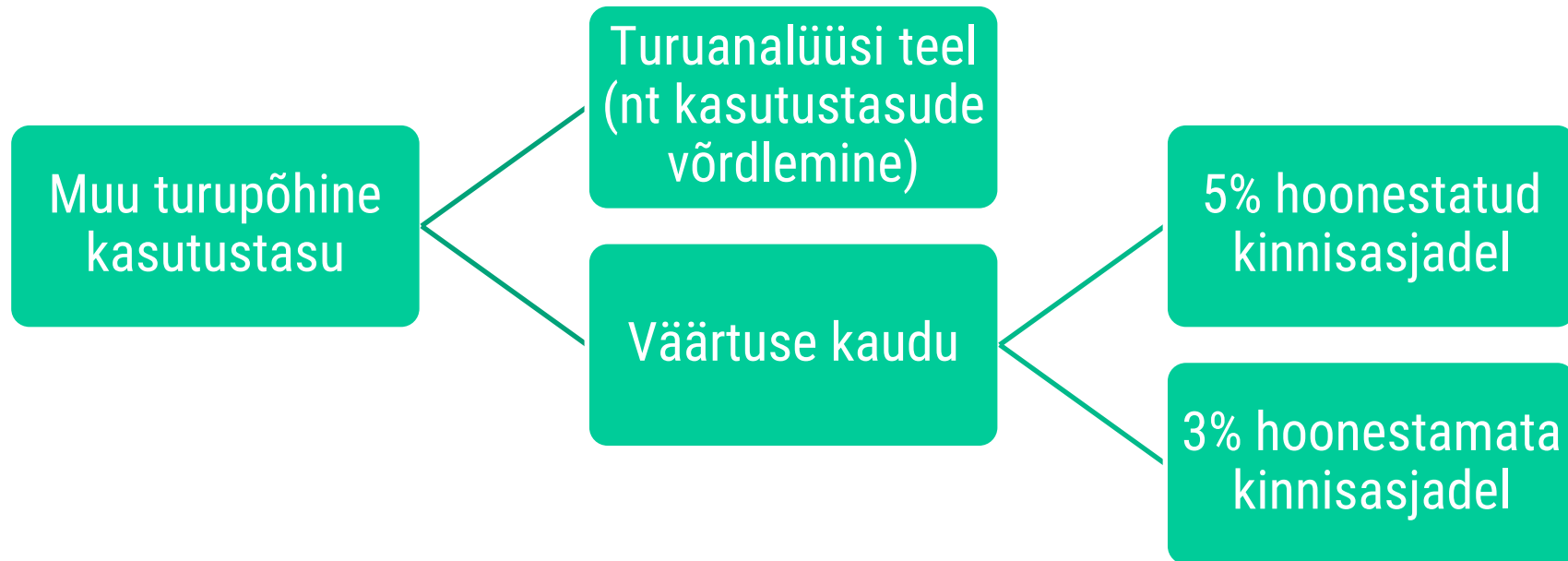
Analoogia Turuväärtusega
– hindamisstandardi
mõiste ja nõuded

§ 25. Muu turupõhine kasutustasu

(1) Muu turupõhine kasutustasu on turuanalüüsi teel või muudel lihtsustatud alustel hinnatud kasutustasu.

(2) Muu turupõhise kasutustasu võib hinnata väärtuse kaudu järgmiselt:

- 1) viis protsenti aastas kasutusse antava hoonestatud kinnisasja või selle osa väärtusest;
- 2) kolm protsenti aastas kasutusse antava hoonestamata kinnisasja või kinnisasja hoonestamata osa väärtusest.



§ 26. Majandusliku säilimise kulusid kattev kasutustasu

(1) Majandusliku säilimise kulude suuruse selgitab välja menetleja kasutusse antava kinnisasja kulude analüüsi ja turuanalüüsi teel.

(2) Majandusliku säilimise kuludeks loetakse haldamine, tehnohooldus, väline heakord, remonttööd ja omanikukohustused vastavalt riigivaraseaduse § 91 lõike 1 alusel kehtestatud määruses sätestatud teenuste valdkondadele.

Tavapäraselt omaniku
kohustusteks olevate
teenuste kulud

§ 27. Kasututasu hindamisaruanne

Kasutustasu hindamisaruanne sisaldab, välja arvatud juhul, kui hinnatava kinnisasja omadustest tulenevalt andmed puuduvad või ei ole konkreetse hindamise kontekstis olulised, vähemalt järgmiseid andmeid:

- 1) kinnisasja koha-aadress, kinnistu registriosa number ja katastritunnus, katastriüksuse sihtotstarve ja pindala, hoonestatud kinnisasja puhul hoonestuse suletud netopind ja kasutusotstarve;
- 2) riigile kuuluva kinnisasja riigi kinnisvararegistri objekti kood;
- 3) hindamise eesmärk, mis sisaldab viidet õigusakti sättele, mille alusel hindamine tellitakse;
- 4) kinnisasja jääkmaksumus bilansis;
- 5) maa maksustamishind;
- 6) maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja mullastiku kirjeldus ja metsa kvaliteet ning selle mõju kasutustasule;
- 7) parima kasutuse analüüs;
- 8) turuanalüüs, sealhulgas ülevaade sarnaste kinnisasjade kasutamiseks andmise tehingutest ja sarnaste kinnisasjade kasutamiseks andmise pakkumistest;
- 9) hindamiskäigu selgitus, sealhulgas andmete kogumise ja analüüsi ning hindamismeetodite valiku ja rakendamise selgitus;
- 10) hindamistulemusena hinnatud kasutustasu suurus ühe kuu, ühe aasta või muu asjakohase perioodi kohta;
- 11) loetelu teenustest, mille tasu sisaldub kasutustasus;
- 12) soovitud üüri- ja kõrvalteenuste kohustuste vahekorra muutmiseks koos korrigeeritud hindamistulemusega, kui sõlmitava kasutuslepingu tingimused ei vasta turul tavaks olevale teenuste jaotusele;
- 13) soovitud kasutustasu muutmiseks lepinguperioodil;
- 14) hindaja nimi.

