

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Redaktsiooni jõustumise kp:
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:
Avaldamismärge:

Vabariigi Valitsus
määrus
terviktekst
21.03.2025
Hetkel kehtiv
RT I, 18.03.2025, 2

Kinnisasja erakorralise hindamise kord

Vastu võetud 09.03.2023 nr 22
[RT I, 15.03.2023, 15](#)
jõustumine 18.03.2023

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
19.12.2024	RT I, 29.12.2024, 4	01.01.2025
13.03.2025	RT I, 18.03.2025, 1	21.03.2025

Määrus kehtestatakse [maa hindamise seaduse](#) § 8 lõike 2, [riigivaraseaduse](#) § 18¹ lõike 4 ja § 46 lõike 5 ja [looduskaitseaduse](#) § 20 lõike 3 alusel.

1. peatükk Üldsätted

§ 1. Reguleerimisala

Määrusega kehtestatakse kinnisasja ja sellega seotud piiratud asjaõiguste ja teiste rahaliselt hinnatavate õiguste 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.

§ 3. Hindaja ja ekspert

(1) Hindajaks määruse mõistes on kutseline hindaja, Maa- ja Ruumiamet või menetlust läbiviiv haldusorgan, seahulgas riigivara valitseja (edaspidi *menetleja*) või tema volitatud asutus.
[[RT I, 29.12.2024, 4](#)- jõust. 01.01.2025]

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

§ 4. Hindamise üldised alused

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

(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.

(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.

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

(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.

§ 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 eripärasest lähtudes või õigusaktides sätestatud juhtudel.

§ 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- ja Ruumiametilt, osaleb menetleja üksnes lõike 1 punktides 1 ja 5 nimetatud etappides. Punktides 2–4 nimetatud etappide toimingud teeb kutseline hindaja või Maa- ja Ruumiamet ning menetleja võib osaleda vaid ulatuses, mis on vajalik hindamistoimingu õiguspäraseks tegemiseks.

[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

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

§ 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) riigile kuuluva kinnisasja riigi kinnisvararegistri objekti kood;
- 3) hindamise eesmärk, mis sisaldab viidet õigusakti sättele, mille alusel hindamine tellitakse;
- 4) viited õigusaktides hindamisaruandele kehtivatele nõuetele;
- 5) kinnisasja koormavate lepingute info;
- 6) kinnisasjaga seotud planeeringute info;
- 7) info kinnisasja kasutuse kohta;
- 8) viited hindamise alusdokumentidele, sealhulgas asukohaskeemidele;
- 9) kinnisasja kasutamiseks andmisel kasutustasu hindamise korral sõlmitava kasutuslepingu olulised tingimused, sealhulgas kinnisasja väärtust või kasutustasu mõjutavate kohustuste jaotus poolte vahel.

(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.

§ 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. Tähtajaks vastamata jätmise korral tehakse hindamistoiming ilma vastava lisainfota.

(3) Kinnisasja omanik peab võimaldama ülevaatus tegemist kinnisasjal kümne kalendripäeva jooksul või tellijaga kokkuleppel kuni 20 kalendripäeva jooksul hindajalt sellekohase taotluse saamisest. Kui ülevaatus nimetatud tähtaja jooksul 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. Hindamismeetodid

Kinnisasja hindamise kolm põhimeetodit on:

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

§ 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, pindalatihikule taandatud hindamistulemus ühe sendi täpsusega.

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

§ 11. Hindamisaruande vastuvõtmine

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

2. peatükk Hariliku väärtuse hindamine

§ 12. Harilik väärtus

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

(2) Maa- ja Ruumiamet võib väärtuse hinnata müügitehingute analüüsil, lähtudes §-s 15 sätestatust. [RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

(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 puudevaks kinnisasjadel, mis vastavad vähemalt ühele järgmistest tingimustest:

- 1) kinnisasi kuulub vastavalt keskkonnaministri 7. juuli 2022. a määruse nr 32 „Maa korralise hindamise meetodika” §-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- ja Ruumiamet on kinnitanud, et aktiivne turg puudub.

[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

§ 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.

