

**Keskkonnaministri määruse
„Maa korralise hindamise meetodika“ eelnõu
SELETUSKIRI**

Sisukord

1. Sissejuhatus	2
2. Eelnõu sisu.....	2
2.1. Eelnõu esimene peatükk „Üldsätted“	2
2.2. Eelnõu teine peatükk „Tehingute ja kinnisvaraturu analüüs“	3
2.2.1. Tehingute arvestamist välistavad tingimused (§ 2)	3
2.2.2. Tehinguandmete kohandamine (§ 3)	7
2.2.3. Kinnisvaraturu analüüsil kasutatavad täiendavad andmed (§ 4)	8
2.3. Eelnõu kolmas peatükk „Väärtust mõjutavate tegurite arvestamise erisused“	9
2.3.1. Asukoha mõju (§ 5)	11
2.3.2. Kasutuse mõju (§ 6).....	13
2.3.3. Taristu mõju (§ 7).....	14
2.3.4. Pindala mõju (§ 8)	14
2.3.5. Maa kvaliteedi mõju (§ 9)	15
2.3.6. Ehitusõiguse mõju (§ 10).....	15
2.4. Eelnõu neljas peatükk „Rühmad ja hindamismudelid“	18
2.4.1. Ehitusmaa rühm ja hindamismudel (§ 11).....	19
2.4.2. Ehitusõiguse rühm ja hindamismudel (§ 12).....	25
2.4.3. Põllumajandusmaa rühm ja hindamismudel (§ 13)	27
2.4.4. Metsamaa rühm ja hindamismudel (§ 14)	33
2.4.5. Aktiivse turuta maa rühm ja hindamismudel (§ 15).....	34
2.5. Eelnõu viies peatükk „Maa maksustamishinna esitamine“	36
2.5.1. Maa maksustamishinna arvutuskäigu esitamine (§ 16).....	36
2.5.2. Maa maksustamishinna esitamise täpsus (§ 17).....	41
3. Eelnõu terminoloogia ja vastavus Euroopa Liidu õigusele	41
4. Määruse mõju	41
5. Määruse rakendamise seotud tegevused, vajalikud kulud ja määruse rakendamise eeldatavad tulud.....	42
6. Eelnõu kooskõlastamine	43

1. Sissejuhatus

Keskkonnaministri „Maa korralise hindamise meetoodika“ määruse eelnõus (edaspidi *eelnõu*) sätestatakse maa hindamise seaduse (edaspidi *MHS*) § 4³ lõike 5 alusel maa korralise hindamise meetoodika, mille alusel on kavas teha maa korraline hindamine. MHS-i § 4¹ järgi on maa korraline hindamine andmekogude andmetele tuginev turupõhine maa hindamine, mille tulemusena määratakse igale katastriüksusele maa maksustamishind. Korralist hindamist teeb Maa-amet, kaasates erialaspetsialiste, sealhulgas kutselisi hindajaid. Korraline hindamine toimub igal neljandal aastal. Seaduse rakendussätte järgi tehakse järgmine korraline hindamine 2022. aastal. Sellele järgnev korraline hindamine toimub seaduse kohaselt 2026. aastal.

Oluline on rõhutada, et maa korralisel hindamisel ei tehta paikvaatlusi. Kogu hindamine tehakse andmete alusel: tehinguandmete, maa omadusi kirjeldavate andmete ja muude andmete alusel, mis on vajalikud kinnisvaraturu analüüsiks (MHS § 4²). Seetõttu käsitleb määrus põhjalikult andmete kasutamist, andmete analüüsi ja analüüsitulemuste esitamist.

Eelnõu ja seletuskirja on koostanud Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna Maa-ameti juhtkonna nõunik Veronika Ilsjan (telefon 5683 3535, veronika.ilsjan@maaamet.ee), kinnisvara hindamise osakonna peaspetsialist Britt Suits (telefon 5699 0412, britt.suits@maaamet.ee), sama osakonna nõunik Ülleke Eerik (telefon 5697 0919, ylleke.eerik@maaamet.ee), õigusosakonna jurist Kadri Vainomäe (telefon 5697 0246, kadri.vainomae@maaamet.ee), Keskkonnaministeeriumi riigivara osakonna nõunik Glen Roosaar (kuni 19.11.2021), sama osakonna nõunik Triin Vokk (kuni 25.02.2022) ja sama osakonna nõunik Ele Panfilov (telefon 5699 4171, ele.panfilov@envir.ee).

Eelnõu ja seletuskirja on keeleliselt toimetanud Keskkonnaministeeriumi õigusosakonna peaspetsialist Aili Sandre (telefon 626 2953, aili.sandre@envir.ee) ja õigusekspertiisi on teinud sama osakonna nõunik Marko Lelov (telefon 626 2918, marko.lelov@envir.ee).

Korralise hindamise meetoodika on välja töötatud aastatel 2020–2021, kaasates statistikaeksperte ja kutselisi hindajaid. Hindamismetoodika on testitud 2021. aasta lõpus.

2. Eelnõu sisu

Keskkonnaministri määruse „Maa korralise hindamise meetoodika“ eelnõu koosneb viiest peatükist ja seitsmeteistkümnest paragrahvist.

2.1. Eelnõu esimene peatükk „Üldsätted“

Määruse esimene peatükk „Üldsätted“ koosneb ühest paragrahvist, mis loob seose MHS § 4³ lõikega 5 ehk määruse volitusnormiga.

Paragrahv 1 sätestab määruse reguleerimisala. Määruse volitusnormi järgi sätestatakse määruses maa korralise hindamise meetoodika, millega määratakse:

- 1) maa korralisel hindamisel tehingute arvestamist välistavad tingimused, tehinguandmete kohandamise alused ja andmed, mida kasutatakse kinnisvaraturu analüüsil (määruse 2. peatükk);
- 2) väärtust mõjutavate tegurite arvestamise erisused ja piirkonnad, kus arvestatakse ehitusõiguse mõju maa väärtusele (määruse 3. peatükk);
- 3) sarnaste väärtust mõjutavate teguritega maade rühmade kirjeldused ja andmete analüüsi meetoodika ehk hindamismudelid (määruse 4. peatükk);

4) maa maksustamishinna arvutuskäigus esitatavad andmed ning maa maksustamishinna esitamise täpsus (määruse 5. peatükk).

2.2. Eelnõu teine peatükk „Tehingute ja kinnisvaraturu analüüs“

Maa korraline hindamine põhineb tehinguandmetel, mis pärinevad maaregistri osaks olevast tehingute andmebaasist, kuhu esitavad andmeid notariid. Notariid esitavad andmed kajastavad näiteks tehingu toimumise aega, tehingu hinda, tehingu liiki ning tehinguobjekti liiki (täpne loetelu esitatavatest andmetest on esitatud MaaKatS-i § 20¹ lõikes 2. Eestis on tagatud tehinguandmete ligilähedaselt 100%-line katvus, see tähendab, et kõigi notariaalselt kinnitatud võõrandamistehingute kohta jõuavad andmed ka tehingute andmebaasi.

Tehingute andmed võetakse MHS-i § 4² lõike 1 punkti 1 kohaselt aluseks hindamise aasta 30. juuni seisuga. See kuupäev on valitud lähtudes sellest, et korralisel hindamisel oleks aluseks võimalikult värsked tehinguandmed, aga samas jääks piisavalt aega andmete analüüsimiseks.

Lisaks tehinguandmetele kasutatakse maa korralisel hindamisel MHS-i § 4² lõike 1 punktis 2 nimetatud maa omadusi kirjeldavaid andmeid (asukohta iseloomustavad näitajad, pindala, sihtotstarve jms), mis saadakse maakatastrist ja teistest riiklikest andmekogudest. Samas võib olla tegemist ka andmetega, mille allikaks on mõni muu avalik andmebaas. Muude andmetena käsitletakse usaldusväärsust avalikest andmeallikatest, näiteks aadressiandmete süsteemist, Eesti topograafia andmekogust, Eesti haldus- ja asustusjaotuse klassifikaatorist, Eesti Hariduse infosüsteemist, kitsenduste infosüsteemist, ehitisregistrist, teeregistrist, Statistikaameti andmebaasidest ja mujalt saadud andmeid.

MHS-i § 4² lõike 1 punkti 3 kohaselt võetakse maa korralisel hindamisel aluseks ka kinnisvaraturu analüüsiks vajalikud andmed. Andmed, mida võib kasutada kinnisvaraturu analüüsil, kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega MHS-i § 4³ lõike 5 alusel. Kinnisvaraturu analüüsil võib kasutada näiteks avaliku sektori tellitud uuringuid toimepiirkondade ja teenuste kättesaadavuse kohta, erialaspetsialistide eksperdiarvamusi, avalikest allikatest kättesaadavaid, kutselistele hindajatele ja teistele ekspertidele teadaolevaid kinnisvara pakkumishindade andmeid, maa renditehingute ning muid andmeid.

Teine peatükk avabki kolme paragrahvi kaudu tehingute ja kinnisvaraturu analüüsi.

2.2.1. Tehingute arvestamist välistavad tingimused (§ 2)

Eelnõu teises paragrahvis on kirjeldatud, millised tehingud jäetakse analüüsist kõrvale, sest olenemata rakendatavast meetodist on tavapärane, et hindamisel kasutatakse vaid osa tehingutest. Usaldusväärne statistiline analüüs eeldab piisavat andmete hulka ja kvaliteetseid alusandmeid. Kõiki ostu-müügitehinguid ei saa käsitleda vabaturutehingutena ning lisaks sellele võib esineda muid asjaolusid, mis muudavad põhjendatuks mõne tehingu analüüsist kõrvalejätmise. Eelnõus välja toodud tingimuste lähtekohaks on IAAO¹ standard „Standard on Verification and Adjustment of Sales²“ ja Eesti vara hindamise standard EVS 875-11:2020 „Vara hindamine“ (Osa 11: Võrdlusmeetod)³, mille alusel iga ostu-müügitehing on sobiv, kuniks ei leidu piisavat teavet tõestamiseks vastupidist. Tingimused on läbi arutatud maa korralise hindamise töörühma kuulunud kutseliste hindajatega. Tingimuste seadmise eesmärk

¹ IAAO – *International Association of Assessing Officers*, mis on rahvusvaheline maksustamishindajaid koondav organisatsioon.

² Kättesaadav veebilehel https://www.iaao.org/media/standards/Verification_Adjustment_of_Sales.pdf.

³ Eesti vara hindamise standardid on tasuta eest kättesaadavad Eesti Standardimis- ja Akrediteerimiskeskuse kodulehel aadressil <https://www.evs.ee/et/search?OnlySuggestedProducts=false&query=evs+875>.

on jätta analüüsides välja tehingud, mis võivad moonutada hindamistulemust, ja saada hindamistulemus, mis oleks võimalikult turulähedane. Tingimuste rakendamisel tugineb Maa-amet kinnistusregistrist, äriregistrist, notarilt ja muudest allikatest (näiteks kutselistelt hindajatelt) pärinevale usaldusväärsele informatsioonile.

Maa korralisel hindamisel analüüsitakse maa väärtuse väljaselgitamisel üldjuhul hoonestamata maa tehinguid, kuid teatud juhtudel, näiteks asukohaklasside tuvastamisel, on vaja kinnisvaraturgu analüüsida laiemalt, s.t ka teiste varaliikide lõikes (korteritehingud jm), et tuvastada piirkonnad, kus väärtustase on sarnane.

Eelnõu § 2 lõige 1 käsitleb tehingute arvestamist välistavaid tingimusi ning need rakenduvad kõikidele analüüsides kasutatavatele tehingutele.

Esimene tingimus viitab, et hindamisel ja erinevates analüüsides kasutatakse ainult ostu-müügitehinguid. Notarilepingus tuuakse iga ostu-müügitehingu puhul välja vara müügihind ehk hind, milles müüja ja ostja on omavahel kokku leppinud, ülejäänud tehinguliikide puhul märgitakse notarilepingus osapoolte avaldatud vara hinnanguline väärtus, mis on aluseks notaritasu arvutamisel. Viimase puhul ei ole tegemist turul nõudluse ja pakkumise tingimustes kokkulepitud summaga ning enamasti reaalselt raha liikumist tehingupoolte vahel ei toimu, mistõttu ülejäänud tehinguliigid (kinkimine, vahetamine, muu tehing) ei ole turul põhinevate analüüsides jaoks sobivad ja jäetakse seetõttu kõrvale.

Teise tingimuse järgi ei kasutata analüüsides tehinguid, kus tehingu üks pool on riik või kohalik omavalitsus, kuna avaliku sektori tehingute puhul ei ole tehingu hind enamasti kujunenud turul. Avaliku sektori osalusel toimunud tehingute hind põhineb üldjuhul kas kutselise hindaja või riigivara valitseja/kohaliku omavalitsuse hinnangul või õigusaktil. Erandina kasutatakse riigi või kohaliku omavalitsuse avalikul enampakkumisel toimunud ostu-müügitehinguid. Kuigi hindamisstandardid üldjuhul ei soovita enampakkumise tehingute kasutamist, siis hindamise praktikas riigi ja kohaliku omavalitsuse hoonestamata maa enampakkumise tehinguid siiski kasutatakse, kuna maa turutehingute hulk on piiratud ja enampakkumise tehinguid tehakse tihtipeale piirkondades, kus turg on väheaktiivne. Turuosaliste jaoks on hoonestamata maa müügi kontekstis enampakkumine tavapärane müügiviis, kuna müügiinfo on avalikult kõigile huvilistele kättesaadav ja tehingu hind väljendab turutaset. Kui riik või kohalik omavalitsus müüb enampakkumisel maad, siis tavaliselt on tegemist maksimaalse hinna ootusega. Vastasel korral oleks valitud võõrandamiseks mõni muu viis.

Kolmanda tingimuse põhjal jäetakse tehing analüüsides välja juhul, kui see on toimunud sundolukorras, sealhulgas pankroti- ja täitemenetluse ning kohtumenetluses tehtud lahendi vabatahtlikuks täitmiseks. Enamasti ei ole selliste tehingute hinnad turutasemel ning tehinguga võivad kaasneda lisatingimused pankroti- ja täitemenetluste puhul, mistõttu see moonutaks hindamistulemust. Maa-ameti tehingute andmebaasi kogutakse ainult notari tõestatud tehingud. Kohtutäitur ei pea omanikuvahetuse kande tegemiseks notari poole pöörduma, samuti võivad pankroti- ja täitemenetluse tehingud toimuda ettevõtte müügina. Kui sundolukorras toimunud tehing on notari juures sõlmitud, saab Maa-amet info notarilt, et selline olukord esineb, ja tehingu saab analüüsides kõrvale jätta. Tegemist on enamjaolt marginaalse osaga turust, samas võib sundolukorras tehtud tehingute hulk majandusolukorra halvenemisel kasvada.

Neljanda tingimuse alusel ei kaasata tehinguid hindamisse, kui pooled on omavahel seotud sugulus- või äriseose kaudu. Sugulaste vahel tehakse tehinguid enamasti küll kinkilepinguna, kuid esineb ka ostu-müügitehinguid. Ärilise seose all on mõeldud olukordi, kus tehing toimub omavahel seotud ettevõtete või ettevõttega seotud isikute vahel (näiteks ettevõtte müüb vara füüsilisele isikule, kes on äriregistri andmetel sama ettevõtte juhatuse liige või osanik, samuti

müük ettevõtete vahel, milles figureerivad samad isikud). Enamasti on selliste tehingute puhul tegemist turutasemest madalamate hindadega.

Viienda tingimuse põhjal jäetakse analüüsides välja tehingud, kus üks pool on erihuvidega isik (näiteks on ostjaks kõrval asuva kinnistu omanik, ostetakse juba omatavale kinnistule lisanduvat vaadet või pääsu veekogule jm). See võib tähendada olukorda, kus maatüki eest makstakse turutasemest rohkem või vaid sümboolne summa.

Lisaks annab punkt 6 võimaluse välistada analüüsides tehinguid, mille korral esineb muu asjaolu, mis viitab sellele, et tehing ei ole toimunud vaba turu tingimustes. Ka standard EVS 875-11 jätab loetelu lahtiseks, aga toob sisse kahtluse mõiste. Kahtluse tekkimine on piisav selleks, et mõni tehing võrdlusest kõrvale jätta. Teoreetiliselt peaks see väljenduma liialt kõrges või madalas tehinguhinnas, kuid hind ei tohiks olla ainus põhjus. Näiteks notaritel on ülevaade, kuidas müügihind tasutakse ja kui kasutatakse muid maksevahendeid peale raha või kui tehinguga kaasnevad muud kohustused, mida pole võimalik otseselt rahaliselt mõõta, kuid millel on notari hinnangul oluline mõju müügihinnale, tuleks tehing edasisest analüüsist kõrvale jätta. Sealhulgas võib analüüsitava tehingute kogumile seada lisaks minimaalseid ja maksimaalseid piire, jättes välja kõik madalamast piirist odavamama ja kõrgemast piirist kallima ühikuhinnaga tehingud. Selliste piiride seadmisel tuginetakse tehinguandmete analüüsile ja kutseliste hindajate eksperdiarvamustele.