1. Üldsätted

- § 1. Reguleerimisala
- § 2. Määruse kohaldamine
- § 3. Hindaja
- § 4. Hindamise üldised põhimõtted
- § 5. Kinnisasja hindamine osadena
- § 6. Hindamistoiming
- § 7. Hindamisaruande tellimine
- § 8. Nõuded andmete kogumisele
- § 9. Hindamismeetodid
- § 10. Nõuded hindamisaruandele
- § 11. Hindamisaruande vastuvõtmine

2. Hariliku väärtuse hindamine

- § 12. Harilik väärtus
- § 13. Turuväärtus
- § 14. Müügitehingute analüüsil hinnatud väärtus
- § 15. Turuanalüüsil hinnatud väärtus
- § 16. Maa maksustamishind
- § 17. Väärtuse hindamine vahetamisel
- § 18. Väärtuse hindamine mitterahalise sissemakse tegemine
- § 19. Väärtuse hindamine kinnisasja võõrandamisel
- § 20. Väärtuse hindamine maakorraldusel
- § 21. Väärtuse hindamine kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja omandamisel
- § 22. Väärtuse hindamine hüvitamise eesmärgil

3. Kasutustasu hindamine

- § 23. Üldpõhimõtted kasutustasu hindamisele
- § 24. Tururent
- § 25. Muu turupõhine kasutustasu
- § 26. Majandusliku säilimise kulusid kattev kasutustasu
- § 27. Kasutustasu hindamisaruanne

4. Hindamine hüvitamise eesmärgil

- § 28. Üldpõhimõtted hüvitamise eesmärgil hindamisele
- § 29. Kinnisasja äralõike hindamine
- § 30. Ehitise asendamise kulu hindamine
- § 31. Otsese varalise kahju hindamine
- § 32. Saamata jääva tulu hindamine

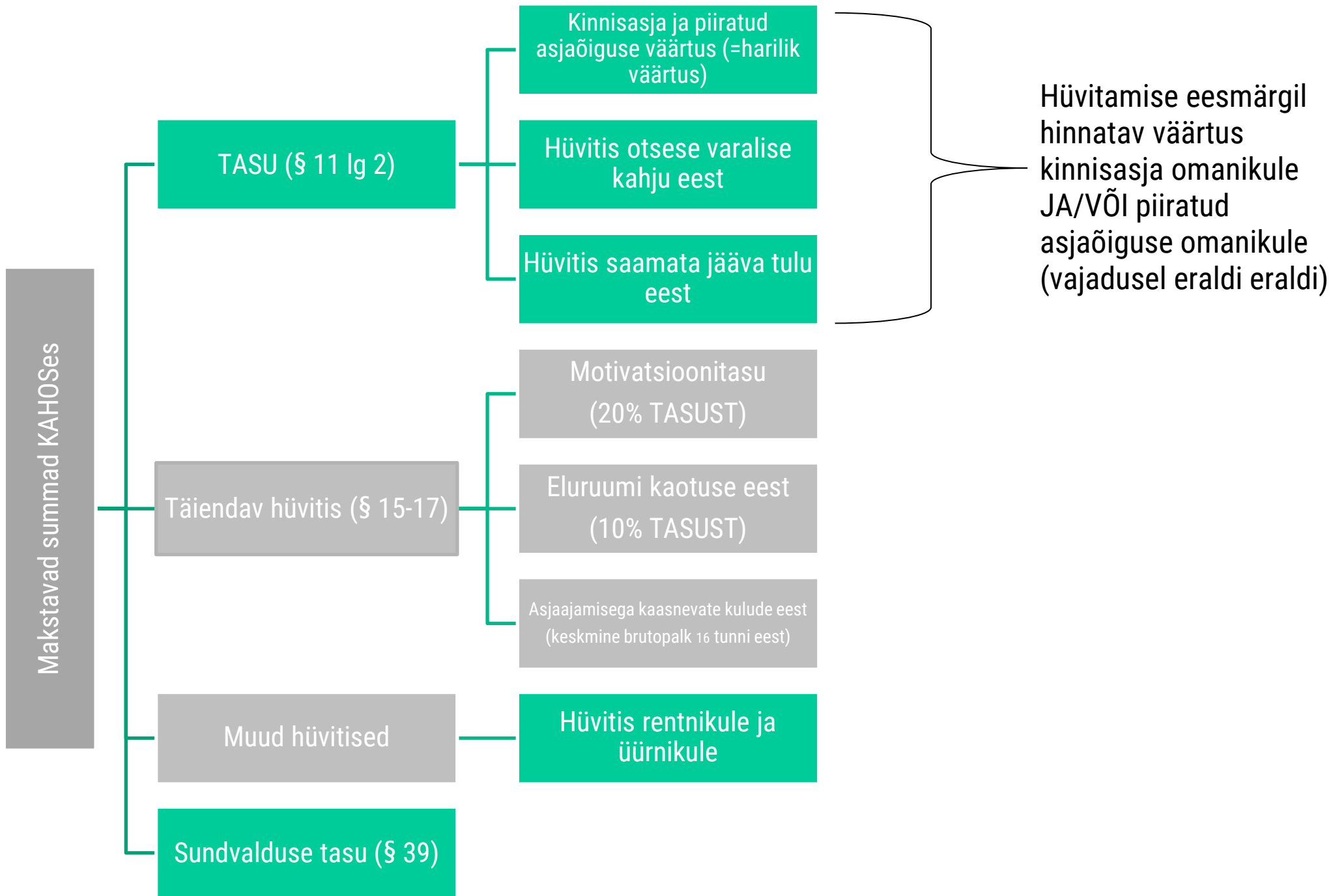
Regulatsioon kooskõlas KAHOSega. Kui KAHOS peaks muutetama, siis vajalik muuta.