(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 eksperthinnangu 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 eksperthinnangu 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 meetodikat, avalikke andmeallikaid toimunud tehingute ja pakkumiste infoga, avalikke turuanalüüsi ja muud teadaolevat infot.

(2) Hindamisaruanne sisaldab, välja arvatud juhul, kui hinnatava kinnisasja omadustest tulenevalt andmed puuduvad, järgmisi 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 kinnisareregistri 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 turuanalüüsi, maa korralise hindamise tulemusi, konsultatsiooni kutseliselt hindajalt või muult valdkonna eksperdilt ja muud teadaolevat infot. Hindamisaruanne koostatakse vastavalt § 15 lõikele 2.

§ 17. Väärtuse hindamine vahetamisel

(1) Vahetatavate kinnisasjade hindamisaruanded koostab sama kutseline hindaja, sama menetleja või Maa- ja Ruumiamet, välja arvatud põhjendatud juhtudel.
[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

(2) Vahetatavate kinnisasjade väärtus hinnatakse sama kuupäeva seisuga ja ühetaoliste varade puhul samadel alustel.
[RT I, 18.03.2025, 1- jõust. 21.03.2025]

§ 18. Väärtuse hindamine mitterahalise sissemakse tegemiseks

Eraõiguslikule juriidilisele isikule kinnisasja mitterahalise sissemakse tegemisel kohaldatakse käesolevat määrust, arvestades raamatupidamise seaduse § 35 lõike 5 alusel kehtestatud määruises ja äriseadustikus sätestatud.

§ 19. Väärtuse hindamine kinnisasja võõrandamisel selle kasutajale

(1) Väärtuse hindamisel ei arvestata kinnisasja koormavat kasutuslepingut, kui kinnisasi võõrandatakse otsustuskorras selle senisele kasutajale või kui koormav kasutusleping või asjaõigus lõpetatakse enne omandi üleandmist.

(2) Kui kinnisasja kasutaja on teinud kinnisasjale parendusi ja parenduste hüvitamises on kasutuslepingus kokku lepitud, esitatakse hindamisaruandes parenduste mõju väärtusele.

(3) Väärtuse hindamisel maareformi käigus riigimaale sõlmitud hoonestusõiguse ja kasutusvalduse lepingute lõpetamise järel maa võõrandamisel maa senisele kasutajale ei pea lähtuma parimast kasutusest.

§ 20. Väärtuse hindamine maakorraldusel

(1) Maakorralduse käigus hinnatakse kinnisasja väärtus maakorraldustoimingute eelsetes ja maakorralduskavaga määratud piirides.

(2) Kui kogu kinnisasja hindamine ei ole otstarbekas, võib maakorralduse käigus hinnata ka ainult kinnisasjast eraldatava või vahetatava osa väärtust, arvestades selle parima kasutuse muutust maakorralduse tulemusel.

§ 21. Väärtuse hindamine kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja omandamisel

(1) Väärtuse hindamisel kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja omandamisel lähtutakse looduskaitseadusest ning §-des 12–16 ja 33–36 sätestatud.

(2) Erandina § 4 lõikes 3 sätestatud ei arvestata looduskaitseaduse alusel kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja omandamise eesmärgil hindamisel kinnisasja omandamise aluseks olevast kaitsekorrast tulenevate kinnisomandi kitsendustega.

§ 22. Väärtuse hindamine hüvitamise eesmärgil

Kinnisasja hindamisel hüvitamise eesmärgil lähtutakse §-des 12–16 ja 4. peatükis sätestatud ning metsaga kinnisasja hindamisel 5. peatükis sätestatud.

3. peatükk Kasutustasu hindamine

§ 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 sätestatud. Turupõhise kasutustasu võib välja selgitada Maa- ja Ruumiamet või menetleja, lähtudes §-des 25 ja 26 sätestatud.

[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

(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 määruises sätestatud teenuste valdkondadele.

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

[RT I, 18.03.2025, 1- jõust. 21.03.2025]

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

2) lühemaks kui kümneks aastaks kasutada andmise korral on ühekordseks kasutustasuks kinnisasja kasutusperioodile vastav osa, kuid mitte vähem kui kümme eurot.

