



MAA-AMET

KÄSKKIRI

1. juuli 2019 nr 1-1/19/160

Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise juhend

Vabariigi Valitsuse seaduse § 74 lõike 1 ja keskkonnaministri 02.05.2016 määruse nr 7 „Maa-ameti põhimäärus“ § 6 lõike 2 punkti 6 alusel:

1. Kinnitada „Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise juhend“ (Lisa).
2. Punktis 1 nimetatud juhend avalikustada Maa-ameti kodulehel.
3. Käskkiri teha teatavaks Maa-ameti maakorralduse osakonnale ja kinnisvara hindamise osakonnale.
4. Käskkiri jõustub sellele alla kirjutamise hetkest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Tambet Tiits
peadirektor

KINNISASJA HÜVITUSVÄÄRTUSE HINDAMISE JUHEND

1. Kasutusala

- 1.1. Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise juhend (edaspidi *juhend*) kehtestab ühtsed suunised hüvitusväärtuse hindamiseks kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) alusel menetluste läbiviimisel ja on töökorralduslik juhise, millest kinnipidamine aitab kaasa ühtse halduspraktika kujunemisele.
- 1.2. Juhend tugineb KAHOS §-des 12-15 kehtestatud alustele ja täiendab standardit EVS 875-12:2016 „Hindamine hüvitamise eesmärgil“ (edaspidi *standard*). Juhend keskendub eelkõige otseselt kaasneva varalise kahju (detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamise või ehitusvõimaluse vähenemise või kaotamise, metsa, muu taimeestiku ja istanduse hävimise ning muude kahjude) ja saamata jääva tulu hindamisele.
- 1.3. Juhendiga sätestatud põhimõtted on soovituslikud Maa-ameti koostatavate või tellitavate hindamisaruannete koostamisel. Juhendit võib järgida ka muudel juhtudel.

2. Üldpõhimõtted

- 2.1. Hindamise eesmärk on tuvastada hüvitusväärtus, mille all mõistetakse kahjude hüvitamisega seotud tasu kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel. Hüvitusväärtuse täpne sisu sõltub konkreetsest kaasusest. Sageli võib hüvitusväärtus piirduda kinnisasja turuväärtusega, kuid igal konkreetset juhul peab hindaja välja tooma omapoolse põhjenduse, kas omandamisega kaasneb otsene varaline kahju või saamata jääv tulu ning nende olemasolul sellega ka hüvitusväärtuse hindamisel arvestama. Kui kaasnevat otsest varalist kahju ja saamata jäävat tulu hindaja arvates ei kaasne, tuleb see hindamisaruandes selgelt välja tuua.
- 2.2. Kinnisasja avalikes huvides omandamise tasu (hüvitusväärtus) määratakse esimese hindamistoimingu tegemise kuupäeva seisuga. Esimese hindamistoimingu kuupäev on väärtuse kuupäev. Info varasema väärtuse kuupäeva kohta esitab hindajale tellija. Kordushindamisel jääb aluseks sama kuupäev, kui lähteülesandega ei ole antud teistsugust tingimust.
- 2.3. Hindamisaruandes on soovitatav kajastada ülevaadet tabelina, milliseid mõjusid analüüsitakse otseste varaliste kahjude ja saamata jääva tulu kohta (juhendi lisa 1). Tabeli täidab hindaja töö käigus vara ülevaatusel ja maaomanikuga suheldes. Kokkuvõttev info mõjude analüüsi tulemuste kohta esitatakse hindamisaruande kokkuvõttes.
- 2.4. Hüvitamisele kuuluva saamata jääva tulu ja kaasnevate kahjude määratlemine on peale objektikesksuse ka subjektikeskne. Kõiki maaomanikke tuleb kohelda võrdselt ja ühetaoliselt. Vastavalt KAHOS-e § 12 lõikele 3 hinnatakse hüvitusväärtust üksnes kinnisasja avalikes huvides omandamisel.