Piiride seadmise vajaduse tingib suur hindade varieeruvus. Piirhindade kasutamine annab võimaluse jätta tehingute kogumist välja ka tõenäolised mittevabaturutehingud (hind üle või alla valdava turutaseme viitab sellele) ja jõuda sel moel adekvaatsema hindamistulemuseni. Haritava maa tehingute korral on piirhindade seadmise eesmärk mh ehituspotentsiaaliga maade välistamine tehingute kogumis. Kui elamumaa hinnatase on piirkonniti väga erinev ja piirhindasid seatakse väiksemate piirkondade kohta, siis haritava maa hinnatase on üle Eesti üsna ühtlane ja saab lähtuda samadest piiridest asukohast sõltumata. Hindamisse kaasatud kutseliste hindajate eksperdiarvamuste kohaselt on 2022. aasta korralise hindamise haritava maa hindamismudeli koostamise jaoks sobivate tehingute madalaimaks piiriks 1501 €/ha ja kõrgeimaks 7000 €/ha.

Sarnaselt haritavale maale on metsamaa tehingute analüüsi puhul piirhindade seadmise eesmärk ehituspotentsiaaliga maade välistamine tehingute kogumis. Lisaks on metsamaa korral oluline see, et analüüsitaks vaid kasvava metsata maid. Hindamisse kaasatud kutseliste hindajate eksperdiarvamuste kohaselt on 2022. aasta korralise hindamise metsamaa hindamismudeli koostamise jaoks sobivate tehingute madalaimaks piiriks 401 €/ha ja kõrgeimaks 4000 €/ha.

Eelnõu § 2 lõige 2 käsitleb tehingute arvestamist juhul, kui analüüsitava perioodil on tehtud mitu ostu-müügitehingut. Maa korralisel hindamisel analüüsitakse pikema perioodi tehinguid (vähemalt viis aastat), mistõttu tehingute kogumis on kinnistuid, mida analüüsitava perioodil on müüdud korduvalt. Selleks, et sama tehinguobjektiga toimunud tehingud ei hakkaks hindamistulemust moonutama, jäetakse lõike 2 kohaselt tehingute kogumist välja korduvtehingud ja analüüsidesse jäetakse vaid ajaliselt hiliseim ostu-müügitehing. Lõike 2 teise lause kohaselt võetakse juhul, kui kinnistut on samal kuupäeval müüdud mitu korda, arvesse kõrgeima hinnaga toimunud tehing, mis on kõige tõenäolisem turutasemel toimunud tehing.

Eelnõu § 2 lõige 3 täiendab lõikes 1 ja 2 sätestatud tingimusi. Kui lõiked 1 ja 2 käsitlevad kõikide analüüsiks kasutatavate varade tehinguid, siis lõige 3 täpsustab hoonestamata maa tehingute välistamise tingimusi. Maatehingute analüüsides välistatakse hoonestatud kinnisasjade tehingud, kuna hoone(te) ja maa hinda ei ole võimalik eristada. Notariaalse tehingu tegemisel avaldatakse hind kinnisasja kohta tervikuna. Kõrvale jäetakse tehingud, kus

kinnisasjast on müüdud mõtteline osa, sest enamasti ei ole selliste tehingute korral tegemist vabaturutehingutega (näiteks kaasomanike vaheline tehing jms), samuti tehingud, mis on tehtud muul kasutuseesmärgil kui katastrijärgne sihtotstarbeline või kõlvikuline kasutus (näiteks on Maa-ametile teada, et katastrijärgne maatulundusmaa kinnisasi on üldplaneeringu, müügikuulutuse või muude andmete järgi müüdud ehitamise perspektiivi silmas pidades või nähtub ortofotolt, et katastrijärgsele haritavale maale on kasvanud mets). Välistamise eesmärk on saada analüüsideks tehingute kogum, milles tehinguobjektid oleksid sarnased.

Ühes notarilepingus võib vahel olla mitu kinnistu tehingut, mis võivad, aga ei pruugi olla sama liiki. Näiteks võib olla müüdud sama lepinguga kõrvuti paiknevad hoonestamata kinnisasi ja hoonestatud kinnisasi. On tõenäoline, et sellisel juhul sama lepinguga müüdud hoonestamata maa käib hoonestatud maa juurde ja maa hind võib olla sümboolne või müüdi sama lepinguga erineva maakasutusega kinnisasju ning hindade jaotus on sellistel puhkudel tihtipeale juhuslik ega pruugi iseloomustada turutaset. Lisaks välistatakse analüüsides kinnisasjade tehingud, kui müüdud kinnisasi on koormatud hoonestusõiguse, kasutusvalduse või muu piiratud asjaõiguse või seadusest tuleneva kitsendusega, mis eelduslikult mõjutab oluliselt kinnisasja kasutust ja seeläbi võib olla mõjutanud ka hinda.

Sama notarilepinguga võib olla toimunud mitu hoonestamata maa tehingut, millel ei esine eelnõu § 2 lõikes 4 (elamumaa) või 5 ja 6 (maatulundusmaa) välistavaid tingimusi. On tavapärane, eriti maatulundusmaade puhul, et korraga müüakse mitu kinnisasja ja tehingu osapoolte jaoks on kokkulepitud ühtne hind. Notaritasu arvutamiseks tuuakse lepingus välja ka iga kinnisasja eraldi hind, kuid tihti on see jaotus juhuslik või on lepingus jagatud hinnad võrdselt. Kinnisasjad sellises tehingus ei pruugi aga olla sarnaste omadustega, mistõttu selliselt jaotatud tehinguhinnad ei anna objektiivset pilti õigetest turutasemetest iga maatüki kohta eraldi. Seetõttu käsitletakse ühe notarilepingu raames müüdud maatehinguid hindamise analüüsides sageli ühe tehinguna, s.t vaadatakse koguhinda ja summeeritud pindala.

Eelnõu § 2 lõigetes 4, 5 ja 6 on sätestatud täpsustavad tingimused hoonestamata elamumaa ja maatulundusmaa tehingute analüüsideks, mida kasutatakse eelnõu §-des 11, 13 ja 14 esitatud hindamismudelite loomisel. Analüüsides kasutatakse tehinguid, mis on 100% elamumaa või maatulundusmaa sihtotstarbega. Segasihtotstarbega tehinguid hindamismudelite loomisel ei kasutata, kuid selliseid tehinguid kasutati asumi ruutmeetri väärtuste määramiseks ehitusõiguse mudelis ja asukohaklassi madalaima ruutmeetri väärtuse määramiseks aktiivse turuta maa mudelis.

Elamumaa tehingute analüüsil jäetakse hindamisest välja ja ehitusmaa hindamismudelis (eelnõu § 11) ei arvestata tehingutega, mille pindala on väiksem kui 501 m² või suurem kui 20 000 m², kuna pindalalt liiga suured või liiga väikesed kinnisasja tehingud on turul harvad, võivad olla eristuva hinnatasemega ja seetõttu hindamistulemust moonutada. Vahemik katab ära aiandusühistute kinnisasjad, mis on enamasti pindalalt väiksemad, aga ka hajaasustuse kinnisasjad, mis on üldjuhul pindalalt suuremad. Suuremate linnade südalinnas võib olla ka alla 501 m² suuruseid kinnisasju, mis on hoonestatavad või hoonestatud, kuid need on pigem üksikud erandid ja väärtus on võimalik välja selgitada suuremate maaüksuste tehingutele tuginedes.

Põllumajandusmaa ja metsamaa hindamismudelis (eelnõu §-d 13 ja 14) kasutatakse tehinguid, kus katastriüksuse haritava maa või metsamaa kõlviku osakaal moodustab üle 80% katastriüksuse kõlvikulisest koosseisust ning müüdud kinnisasja pindala on üle 2 hektari. Eesmärk on arvestada tehingutega, mis tõenäoliselt osteti põllu- või metsamajanduslikul eesmärgil ja mille korral tehingu hind (€/ha) väljendab haritava maa või metsamaa hinnataset. Põllumajandusmaa mudelis on lisatingimuseks, et metsamaa osakaal ei tohi olla üle 10%.

Hoonestamata elamumaa hindamisel ei kasutata tehinguid, mille käigus on müüdud üle kahe katastriüksuse (eelnõu § 2 lõike 4 punkt 1). Mitmest katastriüksusest koosnevad elamumaa tehingud on tihtipeale arendusalade tehingud. Sellised tehingud võivad olla vabaturutehingud, kuid kutseliste hindajate kogemus viitab, et sagedasti on tegemist seotud poolte vaheliste tehingutega.

Mitmest katastriüksusest koosnevad tehingud on siiski väga levinud maatulundusmaade korral. Näiteks kinnisasjad, mis koosnevad mitmest haritava maa kõlvikuga katastriüksusest, on enamasti turutaseme hinnaga ja pelgalt asjaolu, et kinnistu koosneb mitmest üksusest, ei ole maatulundusmaadel turu kontekstis põhjus tehingu kogumist väljajätmiseks. Seetõttu eelnõu § 2 lõigetes 5 ja 6 sellist tingimust ei ole.

Kuna maa korralisel hindamisel hinnatakse maa väärtust, siis analüüsitakse vaid kasvava metsata metsamaa tehinguid. Selliste tehingute tuvastamiseks kasutatakse orto- ja satelliidifotode ja metsaregistri (metsateatiste) infot.

2.2.2. Tehinguandmete kohandamine (§ 3)

Eelnõu paragrahvis 3 on selgitatud tehinguandmete kohandamist, kuivõrd on oluline, et kõik hindamismetoodikas kasutatavad tehingud oleksid omavahel võrreldavad.

Hindamisel kasutatakse vähemalt viie aasta tehinguid MHS-i § 4² lõike 1 punkt 1 kohaselt hindamise aasta 30. juuni seisuga. **Lõige 1** sätestab tehinguandmete ajalise mõju kohandamist, mida tehakse maakatastri tehingute andmebaasis olevate hindade muutust arvestava hinnaindeksiga. Tehinguhindade toomiseks hindamise aasta 30. juuni tasemele korrigeeritakse tehinguhindu indeksiga, mis on kalkuleeritud vastava rühma aastase tehinguandmete libiseva keskmise või mediaani silutud tulemustest. Iga päevase indeksi arvutamiseks kasutatakse tehinguid valimiperioodiga üks aasta. Indeksi nimikuupäevaks on määratud aastase perioodi viimane kuupäev, mis võrdsustatakse 1-ga. Näiteks, 30.06.2022 indeksi leidmiseks kasutatakse tehinguandmeid aasta enne ehk vahemikus 01.07.2021–30.06.2022.

Elamumaa tehingute hinnatase on erinevates piirkondades erinev, mistõttu on erinevates piirkondades erinev hinnadünaamika. Suurema varieeruvuse tõttu on erinevalt haritavast maast tehingute hindu logaritmitud. Kuivõrd ehitusmaa hindamismudel luuakse eraldi asukohaklassides 1–3, 4–5 ja 6–8, siis ka indeksite arvutuste aluseks on samad asukohaklassid.

Arvutus indeksite leidmiseks ehitusmaa hindamismudeli jaoks igas erinevas asukohaklasside grupis on järgmine:

- 1) leitakse iga tehingu logaritmitud hind €/m² (lnP);
- 2) arvutatakse päevase sammuga logaritmitud hindade aastase perioodi keskmine;
- 3) võetakse eksponent iga perioodi logaritmitud hindade keskmisest;
- 4) silutakse tulemused LOESS meetodil;
- 5) indeksi väärtuse ($I_{\text{elamumaa_turupiirkonnagrupp}}$) arvutamiseks jagatakse baasperioodi silutud keskmine hind ($\exp(\ln P_{\text{baasperiood}})(\text{loess})$) uuritava perioodi silutud keskmise hinnaga ($\exp(\ln P_{\text{uuritavperiood}})(\text{loess})$):

$$I_{\text{elamumaa_turupiirkonnagrupp}} = \frac{\exp(\ln P_{\text{baasperiood}})(\text{loess})}{\exp(\ln P_{\text{uuritavperiood}})(\text{loess})} \quad (1)$$

Haritaval maal ei ole piirkondlik eristamine vajalik, kuna turudünaamika on erinevates asukohtades sarnane ning indeks leitakse Eestile tervikuna. Indeksi arvutuslikud etapid on järgmised:

- 1) igaks päevaks leitakse aastase valimiperioodi põhjal tehinguhindade mediaanhind (P);
- 2) leitud aastaste mediaanhindade aegrida silutakse LOESS meetodil;
- 3) indeksi väärtuse ($I_{haritav_maa}$) arvutamiseks jagatakse baasperioodi silutud mediaanhind ($P_{baasperiood(loess)}$) uuritava perioodi silutud mediaanhinnaga ($P_{uuritavperiood(loess)}$):

$$I_{haritav_maa} = \frac{P_{baasperiood(loess)}}{P_{uuritavperiood(loess)}} \quad (2)$$

Ka metsamaal piirkondlikku eristamist ei tehta ning indeks leitakse Eestile tervikuna. Indeksi arvutuslikud etapid on järgmised:

- 1) igaks päevaks leitakse aastase valimiperioodi põhjal tehinguhindade mediaanhind (P);
- 2) leitud aastaste mediaanhindade aegrida silutakse LOESS meetodil;
- 3) indeksi väärtuse ($I_{metsamaa}$) arvutamiseks jagatakse baasperioodi silutud mediaanhind ($P_{baasperiood(loess)}$) uuritava perioodi silutud mediaanhinnaga ($P_{uuritavperiood(loess)}$):

$$I_{metsamaa} = \frac{P_{baasperiood(loess)}}{P_{uuritavperiood(loess)}} \quad (3)$$

Eelnõu § 3 lõikes 2 kirjeldatakse, kuidas võetakse hindamisel arvesse käibemaksu. Tehingute hinnad võivad sisaldada käibemaksu (näiteks kui on tegemist arendusalas asuva krundiga või uue korteriga). Tehinguhinna analüüsimisel tuleb silmas pidada, kuidas seesuguste varadega turul tavaliselt kaubeldakse ja milline on käibemaksu mõju tehingu hinna kujunemisele. Tegemist ei ole määratlusega, kes on käibemaksukohustuslane, vaid selles, kuidas turg toimib. Kui vara tüüpiline ostja ei ole käibemaksukohustuslane, pole käibemaksu sisaldumine tehinguhinnas olulise mõjuga või sellekohane mõju võib üldse puududa. Elamumaa puhul on üldjuhul ostjaks eraisik ja oluline on tehingu hind tervikuna, mistõttu käibemaksu tehingu hinnast maha ei arvata. Maatulundusmaa puhul (sealhulgas haritavaal maal) käibemaksu üldjuhul tehinguhinnas ei ole, kuid erandlikel juhtudel (näiteks on investeeritud maaparandussüsteemi) võib siiski käibemaks tehinguhinnas sisalduda. Sarnaselt elamumaaga ei ole käibemaksu eristamine turu seisukohast põhjendatud. Äri- ja tootmismaa puhul on aga vastupidi, sest ostjaks on enamasti juriidiline isik. Seetõttu tuleks tehingute kasutamisel käibemaks tehinguhinnast maha arvata. Sellist käsitlust rakendatakse ka hindamise tavapraktikas.

2.2.3. Kinnisvaraturu analüüsil kasutatavad täiendavad andmed (§ 4)

Kinnisvaraturu analüüsi eesmärk on eelkõige leida sarnase hinnatasemega piirkonnad (asukohaklassid) ning **eelnõu §-s 4** tuuaksegi välja andmed, mida võib selleks veel kasutada.

Eestis on viimastel aastatel tehtud aastas ligikaudu 50 000 kinnisvara ostu-müügitehingut, millest umbes 13 000 hoonestamata kinnisasjadega. Hoonestamata maa tehingutest on maatulundusmaa tehinguid olnud ligikaudu 70% ja elamumaa tehinguid ligikaudu 20%. Erandiks on olnud 2021. aasta, mille jooksul tehti üle 60 000 kinnisvara ostu-müügitehingu, millest ligikaudu 17 000 hoonestamata kinnisasjadega. Hoonestamata maa tehingutest ligikaudu 60% moodustasid 2021. aastal maatulundusmaa ja 30% elamumaa tehingud. Ülejäänud 10% on tehingud kõikide muude sihtotstarvetega maadega (tootmismaa, ärimaa, mitme sihtotstarbega ja muu sihtotstarbega maad, sealhulgas veekogude maa, transpordimaa, jäätmeoidla maa, riigikaitsemaa, kaitsealune maa, mäetööstusmaa, turbatööstusmaa, ühiskondlike ehitiste maa, üldkasutatav maa ja sihtotstarbeta maa). Hoonestamata maatulundusmaa tehingutest on valdavaks metsamaad sisaldavad tehingud, neist omakorda valdav osa (ligikaudu 80%) kasvava metsaga, mida aga ei saa maa hindamisel võrdlusinformatsioonina kasutada.