5. Metsaga kinnisasja ja kasvava metsa hindamine

- § 33. Üldpõhimõtted metsaga kinnisasja hindamisel
- § 34. Hindamisel kasutatavad lähteandmed
- § 35. Kasvava metsa turupõhine väärtus
- § 36. Kasvava metsa hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus

6. Lõppsätted

- § 37. Rakendussäte
- § 38. Vabariigi Valitsuse määruse muutmine
- § 39. Vabariigi Valitsuse kehtetuks tunnistamine



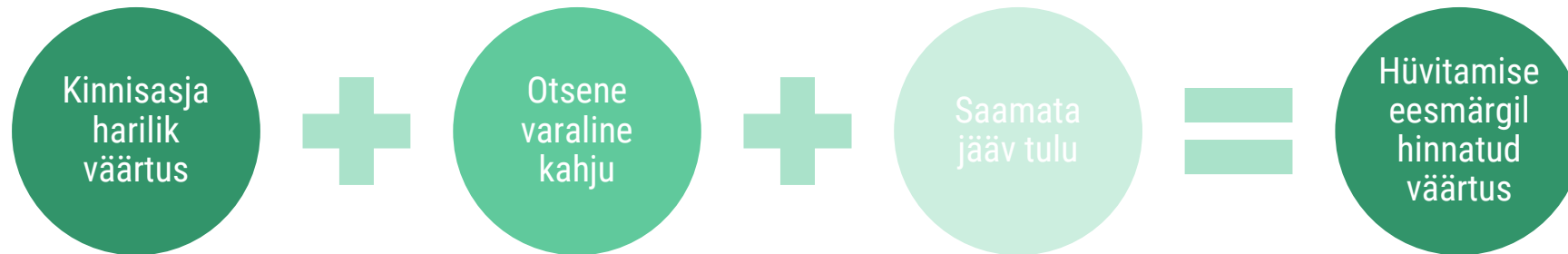
§ 28. Hüvitamise eesmärgil hindamise alused

(1) Kinnisasja hinnatakse hüvitamise eesmärgil, kui õigusaktist või tehingust tulenevalt tuleb kinnisasja või piiratud asjaõiguse omanik asetada talle hüvitise määramiseks olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud.

(2) Hüvitamise eesmärgil kinnisasja hindamisel leitakse kinnisasja väärtus. **Kui kinnisasja väärtus ei iseloomusta** kogu varalist kahju, mis isikule tekib, **siis** hinnatakse väärtusele lisanduv otsene varaline kahju ja saamata jääv tulu.

(3) Hindamisaruandes **kirjeldatakse, mis oleks olnud, kui hüvitamist põhjustavat asjaolu ei oleks esinenud, ja olukorda, mis arvestab hüvitamist põhjustava asjaoluga.** Mõlema olukorra erinevused tuuakse hindamisaruandes selgelt esile.

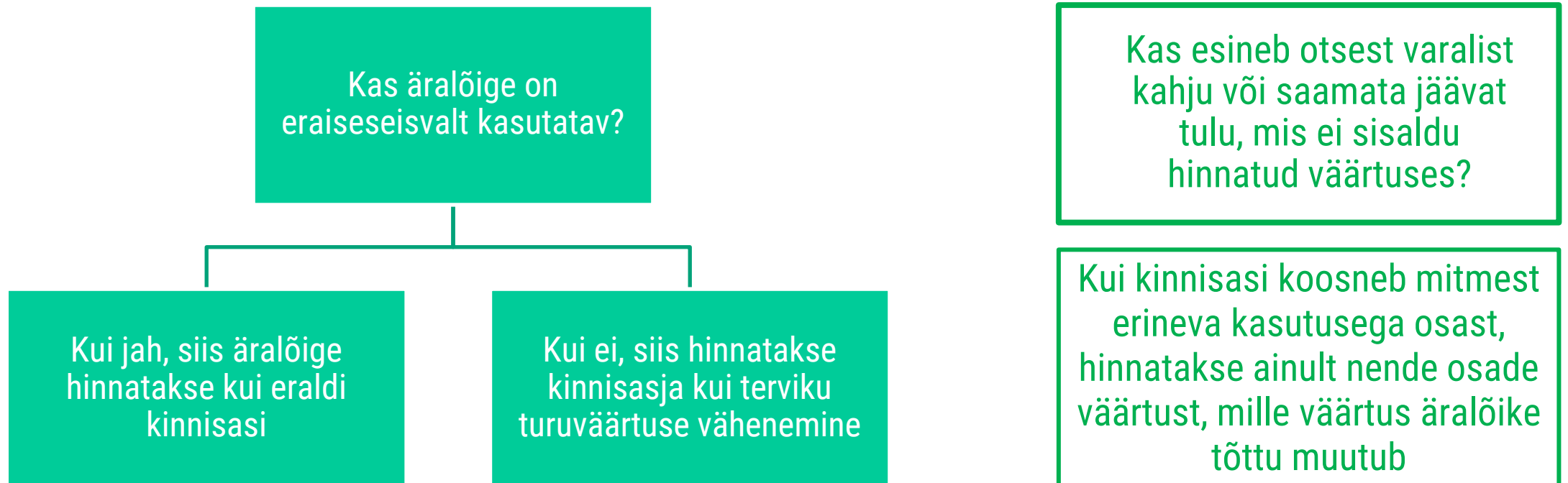
(4) Hindamistulemuses eristatakse võimaluse korral kinnisasja (või selle osa) väärtus, otsene varaline kahju ja saamata jääv tulu.



§ 29. Kinnisasja äralõike hindamine

(1) Kui äralõige on iseseisvalt kasutatav, hinnatakse äralõike väärtus eraldi kinnisasja väärtusena. Äralõike väärtuse hindamisel eraldi kinnisasjana esitatakse hinnang ka selle kohta, kas äralõike väärtus kajastab allesjääva kinnisasja turuväärtuse vähenemist ning kas esineb otsene varaline kahju ja saamata jääv tulu seoses allesjääva kinnisasjaga.

(2) Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, hinnatakse kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemisena esmalt kinnisasja turuväärtus enne äralõike tegemist ja lahutatakse sellest kinnisasja väärtus pärast äralõike tegemist. Kui kinnisasi koosneb mitmest erineva kasutusega osast, hinnatakse ainult nende osade väärtust, mille väärtus äralõike tõttu muutub.