- 2.5. Hüvitusväärtus võib sisaldada erinevaid komponente (omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike turuväärtus, otseselt kaasnevad kahjud ja saamata jääv tulu), mille hindamisel võib olla vaja kasutada erinevaid meetodeid ja kaasata muu eriala eksperte. Hindaja kaasab muu eriala eksperdi kooskõlastatult tellijaga juhul, kui hindamisülesanne käsitleb valdkonda, mille osas hindajal erialane pädevus puudub. Hindaja vastutab selle eest, et kaasatud eksperdil oleks vajalik pädevus (asjakohase kutsetunnistuse olemasolu jms). Hindaja ei vastuta kaasatud ekspertide töö kvaliteedi eest.
- 2.6. Hüvitusväärtuse hindamisel tuleb eraldi kirjeldada kinnisasja kui tervikut ja äralõiget. Kui kinnisasjast omandatakse ainult äralõige, tuleb analüüsida, kas kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasja turuväärtus langeb ehk kas omanikule kaasneb äralõike tõttu otsene varaline kahju.
- 2.7. Kinnisasja kui terviku väärtus esitatakse ümardatud kujul, lähtudes standardiseerias EVS 875-s sätestatud. Kuna kavandatava äralõike pindala võib menetluse käigus muutuda, siis ühiku (ha või m²) väärtus tuleb esitada täpsusega, mis ei tekitaks äralõike pindala täpsustumisel kõrvalekaldeid äralõike väärtuses. Ühiku väärtus esitatakse 100 euro täpsusega, kui tegemist on pindalaga hektarites ja 0,01 euro täpsusega, kui tegemist on pindalaga ruutmeetrites.
- 2.8. Hindamisel tuleb lähtuda avalikes huvides rajatava ehitise ehitusprojektis kavandatust ehk arvestada tuleb projekteeritud lahendusega ning hinnata projekteeritavate ehitiste mõju. Hindamisel lähtutakse negatiivsest mõjust. Positiivse mõju olemasolul ei võeta seda arvesse negatiivse mõju vähendajana.
- 2.9. Juhendis toodud suuniseid võib rakendada nii äralõigete kui ka kinnisasja kui terviku hindamisel.

3. Otseselt kaasneva varalise kahju hindamine

Juhendi punktis 3 tuuakse välja KAHOS §-s 13 sätestatud otseselt kaasneva varalise kahju käsitlemise üldised suunised.

3.1. Ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine

- 3.1.1. Kui tekib kahju, mis ei leia kajastamist kinnisasja turuväärtuses, tuleb seda käsitleda kui hüvitusväärtuse täiendavat komponenti.
- 3.1.2. Igal konkreetsel juhul tehakse hinnatava vara ülevaatus ja analüüsitakse nii ülevaatus kui kirjalike materjalide (ehitusprojekt, detailplaneering, keskkonnamõjude hinnang jms) põhjal, kuidas avalikes huvides kavandatava ehitise rajamine mõjutab hinnatava vara väärtust. Kahju võib olla hüvitatav ka asja asendamise kaudu, mitte ainult rahaliselt. Kui omandamine toimub avaliku taristu rajamiseks, lähtutakse asja asendamise eeldamise korral taristu ehitusprojektis kavandatust.
- 3.1.3. Üldise praktika kohaselt kajastuvad arendusala taristule (juurdepääsule ja tehnovõrkudele) tehtud kulutused sama arenduse ehituskruuntide turuväärtuses.

Kui arendusala krunte hinnatakse kogumis koos arendust teenindavate kinnisasjadega (juurdepääsutee, üldkasutatava maa vms), siis teenindava taristu likvideerimise kahju eraldiseisvalt ei käsitleta kui selle väärtus kajastub kruntide turuväärtuses.

3.1.4. Kui hoonestatud kinnisasja taastamiseks tehtav kulutus ületab vara turuväärtust, tuleb hüvitusväärtuse hindamisel lähtuda kulust, mis katab vara asendamise, remontimise või ülesehitamise kulu (olenevalt olukorrast tuleb lähtuda täielikust asendusmaksumusest või jääkasendusmaksumusest). Täielik asendusmaksumus on aluseks eelkõige juhul, kui tegemist on kinnisasja omaniku pidevas kasutuses olevate hoonetega.