[RT I, 18.03.2025, 1- jõust. 21.03.2025]

(7) Lühemaks kui aastaks kasutada andmise korral määratakse ühekordseks kasutustasuks kinnisasja kasutusperioodile vastav osa, kuid mitte vähem kui kümme eurot.

[RT I, 18.03.2025, 1- jõust. 21.03.2025]

§ 24. Tururent

(1) Tururent on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks olema väärtuse kuupäeval välja renditud tavapärastel turutingimustel sõltumatus ja võrdsel alusel 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.

§ 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 kulud 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.

§ 27. Kasutustasu 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.

4. peatükk

Hindamine hüvitamise eesmärgil

§ 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.

§ 31. Otsesese 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:

- 1) kinnisasja tükeldumisest, suuruse vähenemisest, kuju ebaotstarbekamakas muutumisest, senise kasutusotstarbe muutumisest ja muust sellisest tagajärjest tulenevat mõju allesjääva kinnisasja väärtusele;
- 2) privaatsuse vähenemise mõju seoses ümbritsevasse keskkonda uute ehitiste püstitamisega või kõrghaljastuse vähenemisega, eelkõige elukondlikel ning äri- või puhkeotstarbelistel kinnisasjadel;
- 3) kinnisasja pindala vähenemise mõju kinnisasja kasutatavusele ja ühikuväärtusele ning sellest tulenevalt kinnisasja kui terviku turuväärtusele;
- 4) kuludokumentide alusel kinnisasja omandatavale osale viimase kümne aasta jooksul tehtud kasulikke kulutusi, seejuures võib juriidilisest isikust kinnisasja omaniku puhul aluseks võtta ehitiste jääkmaksumuse bilansis § 30 lõikes 3 sätestatud tingimustel.

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

- 1) kui ehitise likvideerimisel tekkiv kahju lõike 2 punktis 3 nimetatud viisil asendatakse, loetakse kahju hüvitatuks asendamisega ja ehitist eraldiseisvalt ei hinnata;

2) kui kinnisasja teenindav taristu, sealhulgas teed ja tehnovõrgud, likvideeritakse, hinnatakse taristu likvideerimisest tulenev kahju kinnisasja omanikule kinnisasja väärtuse vähenemisenä.

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

- 1) koduaia dekoratiivtaimede ja mitmeaastaste aiataimede hävimisega põhjustatud kahju hinnatakse kulupõhiselt tegelikult tehtud kulude (soetusmaksumus) või hinnakirjade alusel hinnatud kuludena (eeldatav soetusmaksumus);
- 2) koduaia viljapuude likvideerimisega seotud kahju hindamisel lähtutakse punktist 1, millele arvestatakse puu väärtusele lisaks 20 protsenti üheaastase viljapuu hinnast iga aasta kohta kuni kuuenda aastani;
- 3) tootmisaia puhul kaasatakse vastava valdkonna eksperdid ning kahju hinnatakse tulumeetodil, arvestades prognoosiperioodi pikkuseks kümme aastat.

(6) Avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimise või pikendamise (edaspidi *juurdepääsu pikendamine*) hindamisel lähtutakse järgmisest:

- 1) juurdepääsu pikendamist hinnatakse juhul, kui projektlahendusega ei leita senise olukorraga samaväärset lahendust ning pikeneb kinnistule juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt;
- 2) juurdepääsu pikendamist hinnatakse võrreldes senise olukorraga, arvestades teekonna pikendamisest tulenevat ajakulu ja sõiduki kasutamise seotud kulu;
- 3) juurdepääsu pikendamise hindamisel lähtutakse kinnisasja tegelikust kasutusest ja sellega seotud liikumisvajadusest vastavalt lisale 1.