Tehingute arv mõningate sihtotstarvetega maaga võib tunduda esmapilgul piisav, kuid hindamisel on probleemiks tehingute ebaühtlane piirkondlik jaotus. Näiteks hoonestamata elamumaadel järgib tehingute piirkondlik jaotus üldiselt rahvastiku piirkondlikku jaotust – seal, kus elab rohkem rahvast, on ka aktiivsem turg. 43% tehingutest on Harju maakonnas, 18% Tartu maakonnas, 11% Pärnu maakonnas, 5% Saare maakonnas, ülejäänud maakondade osakaalud jäävad vahemikku 1–4%. Samas on mitmes linnas viie aasta jooksul toimunud vaid üksikud hoonestamata elamumaa tehingud. Maatulundusmaa haritava maa tehingute jaotus on seevastu piirkondlikult ühtlasem – kõige enam tehinguid on tehtud Lääne-Viru maakonnas (11%), Tartu maakonnas (10%) ning Pärnu ja Harju maakonnas (mõlemas 9%), ülejäänud maakondade osakaal jääb vahemikku 2–8%. Ka hinnatasemed ei erine haritaval maal üle Eesti kordades, vaid jäävad samasse suurusjärku. Seetõttu on kinnisvaraturu analüüsi vaja eelkõige ehitusmaa hindamiseks.

Kuna võrreldavaid maatehinguid ei pruugi igas piirkonnas piisavalt olla, siis kasutatakse sarnase hinnatasemega turupiirkonna välja selgitamiseks (asukohaklasside moodustamiseks) ka korteritehinguid. Kui kahes piirkonnas on korterite hinnatase sarnane ning ühes neist on hoonestamata maaga tehinguid tehtud ja teises pole, siis võib eeldada, et mõlemas piirkonnas on ka hoonestamata maa hind sarnase hinnatasemega. Tehinguandmetele lisaks võib analüüsida avalikest allikatest kättesaadavaid, kutselistele hindajatele ja teistele ekspertidele teadaolevaid kinnisvara pakkumishindade andmeid ning vajaduse korral ka maa renditehingute hindu. Äripindade puhul pigem ongi renditurg aktiivsem kui müügiturg ning rendiinfot rohkem.

Kinnisvaraturu analüüsil kasutatakse riikliku statistika andmeid. Näiteks analüüsitakse muuhulgas rahvaarvu ja elanike arvu muutuste andmeid. Ruumiandmete seaduse § 43 lõike 2 tähenduses analüüsitakse unikaaladdressi nõudega alade piiride andmeid. Unikaalse addressi nõue on piirkondades, kus paikneb rohkem elanikke, mistõttu on need alad heaks indikaatoriks sarnase hinnatasemega piirkondade eristamisel.

Ka planeeringute andmed on olulised asukohaklasside leidmisel. Maakonnaplaneeringute toimepiirkondade ja teenuste kättesaadavuse andmeid saab kasutada teenuskeskuste diferentseerimisel. Samuti on võimalik kasutada muid planeeringute jaoks tehtud uuringuid. Näiteks väikeasulate uuringus on juba kokku kogutud erinevad näitajad asulate kohta, mis võimaldavad asulaid omavahel võrrelda (eeldusel, et samade makronäitajatega asulates on sarnased hinnatasemed).

Kinnisvaraturu analüüsil võib kasutada lisaks muid riikliku statistika andmeid (näiteks brutotulu, rahvastiku sotsiaal-majandusliku staatuse, töörande, eluruumide andmeid), aga ka kutseliste hindajate eksperdiarvamusi.

2.3. Eelnõu kolmas peatükk „Väärtust mõjutavate tegurite arvestamise erisused“

Eesti vara hindamise standard EVS 875-1:2015 (Osa 1: Hindamise mõisted ja põhimõtted) toob välja kinnisvara väärtust mõjutavad tegurid. Väärtust mõjutavad tegurid võib jagada nelja gruppi:

- 1) sotsiaalsed tegurid;
- 2) majanduslikud tegurid;
- 3) õiguslikud tegurid;
- 4) keskkonnategurid.

Sotsiaalsed tegurid kajastuvad eelkõige demograafilistes näitajates, kuna selles avaldub turu nõudlus. Kinnisvara väärtus ei ole mõjutatud mitte ainult rahvastiku arvulistest ja

struktuurilistest muudatustest, vaid kogu inimtegevusest selle laiemas mõttes (näiteks haridus, elustiil jms).

Majanduslike tegurite analüüs hõlmab paljusid näitajaid: SKT, tööjõuturu näitajad, sissetulekud, tööstuse areng, laenukapitali hind ja kättesaadavus, ehituskulud jms. Peale selle otseselt kinnisvaraga seotud näitajad, nagu pakkumisel olev kinnisvara, kavandamisel ja juba ehitamisel olevad uued arendusprojektid, hõive (vakantsi) tasemed, müügi- ja rendihinnad. Nii riigi kui ka kohaliku omavalitsuse kehtestatud planeeringutel ja kinnisvaravaldkonda reguleerivatel õigusaktidel on kinnisvara väärtusele suur mõju. Need tegurid võivad konkreetsetes asukohas ja konkreetsetel ajahetkedel suurel määral mõjutada ka loomulikku nõudlust ja pakkumise vahekorda. Lisaks kehtestatud planeeringutele ja kinnisvaravaldkonda reguleerivatel õigusaktidele on kinnisvaraturu seisukohast olulised tegurid ka konkreetset kinnisvara omandamist ja kasutamist piiravad sätted (nt üüri piirmäärad, piirangud maa müügis jms), riigi ja omavalitsuse regionaalpoliitika, avalike teenuste osutamine (näiteks infrastruktuur laiemas mõttes) jms ning riigi ja omavalitsuse fiskaalpoliitika (näiteks maksuseadused).

Keskkonnateguritest mõjutavad kinnisvara väärtust nii looduslikud kui ka inimtegevusest tulenevad tegurid. Looduslikest teguritest võivad kinnisvara väärtust mõjutada looduslikud tõkked, näiteks jõed, järved või sood, samuti kliima, reljeef, mullastik. Inimtegevusest tulenevate tegurite all võib nimetada ühelt poolt väärtust kahandavaid tegureid, eelkõige saastatus, teiselt poolt väärtust suurendavaid tegureid, nagu ühendusteel, sillad, raudteed, lennujaamad, sadamad jms ehk infrastruktuur. Ka kinnisvara asukohta mõjutavad tegurid on seotud keskkonnaga. Kitsamas tähenduses on asukoha ajaline kaugus vaatlusaluse kinnisvara ja oluliste väärtust mõjutavate objektide vahel (näiteks teenuskeskused), kusjuures keskkonnategurid võivad suurel määral piirata kauguse (näiteks linnulennult asub lähim asula lähedal, kuid sellele ligipääs on takistatud jõe tõttu). Asukohategurite all võib konkreetse kinnisvara korral analüüsida näiteks ümbritsevat loodus- ja tehiskeskkonda, tehnilist ja sotsiaalset infrastruktuuri. Laiemalt asukohta analüüsides on olulised regionaalsed aspektid, turupiirkonna atraktiivsus, mis omakorda võib tuleneda majanduslikest jms näitajatest.

Kõikide nende tegurite koostoime avaldab mõju iga kinnisvara väärtusele. Siiski ei ole võimalik kõiki nimetatud tegureid üheselt, objektiivselt ja otseselt arvesse võtta. Osade tegurite mõju võetakse arvesse kaudselt, eelnõu §-s 4 nimetatud kinnisvaraturu analüüsil.

Eesti vara hindamise standardi EVS 875-11:2020 (Osa 11: Võrdlusmeetod) järgi käsitletakse erakorralisel hindamisel üldjuhul võrdluselementidena järgmisi näitajaid: asukoht, sihtotstarve ja kõlvik, vara füüsilised näitajad (suurus jms), vara majanduslikud näitajad (rahavoogu genereeriva vara hindamisel) ning muud sarnased näitajad.

Maa korralise hindamise meetoodika väljatöötamisel kaaluti erinevate väärtust mõjutavate tegurite arvesse võtmist rühmade kaupa järgmiste sammudena:

- 1) esmalt koostati koostöös kutselistest hindajatest kinnisvaraturu ekspertidega nimekiri kõikvõimalikest vastava rühma väärtust mõjutavatest teguritest;
- 2) seejärel analüüsiti, kas nende tegurite mõju mõõtmiseks ja hindamiseks on olemas kõikehõlmavad masinloetavad andmed. On väga oluline, et kõik tegurid, mis hindamismudelitesse kaasatakse, põhineksid täielikel ja usaldusväärsetel andmekogudel, vaid see tagab kõikide suhtes õiglase kohtlemise;
- 3) seejärel analüüsiti, kas neil teguritel on statistiliselt oluline mõju väärtusele;
- 4) koostöös kutseliste hindajate ja statistikaekspertidega tehti lõplik valik teguritest. Valiti välja kõige olulisemad tegurid, mis koosmõjus annavad kõige täpsema võimaliku tulemuse, mida masshindamisel on võimalik saavutada.

MHS-i § 4³ lõike 2 järgi on maa väärtust mõjutavaid tegureid kuus:

- 1) asukoht;
- 2) kasutus (ja selle piirangud);
- 3) taristu;
- 4) pindala;
- 5) maa kvaliteet;
- 6) ehitusõigus.

Eelnõu kolmas peatükk koosneb kuuest paragrahvist, millest igaüks reguleerib ühe väärtust mõjutava teguri arvestamist hindamisel.

2.3.1. Asukoha mõju (§ 5)

Eelnõu §-s 5 tuuakse välja asukoha mõju arvestamise erisused. Korralise hindamise üks olulisem väärtust mõjutav tegur on asukoht. **Lõige 1** sätestab, et asukoha mõju arvestamiseks jaotatakse kõik katastriüksused asukohaklassidesse. Seejuures mõeldakse asukohaklasside all sarnase väärtusega piirkondi. Oluline on, et ka väärtuse tekkemehhanism oleks sarnane ehk oleks tagatud, et sarnase väärtuse taga on sarnased tegurid. Asukohaklassidesse jaotamine toimub eelkõige elamumaa väärtustaseme järgi, kuid kui piirkonnas ei ole piisaval hulgal võrreldavaid tehinguid tehtud, siis kasutatakse ka eelnõu §-s 4 sätestatud andmeid.

Asukohaklasse kasutatakse katastriüksuste rühmadesse jaotamisel ja hindamismudeli valikus. Samas on asukohaklasse vaja eristada ka järgmistes hindamise etappides:

- 1) lähimate tehingute leidmine ainult samast asukohaklassist;
- 2) eraldi hinnaindeksite loomine erineva väärtusega piirkondadele;
- 3) eraldi hinnamudelite loomine erineva väärtusega piirkondadele.

Asukohaklasside leidmiseks on vaja kõigepealt leida väärtused väiksematele piirkonnaüksustele – mikropiirkondadele. Mikropiirkondade moodustamiseks on kutseliste hindajate eksperdiarvamuste kohaselt kõige sobivam asustusüksuste kombineerimine unikaaladressi nõudega alade ja kompaktaaladega. Lisaks täiendatakse asustusüksusi suuremates linnades asumitega ning Tallinnas ja Tartus eristab mikropiirkondi veel lisaks ehitusõiguse tsoon. Sellisel moel tekib üle Eesti ligi 6000 mikropiirkonda.

Mikropiirkondadesse väärtuste leidmise protsess toimub paralleelselt nii hoonestamata elamumaa- kui ka korteriväärtustega. Igasse mikropiirkonda, kus on valimiperioodil toimunud vähemalt kolm vabaturutehingut, leitakse mediaanhind. Enamikus mikropiirkondades mediaanhindasid leida pole võimalik, kuna pole tehtud piisaval hulgal tehinguid. Nendes piirkondadesse leitakse väärtused mudelite abil, mis võtavad arvesse järgmisi näitajaid:

- 1) asustusüksuse tüüp rahvastiku sotsiaal-majandusliku seisu järgi;
- 2) asustusüksuse tüüp keskmise brutotulu järgi;
- 3) asustusüksuse tüüp töörande järgi;
- 4) asustusüksuse tüüp elanike arvu trendi järgi;
- 5) asustusüksuse rahvaarv;
- 6) asustusüksuses alates 2011. aastast ehitatud eluruumide arv;
- 7) mikropiirkonna tehinguaktiivsus.

Mikropiirkondadele, millel ei ole võimalik leida väärtust ei mediaanhinna ega makronäitajate järgi, leitakse väärtus ruumianalüüsiga. See tähendab, et väärtus leitakse ümbritsevate väärtuste keskmisena.

Selleks, et leida mikropiirkondadele väärtusklassid, tuleb kõigepealt leida klassid eraldi korterite ja hoonestamata elamumaa väärtuste põhjal. Klasside leidmiseks järjestatakse kõik

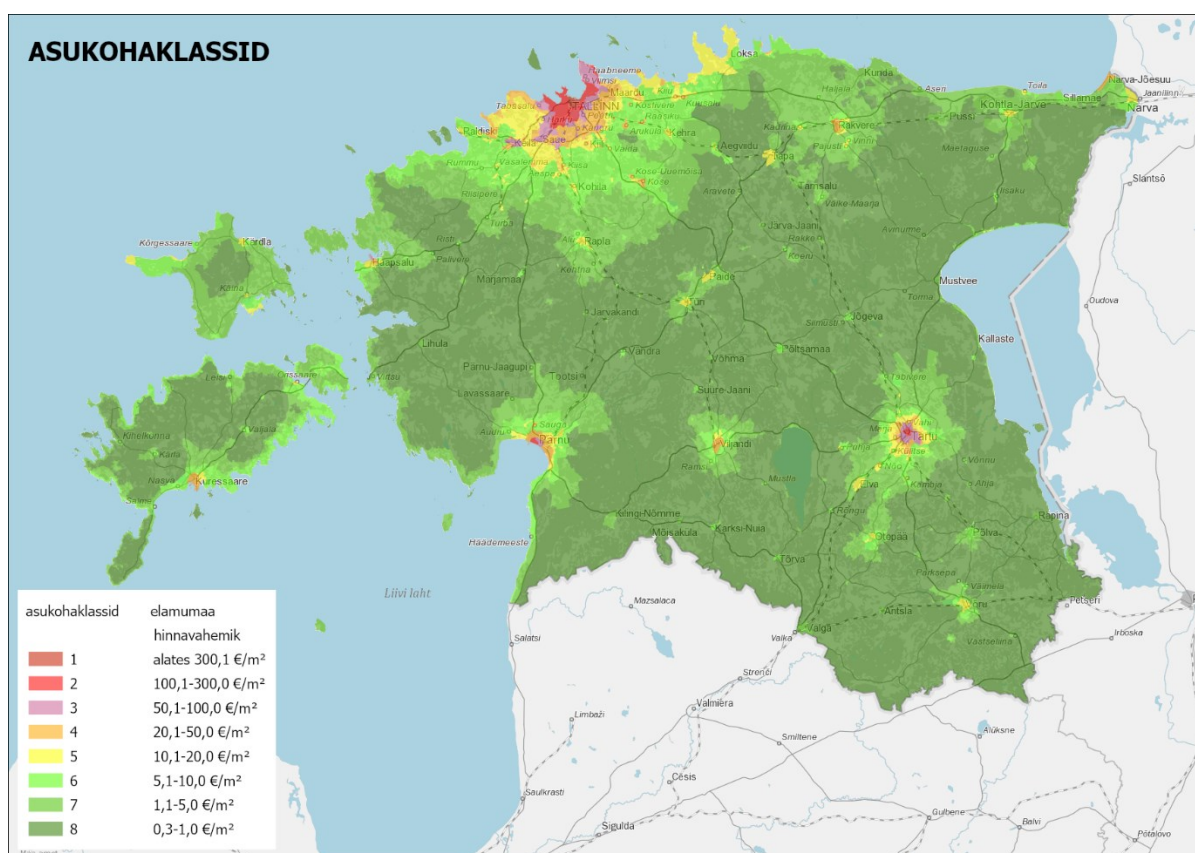
mikropiirkonnad väärtuse järgi kahanevalt. Mikropiirkonna väärtuse valikul võetakse esmajärjekorras arvesse mediaanhinda, seejärel mudeliväärtust ning viimasena ruumianalüüsi väärtust.

Asukohaklassi leidmiseks võetakse kaalutud keskmine korterite ja hoonestamata elamumaa klasside mediaanhindadest. Seejuures on tiheasustuses suurem kaal korterite klassil ja hajaasustuses hoonestamata elamumaa klassil.

Viimase etapina korrigeeritakse asukohaklasse kutseliste hindajate eksperdiarvamustele tuginedes. 2021. aasta II pooles tehti testhindamine ja moodustati ülal kirjeldatud viisil asukohaklassid kogu Eesti kohta (vt joonis 1). Testhindamisel kasutati viie aasta tehingute andmeid seisuga 30.06.2021.

2022. aasta korralisel hindamisel kasutatakse andmeid seisuga 30.06.2022 ehk lisanduvad ühe aasta andmed. Nende andmete ja võimalike muude muutunud ja lisandunud andmete alusel täpsustatakse asukohaklasside piire. Sama tehakse ka edaspidi, järgnevatel korralistel hindamistel: andmete lisandumisel asukohapiire täpsustatakse.