3.1.5. Hindamisel võetakse arvesse mõjusid, mis on seotud olemasolevate parendustega, või kui omandamine toimub avaliku taristu rajamiseks, siis arvestatakse mõjudega, mis tulenevad taristu ehitusprojektist. Kaasnevate kahjude puhul ei saa lähtekohaks olla hüpoteetiline kasutus, mida ei toeta hinnatava vara olemasolev ega ka parim kasutus. Positiivsete mõjude tekkimisel nendega ei arvestata.

3.2. Detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine

3.2.1. Ehitusõiguse ja planeeringutega arvestatakse hindamisel sedavõrd, kui võrd turutehingutes nendega arvestatakse. Kuigi hindamisel ei võeta arvesse hinnatava vara väärtuse võimalikku muutumist tulevikus, tuleb arvesse võtta tulevikku suunatud ootusi sedavõrd, kui võrd nendega arvestatakse turul.

3.2.2. Kahju hinnatakse üldjuhul vastavalt negatiivsele mõjule (väärtuse vähenemisele). Äralõike mõju kinnisasja kui terviku väärtuse vähenemisele võib olla väga erinev, mistõttu tuleb turgu analüüsida konkreetsest kaasusest lähtudes ning arvestades omanike võrdse kohtlemise printsiipi. Hüvitusväärtuse hindamise alus on seetõttu ka erinev.

3.2.3. Kui on tuvastatav, et projekteeritud taristu rajamise tõttu maaomanikule allesjääva kinnisasja ehitusõigus väheneb või kaob, tuleb seda käsitada kaasneva kahjuna. Ehitusvõimaluse vähenemist või kadumist hinnatakse kehtestatud detailplaneeringu põhjal või hajaasustuses lähtuvalt üldplaneeringus sätestatud krundi miinimumsuuruse piirangust. Kui hinnatava vara analüüsi tulemusel leitakse, et ehitusvõimalus kinnisasja allesjääval osal kaob täielikult või muutub selliseks, et ehitamine ei ole enam mõistlik (ebaotstarbeka kuju, pindala või mõne muu asjaolu tõttu), tuleb seda põhjalikult selgitada.

3.2.4. Projekteeritud ehitisest põhjustatud otsese kaasneva varalise kahju puhul tuleb kinnisasja omanikule alles jääva ehituspotentsiaaliga kinnisvara puhul arvestada ehitusseadustiku 8. peatükis sätestatud ehitise kaitsevööndi ja selle seadusest tulenevate piirangutega.

3.2.5. Kui võrd projekteeritud ehitisest tulenevat otsesest kaasnevat varalist kahju ei ole hindajal võimalik tegelikkuses määrata, viiakse kaasneva kahju hindamine läbi kahju ettenähtavuse põhjal. Ettenähtava kahju puhul on sarnaste

ehituspotentsiaaliga varade hindamisel vaja turuväärtuse languse eeldused ühtlustada.

3.2.6. Kui omandamine toimub raudtee rajamiseks, tuleb ehituspotentsiaaliga või kruntideks jagatud kinnistu puhul analüüsida maaomanikule alles jäävate kruntide või allesjääva detailplaneeringu osa ehitusvõimaluse või detailplaneeringu elluviimise võimaluse vähenemist või kadumist projekteeritava raudtee maaeraldusest kuni 100 meetri laiuses vööndis. Tee rajamisel võib mõju tulenevalt tee parameetritest olla väiksema ulatusega.

3.2.7. Piirkonnas, kus puudub punktis 3.2.6 nimetatud 100 meetri laiuses vööndis (üldjuhul madala aktiivsusega turupiirkonnas) võimalus kahju hinnata turupõhiselt, arvestatakse maaomanikule alles jääva ehituspotentsiaaliga kinnisasja puhul vara likviidsuse vähenemisega seotud otseselt kaasnevat varalist kahju senisele kinnisasjade avalikes huvides omandamise praktikale tuginedes kuni 50%-lise turuväärtuse langusena.

3.3. Metsa hävimine

3.3.1. Metsa hävimisena käsitatakse metsa likvideerimist ning kahju sisaldub kinnisasja või selle osa väärtuses.

3.3.2. Kahju tuvastatakse maaomanikuga suheldes ning kohapealse ülevaate tulemusena, vajadusel kaasatakse muu valdkonna ekspert.