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

- 1) äräloikest allesjääva kinnisasja ehitusvõimaluse kaotamist hinnatakse turupõhiselt kehtestatud detailplaneeringust lähtudes;
- 2) kui detailplaneeringut ei ole kehtestatud, kuid kaob üldplaneeringukohane eeldatav ehitusvõimalus, arvestatakse ehitusvõimaluse kaotamisega kuni 50 protsendi ulatuses ja üksnes juhtudel, kui ehitusvõimaluse realiseerimine oleks turu nõudlust arvestades tõenäoline kümne aasta jooksul;
- 3) detailplaneeringu- või üldplaneeringukohase ehitusvõimaluse kaotamisel hinnatakse kahju vara likviidsuse ja turuväärtuse vähenemise tõttu kuni 100 meetri lauses mõjualas kahju tekitavast objektist väärtuse langusena kuni 50 protsendi ulatuses;
- 4) ehituskulude suurenemist muutunud projektlahenduse tõttu hinnatakse kulupõhiselt;
- 5) kui ühele omanikule kuulub mitmest maatükist koosnev osa detailplaneeringu alast või kui ühel detailplaneeringu alal asuvad maatükid kuuluvad erinevatele omanikele, kellel on eeldatav soov detailplaneeringut koostöös ellu viia, võib maatükke hinnata kogumina, kui see on omaniku jaoks soodsam üksikkruutidena hindamisest.

§ 32. Saamata jääva tulu hindamine

(1) Saamata jäävaks tuluna hinnatakse kasu, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äräloike 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.

5. peatükk Metsaga kinnisasja ja kasvava metsa hindamine

§ 33. Metsaga kinnisasja hindamise alused

(1) Metsaga kinnisasja väärtus hinnatakse:

- 1) tervikuna, eristamata maa ja kasvava metsa väärtust, lähtudes §-s 12, 14 või 15 sätestatud, või
- 2) osade kaupa maatüki väärtuse ja sellel kasvava metsa väärtuste summana, lähtudes käesolevas peatükis kirjeldatud meetodikast.

(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 meetodika” § 14 lõikest 3. Kui kinnisasja tegelik kõlvikuline koosseis erineb Eesti topograafia andmekogu andmetest, lähtutakse kõlvikute määramisel metsaseaduses sätestatud ja olukorrast looduses.

(3) Kasvava metsa väärtus hinnatakse tulumeetodil inventeerimisandmetes esitatud metsa eraldiste kaupa järgmiselt:

- 1) kasvava metsa harilik väärtus, lähtudes hindamise hetkel olemasolevast kogutagavarast puistut raieküpseks kasvatamata ja rahavoogusid diskonteerimata;
- 2) kasvava metsa hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus, lähtudes metsa tulevikutuludest ehk metsa teoreetilisest raieküpseks kasvatamisest ja rahavoogude diskonteerimisest.

(4) Vajaduse korral kaasatakse kasvava metsa väärtuse hindamiseks metsakorraldustööde tegevusloa ja metsakorraldaja kutsetunnistusega isik. Kasvava metsa väärtust võib inventeerimisandmete olemasolu korral hinnata menetleja.

§ 34. Hindamisel kasutatavad lähteandmed

(1) Kasvava metsa väärtuse hindamisel kasutatakse lähteinformatsioonina järgmiseid andmeid:

- 1) sortimentide koguse määramisel võimalikult ajakohaseid, kuid mitte vanemaid kui kolme aasta vanuseid metsa inventeerimise andmeid metsaeraldiste kaupa, eeldusel, et need vastavad kvaliteedi, seisundi, raie liigi ja raiemahu poolest metsa tegelikule olukorrale;
- 2) inventeerimisandmetest lähtuvaid ja paikvaatlusega tuvastatud metsaseadusega reguleeritud biotiliste või abiotiliste kahjustuste mõju sortimentide kogustele;
- 3) kasvava metsa hariliku väärtuse määramisel võrdluseks nii suuremate kokkuostjate puiduturu hinnaülevaates esitatud puidusortimentide keskmisi lõpplaohindu, millest on maha arvatud transpordikulu, kui ka Riigimetsa Majandamise Keskuse viimases avaldatud metsamaterjali müügistatistikas kajastatud kinnisasja hindamisele eelnenud viimase kuu vastavate sortimentide vahelaohindu, välja arvatud hakkepuut, mille puhul arvatakse müügistatistikas avaldatud hinnast maha hakkimis- ja transpordikulu;