Eelnõu § 5 lõikes 1 on sätestatud elamumaa väärtustaseme põhjal katastriüksuste jaotamise vahemikud. Asukohaklasside väärtustasemed on eelduslikud ja nende põhjal määratakse igale katastriüksusele asukohaklass, kuid korralisel hindamisel arvestatakse ka muude väärtust mõjutavate teguritega ning hindamise tulemusena ei pruugi katastriüksuse väärtus jääda ette antud väärtustaseme piiridesse. 2022. aastal kasutatakse maa korralisel hindamisel kaheksat asukohaklassi eelduslikes väärtusvahemikes.



Joonis 1. Asukohaklassid testhindamise tulemusel (seisuga 31.12.2021).

Eelnõu § 5 lõikes 2 viidatakse asukoha mõju hindamiseks rakendatavatele teguritele. Sõltuvalt maa rühmast kasutatakse erinevaid tegureid. Nii ehitusmaa kui ka põllumajandusmaa rühmas on üheks asukoha mõju hindavaks ja kõige enam väärtust mõjutavaks teguriks lähimate

tehingute tegur. Lähimate tehingute tegur näitab otseselt piirkonna hinnataset, sisuliselt on tegemist baashinnaga. Mõlemas rühmas võetakse arvesse kümne lähima tehingu hinnad, mis kaalutakse kauguse ja ajaga. Ehitusmaa puhul on tehingud lisaks standardiseeritud pindalaga, mis tähendab, et võetakse arvesse lähimate tehingute katastriüksuste suurust võrreldes katastriüksuste keskmiste suurustega.

Teiseks sarnaseks teguriks nii ehitus- kui ka põllumajandusmaa rühmal on kaugus teenuskeskusest: mida lähemal see paikneb, seda kõrgemalt hinnatud on katastriüksus. Kuna erinevates mudelites mõõdetakse kaugust teenuskeskustest veidi erinevalt, on neil teguritel ka veidi erinevad nimed (ehitusmaal tõmbekeskuse tegur, põllumajandusmaal asustuse tegur). Ehitusmaa rühma juures arvestatakse asukoha tegurina ka veekogu lähedust, millel on statistiliste analüüside järgi väärtust suurendav tegur.

Lisaks arvestatakse asukoha mõju ehitusõiguse mudelis, kus erinevatel asumitel ja asumi osadel rakendatakse asukoha mõjust tulenevalt erinevaid väärtustasemeid (eelnõu § 12 lg 2).

Nii põllumajandus- kui ka ehitusmaa hindamismudeli arendamine toimus nende maatükkide analüüsil, millega on tehtud tehinguid. Need on tavaliselt tüüpilised maaüksused, kuid hinnata tuleb ka vähem tüüpilisi, millega tehakse tehinguid harvem ja mis võivad olla tüüpilisest maaüksusest kõrgemalt või madalamalt hinnatud.

Lõige 3 sätestab, et statistilistes analüüsidest on erinevaid võimalusi selliste eristuste arvestamiseks, seepärast jätab ka metoodika võimaluse rakendada selleks sobivaimat valikunihke korrigeerimise meetodit. Ehitusmaa korral võetakse valikunihke korrigeerimisel arvesse asukoha mõjuna nii teenuskeskuse kaugust kui ka veekogu lähedust.

2.3.2. Kasutuse mõju (§ 6)

Eelnõu § 6 hõlmab kasutuse mõjuga arvestamist. **Lõige 1** toob välja, et kasutuse mõju arvestamiseks jagatakse katastriüksused sarnase kasutuse järgi rühmadesse ja rakendatakse sarnase kasutusega maadele sarnaseid hindamismudeleid.

Kasutuse järgi moodustatakse neli rühma maa olemuse järgi: ehitusmaa, põllumajandusmaa, metsamaa ja aktiivse turuta maa, millel on põhjalikumalt peatunud 4. peatükis, kus iga rühm leiab käsitlemist eraldi paragrahvis. Lisaks moodustatakse Tallinna ja Tartu kesklinna piirkondades ehitusõiguse mõju arvestav ehitusõiguse rühm, mida on samuti käsitletud eraldi paragrahvis.

Lõikes 2 tuuakse välja tegurid, mida erinevates rühmades kasutatakse. Siia kuuluvad nii need tegurid, mis soodustavad maakasutust, kui ka need, mis piiravad.

Maakasutuse tegur põllumajandusmaa mudelis väljendab PRIA registris registreeritud püsirohumaat maakasutuse proportsiooni terve katastriüksuse pindalast. Põllumajandusmaa rühmas kasutatakse kasutuse mõju hindamiseks ka kompaktsuse tegurit, mis väljendab katastriüksuse korrapärasust ja kuju sobivust harimiseks.

Nii ehitusmaa, põllumajandusmaa kui ka metsamaa rühmas arvestatakse maakasutuspiirangutega. Ehitusmaa rühmas on oluline ehituskeeluvööndi tegur, mis arvestab ehituskeeluvööndi ulatust ehk seda, kui suurele osale ehitusmaast ei ole võimalik keeluvööndi tõttu ehitada. Põllumajandusmaa ja metsamaa rühmas arvestatakse olulisemate looduskaitsepiirangutega. Metsamaa korral võetakse arvesse looduskaitsepiiranguid, kasutades kas koefitsienti või fikseeritud madalaima väärtust.

Nii põllumajandus- kui ka ehitusmaa hindamismudeli arendamine toimus nende maatükkide analüüsil, millega on tehtud tehinguid. Need on tavaliselt tüüpilised maaüksused, kuid hinnata tuleb ka vähem tüüpilisi, millega tehakse tehinguid harvem ja mis võivad olla tüüpilisest maaüksusest kõrgemalt või madalamalt hinnatud.

Lõige 3 sätestab, et statistilistes analüüsidest on erinevaid võimalusi selliste eristuste arvestamiseks, seepärast jätab ka meetodika võimaluse rakendada selleks sobivaimat valikunihke korrigeerimise meetodit.

Põllumajandusmaa puhul võetakse valikunihke korrigeerimisel arvesse nii looduskaitsepiiranguid kui ka PRIA osakaalu. Tüüpiline põllumajandusmaa on ilma looduskaitsepiiranguteta, seetõttu eristub piirangutega põllumajandusmaa ka väärtuse poolest ning seda võetakse arvesse ja korrigeeritakse statistilises mudelis (korrektsioon on väärtust vähendav). Looduskaitsepiirangutega maatükke hindas testhindamisel mudel keskmiselt 10% odavamalt kui ilma piiranguteta maatükke. Mida suuremas ulatuses on katastriüksus kaetud maa sihipärast kasutust piiravate piirangutega, seda keskmiselt suurem on korrektsiooniteguri hinda alandav mõju. Piirangute suurema katvuse korral oli testhindamisel väärtus kuni 30% väiksem. Ehitusmaa korral võetakse valikunihke korrigeerimisel arvesse kasutuse mõjuna nii keeluvööndi proportsiooni kui ka looduskaitsepiiranguid.

Metsamaa korral, kus looduskaitsepiirangud on mõnevõrra suuremad ja kus ei rakendata statistilist meetodit, võetakse looduskaitsepiirangute mõju arvesse otsesemalt, arvestades nende ulatust. Sarnaselt võetakse arvesse ehituskeeluvöönd ehitusmaa puhul.

2.3.3. Taristu mõju (§ 7)

Eelnõu §-s 7 käsitletakse taristu mõju. Taristu mõju hindamiseks rakendatakse sõltuvalt maa rühmast erinevaid tegureid. Nii ehitusmaa kui ka põllumajandusmaa rühma hindamisel on tähtis juurdepääs. Katastriüksused, kuhu on tagatud juurdepääs, on kõrgemalt hinnatud kui need, millele otsesest juurdepääsu pole. Ehitusmaa rühmas hinnatakse juurdepääsu otsese ligipääsuga avalikult kasutatavale teele, põllumajandusmaa mudelis teega piirnevust. Põllumajandusmaa rühma hindamisel on oluliseks teguriks ka läheduses paiknevad põllumajandushooned.

2.3.4 Pindala mõju (§ 8)

Eelnõu § 8 toob välja pindala teguri kasutamise ehitusmaa ja põllumajandusmaa üldistatud aditiivses hindamismudelis. Oluline on märkida, et pindala mõju ehitusmaa ja põllumajandusmaa rühmas on erinev: kui ehitusmaa korral kehtib seos, et mida suurema pindalaga katastriüksus, seda väiksem on ühikuhind, siis põllumajandusmaa korral on seos vastupidine (mida suurema pindalaga katastriüksus, seda kallim ühikuhind).

Samuti toob paragrahv välja erisused pindala mõju rakendatavuse kohta. Ehitusmaa korral rakendatakse ühele katastriüksusele hindamismudelit 20 000 m² ulatuses ning seda ületava osa hindamisel kohandatakse pindala mõju väärtusele. Seejuures arvestatakse pindala kohanduse määramisel samasse rühma kuuluva osa pindalaga. See tähendab, et kui üks katastriüksus koosneb mitmest samasse rühma kuuluvast osast, siis ei kohandata pindala mõju mitte iga osa puhul eraldi, vaid arvestatakse kogu katastriüksusele. Näiteks, kui maatükk koosneb elumumaa, ärimaa ja transpordimaa sihtotstarbest, siis kaks esimest neist kuuluvad ehitusmaa alla ja pindala kohandust rakendatakse nende osade summeerimisel.

Lisaks on toodud viide ehitusõiguse pindala määramisele § 10 lõikes 2. Ehitusõiguse korral rakendatakse ühele katastriüksusele hindamismudelit 500 m² ulatuses ning seda ületava osa hindamisel kohandatakse pindala mõju väärtusele.

2.3.5. Maa kvaliteedi mõju (§ 9)

Eelnõu §-s 9 on sätestatud tegurid, mida rakendatakse maa kvaliteedi mõju hindamiseks. Maa kvaliteedi mõju on tähtis üksnes põllumajandus- ja metsamaa korral.

Põllumajandusmaa rühma maa kvaliteedi mõju teguritena käsitletakse mullaviljakuse (boniteedi) ja liigniiskuse tegurit. Seejuures on mullaviljakus üks olulisematest põllumajandusmaa väärtust kujundavatest teguritest. Liigniiskuse tegur võtab arvesse liigniiskete ja seetõttu maakasutust piiravate mullatüüpide mõju.

Metsamaa rühmas arvestatakse kasvukohatüüpide, metsa boniteedi ja maaparandusega, mille mõju on koondatud ühte kvaliteeditegurisse ning sellega leitakse erinevused väärtustasemetes.

2.3.6. Ehitusõiguse mõju (§ 10)

Eelnõu §-s 10 käsitletakse ehitusõiguse mõju arvestamist hindamisel. **Lõige 1** käsitleb, milliste maade hindamisel arvestatakse ehitusõiguse mõju. Ehitusõiguse mõju arvestatakse üksnes neile sihtotstarvetele, millele saab potentsiaalselt ehitada. Need on samad sihtotstarbed, mis kuuluvad ehitusmaa rühma (eelkõige elamu-, äri-, tootmis- ja ühiskondlike ehitiste maa) üksnes määruuses nimetatud piirkondades.

Vara väärtus on seotud sellega, kas seda on pakkumisel piisavalt. Maa korral ei ole tavaliselt pakkumine piiratud, küll aga on piiratud ehitamiseks mõeldud maa pakkumine, kuna ehitustegevust reguleeritakse ja piiratakse planeeringute kui ühiskondlike kokkulepetega selle kohta, kuhu ja mida tohib ehitada. Tüüpilises hajaasustuses on suhteliselt vähe piiravaid tegureid: uusi hooneid on võimalik ehitada väljakujunenud asustuse põhimõtteid järgides. Samuti on hinnaerinevus tüüpilise maatulundusmaa ja tüüpilise ehitamiseks mõeldud maa hinna vahel hajaasustuses väike – hajaasustuses ei ole ehitusõiguse mõju maa väärtusele oluline, sest seda ei piirata. Tüüpilises tiheasustuses on piiravaid tegureid palju rohkem ja atraktiivses asukohas paikneva maa väärtust määravaks ongi peamiselt see, mida ja kui palju tohib ehitada. Võrreldes maatulundusmaaga on hinnad kõrged ja ka piirkonna sees, iga maatüki korral on esmatähtis see, kui suur on krundi ehitusõiguse ulatus.

Maa korralisel hindamisel rakendatakse ehitusõiguse kaudu hindamist ainult Tallinna ja Tartu kesksetes piirkondades, kus ehitusõigus on peamine maa väärtust mõjutav tegur ja kus maa on kõige kallim. Ehitusõiguse mõju arvestamist kõikides ehitatud keskkonnaga piirkondades piirab ehitusõiguse aluseks olevate registriandmete puudulik kättesaadavus avalikes registrites. Andmete tootmine ja kontrollimine on tömahukas ja nõuab palju aega.

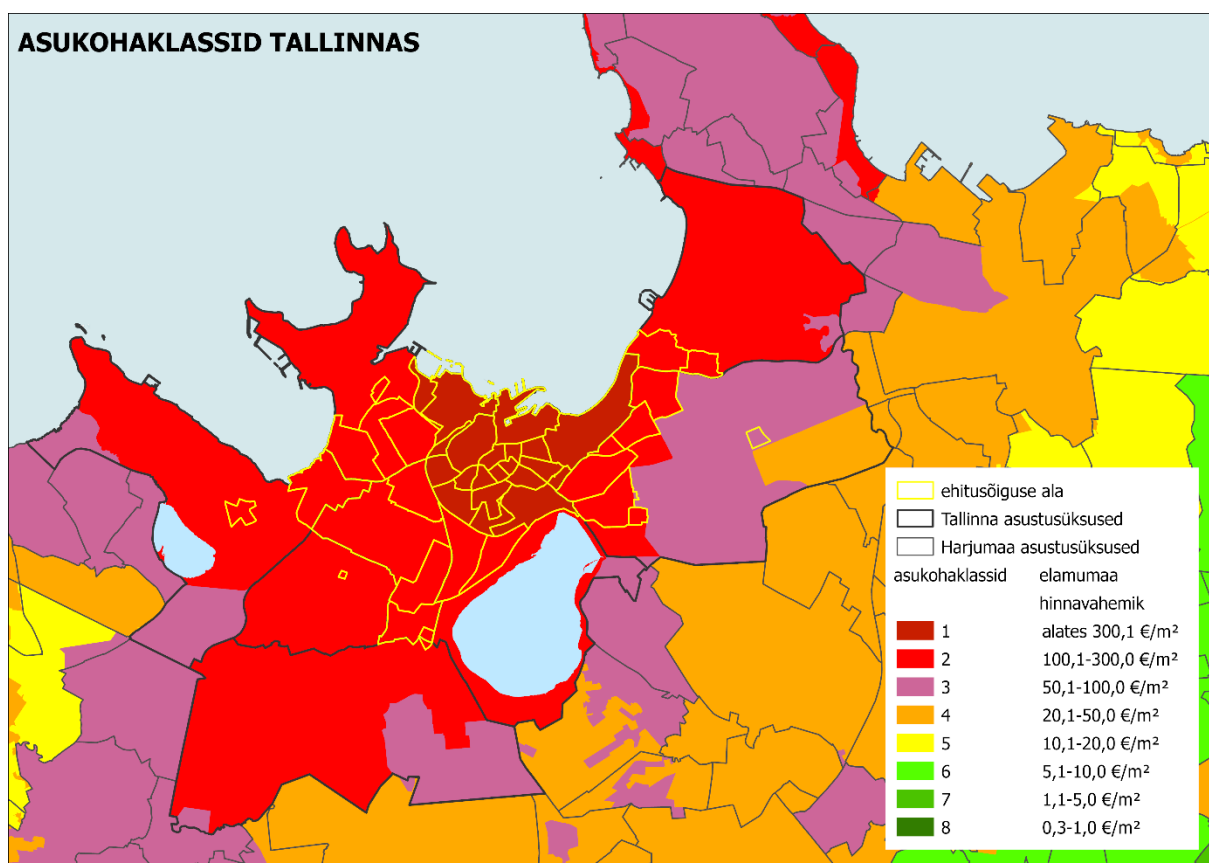
Ehitusõiguse aluseks on tavapäraselt detailplaneering, kuid planeeringute andmekogu on alles arendamisel. Samuti puuduvad paljudes omavalitsustes ajakohased üldplaneeringud. Seepärast digiteeritakse 2022. aasta hindamiseks kehtivad detailplaneeringud nendes piirkondades, kus ehitusõiguse mõju arvestatakse. Hiljem antakse andmed üle planeeringute andmekogule.

Ehitusõiguse aluseks võivad olla ka projekteerimistingimused, ehitusluba ja ehitusteatis. Kasutusel olevate hoonete ehitusõigust tõendab kasutusluba. Need andmed sisalduvad ehitisregistris, kajastades maa realiseeritud ehitusõigust.