3.3.3. Metsa likvideerimisega seotud varaline kahju leitakse üldjuhul kasvava metsa saamata jäävate tuleviku tulude ning metsauendus- ja raiekulude diskonteerimise ja summeerimise teel. Arvutuste tegemisel lähtutakse looduskaitseaduse alusel kinnitatud metoodikast¹, kuid lähteinformatsioonina kasutatakse:

1) sortimentidele vastava ühikuhinna määramisel Riigimetsa Majandamise Keskuse avaldatud kinnisasja hindamisele eelneva aasta vastava metsamaterjali (sortimentide) müügi tehingute hindade aritmeetilist keskmist. Kui mõne sortimendi müügi tehingute hindu avaldatud ei ole, siis lähtutakse RMK poolt väljastatavast hindamisele eelneva kalendriaasta keskmisest sortimendi hinnast, kusjuures keskmine hind (eurot/m³) leitakse, jagades kõigi antud perioodil teostatud samaliigiliste sortimentide müügitehingute väärtuste summa nende tehingute käigus müüdnud sortimentide summaarse mahuga;

2) metsauendustööde kuluhindade määramisel Riigimetsa Majandamise Keskuse poolt väljastatavat kinnisasja omandamisele eelnenud kalendriaasta jooksul teostatud metsauendustööde statistilist keskmist kulu hektari kohta;

3) väljaandes Eesti Panga statistikaaruande 3.7.2 „Mittefinantsettevõtetele antud laenude intressimäärad tegevusalade lõikes” pikaajaliste laenude real „Põllumajandus, metsandus ja kalandus” avaldatud kinnisasja omandamisele eelnenud aasta intresside aritmeetilist keskmist.

¹ Looduskaitseaduse § 20 lõike 3 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrus 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“ §-s 7² sätestatud metsaga kinnisasja väärtuse määramine.

- 3.3.4. Kui maaomanik on raielangi uuendanud, siis metsauuenduskulu arvutusliku meetodika kasutamisel tuludest maha ei arvestata. Mets loetakse uuenuks, kui see vastab keskkonnaministri 27.12.2006 määruse nr 88 „Metsa majandamise eeskiri“ §-s 16 kehtestatud nõuetele.
- 3.3.5. Uuendatud raielankide või hooldusraiega metsamaa hindamisel võrdlusmeetodil võetakse arvesse maaomaniku tehtud dokumentaalselt tõendatud uuendus- ja hoolduskulutusi juhul, kui need on tehtud ilma toetuseta või ületavad väljamakstud toetuse summat.
- 3.3.6. Kui metsaga kinnisasja hüvitusväärtust hindab kutseline hindaja, tuleb kaasata metsanduse ekspert, kes hindab kasvava metsa turuväärtuse, arvestades hinnatava kinnisasja takseerandmeid ja kasvava metsa müügihinda (kännuraha). Metsanduse ekspert koostab kasvava metsa väärtuse hindamise akti (juhendi lisa 3). Kui kasvava metsa väärtuse arvestamiseks kasutatakse sortimentide lõpplaohindu, tuleb sellest maha lahutada puidu varumiskulud ja autotranspordi kulu lõpplattu.