[RT I, 18.03.2025, 1- jõust. 21.03.2025]

3¹) transpordikulude arutamisel Riigimetsa Majandamise Keskuse avaldatud veotariife;

[RT I, 18.03.2025, 1- jõust. 21.03.2025]

3²) Riigimetsa Majandamise Keskuse müügistatistikas avaldatud vastava sortimendi vahelaohinda, kui suuremate kokkuostjate puiduturu hinnaülevaates mõne sortimendi hind puudub, välja arvatud hakkepuudu puhul, mille hinna puudumise korral kasutatakse suuremate kokkuostjate küttepuidu hinda;

[RT I, 18.03.2025, 1- jõust. 21.03.2025]

4) hindamisel hüvitamise eesmärgil kõikidele sortimentidele ühikuhinna määramisel Riigimetsa Majandamise Keskuse viimases avaldatud metsamaterjali müügistatistikas kajastatud kinnisasja hindamisele eelnenud 12 kalendrikuu seast valitud kolme kõrgema kaalutud keskmise hinnaga kuu vastavate sortimentide aritmeetilisi keskmisi vahelaohindu, võttes arvesse punktide 5 ja 6 alusel asendatud hindu;

[RT I, 18.03.2025, 1- jõust. 21.03.2025]

5) Riigimetsa Majandamise Keskuse väljastatavat hindamisele eelneva kalendriaasta aritmeetilist keskmist sortimendi hinda, kui mõne sortimendi hinda viimases avaldatud müügistatistikas ei ole;

6) madalama klassi sortimendi hinda, kui müügistatistikas on kõrgema klassi sortimendi hind madalam kui madalama klassi sortimendi hind või kui sortimendi hind puudub.

(2) Inventeerimisandmete vastavust tegelikule olukorrale kontrollitakse paikvaatlusega. Paikvaatlusel tuvastatud kahjustused määratakse kõigi kahjustuste kohta puistuelementide kaupa ning kahjustuse andmed esitatakse metsaregistri andmeformaadis.

(3) Sortimenteerimisel arvestatakse inventeerimisandmetes määratud kahjustustega lisas 5 kirjeldatud viisil. Kui kahjustused puuduvad, loetakse inventeerimisandmetes kahjustuseks 1% ja sortimenteerimisel kahjustustega ei arvestata, ning kui kahjustusi või kahjustuste puudumist määratud ei ole, kasutatakse arvutustes kahjustuse määra lisas 5 kirjeldatud viisil.

(4) [Kehtetu - RT I, 18.03.2025, 1- jõust. 21.03.2025]

(5) Kasvava metsa ülestöötamise kulude hindamiseks kasutatakse Riigimetsa Majandamise Keskuse raieliigile, tüvemahule ja kokkuveokaugusele vastavaid ülestöötamis- ja kokkuveokulusid 1 m³ kohta ning arvestuslikku keskmist kokkuveokaugust, mis leitakse metsaeraldiste pindaladega kaalutud teekondade keskmisena, ning teekond on iga hinnatava metsaeraldise keskpunkti leitud kaugus lähima metsaveoautoga ligipääsetava pealelaadimiseks sobiva alani.

[RT I, 18.03.2025, 1- jõust. 21.03.2025]

(6) Hindamisaruandes kajastatakse kasvava metsa inventeerimise andmete täpsust, lähtudes keskkonnaministri 16. jaanuari 2009. a määruses nr 2 „Metsa korraldamise juhend” sätestatust.

(7) Kui inventeerimisandmete määramise täpsuse üle on tekkinud vaidlus või kui paralleelselt kehtivad inventeerimisandmed erinevad, teeb Keskkonnaagentuur kontrollmõõdistamise nendel eraldistel, millel väidetak erinevus inventeerimisandmetega võrreldes on suurem kui keskkonnaministri 16. jaanuari 2009. a määruse nr 2 „Metsa korraldamise juhend” § 13 lõigetes 1–4 sätestatud lubatud vea piir. Kui kontrollmõõdistamise tulemusel jääb andmete erinevus lubatud vea piiridesse, määratakse kasvava metsa väärtus, lähtudes esialgsetest või

paralleelselt kehtivate andmete korral hilisematest inventeerimisandmetest. Kui andmete erinevus on lubatust suurem, inventeeritakse mets uuesti, lähtudes Keskkonnaagentuuri ettekirjutusest.