§ 30. Ehitise asendamise ja ülesehitamise kulu hindamine

(1) Ehitise asendamise või ülesehitamise kulu hindamisel lähtutakse ehitusvaldkonna eksperdi hinnangust.

(2) Ehitise asendamise või ülesehitamise kulusid hinnatakse **õiguslikul alusel püstitatud kasutuskõlblikul ehitisel** ja sellisel kasutuskõlblikul ehitisel, mis on võimalik õigusaktidega kooskõlla viia. Ehitusjärgus või kasutuskõlbmatuks muutunud ehitisel hinnatakse vaid neid ehitise osasid, mis on olemas ja mida nende seisukorra tõttu on võimalik kasutusele võtta.

(3) Juriidilisele isikule kuuluva ehitise asendamise kuluna võib käsitleda ehitise jääkmaksumust bilansis järgmiste tingimuste samaaegsel esinemisel:

- 1) jääkmaksumus bilansis väljendab omaniku tehtud kulutusi ja on käsitletav kaasneva kahjuna, eeldusel, et sama kahju ei ole arvesse võetud teiste samas projektis omandatavate kinnisasjade väärtuses;
- 2) kahju saaja esitab audiitori kinnituse selle kohta, et jääkmaksumus bilansis kajastab ehitise ajakohast ja õiglast väärtust Eesti finantsaruandluse standardite tähenduses;
- 3) puudub kokkulepe või viide planeeringus tee, tehnovõrgu või -rajatiste üleandmiseks.

Asendamise kulu ja
Ülesehitamise kulu ei saa
täpsustada määruses
KAHOSSt muutmata ☹

§ 31. Otsese varalise kahju hindamine

(1) Otsese varalise kahjuna hinnatakse kahju, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike väärtuses, kinnisasja kui terviku väärtuse vähenemises ega saamata jäävas tulus. Hinnatakse selgelt tuvastatud ja tõendatud otsene varaline kahju.

(2) Ei hinnata järgmist kahju:

- 1) mittevaraline kahju;
- 2) keskkonnanõuetega kooskõlas olevat püsivat mõõdetavat kahju keskkonnale, sealhulgas müra, vibratsiooni ja heitgaase;
- 3) ehitise likvideerimisest tekkivat kahju, mis projekti käigus teise sama funktsionaalsusega ehitisega asendamise kaudu hüvitatakse.

(3) Kinnisasjast äralõike tegemisega kaasneva otsese varalise kahju hindamisel analüüsitakse:

(4) Ehitise likvideerimisel või kasutuks muutumisel, samuti muude paranduste kasutuks muutumise (edaspidi *ehitise likvideerimine*) hindamisel lähtutakse järgmisest:

(5) Istandike või muu taimestiku hävimise hindamisel lähtutakse järgmisest:

(6) Avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimise või pikenemise (edaspidi *juurdepääsu pikenemine*) hindamisel lähtutakse järgmisest:

(7) Detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamise ning ehitusvõimaluse vähenemise või kaotamise (edaspidi *ehitusvõimaluse kaotamine*) hindamisel lähtutakse järgmisest:

§ 32. Saamata jääva tulu hindamine

(1) Saamata jäävaks tuluna hinnatakse kasu, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike väärtuses ega otseses varalises kahjus ning mida isik oleks enda tehtud ettevalmistuste tõttu tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu poleks ilmnenu.

(2) Saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid.

(3) Maaomanikule kuuluvate maavarade maavaravaru omandiõiguse kaotamisel võetakse hindamisel arvesse maavarade tulupotentsiaal. Maavara kaevandamisest saamata jääva tuluga arvestatakse kaevandamisloa olemasolu korral. Hindamisel on aluseks maavaravaru tuleviku tulude ja kaevandamiseks tehtavate kulude diskonteerimisel hinnatud väärtus.

Maa-ameti peadirektori käskkirjaga
kinnitatud hüvitamise eesmärgil
hindamise juhend on nüüd kehtetu!

Uuendamist vajab
hindamisstandard EVS 875-12
„Hindamine hüvitamise eesmärgil“,
aga enne KAHOSE muutmist puudub
selleks sisuline mõte

1. Üldsätted

- § 1. Reguleerimisala
- § 2. Määruse kohaldamine
- § 3. Hindaja
- § 4. Hindamise üldised põhimõtted
- § 5. Kinnisasja hindamine osadena
- § 6. Hindamistoiming
- § 7. Hindamisaruande tellimine
- § 8. Nõuded andmete kogumisele
- § 9. Hindamismeetodid
- § 10. Nõuded hindamisaruandele
- § 11. Hindamisaruande vastuvõtmine

2. Hariliku väärtuse hindamine

- § 12. Harilik väärtus
- § 13. Turuväärtus
- § 14. Müügitehingute analüüsil hinnatud väärtus
- § 15. Turuanalüüsil hinnatud väärtus
- § 16. Maa maksustamishind
- § 17. Väärtuse hindamine vahetamisel
- § 18. Väärtuse hindamine mitterahalise sissemakse tegemine
- § 19. Väärtuse hindamine kinnisasja võõrandamisel
- § 20. Väärtuse hindamine maakorraldusel
- § 21. Väärtuse hindamine kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja omandamisel
- § 22. Väärtuse hindamine hüvitamise eesmärgil

3. Kasutustasu hindamine

- § 23. Üldpõhimõtted kasutustasu hindamisele
- § 24. Tururent
- § 25. Muu turupõhine kasutustasu
- § 26. Majandusliku säilimise kulusid kattev kasutustasu
- § 27. Kasutustasu hindamisaruanne

4. Hindamine hüvitamise eesmärgil

- § 28. Üldpõhimõtted hüvitamise eesmärgil hindamisele
- § 29. Kinnisasja äralõike hindamine
- § 30. Ehitise asendamise kulu hindamine
- § 31. Otsese varalise kahju hindamine
- § 32. Saamata jääva tulu hindamine

5. Metsaga kinnisasja ja kasvava metsa hindamine

- § 33. Üldpõhimõtted metsaga kinnisasja hindamisel
- § 34. Hindamisel kasutatavad lähteandmed
- § 35. Kasvava metsa turupõhine väärtus
- § 36. Kasvava metsa hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus

6. Lõppsätted

- § 37. Rakendussäte
- § 38. Vabariigi Valitsuse määruse muutmine
- § 39. Vabariigi Valitsuse kehtetuks tunnistamine

§ 5. Kinnisasja hindamine osadena

Kinnisasja hinnatakse üldjuhul tervikuna, arvestades kõiki kinnisasja olulisi osi. Kinnisasja võib hinnata osadena või hinnata üksnes kinnisasja osa kinnisasja kasutusest, hindamise eesmärgist, hinnatava kinnisasja eripärast lähtudes või õigusaktides sätestatud juhtudel.