3.4. Muu taimestiku ja istanduse hävimine

- 3.4.1. Koduaia mitmeaastastele aiataimedele põhjustatud kahjud hüvitatakse üldjuhul taime soetamiskulu alusel. Soetamiskulu selgitatakse välja istikute hinnakirjade (näiteks müügikeskuste või puukoolide hinnakirjade) alusel. Soetamiskulule lisatakse istutamiskulu, mis on kuni 50% väärtuse kuupäeva soetamiskulust. Taime asendusväärtus tõuseb, kuni taim hakkab saaki andma, ning väheneb saagi väärtuse langedes hilisemas kasvuetapis. Soetamiskuludel põhinevad hüvitised on vastavuses tervete, sobivas kasvukohas ja heas seisukorras olevate taimedega. Selliste taimede puhul, mille eest on vähem hoolt kantud ja mis on kehvemas seisukorras, vähendatakse hüvitist kuni 50%. Vähendamine võib olla suurem, kui taimede kasvukoht on kehv, taimed on halvasti hooldatud ja kasvavad liiga tihedalt.
- 3.4.2. Koduaia viljapuude (õuna-, ploomi-, kirsi- ja pirnipuude jms) hävimisega seotud kahju hindamisel lähtutakse istiku keskmisest väärtuse kuupäeva turuhinnast, millele lisatakse viljapuu istutamise ja üheaastaseks kasvatamise eest 50% istiku hinnast. Kuni kuuenda aastani ehk saagiküpsuse saavutamiseni arvestatakse puu väärtusele iga aasta kohta juurde 20% üheaastase viljapuu hinnast. Saagiküpse (6-20-aastase) puu väärtus püsib muutumatuna, sest koduaedades kipub saagikuse kasvades viljapuude kvaliteet langema.
- 3.4.3. Tootmisaia pidamise ja istanduse istutamise- ja hoolduskulud erinevad koduse aiapidamise kuludest. Tootmisaia puhul tuleb aiataimestiku kahju kindlaks määrata tegelikel tuludel põhineva toodangu väärtuse järgi (näiteks ettevõtte raamatupidamise põhjal) kasutades selleks tulumetodit. Prognoosiperioodi pikkus on 10 aastat.
- 3.4.4. Hüvitamisele kuulub ka dekoratiivtaim. Dekoratiivtaime all mõeldakse istutatud või loomulikul viisil kasvama hakanud taime, mille eest on hakatud spetsiaalselt hoolt kandma. Kahjusid hinnatakse taime asendamiskulude alusel. Põhjendatud juhul võib hüvitist tõsta kuni 25%, näiteks ümbruse (auhinnatud õu), taime

esinduslikkuse või lopsakuse alusel. Kui hindamisel leitakse, et dekoratiivpuul on krundi väärtust eriliselt tõstev mõju (näiteks vana tamm), võib hüvitissummat kaalutletult tõsta. Üksikute domineerivate puude hüvitisväärtust (näiteks puu mõju krundi väärtusele) kaalutakse eraldi. Erandite tegemisel lähtutakse võrdse kohtlemise põhimõttest.

3.5. Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine

- 3.5.1. Mõju kinnisasja väärtusele tuleks hinnata laiemast aspektist vaadatuna. Reaalne võib olla situatsioon, et omanikule allesjääva kinnisasja osa väärtus kasvab näiteks juurdepääsu paranemise või kvaliteedilt parema ja turvalisema, ent pikema tee tõttu. Sellisel juhul kaasnevad kahju ei hinnata, kuna kahju puudub. Juurdepääsu olukorra muutust ja selle mõju tuleb hindamisaruandes selgitada.
- 3.5.2. Juurdepääsutee kadumise või selle pikenemise hindamine on oma olemuselt erinev olenevalt sellest, kas teed vajatakse karja ajamiseks, põllutöomasinatega liikumiseks, metsa majandamiseks või elamule, äri- või tootmishoonele ligipääsuks. Siinkohal on oluline hinnata vara tegelikku kasutust.
- 3.5.3. Juurdepääsu muutustega mõõdetav mõju on eelkõige teekonna pikenemisega seotud suurenev ajakulu, samuti sõiduki kasutamise seotud kulud. Juhul kui juurdepääsu olukord on lahendatud avalikes huvides rajatava taristu projektiga, siis juurdepääsu pikenemisega seotud kahju ei hinnata. Kahju hindamine on vajalik, kui projektlahendusega senise olukorraga samaväärset lahendust ei leita ning kinnistule juurdepääs avalikult teelt halveneb või pikeneb.
- 3.5.4. Hüvitis juurdepääsu muutuse eest on üldjuhul kulupõhine, kuid võtab arvesse ka tee kvaliteeti (kõvakattega teed on võrreldes kruuskattega teedega paremad, kruuskattega teede puhul rakendatakse kohandust kuni 20%), suurenevad ajakulu kui ka sõiduki kasutamise seotud kulu. Hindamine vastavalt väärtuse vähenemisele ei pruugi anda õiglast tulemust, kuna tee rajamise kulud on enamasti suuremad kui hinnanguline negatiivne mõju vara väärtusele.
- 3.5.5. Juhendi lisa 2 on välja toodud võimalikud hüvitisid juurdepääsu kadumise või pikenemise korral. Kuna kulud on ajas muutuvad, tuleb kulud kaasajastada (näiteks kasutada Statistikaameti tarbijahinnaindeksit). Kulutaseme kaasajastamine lähtuvalt sõiduki kasutamise seotud kulust toimub juhendis vastavalt vajadusele, kuid mitte harvemini kui iga viie aasta tagant. Kulud põhinevad eelkõige hinnangulisel sõitude arvul. Kõige aktiivsem kasutus on elukondlikul kinnistul, mida kasutatakse igapäevaselt, mistõttu on sõitude arvuks arvestatud 365. Põllumajanduslikul kinnistul on kasutus oluliselt madalam, kuid siiski on vajadus neid maid vegetatsiooni perioodil aktiivselt kasutada ja seetõttu on sõitude arv aastas 10. Kõige madalam kasutus on metsamajandusmaadel, millel erinevalt põllumajandusmaadest ei toimu igal aastal saagikoristust ja sõitude arv aastas on 2. Tabel ei käsitle tootmis- ja/või äriotstarbelise varaga seotud hüvitsi, kuna vara olemus ja vajadus kohapeal käia võib olla väga erinev. Hüvitsi välja selgitamisel tuleks analüüsida tootmise ja/või ettevõtluse olemust.