(8) Kui metsa inventeerimisest on möödunud terve vegetatsiooniperiood või rohkem, kasvatatakse andmeid enne kasvava metsa väärtuse hindamist, kasutades lisas 3 esitatud algoritmi. Juurdekasvu arvutamisel lähtutakse keskkonnaministri 16. jaanuari 2009. a määruse nr 2 „Metsa korraldamise juhend” lisas 12 avaldatud juurdekasvu arvutamise mudelist, mille alusel leitakse iga-aastane juurdekasv eraldiste kaupa, võttes arvesse puude arvu vähenemist aastas.

§ 35. Kasvava metsa harilik väärtus

(1) Kasvava metsa harilik väärtus hinnatakse lisas 2 kirjeldatud viisil, arvestades likviidset puitu, raidmeid, põõsarinnet, mille hulka loetakse ka alusmets, üksikpuude rinne ning kütteväärtusega surnud puud ja lamapuit. Hariliku väärtuse hindamiseks summeeritakse sooritatud arvestusliku sortimenteerimise tulemusena leitud sortimentide mahtude ja neile vastavate ühikuhindade korrutised, kasutades lisas 5 esitatud algoritme, ning seejärel lahutatakse lisas 7 kirjeldatud viisil arvestatud metsamaterjali ülestöötamise kulud.

(1¹) Üldjuhul lähtutakse Riigimetsa Majandamise Keskuse avaldatud metsamaterjali müügistatistikast. Kui § 34 lõike 1 punktis 3 nimetatud suuremate kokkuostjate puiduturu hinnaülevaate alusel hinnatud ja Riigimetsa Majandamise Keskuse müügistatistika alusel hinnatud väärtused erinevad rohkem kui 20 protsenti, lähtutakse suuremate kokkuostjate hindadest.

[RT I, 18.03.2025, 1- jõust. 21.03.2025]

(2) Arenguklassist „keskealine” noorematel metsadel leitakse täiendavalt uuenenud metsa väärtus lisa 2 punktis 1.1 kirjeldatud viisil. Tulemust võrreldakse lõike 1 alusel arvutatud esimese ja alusmetsa rinde väärtusega. Kasutatakse neist kõrgemat tulemust, millele liidetakse lõike 1 alusel arvutatud üksikpuude ja kütteväärtust omava surnud ja lamapuidu väärtus.

(3) Kasvava metsa hariliku väärtuse hindamise akt koostatakse lisas 8 sätestatud vormil.

§ 36. Kasvava metsa hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus

(1) Kasvava metsa tulevikutulude ja -kulude nüüdisväärtuse arvutamisel kasutatakse diskontomäära, mille väärtus on Eesti Panga statistikaaruande „Eesti mittefinantsettevõtetele antud laenude intressimäärad tegevusalade lõikes” pikaajaliste laenude real „Põllumajandus, metsandus ja kalandus” avaldatud hindamisele eelnenud 12 kalendrikuu intresside aritmeetiline keskmine, kuid mitte väiksem kui 2 protsenti ja mitte suurem kui 4 protsenti.

(2) Diameetriga alla 12 sentimeetri ja arenguklassist „keskealine” noorema metsa väärtus hinnatakse üksikpuude rinde tagavara arvestusliku sortimenteerimise tulemusena leitud sortimentide mahtude ja neile vastavate ühikuhindade korrutiste summana, millest lahutatakse lisas 7 kirjeldatud viisil arvestatud metsamaterjali ülestöötamise kulud. Kui mets on uuenenud, lisatakse saadud väärtusele uuenenud metsa väärtus.