§ 33. Metsaga kinnisasja hindamise alused

(1) Metsaga kinnisasja väärtus hinnatakse:

1) **tervikuna**, eristamata maa ja kasvava metsa väärtust, lähtudes §-s 12, 14 või 15 sätestatust, või

2) **osade kaupa maatüki väärtuse ja sellel kasvava metsa väärtuste summana**, lähtudes käesolevas peatükis kirjeldatud metoodikast.

Kui tervikuna

- Reeglina § 14 Turuväärtus kutseliselt hindajalt
- Võib ka Maa-amet vastavalt § 15 (senine praktika)

Kui osade kaupa

- Maa: vastavalt § 33 lg 2
- Mets: tulumeetodil mudelanalüüs (MEHIS, enne valmimist prototüüp)

§ 33 lg 2

Osade kaupa hindamisel hinnatakse maatüki väärtus lähtudes §-st 15.

Hinnatakse kõlvikute kaupa, sealhulgas metsamaa kõlviku väärtus hinnatakse metsaeraldiste kaupa.

Metsaeraldiste maa väärtus hinnatakse **metsata metsamaa tehingute keskmise hinna** ja kasvukohatüübi, metsamaa boniteedi ja kuivenduse mõju väljendava kvaliteediteguri korrutisena, lähtudes keskkonnaministri 7. juuli 2022. a määruse nr 32 „Maa korralise hindamise metoodika“ § 14 lõikest 3.

Kasvava metsa osade kaupa hindamiseks hakkab Maa-amet kodulehel kvartali turuülevaadetes alates 2023. aasta I kvartalist avaldama metsamaa tehingute keskmist hinda viimase 4 kvartali/12 kuu keskmisena.

Korrutustehte kvaliteediteguriga saab teha menetleja või infosüsteem.

Kui kinnisasja tegelik kõlvikuline koosseis erineb Eesti topograafia andmekogu andmetest, lähtutakse kõlvikute määramisel metsaseaduses sätestatust ja olukorrast looduses.

Erinevuse võimalikud põhjused:

- 1. AEG - ETAK-sse jõuavad parandused hiljem**
- 2. MÕÕDISTAMISTÄPSUS – ETAK on täpsem**
- 3. METOODIKA - metsa käsitus Metsaseaduses ja ETAK kaardistusreeglites on erinev**
- 4. MUU**

Hinnatakse kõlvikute kaupa....

Kuidas leitakse teiste kõlvikute pindala?

Kui metsamaa pindala erineb ETAK ja katastri andmetest, mõjutab see ka teiste kõlvikute pindala, sel juhul:

- **Kui erinevus on tuvastatav, siis määratakse kõlvikute piirid ja pindalad käsitsi**
- **Kui erinevus ei ole tuvastatav või kui pindala arvutatakse automaatselt, siis puudu- või ülejääv pindala liidetakse/lahutatakse teistele kõlvikutele proportsionaalselt nende osakaalule**

Kuidas leitakse teiste kõlvikute väärtus?

Lähtudes §-st 15 Müügitehingute analüüsil, st sarnaste tehingute võrdlemisel

- **Kasutades tehingute andmebaasi tehinguid (kui on õigustatud ligipääs)**
- **Kasutades maa korralise hindamise tulemusi ja metoodikat (ruutmeetri väärtust) minu.kataster.ee**

Metsa hindamine

MERJE KRINAL

Miks oli vaja uut metoodikat?