3.5.6. Loomade karjatamisel tuleb kaaluda lisakulusid, mis lisanduvad karjamaale viiva uue liikumisteega seotud lisatööajaga. Kulude suurus sõltub transporditava karja suuruselt, teekonna pikkusest ja sellele kuluvast ajast ning karjatamispäevade arvust maatükil. Hüvitis arvutatakse uue ja vana olukorra vahe põhjal. Samuti võib tekkida hüvitamise vajadus kariloomade jootmisega seonduvalt juhul, kui karjamaa eraldatakse kariloomade senisest joogikohast.

3.6. Muud kahjud

3.6.1. Muul moel (näiteks tükeldumise, suuruse vähenemise, ebaotstarbeka kuju, senise kasutusotstarbe kaotamise, tehisoobjektiga kaasneva mõju, visuaalse häiringu mõju, kitsenduste kaitsevööndi mõju tõttu) kinnisasja väärtuse vähenemine või kahju tekkimine tuvastatakse taristuprojekti dokumentidega tutvumise, maaomanikuga suhtlemise ning hinnatava vara ja selle ümbruskonna ülevaatuse tulemusel. Kitsenduste või häiringute tekkimise eeldamisel tuleb maatüki kui terviku hindamisel nendega arvestada viisil ja mahus, millega turg arvestab ning analüüsida nende mõju ulatust.

3.6.2. Paljudel juhtudel on ühekordne kahju hüvitatav ka asja asendamise kaudu ilma rahalist hüvitist maksmata (näiteks uue tara ehitamisega). Kui asendamine on ette nähtud ehitusprojektiga, langeb kahju hindamise vajadus ära.

3.6.3. Muude kahjude hindamisel ei arvestata kinnistul asuvate kivihunnikute müügist saadava tuluga, sest vastavalt maapõueseadusele ei tohi neid ilma Keskkonnaameti loata müüa. Kinnisasja omanik võib Keskkonnaameti loa olemasolul kaevise võõrandada enne kinnisasja riigile omandamist või teisaldada selle allesjäävale kinnisasja osale.