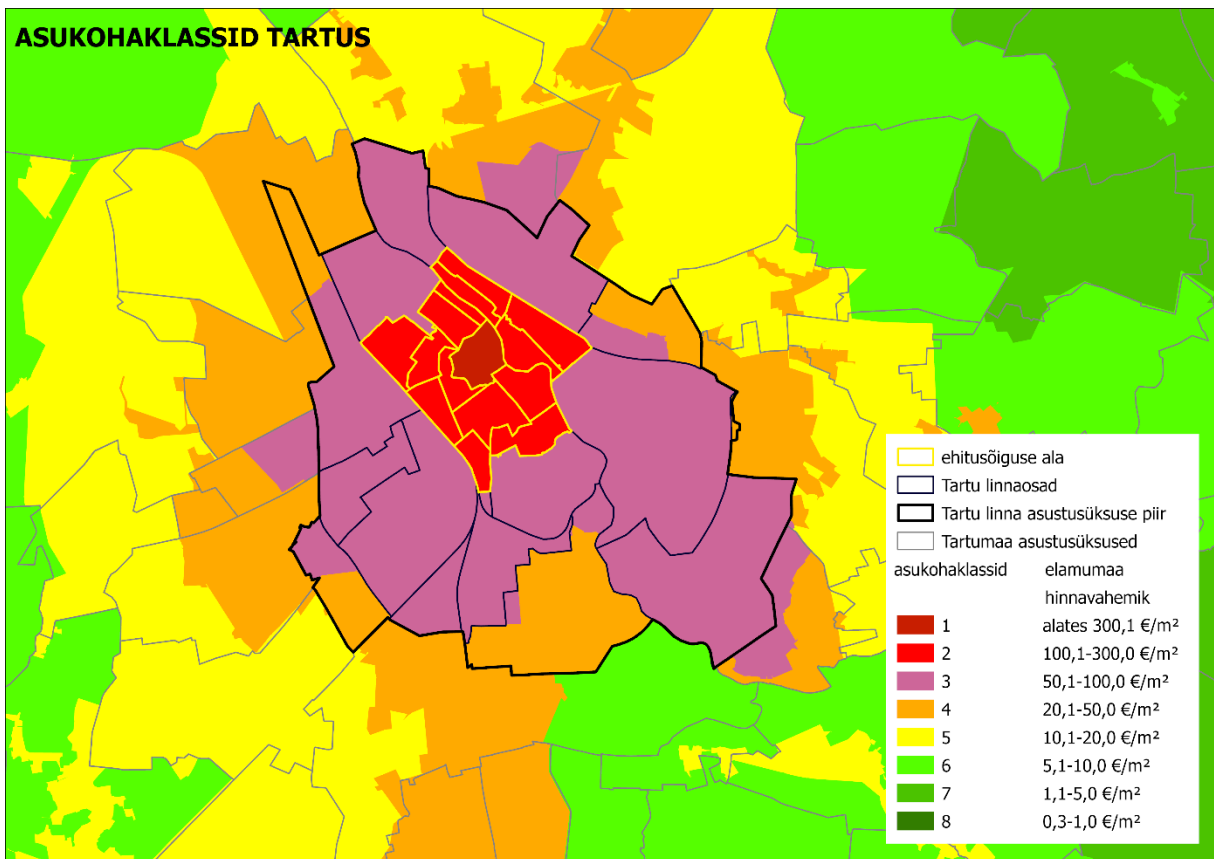
Ehitusõiguse määramiseks vajalike masinloetaval kujul olevate planeeringuandmete piiratusetõttu tehti valik piirkondadest, kus ehitusõiguse mõju on võimalik arvestada. Piirkondade valikul võeti aluseks järgmist:

- prioriteetseks olid Tallinna ja Tartu kesklinnades ja nende ümbruses paiknevad asumid, mis on kõige nõutumad piirkonnad kinnisvara arendamisel;
- eelistati kõrge väärtustasemega piirkondi, kus eelduslik hinnatase on 151 €/SBP m² ja enam;
- eelistati mitmekesise hoonestustihedusega asumeid, kus on erineva kõrguse ja ehitusõigusega hooneid.

Masinloetavate planeeringuandmete tekkimisel võib osutada vajalikuks laiendada alasid, kus arvestatakse ehitusõiguse mõju. See on väga oluline, et ka kesksetest piirkondadest eemal olevatel aladel saaks ehitusõiguse mõju objektiivselt kajastatud. Nii kitsal alal ehitusõiguse arvestamine võib pikas plaanis hakata soodustama valglinnastumist ja kesklinna tühjenemist, mis oleks maakasutuslikult vale suund.



Joonis 2. Tallinna asukohaklassid testhindamise tulemusel (seisuga 31.12.2021) ja piirkonnad, kus arvestatakse ehitusõiguse mõju.



Joonis 3. Tartu asukohaklassid testhindamise tulemusel (seisuga 31.12.2021) ja piirkonnad, kus arvestatakse ehitusõiguse mõju.

Eelnõu § 10 lõigetes 2 ja 3 reguleeritakse, kuidas määratakse katastriüksuse ehitusõiguse ulatus. Ehitusõiguse pindala määratakse hoonete suletud brutopinnana (SBP), mis on majandus- ja kommunikatsiooniministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ §-s 20 määratletud mõiste. Üldistatult selgitades on brutopind hoone välispiiretest mõõdetud pindala. Suletus tähendab, et SBP sisse ei arvestata rõdu, terrassi jm taolise pinda, mis on avatud pind. Tavapäraselt peavad hoone kasutajad valminud hoonete korral hoone ja ruumide pindalast rääkides silmas suletud netopinda, mis mõõdab pindala hoone siseseintest ja hõlmab üksnes kõikidest külgedest suletud ruumide pindala. Ruumilisel planeerimisel on tavapäraseks kokkuleppeliseks pindala ühikuks suletud brutopind, mis annab ülevaate planeeritud ehitusõiguse mahust. Detailplaneeringus planeeritud ehitusõigus (SBP) või ehitusõiguse puudumine kajastab lisaks ka mõju ümbritsevale keskkonnale. Valmis hoonete puhul on tavapäraseks kokkuleppeliseks pindala ühikuks netopind ehk pind, mida kinnisvarakeskkonna kasutaja reaalselt kasutada saab. Maa hindamisel ühtlustatakse ehitusõiguse ulatus suletud brutopinnale – sarnaselt planeeringutele, millega maakasutust reguleeritakse.

Kui on olemas kehtiv detailplaneering, siis rakendatakse ehitusõiguse pindalana detailplaneeringuga lubatud brutopinda. Kui kehtiv detailplaneering puudub, siis kasutatakse ehitusõiguse pindala leidmiseks ehitisregistri andmeid ning lähtutakse kasutuses ja ehitamisel olevate hoonete mahust. Aluseks võetakse suletud netopind, mis korrutatakse 1,2-ga. Suletud neto- ja brutopinna vahet hindav koefitsient 1,2 tuleneb hindamise praktikast ja oli kasutusel ka 2001. aasta maa korralisel hindamisel, kus maa väärtus maksustamishinna tsoonides 1 ja 2 leiti ehitusõiguse kaudu. Kui suletud bruto- või netopinna andmed puuduvad, leitakse ehitusõiguse maht olemasoleva või planeeritud pinna korrutamisel korruste arvuga. Kui ka korruste arv ei ole teada, siis leitakse arvestuslik korruste arv hoone kõrguse kaudu. Korruse arvestuslik kõrgus on kuni 11 m kõrgustel hoonetel 3,8 m ja üle 11 m kõrgustel hoonetel 3,45 m.

Kehtivatest projekteerimistingimustest lisanduv ehitusõiguse ulatus liidetakse detailplaneeringust või ehisregistri andmete alusel määratud pinnale. Veel realiseerimata ehitusõiguse korral on kinnisvaraturul väärtus eelkõige maapealsel ehitusõigusel, sest maa-aluse ehitusõiguse realiseerimine (maa alla ehitamine) on kulukas – ruutmeetri ehitusmaksumus võib ulatuda ruutmeetri turuväärtuseni. Seetõttu oleks õiglane lähtuda üksnes maapealse ehitusõiguse mahust, nagu seda üksikobjektide hindamisel tehakse. Juba realiseeritud ehk valmis ehitatud hoonete korral väärtustatakse ka maa-alust ehitusõigust, kuid see on tavaliselt madalama hinnaga. Paraku on meie planeeringute ja ehisregistri andmed väga ebaühtlased, mistõttu ei ole sageli võimalik maa-alust mahtu maapealsest eristada.

Suletud brutopinna määramiseks ja jagamiseks katastriüksustele võib olla keerukamatel juhtudel ja eelkõige vanemate planeeringute korral olla vajalik ehitusõiguse ulatust tõlgendada. Samuti võib ilmned vajadus korrastada ehisregistri andmeid. Lisaks juba eespool nimetatule võib olla vajalik pöörduda ajakohase üldplaneeringu ja Eesti Topograafia Andmekogu poole lisainfo saamiseks.

Planeerimis- ja ehitustegevuse ning selleks vajalike andmete eest vastutab kohalik omavalitsus, seetõttu vastutab kohalik omavalitsus ka ehitusõiguse ulatuse andmete eest korralisel hindamisel. Valdav osa ehitusõiguse pindalast määratakse ehisregistri andmete alusel, mistõttu võib hindamisega kasvada huvi ehisregistri andmete korrastamise ja parandamise vastu. Samuti võib ilmned, et mõned detailplaneeringud ei ole enam ajakohased või on planeeritud ehitusõiguse pindalad üle võimendatud ning ei ole tegelikkuses enam realiseeritavad. Sellega võib kaasned planeeringute muutmise või kehtetuks tunnistamise menetluste kasv. Lühiajaliselt kasvatab see halduskoormust, kuid pikemas perspektiivis on sellel positiivne mõju andmete kvaliteedi paranemisele.

Kuigi eelnõukohase määruse järgi määrab katastriüksuse ehitusõiguse pindala kohalik omavalitsus, on Maa-amet ära teinud tehnilise eeltöö – kõikide kehtivate detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste suletud brutopinna andmed eelnõu § 10 lõikes 1 nimetatud ehitusõiguse mudeli piirkondades on digitaliseeritud ja jagatud ühtse meetodika alusel katastriüksustele. Andmed on tehtud kättesaadavaks kohalikele omavalitsustele. Andmetes on ebatäpsusi, kuid need on piisava täpsusega masshindamise jaoks, et jõuda ligikaudse turupõhise maa väärtuseni. Tõlgendamisel on järgitud konservatiivsuse põhimõtet, s.t kõhkluste korral on tehtud valik, mis hindab ehitusõigust pigem väiksemaks kui suuremaks. Näiteks on ehisregistri ehitiste andmete jagamisel katastriüksusele jäetud välja see osa ehitusõiguse pindalast, mis ulatub üle katastriüksuse piiride. Praktikas on tõenäoliselt tegemist katastriüksusel asuva hoonega ehk selle katastriüksuse juurde kuuluva ehitusõigusega, kuid katastripiiride ebatäpsuse tõttu võivad ulatuda mõned hoone osad üle piiride. Need „lõigatakse“ automaatselt lihtsalt ära, ei liideta ühegi katastriüksusega.

Eelnõu § 10 lõikes 4 viidatakse, et ehitusõiguse pindala mõju arvestamisel lähtutakse §-s 12 sätestatust ehk katastriüksuse väärtust hinnatakse ehitusõiguse mudeliga.

2.4. Eelnõu neljas peatükk „Rühmad ja hindamismudelid“

MHS-i § 4³ järgi jagatakse korralisel hindamisel katastriüksused sarnaste väärtust mõjutavate teguritega rühmadesse. Igale katastriüksusele või selle osale rakendatakse eelnõukohases määruse sätestatud asjakohase rühma meetodikat.

Eelnõu neljas peatükk koosneb viiest paragrahvist (§-d 11–15), millest igaüks käsitleb erinevat hindamismudelit. Erinevad rühmad on moodustatud sihtotstarvete ja kõlvikute lõikes,

mille hindamisel kinnisvaraturul lähenetakse samamoodi. Seega moodustavad ühe rühma katastriüksused või nende osad, mida maa korralisel hindamisel hinnatakse sama meetodikat kasutades, rakendades vajaduse korral mõningaid erisusi ka rühma sees.

Ehitusmaa rühma moodustavad sihtotstarbed ja kõlvikud, mis eeldavad ehitus- või tootmispotentsiaali olemasolu. Ehitusmaa rühmas rakendatakse ehitusmaa mudelit. Selles rühmas hinnatakse elamu-, äri- ja tootmismaad, mis on väärtustasemelt üsna sarnased, sihtotstarvete kaupa erisuste tegemine ei ole põhjendatud. Tootmismaa üksused on tavaliselt suuremad kui elamu- ja ärimaad, mistõttu tuleb nende keskmine maa ruutmeetri väärtus väiksem pindala kohandustegurite rakendamise tõttu. Lisaks neile kuuluvad ehitusmaa rühma ühiskondlike ehitiste maad ja riigikaitsemaad asukohaklassides 1 kuni 3, mis kinnisvaraturul oleksid samaväärsed ärimaadega, kuid avaliku kasutuse tõttu rakendatakse neile lisaks koefitsienti 0,5. Samuti hinnatakse ehitusmaana mäetööstusmaa, mis on olemuselt tootmismaa, millele rakenduvad nii pindala kohandavad tegurid kui avalikust kasutusest tulenev koefitsient 0,5.

Ehitusõiguse rühma moodustavad kõik ehitusmaa rühma tingimustele vastavad maatükid, mis asuvad Tallinna ja Tartu kesklinna piirkondades.

Põllumajandusmaa rühma kuuluvad ja põllumajandusliku maa mudeliga hinnatakse haritava maa ja loodusliku rohumaa kõlvikud. Haritava maa kõlvik on kultuurtaimede viljelemiseks kasutatav või varem kasutatud (sööt)maa, mistõttu käsitletakse haritava maa kõlviku rühmas neid maid, kus eeldatav kasutusotstarve on sellega kooskõlas. Looduslikku rohumaad kasutatakse eelkõige karjatamiseks ja niitmiseks, aga need on ka looduslike rohttaimede kasvualad, saagikuse suurendamiseks pealtparandatud rohumaad ja loodusliku rohukamaraga söödistunud või ebarahuldava kuivendusega endised haritavad maad. Kuigi haritavate maade ja looduslike rohumaade korral rakendatakse sama hindamismudelit, ei tähenda see, et nende maade väärtustasemed oleksid samad. Statistilised analüüsid näitavad, et looduslike rohumaade hinnatase moodustab ca 50–60% haritavate maade hinnatasemest. Seetõttu rakendatakse neile konservatiivselt lisaks koefitsienti 0,5.

Metsamaa rühma kuuluvad ja metsamaa mudeliga hinnatakse maakatastris metsamaana registreeritud maad, milleks on maatulundusmaa sihtotstarbega metsamaa kõlvikud sõltumata sellest, kas need on kaetud metsaga või mitte. Seejuures on oluline rõhutada, et maa korralisel hindamisel hinnatakse vaid maad ning hindamisel ei arvestata kasvava metsaga. Ka hindamisel kasutatakse vaid metsata metsamaa tehinguid.

Aktiivse turuta maa rühma liigitatakse ja selle mudeliga hinnatakse kõik ülejäänud maad, mille hindamist ei saa samastada ühegi teise rühmaga. Eelkõige on tegemist maadega, millega kinnisvaraturul aktiivselt tehinguid ei tehta, mis ei eelda ehitus- ega tootmispotentsiaali ning mille väärtustase on madal.

Iga paragrahvi esimene lõige täpsustab maid, mis kuuluvad rühma. Järgnevates lõigetes on selgitatud hindamismudeleid ja tegureid.

2.4.1. Ehitusmaa rühm ja hindamismudel (§ 11)

Eelnõu § 11 lõikes 1 on kirjeldatud, millistest maadest koosneb ehitusmaa rühm. Ehitusmaa rühma kuuluvad eelkõige sihtotstarbed ja kõlvikud, mis on mõeldud ehitamiseks ja/või tootmiseks. Eelkõige on tegemist elamumaaga. Kinnisvaraturu eksperdid leiavad, et maa korralise hindamise kontekstis, kus tegemist on masshindamisega, võib äri- ja tootmismaa

hinnataseme võrdsustada elamumaaga. Seda enam, et paljudel juhtudel ongi tegemist maadega, kus on esindatud samal ajal kombinatsioon elamu-, äri- ja/või tootmistaast.

Nii elamu-, äri- kui ka tootmistaasta sihtotstarvetega katastriüksused kuuluvad ehitusmaa rühma olenemata asukohaklassist, sest nende sihtotstarvete puhul on igal pool eelduslikult olemas ehituspotentsiaal.

Maatulundusmaa õuema kōlvik kuulub samuti ehitusmaa rühma kōikides asukohaklassides, kuna tegemist ongi elu- või tootmishoonete all ning nende vahetus läheduses oleva maaga maatulundusmaa koosseisus.

Ehitusmaa rühma kuuluvad ka ũhiskondlike ehitiste maa, mēetōōstusmaa ja osaliselt riigikaitsemaa sihtotstarbega katastriüksused või nende osad.

