

Väljaandja:	Vabariigi Valitsus
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	17.07.2018
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	Hetkel kehtiv
Avaldamismärge:	RT I, 14.07.2018, 6

Maa erakorralise hindamise korra kinnitamine

Vastu võetud 25.10.1996 nr 260

[RT I 1996, 76, 1351](#)

jõustumine 08.11.1996

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
26.10.2005	RT I 2005, 57, 456	11.11.2005
12.07.2018	RT I, 14.07.2018, 3	17.07.2018

[Maa hindamise seaduse](#) paragrahvi 8 lõike 2 alusel Vabariigi Valitsus määrab:

Kinnitada „Maa erakorralise hindamise kord” (juurde lisatud).

Kinnitatud
Vabariigi Valitsuse 25. oktoobri 1996. a.
määrusega nr 260
[[RT I, 14.07.2018, 3](#)- jõust. 17.07.2018]

Maa erakorralise hindamise kord

I. osa ÜLDSÄTTED

1. Käesolev kord reguleerib hindamise objekti väärtuse kindlaksmääramist (edaspidi *hindamine*) tehingu tegemiseks või muul eesmärgil.
[[RT I, 14.07.2018, 3](#)- jõust. 17.07.2018]

Hindamise objektiks on vastavalt maa hindamise seaduse paragrahvi 2 lõikele 1 maatükk koos selle oluliste osade ja päraldistega. Käesolevat korda rakendatakse maaga püsivalt ühendatud ehitiste, kasvava metsa, muude taimede ja koristamata vilja, samuti maatükiga seotud asjaõiguste ja päraldiste hindamiseks. Käesoleva korra alusel hinnatakse ka teiste isikute piiratud asjaõigusi, mis lasuvad hindamise objektiks oleval kinnisasjal.

2. Hindamisel võetakse arvesse kõik hinnatavat objekti koormavad ja selle kasuks seotud piiratud asjaõigused, mis mõjutavad objekti väärtust, samuti kõik muud objekti väärtust suurendavad või vähendavad tegurid.

3. Hindamisel kasutatakse turuväärtuse (tehingute võrdlemise), puhastulu ja kulumeetodit või nende meetodite kombinatsioone, lähtudes rahvusvaheliselt tunnustatud põhimõtetest.

4. Objekti väärtus määratakse hindamise hetkele vastavast ajahetkest lähtuvalt, kui käesolevast korrast ei tulene teisiti.

5. Hindamise õigus on isikul, kellele vastavalt maa hindamise seaduse paragrahvi 4 lõikele 1 on antud vastav tegevuslitsents. Hindamisse kaasatakse töö tellija ja vajaduse korral teise eriala ekspert.
[[RT I, 14.07.2018, 3](#)- jõust. 17.07.2018]

II. osa

HINDAMISE METOODIKA

6. Turuväärtuse meetodi rakendamisel leitakse väärtus hinnatava objektiga sarnaste objektidega sooritatud tehingute hindade põhjal. Tehinguhindadena käsitletakse ainult neid ostu-müügitehingute hindu, mis peegeldavad hindamise hetkele vastavat turusituatsiooni.
7. Puhastulu meetodi rakendamisel leitakse väärtus hinnatava objektiga sarnastelt objektidelt saadava aastase puhastulu kapitaliseerimise teel. Nii aastase puhastulu kui kapitalisatsioonimäära leidmisel lähtutakse hindamise hetke turusituatsiooni peegeldavatest andmetest.
8. Kulumeetodi rakendamisel leitakse väärtus hinnatava objektiga sarnaste objektide ehitamiseks või rajamiseks vajalike kulude alusel. Nende leidmisel lähtutakse hindamise hetke turusituatsioonile vastavatest andmetest. Kulumi määramisel võetakse arvesse nii füüsiline kui moraalne kulum.
9. Hindamise meetodite kombinatsioonidena käsitatakse nii residuaalset meetodit, mille rakendamisel objekti osa väärtus leitakse objekti kui terviku ja ülejäänud osa või osade vahena, kui ka erinevate meetodite põhjal leitud turusituatsioonile vastavat kaalutud keskmist väärtust.

III. osa

RIIGI OMANDIS OLEVA OBJEKTI HINDAMISE ERISUSED

10. Riigi omandis olevaid objekte võidakse hinnata seoses riigivara võõrandamise, tasu eest rendile või kasutusvaldusse andmisega, samuti koormamisel hoonestusõiguse või muu piiratud asjaõigusega.
11. Hinnatavaks objektiks on kinnisasi, kinnistusraamatusse kandmata katastriüksus või muul viisil üheselt määratud objekt.
12. Hindamise eesmärgiks on hindamise objekti hariliku väärtuse leidmine.
13. Maad ei hinnata, kui maa korralisel hindamisel määratud väärtus ei erine oluliselt selle harilikust väärtusest.
14. Hindamine toimub tellija kulul. Tellijaks on riigivara valitseja, tema poolt volitatud asutus või õigustatud huvitatud isik. Tellija ja hindaja sõlmivad hindamistööde lepingu, millega määratakse hindamise eesmärk, tööde tegemise tähtajad, maksumus, tasumise kord ja muud tingimused.

IV. osa

SUNDVÕÕRANDAMISE EESMÄRGIL TEOSTATAVA HINDAMISE ERISUSED

[Kehtetu -RT I, 14.07.2018, 3- jõust. 17.07.2018]

V. osa

HINDAMISTÖÖ VORMISTAMINE JA ESITAMINE

24. Hindamistöö vormistatakse hindamisaktina, mille allkirjastavad kõik selle koostajad. Hindamisaktis peab olema ära näidatud hindamise teostamise ajavahemik ja hindamise aeg.
[RT I 2005, 57, 456- jõust. 11.11.2005]
25. Hindamisakt peab vastama Eesti standardis EVS 875-4 hindamisaruandele esitatud nõuetele. Hindamisaktis viidatakse hindamistööde aluseks olevale haldusakti andja käskkirjale või korraldusele.
[RT I 2005, 57, 456- jõust. 11.11.2005]
26. [Kehtetu - RT I 2005, 57, 456- jõust. 11.11.2005]
27. [Kehtetu - RT I, 14.07.2018, 3- jõust. 17.07.2018]
28. [Kehtetu - RT I 2005, 57, 456- jõust. 11.11.2005]