3.6.4. KAHOS ega juhend ei käsitle püsivaid mõõdetavaid kahjusid keskkonnale nagu müra, vibratsioon, heitgaasid jms. Näiteks taristuobjektide planeerimise etapis määratakse üldjuhul kindlaks abinõud (näiteks müraseinad), mis peavad tagama selle, et tegevuse tulemusel ei ületa müra, vibratsioon jms õigusaktides sätestatud piirnorme. Müra, visuaalse häiringu, vibratsiooni jms hüvitiste kompenseerimine toimub alles pärast projekti realiseerimist, kui mõjud on reaalselt mõõdetavad, s.h kaalutakse ka projekti järgselt kahjude minimeerimist muude tegevuste ja vahendite kaudu (näiteks täiendavad müraseinad, hekid). Seetõttu maade omandamisel hüvitusväärtuse väljaselgitamisel selliste kahjudega hindamisel eraldiseisvalt ei arvestata.

4. Saamata jääva tulu hindamine

4.1. Saamata jääva tuluna käsitatakse eelkõige põhilisest majandustegevusest saamata jäävat tulu, aga põhjendatud juhul ka väljaspool põhilist majandustegevust saamata jäävat tulu. Kinnisasja omanik peab tõendama, missuguseid ettevalmistusi ta on kasu saamiseks teinud ning missugusest tõenäolisest tulust ta ilma jääb. Kuna juhtumid võivad olla väga erinevad, siis üksikasjalikku ülevaadet saamata jääva tulu liikidest ei saa juhendis anda.

- 4.2. Lisaks majandustegevusest tulenevale tulule on levinumad saamata jäävad tulud seotud põllumajandustoetustest või maavara omandiõigusest ilma jäämisega.
- 4.3. Kuivõrd Põllumajanduse Registrate ja Informatsiooni Ameti (PRIA) toetustega on kinnisasja hindamisel tavaliselt juba arvestatud (üldjuhul võõrandatakse ja võrdluseel kasutatakse PRIA registrisse kantud, s.t toetuskõlbulikke maid), ei ole PRIA toetused käsitatavad saamata jääva tuluna. Kui avalikes huvides omandamisemenetluse läbiviija on välja selgitanud, et omandamise korral, ei ole toetuse saaja kohustatud toetust tagasi maksma, siis ei ole hüvitusväärtuse hindamisel vajalik sellega arvestada.
- 4.4. Majandustegevusest saamata jääv tulu leitakse prognoosiperioodi toodangu väärtuse tuluna. Toodangu väärtus leitakse järgmiselt: müügitulu + muud äritulud (v.a kasum põhivara müügist ja ümberhindlusest, tulu sihtfinantseerimisest) – edasimüügi eesmärgil ostetud kaubad, teenused ja kinnisvara – maksed alltöövõtjatele + lõpetamata ja valmistoodangu varude muutus (aruandeaasta lõpu ja alguse vahe) + oma tarbeks valmistatud põhivara. Toodangu väärtuse tulu leidmiseks korrutatakse toodangu väärtus vastava haru tulumääraga. Toodangu väärtuse tulude arvutamisel tuleb tulumäärad leida turult ja kui seaduses ei ole sätestatud teisiti, on prognoosiperioodiks üldjuhul 10 aastat.
- 4.5. Maavarade puhul tuleb eristada maaomanikule kuuluvaid ja mittekuuluvaid maavarasid, st hüvitusväärtuse hindamisel võetakse arvesse üksnes maaomanikule kuuluvate maavarade tulupotentsiaali. Maavara kaevandamisest saamata jääva tuluga arvestamisel tuleb arvesse võtta ka eeldatavat aega, mis kulub kaevandamisloa saamisele. Näiteks turbamaardlatel asuvatel maadel saab hindaja saamata jääva tuluna aluseks võtta riikliku turba kaevandamise tasu, sest kaevandamise korral saab selle tasu endale maa omanik. Kaevandamise tasu makstakse reaalselt kaevandatud maavara mahu eest. Kuna kaevandamisloa saamiseni kulub ligikaudu viis aastat ning kaevandamisperiood on ligikaudu 20-30 aastat, siis kaevandamise tasu tuleb diskonteerida, kasutades alusena Eesti Panga statistikaaruannet 3.7.2 „Mittefinantsettevõtetele antud laenude intressimäärad tegevusalade lõikes“. Hindamisel tuleb arvestada, et kinnisasja väärtust võib mõjutada ka maaomanikule mittekuuluvate maavarade olemasolu. Sellise mõju hindamisel lähtutakse sellest, kuidas turul sellega arvestatakse.