ũhiskondlike ehitiste maa on kasumi saamise eesmārgita ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitise teenindav maa. ũhiskondlike ehitiste maal paiknevad riigi ja kohaliku omavalitsuse ametiasutuste bũroo- ja administratiivhooned, vālisriikide diplomaatiliste ja konsulaaresinduste hooned, āriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitised, muuseumid, arhiivid, raamatukogud, loomaaed ja botaanikaaed. Seetōttu on loogiline, et ũhiskondlike ehitiste maa kuulub ehitusmaa rũhma sōltumata asukohaklassist. Avaliku kasutuse tōttu rakendatakse neile lisakoeffitsienti 0,5, mis on teatud juhtudel pōhjustatud ja ka kinnisvaraturul tunnetatud teatav erinevus vārtuses (nāiteks koolide ja kultuurihoonete korral), kuid sageli ei ole erinevuse tegemine pōhjustatud. Nāiteks on kinnisvaraturul tervise teenuseid pakkuvad tervisemajad samas hinnaklassis bũroo- ja eluhoonetega. Samuti ei ole kinnisvaraturul ũuri- ja mũugihindades vahet, kas kontoripinda omab või kasutab riigi- või erasektori asutus. ũhiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe māaramine vajaks detailsemat analũysi ja diferentseerimist, et teha erisusi vārtuses kasutuse, kasutaja ja asutuse rahastamismudeli (sh tulu teenimise vōime) jārgi. Eelnōus on rakendatud vārtust vāhendavat koefitsienti 0,5, mis tugineb varasemale, 1996. aasta korralise hindamise kogemusele ja on toetatud ka kinnisvara hindajate eksperdiarvamustega ning peaks andma masshindamiseks piisava tāpsusega hinnangu turupōhise vārtuse kohta.

Mēetōōstusmaad kasutatakse maavara (v.a turvas) kaevandamiseks ja tōötlemiseks. Sealhulgas kuuluvad mēeeraldise ja seda teenindava maa piiridesse ka tootmishooned jt ehitised. Kuivōrd maa iseloomu pōhjal on tegemist tootmiseks mōeldud maaga, siis on pōhjustatud mēetōōstusmaa paigutamine ehitusmaa rũhma olenemata asukohaklassist. Ka eelmisel korralisel hindamisel hinnati mēetōōstusmaad kōrgema hinnatasemetega piirkondades ũldjuhul vōrdselt tootmistaasta.

Riigikaitsemaa on riigikaitse otstarbel, piirivalve ja pāasteteenistuse kasutatav maa. Asukohaklassides 1–3 on ũldjuhul riigikaitsemaa hōlmatud ehitistega: administratiivhoonete, pāasteteenistuse- ja korrakaitseehitiste, kinnipidamiskohtade, piiriũletuspunktide, tollipunktidega jms. Seega kuulub ka riigikaitsemaa asukohaklassides 1–3 ehitusmaa rũhma.

Eelnōu § 11 lōike 2 kohaselt kasutatakse ehitusmaa hindamisel ũldistatud aditiivset mudelit. Aditiivsed mudelid on loodusteadustes laialdast kasutust leidvad alternatiivid traditsioonilistele regressioonmudelitele. Peamine erinevus aditiivse mudeli ja ũlejāānud statistiliste meetodite vahel on nende mitteparameetrisus ja paindlik kohandumine andmetega. Aditiivne mudel kujutab endast kombinatsiooni ũleũldisest keskmisest ja sujuvalt muutuvast korrektsioonitegurist, mida tuleb ũldisele keskmisele liita (vōi lahutada), et leida oodatav uuritava muutuja vārtus iga mōjutava muutuja vārtuse juures. ũldistatud aditiivset mudelit

(GAM – *Generalized Additive Model*) võib vaadelda kui kompromissi mitmemõõtmelise regressioonimudeli ja täielikult mitteparameetrilise mudeli vahel. Üldistatud aditiivne mudel (GAM) on kujul:

$$y_i = s_0 + \sum_{j=1}^p s_j(x_{ji}) + \varepsilon_i \quad (4),$$

kus s_j on siledad mitteparameetrilised funktsioonid ehk silujad ja $\varepsilon_i \sim N(0, \sigma^2)$ on mudeli weakomponent. Silujatele pannakse tavaliselt peale kitsendus $E[s_j(x_{ij})] = 0$ ning seetõttu vabaliige on võrdne sõltuva tunnuse keskväärtusega $s_0 = E[y]$.

Sõltuva tunnuse keskväärtus on tinglikult baasväärtus, mida hakatakse kohandama erinevate teguritega. Hindamistulemuste avalikustamisel esitatakse baasväärtusena sõltuva tunnuse baasväärtus koos allpool kirjeldatud lähimate tehingute tegurite mõjuga, kuna see moodustab ehitusmaa mudelis ca 80% ja põllumajandusmaa mudelis ca 40% maatüki koguväärtusest. Kõik muud mudeli tegurid mõjutavad väärtust märksa vähem.

Samuti on lõikes 2 täpsustatud, et hindamiseks analüüsitakse vähemalt viie hindamisele eelneva aasta elamumaa tehinguid. Ajaperiood on valitud üsna pikk, et vajaduse korral tasanduksid kinnisvaraturu lühiajalised hinnakõikumised. Mida pikem on ajaperiood, seda suuremat hulka tehinguid on võimalik kasutada mudeli loomisel. Liiga pikka ajaperioodi ei ole siiski otstarbekas kasutada, kuivõrd tehingud peavad olema omavahel võrreldavad ning mida pikema perioodi tehinguid ajaliselt kohandada, seda ebatäpsemaks muutub tulemus.

Lõikes 2 on esitatud kuus väärtust mõjutavat tegurit, mida ehitusmaa mudeli loomisel analüüsiti. Need tegurid on esitatud tabelis 1, kus lisaks on märgitud alusandmete allikad ning tunnuste tüübid.

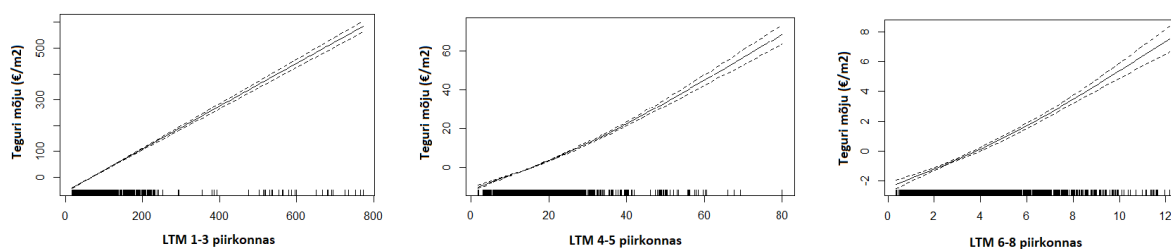
Tabel 1. Ehitusmaa rühma andmeanalüüsi tegurid, andmeallikad ja tunnuse tüübid

Tegur	Andmeallikad	Tunnuse tüüp
lähimad tehingud	maakatastri tehingute andmebaas	kvantitatiivne
tõmbekeskus	maakonnaplaneeringud	kvantitatiivne
veekogu lähedus	topograafia andmekogu	binaarne
ehituskeeluvöönd	kitsenduste register	kvantitatiivne
avaliku tee juurdepääs	teeregister	binaarne
pindala	maakataster	kvantitatiivne

Tegurite lõplikus mudelis kasutamine sõltub nende statistilisest olulisusest. Statistiline olulisus sõltub muuhulgas valimi ülesehitusest. Testhindamisel osutusid ehitusmaa hindamismudelis oluliseks järgmised tegurid: lähimad tehingud, tõmbekeskus ja pindala. Kuna erinevate ajaperioodidel on kasutusel erinevad alusandmed, siis on nõrgema seosega tegurite statistiline olulisus muutlik. See tähendab, et alati jääb võimalus, et hindamisel mõnda tegurit ei kaasata.

Lähimate tehingute tegur väljendab samasse asukohaklassi kuuluva kümne lähima hoonestamata elamumaa tehingu kaalutud keskmist väärtust. Lähimad tehingud leitakse linnulennult ning neid kaalutakse kauguse ja ajaga – suurema kaalu saavad hinnatavale katastriüksusele lähemal asuvad ning ajaliselt hiljem tehtud tehingud. Üksikobjektide hindamispraktikas kasutatakse samuti (linnulennult) lähedalasuvaid tehinguid, kuid neid võrreldakse ja kohandatakse hinnatava katastriüksusega ühekaupa. Masshindamisel kasutatakse kaalutud keskmist, et hõlbustada statistiliste mudelite kasutamist. Lisaks on tehingud standardiseeritud pindalaga, mis tähendab, et võetakse arvesse lähimate tehingute

katastriüksuste suurust võrreldes katastriüksuste keskmiste suurustega. Teguri alusandmed võetakse maakatastri tehingute andmebaasist.



Joonis 2. Lähimate tehingute kaalutud keskmise hinna (€/m²) mõju katastriüksuse väärtusele erinevates asukohaklassides

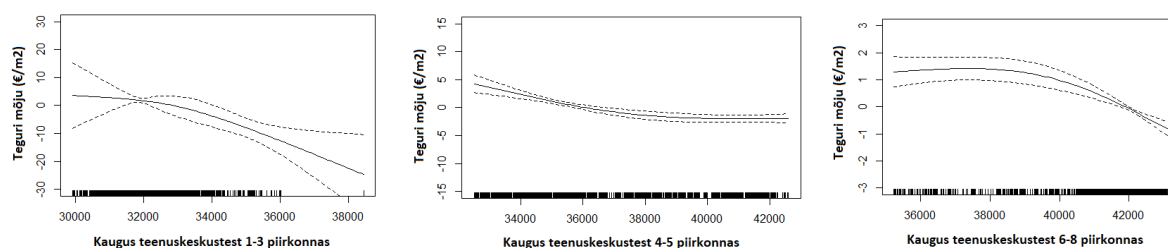
Kõik ehitusmaa rühma hindamismudelid jagunevad asukohaklasside järgi kolmeks: 1–3 asukohaklassi mudel, 4–5 asukohaklassi mudel ja 6–8 asukohaklassi mudel. Lähimate tehingute teguril on katastriüksuse väärtusele kõige suurem mõju ning valdavalt on see lineaarne. Lähimate tehingute väärtuse kasvamisel kasvab ka hinnatava katastriüksuse väärtus. See on ootuspärane, sest maa väärtuse tähtsaim mõjutaja on asukoht ja lähimate tehingute tegur kirjeldab aktiivse turuga piirkondades katastriüksuse vahetu läheduse väärtustaset.

Tõmbekeskuse tegur väljendab katastriüksuse kaalutud keskmist kaugust lähimast 2., 3. ja 4. taseme teenuskeskusest, mis on määratud maakonnaplaneeringutes. Mida kõrgem on teenuskeskuse tase, seda rohkem on seal saadaval teenuseid. Seetõttu saab rohkemaid teenuseid pakkuv teenuskeskus keskmise kauguse arvutamisel suurema kaalu.

Kauguse mõõtmiseks on leitud tegevhindajate hinnangutele tuginedes iga teenuskeskuse taseme mõjuulatus linnulennult mõõdetuna. Teise taseme teenuskeskuse (kohaliku keskuse) mõjuulatus on 5 km, kolmanda taseme teenuskeskuse (piirkondliku keskuse) mõjuulatus 10 km, neljanda taseme teenuskeskuse (maakonnakeskuse) mõjuulatus 20 km. Erandiks on Tartu, mille mõjuulatus on 45 km ja Tallinn, mille mõjuulatus on 55 km ning Kuressaare ja Kärdla, mille mõjuulatus on üle vastava saare. Hindamisel mõõdetakse esmalt katastriüksuse kaugus erineva tasemega teenuskeskustest linnulennult. Kui katastriüksuse kaugus lähimast teenuskeskusest on lähemal kui vastava keskuse mõjuulatus, mõõdetakse kaugust teenuskeskuseni mööda teed. Kui kaugus linnulennult ületab mõjuulatust, võrdsustatakse vahemaa mõjuulatuse vahemaaga. Näiteks, kui kolmanda taseme teenuskeskus asub katastriüksusest linnulennult 6 km kaugusel, mõõdetakse vahemaa mööda teed, kuid kui kolmanda taseme teenuskeskuse kaugus katastriüksusest on linnulennult 12 km, võrdsustatakse vahemaa 10 km-ga, mis on selle taseme teenuskeskuse mõjuulatus. Samuti võrdsustatakse mõõdetud vahemaa mõjuulatusega, kui mööda teid mõõtes saadakse tulemuseks mõjuulatusest suurem vahemaa või kui katastriüksus ei ole ühendatud teedevõrguga.

Üksikobjektide hindamispraktikas eristatakse makro- ja mikroasukoha kohandusi. Makroasukoht tähendab asukoha erinevuse arvestamist suures plaanis, näiteks väärtuse erinevust linna ja maakoha katastriüksuste vahel. Mikroasukoht tähendab asukoha erinevuse arvestamist väikese piirkonna sees, näiteks väärtuse erinevust samas kvartalis asuvate katastriüksuste vahel. Tõmbekeskuse tegur võib neist hõlmata mõlemat, see sõltub statistilisest analüüsist saadud trendijoonest. Näiteks, kui asula siseselt kauguse kasvades trendijoon langeb, aga asulast eemal jääb horisontaalseks, siis asulasisestel katastriüksustel toimub nii mikro- kui makrokohandus, aga asulavälistel katastriüksustel toimub ainult makrokohandus. Tegurina kaaluti ka lähima kaubanduskeskuse, lasteaia ja kooli kaugust, kuid tõmbekeskuse tegur võtab neid piisavalt arvesse. Samuti kaaluti tegurina sotsiaalmajanduslikke näitajaid, kuid ka need dubleerivad üksteist ja sisalduvad juba teistes asukoha tegurites. Seetõttu oli

otstarbekam kasutada ühtset tõmbekeskuse tegurit, mille alusandmed võetakse maakonnaplaneeringutest.



Joonis 3. Lähima teenuskeskuse kaalutud keskmise kauguse (m) mõju katastriüksuse väärtusele erinevates asukohaklassides.

Kaalutud keskmine kaugus erineva taseme lähimatest teenuskeskustest on katastriüksuse väärtusega negatiivses seoses, mis tähendab, et mida kaugemal asub katastriüksus teenuskeskustest, seda suurem on teguri negatiivne mõju. Mõju ei ole lineaarne, 1.–3. ja 6.–8. asukohaklassides tugevneb mõju kauguse kasvades ja 4.–5. piirkonnas nõrgeneb mõju kauguse kasvades. Teguri negatiivne mõju on ootuspärane, sest läheduses paiknevate teenuste rohkus muudab maa atraktiivsemaks.

Veekogu läheduse tegur väljendab katastriüksuse piirnevust väiksemate veekogudega või linnulennu kaugust 150 meetri ulatuses Võrtsjärvest, Peipsi järvest või merest. Üksikobjektide hindamispraktikas arvestatakse veekogu mõju vastavalt olukorrale. Sageli mõõdetakse kaugust mööda autoteed, aga võib juhtuda, et mööda autoteed saab veekogu äärde suurema ringiga, kuid jalgsi on olemas otsene juurdepääs. Sel juhul mõjutab väärtust kindlasti ka juurdepääs jalakäijana. Kaugus mööda teed pole nii tähtis, kui on olemas vaade veekogule. Kuna masshindamise korral ei ole võimalik objektiivselt mõõta vaate mõju veekogule, siis tegigi kutselistest hindajatest koosnev ekspertide rühm ettepaneku rakendada eeltoodud reeglit. Veekogu läheduse teguri alusandmed saadakse topograafia andmekogust.

Veekogu läheduse tegur ei osutunud testhindamisel hindamismudeli aluseks oleva valimi põhjal statistiliselt oluliseks. Alusandmete muutudes võib aga tegur statistiliselt oluliseks osutada, seetõttu jääb see osaks hindamismudelitest.

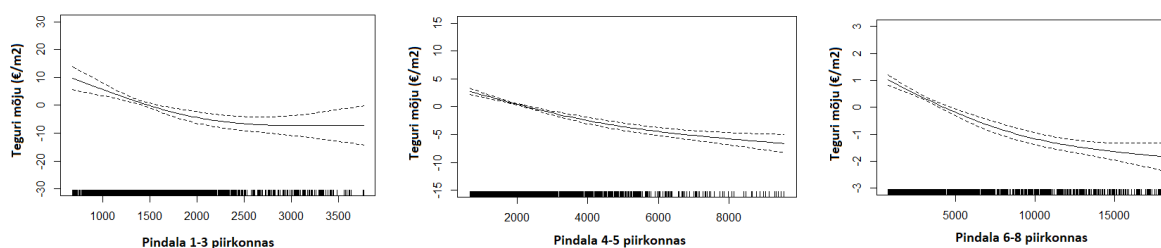
Ehituskeeluvööndi tegur väljendab piiranguid maa sihtotstarbelises kasutamises. Ehitusmaa korral näitab see, kas ja kui suurele osale katastriüksusest on lubatud ehitada. Üksikobjektide hindamispraktikas arvestatakse ehituspiirangutega vastavalt olukorrale. Kuna selget reeglit ei ole võimalik välja tuua, siis kasutatakse hindamisel tegurit, mis näitab keeluala pindala osakaalu katastriüksuse kogupindalast. Teguri alusandmed võetakse kitsenduste registrist.

