

Maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa hariliku väärtuse hindamise juhend

1. Juhendi kasutusala

- 1.1. Maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa hariliku väärtuse hindamise juhend kehtestab suunised kinnisasja hariliku väärtuse ehk selle kohaliku keskmise müügihinna (turuväärtuse) hindamisele maareformi käigus kasutusvaldusse antud maa võõrandamisel.
- 1.2. Juhend tugineb maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seaduse § 9 lõigetele 1 ja 2 ning riigivaraseaduse § 46 lõike 2 punktile 1, mis annab Maa-ametile õiguse kinnisasja harilikku väärtust 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. Kinnisasja hariliku väärtuse hindamisel:

- 2.1.1. arvestatakse kinnisasja parima kasutusena kasutust maatulundusmaana, arvesse ei võeta sihtotstarbe muutmise võimalusi (sh ehitus-, kaevandus- vms potentsiaali);
- 2.1.2. arvestatakse kinnisasja koormavate lepingute, välja arvatud kasutusvalduse lepingu mõju kinnisasja väärtusele;
- 2.1.3. kinnisasja ülevaatus looduses üldjuhul ei teostata;
- 2.1.4. lähtutakse turul toimunud võõrandamistingutest Maa-ameti tehingute andmebaasi alusel;
- 2.1.5. analüüsitakse ja võetakse arvesse riiklikes registrites kajastuvaid andmeid. Asjaolusid, mille kohta Maa-ametil andmed puuduvad või mille mõju väärtusele on teadmata, arvesse ei võeta;
- 2.1.6. lähtutakse üldjuhul 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;
- 2.1.7. arvestatakse kasutusvaldaja objektiivsete argumentidega, kui need on kontrollitavad ja täpsustavad või korrigeerivad registrites kajastatud andmeid, sh kitsendusi põhjustavate objektide andmeid või maakatastris kajastuvat kinnisasja kõlvikulist koosseisu;

2.1.8.punktides 2.1.6 ja 2.1.7 nimetatud juhul kontrollib Maa-amet registrites kajastuvate andmete vastavust tegelikule olukorrale, vajadusel korrigeerib ebatäpsed andmed ning hindamisel lähtutakse korrigeeritud andmetest.

2.2. Kinnisasja hariliku väärtuse 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“.

2.3. Hindamisaruandes esitatakse hindamistulemus ilma käibemaksuta.

3. Kinnisasja hariliku väärtuse hindamine

3.1. Kinnisasja 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. Kinnisasja koosseisus olevate põllumajanduslikult kasutatavate kõlvikute osas analüüsitakse hinnatava maa olemust eelkõige arvestades peamiste põllumajandusmaa väärtust mõjutavate 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 hinnataval kinnisasjal asub metsamaa kõlvik kasvava metsaga, siis analüüsitakse kasvava metsa osakaalu ja hinnangulist kvaliteeti esmalt ortofoto, võimalike inventeerimisandmete, läheduses metsaregistris registreeritud metsamajanduskavade alusel. Kui Maa-ameti metsaspetsialisti hinnangul ei ole metsa mõju oluline, siis määrab metsaspetsialist metsa kvaliteeti väljendava metsa hinde viie punkti skaalas ja metsamaa osakaalu. Maa-amet hindab väheväärtusliku metsaga metsamaad tehingute alusel.

3.1.4. Kui Maa-ameti metsaspetsialisti hinnangul omab kasvav mets olulist väärtust, siis tellib Maa-amet metsanduse eksperdilt kasvava metsa väärtuse hindamise akti, milles on määratud kasvava metsa turuväärtus, arvestades metsa inventeerimise andmeid, kasvava metsa müügihinda (kännuraha). Kui kasvava metsa väärtuse arvestamiseks kasutatakse sortimentide lõpplaohindu, tuleb sellest maha lahutada puidu varumiskulud ja transpordi kulu lõpplattu. Kasvava metsa turuväärtus lisatakse metsamaa hinnale.