hindamise metoodiline lähenemine erinevatel
hindajatel erinev

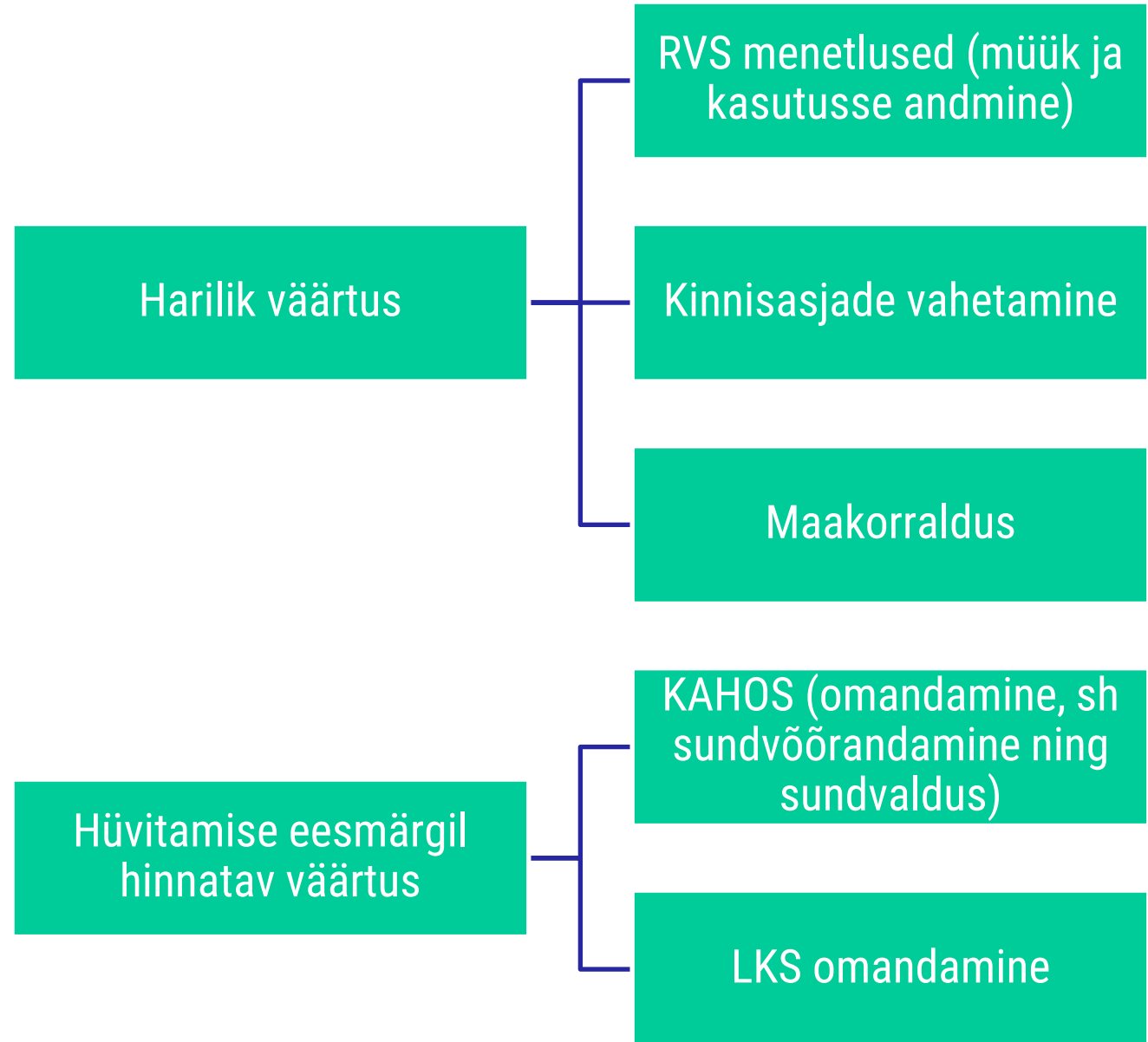
erinevates menetlustes on hindamisel erinev
eesmärk, metoodika peab lähtuma ka eesmärgist

õigusvaidlused on aja- ja ressursimahukad

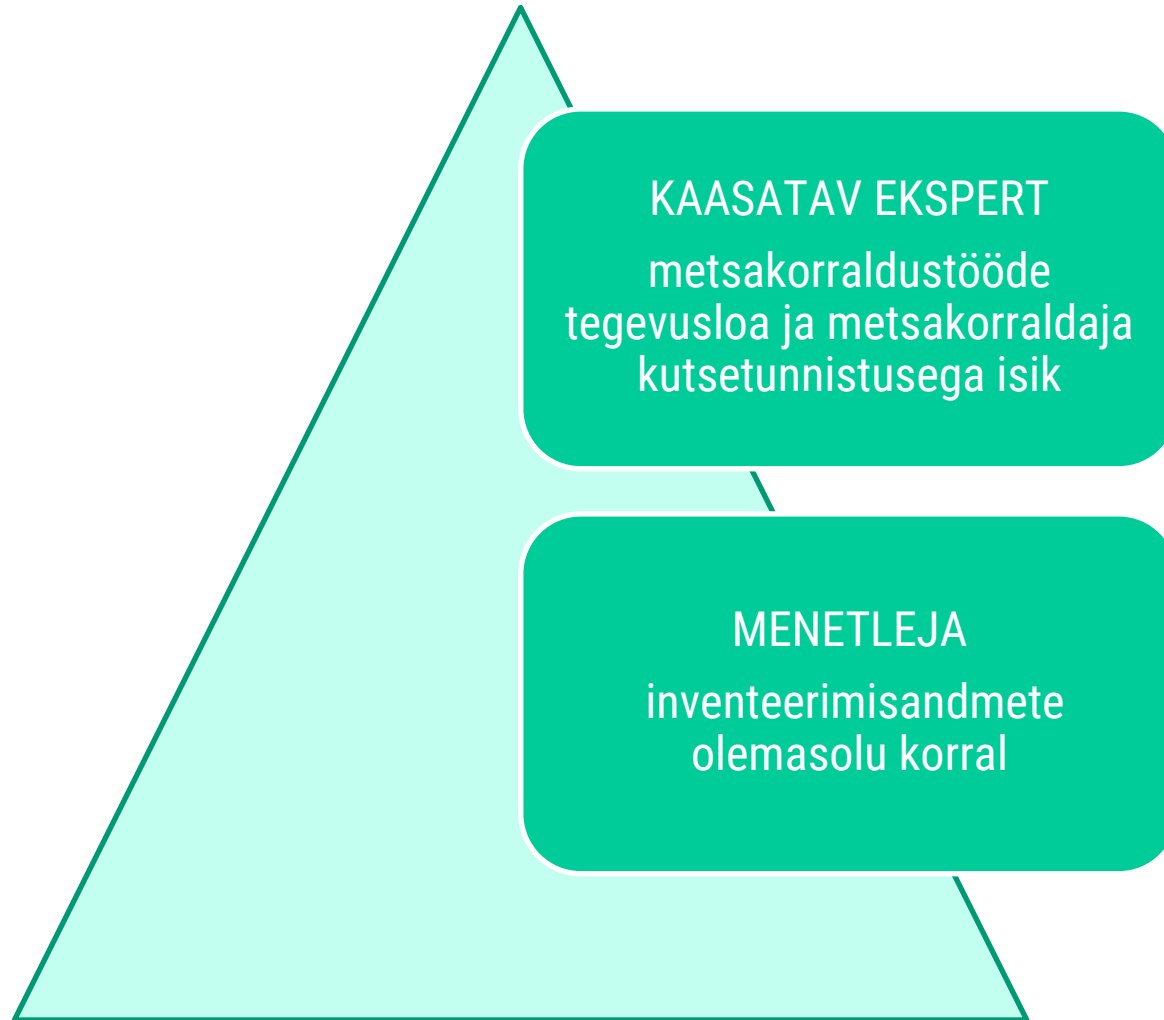
isikute võrdne kohtlemine

senine metoodika on ajale jalgu jäänud

Metsa hindamine määruse järgselt (määruse 5. ptk)