Nii nagu veekogu läheduse tegur, ei osutunud ka ehituskeeluvööndi tegur testhindamisel hindamismudeli aluseks oleva valimi põhjal statistiliselt oluliseks, kuid alusandmete muutudes analüüsitakse uuesti teguri statistilist olulisust ning mõju olemasolul arvestatakse sellega ka maa korralisel hindamisel.

Avaliku tee juurdepääsu tegur väljendab asukohaklassides 4–8 juurdepääsu avalikult kasutatavale teele. Seda ei kasutata asukohaklassides 1–3, sest seal on enamikul katastriüksustel juurdepääs avalikule teele olemas ning vähesed tehingud katastriüksustega, millele puudub juurdepääs, ei võimalda teha statistiliselt usaldusväärseid järeldusi avaliku tee juurdepääsu mõju kohta. Avaliku tee juurdepääsu tegur hindab, kas juurdepääs on või ei ole 10 meetri täpsusega. Teguri andmete aluseks on teeregister.

Ka avaliku tee juurdepääsu tegur ei osutunud testhindamisel hindamismudeli aluseks oleva valimi põhjal statistiliselt oluliseks. Alusandmete muutudes analüüsitakse teguri statistilist olulisust ning selle mõju korral arvestatakse tegurit korralisel hindamisel.

Pindala tegur väljendab katastriüksuse elumumaa pindala. Kuna alla 501 m² ja üle 20 000 m² tehinguid on vähe ning need on tihti mittevabaturutehingud, siis mudelite loomisel kasutatakse ainult sellesse vahemikku jäävaid tehinguid. Mudelite rakendamisel üldkogumile pindalad tsenseeritakse. Üksikobjektide hindamispraktikas arvestatakse pindalaga vastavalt olukorrale, ainsa reeglina võib välja tuua, et ehitusmaade puhul pindala kasvades ühikuhind väheneb (aga ka seda mitte lõpmatuseni).



Joonis 4. Pindala (m²) mõju katastriüksuse väärtusele erinevates asukohaklassides.

Pindala kasvades suureneb negatiivne mõju hinnatava katastriüksuse väärtusele. Mõju ei ole lineaarne, mis tähendab, et pindala kasvades negatiivse mõju kasv pidurdub. See on ootuspärane, sest maa ühikuhind ei saa samas tempos lõpmatuseni kahaneda. Pindala andmed saadakse maakatastrist.

Tegurite lõplikus mudelis kasutamine sõltub nende statistilisest olulisusest.

Eelnõu § 11 lõikes 3 sätestatakse, et ühiskondlike ehitiste maa, riigikaitsemaa ja mäetööstusmaa korral rakendatakse lisaks ehitusmaa mudelile koefitsienti 0,5 ehk hinnatakse neid poole odavamalt võrreldes samas piirkonnas paikneva sarnaste omadustega ehitusmaaga. Ühiskondlike ehitiste maal ja riigikaitsemaal paiknevad mitmesugused erineva kasutusotstarbega ehitised. Ühest küljest paiknevad siin büroo- ja administratiivhooned, mis ei erine äriotstarbelistest büroodest ning ka tegevhindajate hinnangul on nende väärtus võrreldav, mis tähendab, et selliseid maid hinnatakse kinnisvaraturul võrreldes elamu-, äri- ja tootmismaa samaväärseks. Teisest küljest asuvad siin ühiskonna toimise seisukohalt tähtsad hooned: tervishoiu- ja haridusasutused, päästeteenistuse ja korrakaitseehitised jms, mistõttu oleks põhjendatud nende hindamine veidi madalamalt ehk rakendades ehitusmaa väärtusele koefitsienti. Maa korraline hindamine on masshindamine, mille käigus üldistatakse ja ülehindamise vältimiseks kasutatakse pigem konservatiivset lähenemist, mistõttu hinnataksegi ühiskondlike ehitiste maid ja riigikaitsemaid ehitusmaa mudeliga, kuid rakendatakse lisaks koefitsienti 0,5.

Eelnõu § 11 lõikes 4 täpsustatakse, et ehitusmaa meetodikat rakendatakse ühele katastriüksusele 20 000 m² ulatuses, kuna suurematel maatükkidel on seda ületavate ruutmeetrite hind tavaliselt väiksem. Seega, kui tegemist on suurema üksusega, siis 20 000 m² ületava osa väärtuse hindamisel kohandatakse pindala mõju väärtusele. Pindala kohandused on määratud tuginedes tehinguandmete analüüsile ja kutseliste hindajate ekspertarvamustele. 20 000 m² suurust osa ületava osa korral rakendatakse asukohaklassides 1–3 kohanduskoefitsienti 0,3, asukohaklassides 4–5 kohanduskoefitsienti 0,2 ja asukohaklassides 6–8 kohanduskoefitsienti 0,1.

Eelnõu § 11 lõikes 5 sätestatakse, et katastriüksustele pindalaga 20 000 m² ja vähem võib hindamisel lisaks seada minimaalseid ja maksimaalseid piirväärtusi. Kui lõige 4 reguleerib suurte maatükkide pindala kohandamist, siis lõige 5 näeb ette võimaluse kohandada ka väiksemaid maaüksusi, eelkõige tiheasutuses. Selliste kohanduste eesmärk on luua lisavõimalused arvestada erinevate turupiirkondade eripära ja sealset tüüpilist krundistruktuuri ning välistada ebatüüpiliselt väikese pindalaga katastriüksuste alahindamist ja ebatüüpiliselt suurte katastriüksuste ülehindamist. Näiteks jääb suur osa krunte Tallinnas Nõmmel vahemikku 1501–3000 m², seevastu Tallinna lähipiirkondade endistes suvilapiirkondades võib krundi suurus olla vahemikus 601–1500 m². Samas on ka neid pindalavahemikke ületavaid ja sellest väiksema pindalaga krunte. Puht matemaatiliselt võib juhtuda, et tüüpilisest pindala vahemikust allapoole jäävaid krunte hindab mudel alla, ülespoole jäävaid krunte hindab mudel üle, sest kasutab võrdluseks ruutmeetri hinda. Kinnisvaraturul on siiski välja kujunenud minimaalsed hinnatasemed, alla mille krunte ei müüda (kui pindala on ebatüüpiliselt väike), ja maksimaalsed hinnatasemed, üle mille krunte ei müüda (kui pindala on ebatüüpiliselt suur).

Eelnõu § 11 lõikes 6 sätestatakse ehitusmaa madalaimad võimalikud väärtustasemed. Mitte ühegi ehitusmaa väärtus ei saa olla väiksem § 15 lõikes 3 sätestatud vastava asukohaklassi madalaimast väärtustasemest. Näiteks, kui 5. asukohaklassis paiknevale maatükile tuleb arvutuslikult ehitusmaa hindamismudeli järgi väärtuseks 0,60 €/m², siis võrdsustatakse maatüki väärtus 5. asukohaklassi madalaima väärtustasemega ehk 0,70 €/m².

Teisena on lõikes 6 toodud välja, et ehitusmaa väärtus ei saa olla mitte üheski asukohaklassis väiksem, kui on § 5 lõikes 2 esitatud 8. asukohaklassi madalaim ehitusmaa väärtustase ehk 0,30 €/m². Seda põhjusel, et kutseliste hindajate ekspertarvamuse kohaselt on ehitusmaa alternatiivne kasutus haritav maa ning ehitusmaa väärtustase ei ole madalam haritava maa väärtustasemest.

2.4.2. Ehitusõiguse rühm ja hindamismudel (§ 12)

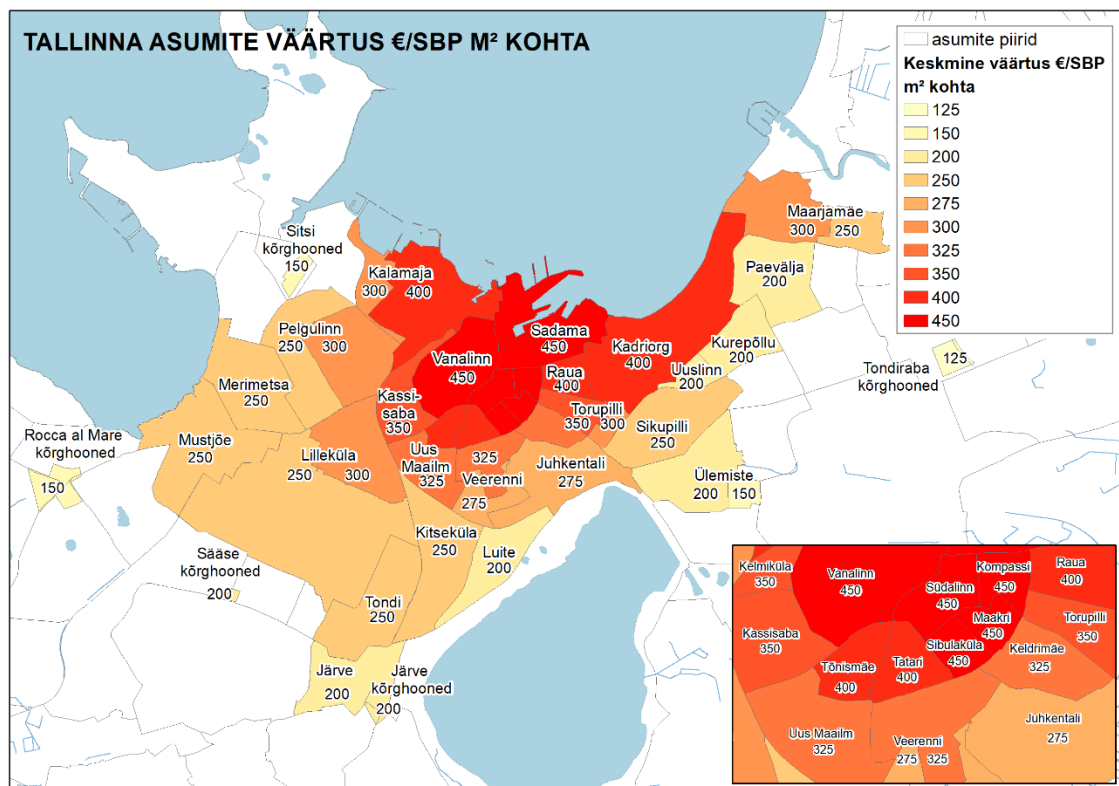
Eelnõu § 12 lõikes 1 sätestatakse, et kui tegemist on ehitusmaaga (eelnõu § 11 nimetud kriteeriumid), mis paikneb Tallinna või Tartu kesklinna piirkonnas (eelnõu § 10 nimetatud ehitusõiguse mõju piirkonnas), siis rakendatakse hindamisel ehitusõiguse mõju arvestamise metoodikat.

Eelnõu § 12 lõikes 2 sätestatakse, et ehitusõiguse hindamismudeliga leitakse katastriüksuse väärtus kahe näitaja korrutisena:

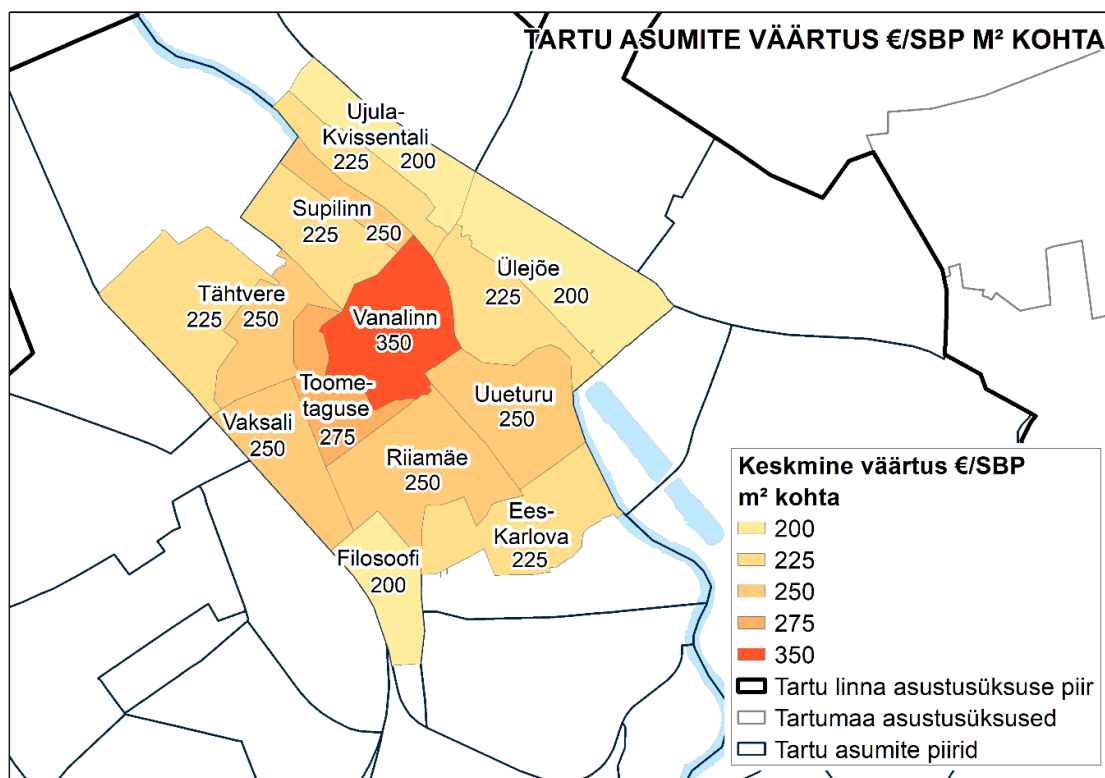
- 1) katastriüksuse ehitusõiguse pindala hoone suletud brutopinnana eelnõu § 10 lõike 2 järgi.
- 2) asumi või selle osa ehitusõiguse ruutmeetri väärtus eurodes suletud brutopinna ruutmeetri kohta eelnõu § 12 lõike 2 järgi.

Ehitusõiguse hindamismudel leiab katastriüksuse väärtuse mitte maa ruutmeetri hinna kaudu, vaid ehitusõiguse ruutmeetri hinna kaudu, sest kinnisvaraturul hinnatakse eelkõige seda, kui palju krundile ehitada saab, mitte seda, kui suur on vaba maa. Vaba territoorium on kindlasti oluline (haljasalad, parkimisvõimalused jm), kui selle mõju väärtusele on vähem oluline ja raskesti mõõdetav. Ehitusõiguse piirkondades (eelnõu § 10 lõige 1) on turg küll piisavalt aktiivne, kuid kuna maad on väga erinevate omadustega ja tehingu hinda mõjutavad erinevad tegurid, siis on erinevate mõjude tuvastamine keeruline. Seetõttu ei ole võimalik selle mudeli korral rakendada statistilist analüüsi, vaid tulemus leitakse sarnaselt varasematele korralistele hindamistele, kasutades tsoneerimist. Tsoonideks on asumid, mõnedel juhtudel on asumid jagatud osadeks.

Lõikes on määratud asumite ja asumi osade ehitusõiguse ruutmetri väärtused, mis on leitud tuginedes tehinguandmete ja kinnisvaraturu analüüsile koostöös kutseliste kinnisvarahindajatega, kellel on lisaks tehingute andmebaasis olevatele müügitehingutele informatsioon ka nõudluse, pakkumise ja rendihindade kohta ning aastatepikkune kogemus üksikobjektide hindamisel.



Joonis 4. Asumite ja asumi osade ehitusõiguse ruutmetri väärtused Tallinnas.



Joonis 5. Asumite ja asumi osade ehitusõiguse ruutmetri väärtused Tartus.

Eelnõu § 12 lõikes 3 on sätestatud, et ehitusõiguse hindamismudelit rakendatakse ühele katastriüksusele 500 m² ulatuses. Andmeanalüüsile ja kutseliste kinnisvarahindajate ekspertarvamustele tuginedes jõuti lahenduseni, kus esimesed 500 SBPm² saavad alati 100% hinna (koefitsient 1,00), st neile kohandust ei rakendata, kuid 500 SBPm² ületavale osale rakendatakse väärtust vähendavat kohandust 2% iga 1000 SBPm² kohta kuni kohanduseni 70%. Selliselt rakendub vahemikus 501–1500 SBPm² koefitsient 0,98, vahemikus 150–2500 SBPm² koefitsient 0,96 ja nii edasi kuni pindalani 14501 SBPm², millest alates rakendub koefitsient 0,70.

