

## **Põllumajandusmaa turupõhise kasutustasu hindamise juhend**

### **1. Juhendi kasutusala**

- 1.1. Põllumajandusmaa turupõhise kasutustasu hindamise juhend kehtestab suunised põllumajanduslikult kasutatava maa turupõhise ehk kohaliku keskmise kasutustasu hindamisele põllumajandusmaa kasutamiseks andmisel sõltumata menetluse liigist.
- 1.2. Juhend tugineb riigivaraseaduse § 18<sup>1</sup> lõike 2 punktile 6, mis annab Maa-ametile õiguse turupõhist kasutustasu hinnata.
- 1.3. Kinnisasja hariliku väärtuse hindamisel lähtutakse Vabariigi Valitsuse 14.07.2016 määrusest nr 79 „Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele“ ja vara hindamise standardites EVS 875 sätestatud põhimõtetest.

### **2. Üldpõhimõtted**

- 2.1. Turupõhise kasutustasu hindamiseks leitakse esmalt kinnisasja põllumajanduslikult kasutatava osa harilik väärtus, ehk selle kohalik keskmine müügihind (turuväärtus) ning turupõhiseks kasutustasuks aastas määratakse 3% põllumajanduslikult kasutatava maa harilikust väärtusest.
- 2.2. Kinnisasja põllumajanduslikult kasutatava osa hariliku väärtuse hindamisel:
  - 2.2.1. arvestatakse kinnisasja parima kasutusena põllumajanduslikku kasutust, arvesse ei võeta sihtotstarbe muutmise võimalusi (sh ehitus-, kaevandus- vms potentsiaali);
  - 2.2.2. arvestatakse kinnisasja koormavate lepingute mõju kinnisasja väärtusele, välja arvatud kasutusvalduse lepingute mõju juhul, kui hinnatakse kasutusvalduses oleva kinnisasja väärtust kasutustasu leidmise eesmärgil;
  - 2.2.3. kinnisasja ülevaatus looduses üldjuhul ei teostata;
  - 2.2.4. lähtutakse turul toimunud võõrandamistingutest Maa-ameti tehingute andmebaasi alusel;
  - 2.2.5. analüüsitakse ja võetakse arvesse riiklikes registrites kajastuvaid andmeid. Asjaolusid, mille kohta Maa-ametil andmed puuduvad või mille mõju väärtusele on teadmata, arvesse ei võeta;
  - 2.2.6. lähtutakse maakatastris hindamise hetkel kehtivast kinnisasja kõlvikulisest koosseisust. Kui tegelik kõlvikuline jaotus erineb maakatastri andmetest (ortofoto jm andmete alusel on tuvastatav mõni muu kõlvik), siis lähtutakse tegelikust kasutusest ning arvestatakse ülejäänud kõlvikud proportsionaalselt;
  - 2.2.7. arvestatakse kasutusvaldaja objektiivsete argumentidega, kui need on kontrollitavad ja täpsustavad või korrigeerivad registrites kajastatud andmeid, sh kitsendusi

põhjastavate objektide andmeid või maakatastris kajastuvat kinnisasja kõlvikulist koosseisu;

2.2.8. punktides 2.2.5 ja 2.2.6 nimetatud juhul kontrollib Maa-amet registrites kajastuvate andmete vastavust tegelikule olukorrale, vajadusel korrigeerib ebatäpsed andmed ning hindamisel lähtutakse korrigeeritud andmetest.

2.3. Hindamise tulemusena koostatakse hindamisaruanne vastavalt Vabariigi Valitsuse 14.07.2016 määrusele nr 79 „Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele“.

2.4. Hindamisaruandes esitatakse hindamistulemus ilma käibemaksuta.

### **3. Põllumajanduslikult kasutatava maa hariliku väärtuse hindamine**

3.1. Põllumajanduslikult kasutatava maa harilik väärtus hinnatakse tehingute võrdlemisel ja analüüsil.

3.1.1. Analüüsitakse hoonestamata maatulundusmaa tehinguid kõlvikute lõikes, s.t igale kõlviku osale leitakse osaväärtus ning harilik väärtus on kõlvikute osaväärtuste summa. Analüüsiv periood võib olla kuni 3 aastat.

3.1.2. Hariliku väärtuse hindamisel võetakse aluseks (baashinnaks) hinnatava objekti maakonnas toimunud sama kõlvikuga tehingute ühe hektari mediaanhind (€/ha), loodusliku rohumaa kõlviku puhul kogu Eesti mediaanhind, mida korrigeeritakse järgmiste põllumajandusmaa väärtust enam kujundavate teguritega:

- 1) valdav mullatüüp;
- 2) mulla viljakus;
- 3) juurdepääs;
- 4) põllumajandusmaa pindala
- 5) maakasutust piiravad kitsendused;
- 6) PRIA toetuskõlblikkus;
- 7) muud asjaolud, mis mõjutavad põllumajanduslikku kasutamist.

3.1.3. Kui põllumajandusmaa kasutajal ei ole maamaksuseaduse §-st 10 tulenevalt otsest maksukohustust, sh kui kasutusse antakse vähem kui pool kinnisasjast või lühemaks perioodiks kui üks aasta, arvestatakse vastavalt riigivaraseaduse § 18 lõikele 5 turupõhise kasutustasu sisse maamaksu kulu proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.