Metsa hindaja (§ 33 lg 4)



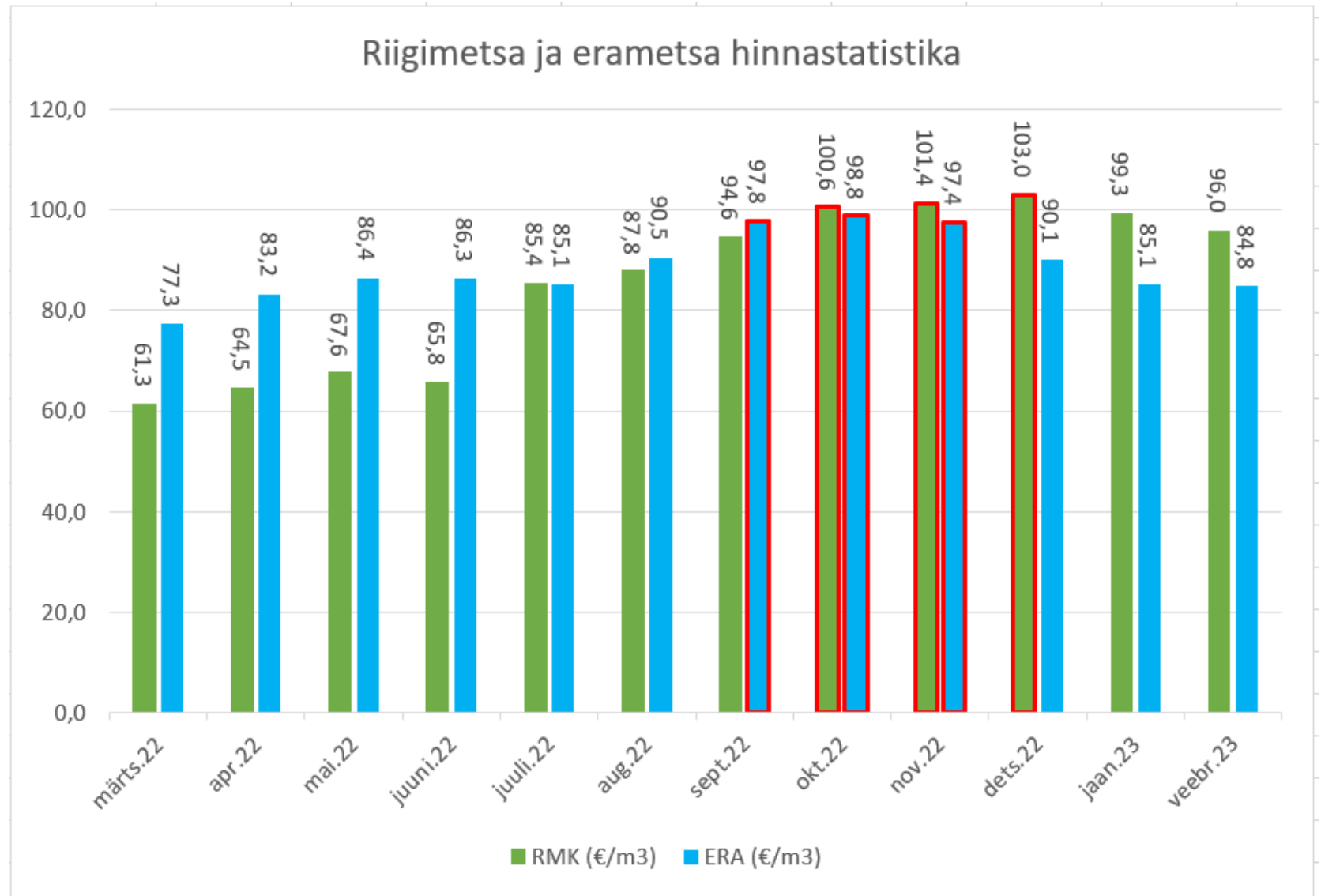
Metsaga kinnisasja hindamise alused (§ 33 ja 34)

- ✓ kinnisasja väärtus määratakse maatüki väärtuse ja kasvava metsa väärtuste summana, lähtudes määruse 5. peatükis kirjeldatud metoodikast (§ 33 lg 1 p 2)
- ✓ metsamaa väärtus hinnatakse eraldiste kaupa metsata metsamaa tehingute keskmise hinna ja kasvukohatüübi, metsamaa boniteedi ja kuivenduse mõju väljendava kvaliteediteguri korrutisena (§ 33 lg 2)
- ✓ sõltuvalt hindamise eesmärgist tuleb arvestada kitsenduste mõju majandustegevusele ja muid väärtust mõjutavaid tegureid ja kasutada kohandusi (§ 34 lg 1 p 2)
- ✓ metsa väärtus hinnatakse metsaeraldiste kaupa
- ✓ hindamisaruandes kajastatakse metsa inventeerimise andmete täpsust (§ 34 lg 6)
- ✓ inventeerimisandmete vaidlustamisel teostab kontrollmõõtmise Keskkonnaagentuur (§ 34 lg 7)

Hindamisel kasutatavad lähteandmed (§ 34)