(3) Uuenenud metsa väärtuse hindamiseks kasutatakse Riigimetsa Majandamise Keskuse väljastatavat hindamisele eelneva kalendriaasta aritmeetilist keskmist metsauuendustööde kulu regiooni. Uuenduskulu korrigeeritakse vastava puuliigi koefitsiendiga ning istutusele järgnevatel aastatel hinnatakse metsa väärtus puistu kõrguse alusel lisas 2 kirjeldatud viisil. Arvutus tehakse lineaarse võrrandi alusel, mille alguspunktiks võetakse uuenenud metsa väärtus ja lõpp-punktiks latimetsa ja keskealise piiril oleva metsa arvestuslik tulevikuväärtus, mis leitakse puuliigi ning kõrgusindeksi (H100) kaudu.

[RT I, 18.03.2025, 1- jõust. 21.03.2025]

(4) Diameetriga alates 12 sentimeetrit või arenguklasside „keskealine” ja „valmiv” korral hinnatakse kasvava metsa väärtus puistu raieküpseks kasvatamise kaudu, lähtudes keskkonnaministri 27. detsembri 2006. a määrusega nr 88 kehtestatud „Metsa majandamise eeskirjas” sätestatud uuendusraie ja harvendusraie tingimustest. Metsa väärtuse hindamiseks kasutatakse lisas 2 esitatud meetodikat ning lisades 3, 4 ja 6 esitatud algoritme.

(5) Diameetriga alates 12 cm või arenguklasside „keskealine” ja „valmiv” metsa väärtuse hindamiseks summeeritakse lisas 5 kirjeldatud viisil sooritatud arvestusliku sortimise tulemusena leitud sortimentide mahtude ja neile vastavate ühikuhindade korrutised ning seejärel lahutatakse lisas 7 kirjeldatud viisil arvestatud metsamaterjali ülestöötamise kulud. Hinnatakse tulude ja kulude nüüdisväärtust.

(6) Puistus, kus on vastavalt keskkonnaministri 27. detsembri 2006. a määruse nr 88 „Metsa majandamise eeskiri” § 3 lõikele 5 uuendusraie lubatud, hinnatakse kasvava metsa väärtus puistut kasvatamata olemasoleva tagavara alusel sortimentide hindade summana ning seejärel lahutatakse lisas 7 kirjeldatud viisil arvestatud metsamaterjali ülestöötamise kulud.

(7) Kasvava metsa hüvitamise eesmärgil hindamise akt koostatakse lisas 9 sätestatud vormil.

(8) Kui metsaga kinnisasja hariliku väärtuse hindamise tulemus on kõrgem kui hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus, kasutatakse hüvitamisel harilikku väärtust. Kui käesoleva määruse kohaselt hüvitamise eesmärgil hinnatud kasvava metsa väärtus on kõrgem kui harilik väärtus, käsitletakse väärtuste vahet saamata jääva tuluna.

6. peatükk Lõppsätted

§ 37. Vabariigi Valitsuse määruse muutmine

[Käesolevast tekstist välja jäetud].

§ 38. Vabariigi Valitsuse määruste kehtetuks tunnistamine

[Käesolevast tekstist välja jäetud].

§ 39. Määruse jõustumine

Käesoleva määruse § 12 lõige 4 jõustub 1. jaanuaril 2024. a.

[Lisa 1](#) Tabel juurdepääsu kadumise või halvenemise hüvitamise kohta

[Lisa 2](#) Metsa väärtuse arvutamise käik
[RT I, 18.03.2025, 1- jõust. 21.03.2025]

[Lisa 3](#) Metsa kasvatamise algoritmid
[RT I, 18.03.2025, 1- jõust. 21.03.2025]

[Lisa 4](#) Harvendusraie määramine ja teostamine

[Lisa 5](#) Arvestuslik sortimenteerimine
[RT I, 18.03.2025, 1- jõust. 21.03.2025]

[Lisa 6](#) R. Ozolinši tüvemoodustaja mudel ja selle kasutamine

[Lisa 7](#) Likviidse metsamaterjali ülestöötamise kulude arvutamine
[RT I, 18.03.2025, 1- jõust. 21.03.2025]

[Lisa 8](#) Metsa harilik väärtus

[Lisa 9](#) Hüvitamise eesmärgil metsa hindamise arvutusandmestik