5. Hüvitusväärtuse hindamisel käibemaksu arvestamine

- 5.1. Käibemaksu käsitluse hindamisaruandes määrab tellija lähteülesandega. Tavaliselt lähtutakse sellest, et varade puhul, mille käivet maksustatakse käibemaksuga või mille puhul on alust arvata, et nende käive on käibemaksuga maksustatav, esitatakse hindamistulemus hindamisaruandes koos käibemaksuga.

Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel

Muutuja	Jah/Ei	Kirjeldus ja mõju
Hüvitusväärtus=turuväärtus		
Hüvitusväärtus=asendusmaksumus		
Otseselt kaasnev varaline kahju:		
1. ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine		
2. detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine		
3. metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine		
4. kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenedamine		
5. muu kahju		
Saamata jääv tulu:		
1. tegutseva ettevõtte tegevuse peatamine		
2. piiratud asjaõiguse või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu		
3. muu tulu		

Juurdepääsu kadumine või halvenemine

Hoonestatud elukondlik kinnistu - Teekonna pikenedmine hüvitatakse 10 aasta eest ja aluseks 0,3 eur/km		
Teekonna pikenedmine km	Aastaste sõitude arv	Summaarne hüvitis
1	365	1095
2	365	2190
3	365	3285
4	365	4380
5	365	5475
6	365	6570
7	365	7665
8	365	8760
9	365	9855
10	365	10950
Põllumajandusmaa - Teekonna pikenedmine hüvitatakse 10 aasta eest ja aluseks 1 eur/km		
Teekonna pikenedmine km	Aastaste sõitude arv	Summaarne hüvitis
1	10	100
2	10	200
3	10	300
4	10	400
5	10	500
6	10	600
7	10	700
8	10	800
9	10	900
10	10	1000
Metsamajandusmaa - Teekonna pikenedmine hüvitatakse 10 aasta eest ja aluseks 1 eur/km		
Teekonna pikenedmine km	Aastaste sõitude arv	Summaarne hüvitis
1	2	20
2	2	40
3	2	60
4	2	80
5	2	100
6	2	120
7	2	140
8	2	160
9	2	180
10	2	200

Kasvava metsa väärtuse hindamise akt

Lisa 3

Maakond, vald, küla, maaüksus, tunnus

Pindala kokku: ha

Metsamaa: ha

Er. Nr	TAKSEERTUNNUSED											RAIE			RAIEST SAADAVAD SORTIMENDID					BRUTO-TULU KOKKU		
	Pind-ala	Kasvu-koha-tüüp	Rinne	Koosseis	Puu-liik	Vanus	Kõrgus	Dia-meeter	T	G	Taga-vara	Töö-liik	Pind-ala %	Väljaraie		Palk	Peen-palk	Paberipuit	Küttepuit	Kokku		
ha			%		a	m	cm	%	m ³ /ha	tm/er		%	%	tm/er	tm/er	tm/er	tm/er	tm/er	tm/er	tm/er	eur	
	Kokku:										X				X						X	X
KOKKU	X									X					X						X	X

Puuliik	Minimaalne diameeter (cm)				Hind (eur/tm)				Sortimentide kogused (tm)				Tulu raiest (eur)			
	Palk	Peenpalk	Paberipuu	Küttepuid	Palk	Peenpalk	Paberipuu	küttepuid	Palk	Peenpalk	Paberipuu	küttepuid	Palk	Peenpalk	Paberipuu	küttepuid
MA, SD, TO	18	10	6	5												
KU, LH, NU, TS	18	10	6	5												
KS	18	13	6	5												
HB, PP	18	11	7	5												
LM	18			5												
LV, RE, muud	16			5												
PN	18	13		5												
TA, VA, JA, KP	18	13		5												
SA	18	13		5												

Märkused:

Lähteandmetena on kasutatud OÜ201... a metsainventeerimise/kluppimise andmeid ja Erametsakeskuse avaldatud viimasele puiduhinna statistikale vastavat sortimendi kännuraha (eur/tm)

Kasvava metsa turuväärtus:

eur

Akti

koostaja: kuupäev

.....