- ✓ kuni 3 aasta vanused inventeerimise andmed, eeldusel et need vastavad metsa tegelikule olukorrale kvaliteedi, seisundi, raie liigi ja raiemahu osas
- ✓ kui inventeerimisest on möödunud terve vegetatsiooniperiood, siis kasvatatakse andmeid enne hindamist
- ✓ arvestatakse kahjustuste mõju sortimentide kogusele, kui kahjustused puuduvad, märgitakse kahjustuseks 1%
- ✓ hariliku väärtuse hindamisel kasutatakse RMK avaldatud viimase kuu puidusortimentide vahelao hindu
- ✓ hüvitamise eesmärgil väärtuse hindamisel eelneva 12 kalendrikuu seast valitud kolme kõrgema keskmise hinnaga kuu sortimentide hindu
- ✓ kui mõne sortimendi hinda statistikas avaldatud ei ole, siis kasutatakse RMK eelneva kalendriaasta aritmeetilist keskmist sortimendi hinda
- ✓ kui kõrgema klassi sortimendi hind on statistikas madalam või kui sortimendi hind puudub, siis kasutatakse madalama sortimendi hinda
- ✓ kui suuremate kokkuostjate kokkuostuhinnad taandatuna vahelaohinnaks, erinevad üle 20% RMK hinnast, siis kasutatakse kokkuostjate hindu. Transpordikulu arvestamisel lähtutakse RMK veotariifidest
- ✓ kulude hindamiseks RMK ülestöötamis- ja kokkuveokulusid ja määratud kokkuveokaugust

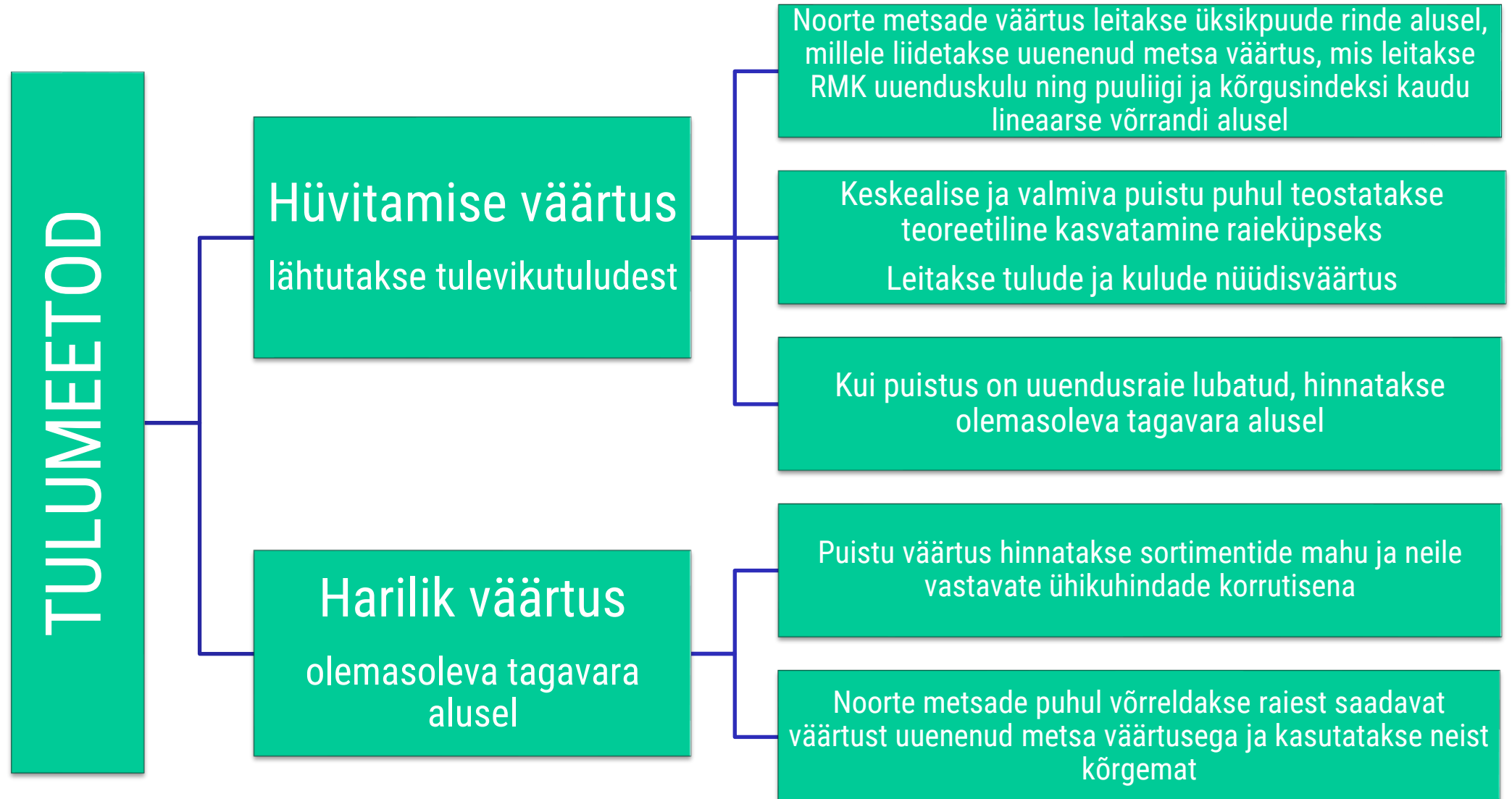
Metsa hindamisel kasutatav hinnastatistika (§ 34 lg 1 p-d 3, 4 ja lg 4)



Hüvitamise eesmärgil hindamine (§ 36)

- ✓ kasvava metsa tulevikutulude ja –kulude nüüdisväärtuse arvutamiseks kasutatakse Eesti Panga avaldatud antud sektori pikaajaliste laenude 12 kalendrikuu intresside aritmeetilist keskmist, kuid mitte alla 2% ega üle 4%
- ✓ uuenenud metsa väärtuse hindamisel kasutatakse RMK eelneva kalendriaasta aritmeetilist keskmist metsauuendustööde kulu ja vastava puuliigi koefitsienti
- ✓ kui hariliku väärtuse hindamise tulemus on kõrgem kui hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus, kasutatakse hüvitamisel harilikku väärtust

Metsa hindamise metoodika



MEHISE arendus

- ✓ metsaregistri juurde arendatakse hindamise moodul
- ✓ hindamise lähteandmete sisestamine toimub ühtselt
- ✓ arvutustes saab kasutada metsaregistrisse kantud takseerandmeid ja väliselt sisestatavaid andmeid (osalise hindamise korral)
- ✓ hindaja roll antakse avaliku halduse asutustele ja metsakorraldajatele
- ✓ loodame valmimist 2024 aastal