Eelnõu § 12 lõikes 4 reguleeritakse olukordi, kus ehitusõiguse pindala ei ole võimalik tuvastada või kui ehitusõigus on väga väike, mistõttu katastriüksuse väärtus jääb ebaloogiliselt madalaks. Sellisteks juhtudeks leitakse hindamisel igale § 12 lõikes 2 nimetatud asumile ja asumi osale ka minimaalne ehitusmaa ruutmeetri väärtus ning arvutatakse katastriüksuse väärtus katastriüksuse (maa) pindala korrutamisel asumi või selle osa minimaalse ehitusmaa ruutmeetri väärtusega. Kui ehitusõiguse ruutmeetri kaudu leitud katastriüksuse väärtus on väiksem kui minimaalse ehitusmaa ruutmeetri kaudu leitud väärtus, on katastriüksuse väärtuseks asumi või selle osa minimaalse maa ruutmeetri kaudu leitud väärtus. See säte on sarnane ehitusmaa mudeli § 11 lõike 6 regulatsioonile, millega võib hindamisel seada minimaalseid piirväärtusi, et vältida ebaloomulikult madalaid tulemusi.

Eelnõu § 12 lõikes 5 sätestatakse, et ühiskondlike ehitiste maa, riigikaitsemaa ja mäetööstusmaa korral rakendatakse lisaks ehitusõiguse mudelile koefitsienti 0,5 (sarnaselt ehitusmaa mudelile).

2.4.3. Põllumajandusmaa rühm ja hindamismudel (§ 13)

Eelnõu § 13 lõikes 1 on kirjeldatud põllumajandusmaa rühma kuuluvaid maid. Rühma kuuluvad maatulundusmaa sihtotstarbega maa haritava maa ja loodusliku rohumaa kõlvikud, kuid seda üksnes asukohaklassides 4–8.

Asukohaklassidesse 1–3 kuuluvad haritava maa ja rohumaa kõlvikud on välja jäetud, kuna need asukohaklassid paiknevad peamiselt kõrgema väärtustasemega tiheasustuses, kus mõlemaid kõlvikuid hindavad kinnisvaraturul eksperdid kõrgemalt suurema ehituspotentsiaali tõttu. Selle nüansiga arvestatakse ka maa korralisel hindamisel.

Lõikes 2 on sätestatud, et põllumajandusmaa rühma andmeanalüüsi meetodikana kasutatakse üldistatud aditiivset mudelit (GAM – *Generalized Additive Model*), mida kasutatakse ka ehitusmaa rühma hindamisel. Seetõttu on mudeli kuju juba ehitusmaa rühma juures välja toodud.

Nii nagu ehitusmaa puhul, analüüsitakse ka põllumajandusmaa hindamiseks vähemalt viie hindamisele eelneva aasta tehinguid. Ajaperioodi pikkus on valitud selliselt, et vajaduse korral tasanduksid lühiajalised hinnakõikumised kinnisvara turul. Ühest küljest, mida pikem on ajaperiood, seda suuremat hulka tehinguid on võimalik kasutada hindamismudeli loomisel ning sellega seonduvalt ka õiglase hinnatasemega suuremat pilti, kuid liiga pikast ajaperioodist tingituna võib ajalise kohanduse tulemusena tulemus hoopis ebatäpsemaks muutuda.

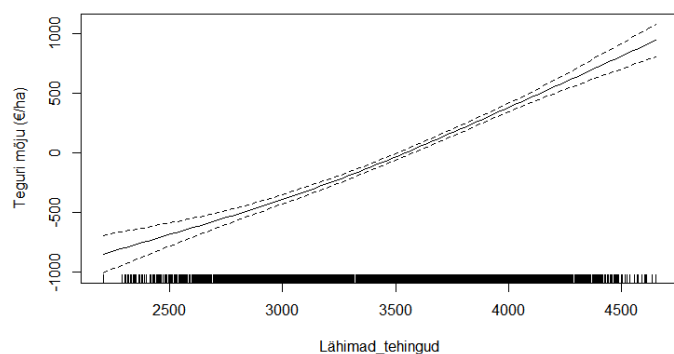
Lõikes 2 on toodud üheksa väärtust mõjutavat tegurit, mida põllumajandusmaa hindamismudeli loomisel analüüsiti. Need tegurid on esitatud tabelis 2, kus lisaks on märgitud alusandmete allikad ning tunnuste tüübid.

Tabel 2. Põllumajandusmaa rühma andmeanalüüsi tegurid, andmeallikad ja tunnuse tüübid

Tegur	Andmeallikad	Tunnuse tüüp
lähimad tehingud	maakatastri tehingute andmebaas	kvantitatiivne
asustus	maakonnaplaneeringud	kvantitatiivne
mullaviljakus (boniteet)*	Maa-ameti mullastiku kaart	kvantitatiivne
liigniiskus	Maa-ameti mullastiku kaart	kvantitatiivne
maakasutus	Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni amet	kvantitatiivne
pindala	Maakataster	kvantitatiivne
põllumajandushoonestus	aadressiandmete süsteemi infosüsteem	kvantitatiivne
teega piirnevus	Eesti Topograafia Andmekogu	binaarne
kompaktsus	maakataster	kvantitatiivne

*Märgade mullatüüpide korral on perspektiivset boniteeti kohandatud.

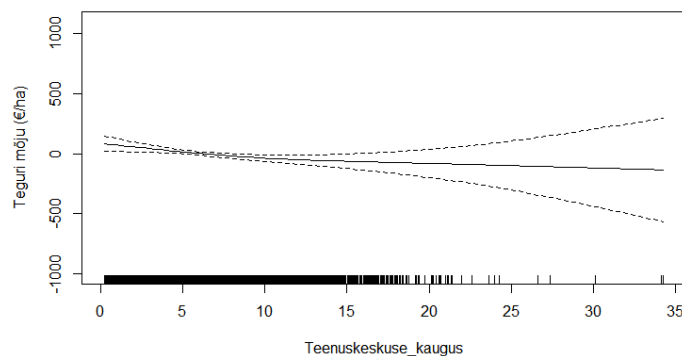
Lähimate tehingute teguri rakendamisel võetakse arvesse piirkonna lähima kümne sama rühma tehingu kaalutud keskmine hind, mille juures mudel enamikel juhtudel annab parima võimaliku tulemuse (suurem arv tehinguid ei suurenda hindamistäpsust). Seejuures lähimaid tehinguid kaalutakse kauguse ja ajaga ning suurema kaalu saavad asukohalt lähemal paiknevad ning ajaliselt hilisemad tehingud. Lähimate tehingute teguri alusandmed võetakse maakatastri tehingute andmebaasist. Põllumajandusmaa hindamismudelis ei eristata asukohaklasse, kuna makroasukoha mõju (regionaalne paiknemine) ei ole nii oluline nagu ehitusmaa mudelis.



Joonis 5. Lähimate tehingute kaalutud keskmise hinna (€/ha) mõju katastriüksuse väärtusele.

Mida kõrgem on katastriüksusele lähimate tehingute keskmine hinnatase, seda suurem on teguri väärtust suurendav mõju ning vastupidi.

Asustuse teguri mõõtmisel võetakse aluseks maakonnaplaneeringutest tulenev teenuskeskuste teave. Põllumajandusmaa mudelis mõõdetakse kaugust lähima 2. ja 3. taseme teenuskeskuseni. Väljakujunenud asustuspiirkondades paiknevad tihtipeale põllumajandusettevõtete tootmistega seotud taristu, nagu hoonestus, laod või kontorid. Vähetähtis ei ole ka tööjõu parem kättesaadavus. Teguri alusandmed saadakse maakonnaplaneeringutest.



Joonis 6. Lähima teenuskeskuse kaalutud keskmise kauguse (km) mõju katastriüksuse väärtusele.

Tegur on mudelisse kaasatud eeldusel, et mida kaugemal paikneb hinnatav katastriüksus mõne teenuskeskuse suhtes, seda suurem on teguri väärtust kahandav mõju ning vastupidi.

Mullaviljakuse tegur (boniteet) on põllumajandusliku maa üks olulisemaid väärtust mõjutavaid tegureid, mis pärineb Eesti digiteeritud mullakaardilt ning kus on kajastatud põllumuldade perspektiivboniteet. Perspektiivboniteet aga näitab mulla viljakuse suhtelist taset pärast vajalike maaparandustööde tegemist, mistõttu on liigniiskete mullatüüpide korral vaja kohandada perspektiivboniteeti. Kuivendamata ja kuivendatud märjal maal kohandatakse perspektiivse boniteedi hindepunkte allapoole teguriga, mis võtab arvesse mulla liigniiskuse astet. Kuivendussüsteemide olemasolu hindamisel võetakse aluseks maaparandussüsteemide registri andmed. Märjade muldade korral perspektiivboniteedi korrigeerimisel välditakse ülehindamist.

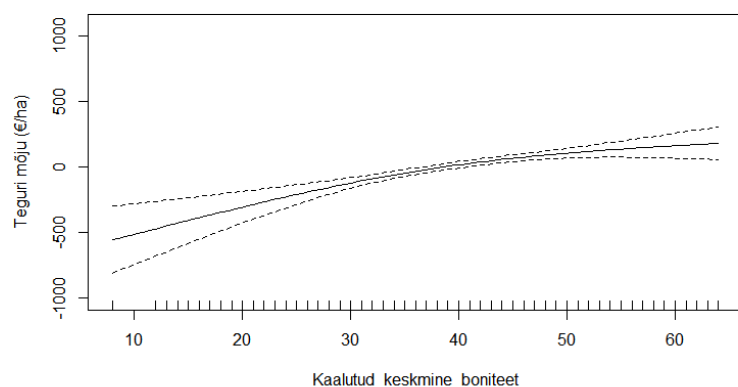
Tabel 3. Perspektiivboniteedi vähendamise koefitsiendid

Mulla liigniiskuse aste*	Perspektiivboniteedi vähendamine (%)	
	Kuivendatud maa	Kuivendamata maa
(g)	3	10
g	5	30
G	20	50
GI	30	60
T	50	75

**(g) – gleistumistunnustega horisont lühiajalise liigniiskuse tingimustes; g – gleistunud horisont ajutiselt liigniisketes gleistunud muldades, G – gleihorisont alaliselt liigniisketes tingimustes gleimuldades, GI – turvastunud või kõduhorisondiga gleimuld; T – turbahorisont soo- ja turvastunud muldadel.*

Gleistumine ja turvastumine on ühed mitmetest mullatekke protsessidest. Gleistumise käigus moodustuvad liigniisketes ja hapnikuvaestes tingimustes kas gleistunud või gleimullad. Esimesed neist on tekkinud ajutiselt või perioodiliselt liigniisketes tingimustes, gleimullad moodustuvad alalise või pikaajalise liigniiskuse tingimustes. Turvastumise käigus tekib muldades turvas, kus veega üleküllastuse juures orgaaniline aine ei lagune.

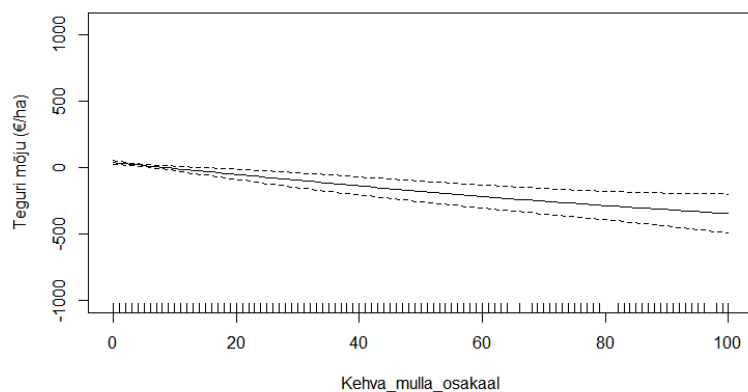
Märjade muldade korral kohandatud ja ülejäänud juhtudel kohandamata perspektiivboniteet on aluseks katastriüksuse kaalutud keskmise mullaviljakuse hindepunkti arvutamisel. Kuivõrd digiteeritud mullakaart ei kata tervet Eestit (näiteks ei kata mullakaart Eesti suuremaid asulaid), siis lähtudes konservatiivsuse põhimõttest puuduolevate andmete korral boniteedi mõju ei hinnata.



Joonis 7. Kaalutud keskmise boniteedi mõju katastriüksuse väärtusele.

Hinnatumad on kõrgema boniteedi hindepunktiga põllumaad. Mida kõrgem on kaalutud keskmine boniteet, seda suurem on teguri väärtust suurendav mõju ning vastupidi.

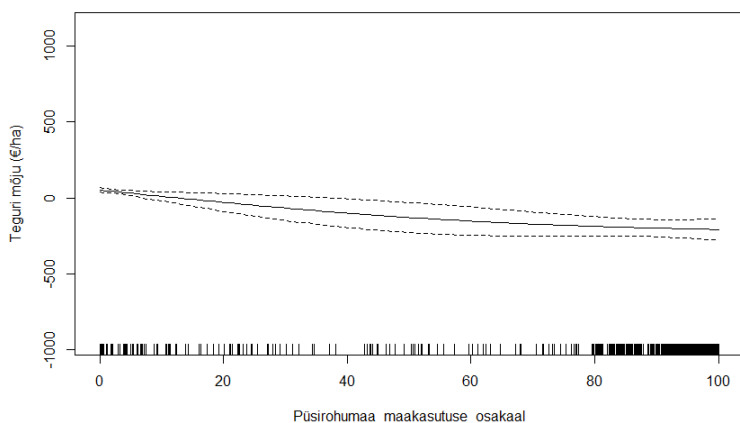
Liigniiskuse tegur võtab arvesse liigniiskete ja seetõttu maakasutust piiravate mullatüüpide mõju. Tegur väljendab liigniiskete muldade esinemise proportsiooni terve katastriüksuse pindalast. Sarnaselt boniteedile on liigniiskuse teguri aluseks olevad andmed pärit digiteeritud mullakaardilt.



Joonis 8. Liigniiske mulla esinemise proportsiooni mõju katastriüksuse väärtusele.

Teguril on väärtust vähendav mõju, mis tähendab, et mida suurem on liigniiskete muldade esinemise ulatus, seda enam korrigeeritakse haritava maa kõlviku väärtust allapoole.

Maakasutuse tegur väljendab PRIA registris registreeritud püsirohumaa maakasutuse proportsiooni terve katastriüksuse pindalast. Tegur kirjeldab laiemas pildis seda, et põllumaa on sihipärasel kasutusel (vastasel juhul võib kasutuselevõtt tähendada märkimisväärseid kulutusi) ja kasutatava osa eest saadakse toetust, kuid ent kuna püsirohumaa korral kehtib maakasutajatel osadel maadel kohustus säilitada püsirohumaad, siis aitab tegur eelkõige vältida taoliste maade ülehindamist.

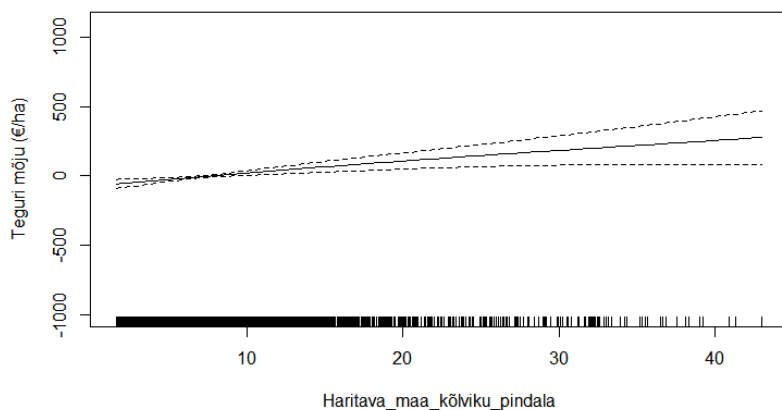


Joonis 9. Püsirohumaa maakasutuse esinemise proportsiooni mõju katastriüksuse väärtusele.

Mida suuremas ulatuses on katastriüksus kasutusel põllukultuuride kasvatamiseks, seda enam korrigeeritakse väärtust ülespoole.

Pindala tegur väljendab katastriüksuse koosseisus oleva haritava maa kõlviku pindala. Kuivõrd haritava maa ostuhuvilised on valdavalt suurtootjad, eelistatakse suuremaid ja kompaktsed maatükke, mida on tõhusam ja parem harida. Seega põllumajandusmaa korral ehitusmaadele omast tavapärasest mastaabiefekti ei esine ning kehtib vastupidine seos, kus suurema pindalaga

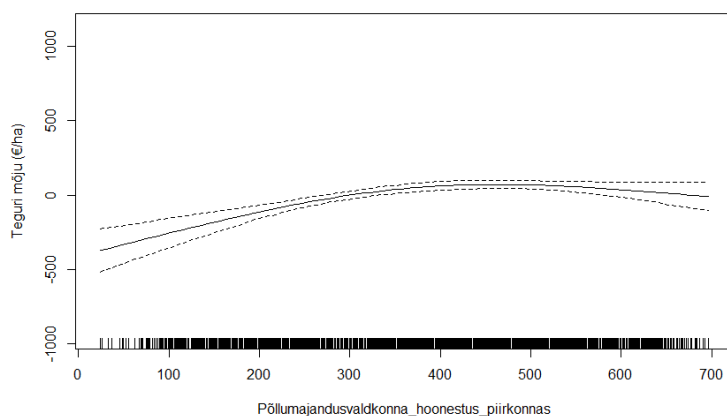
maatükid on kõrgema ühikuhinnaga. Siiski ei pruugi alati pindala kasvades väärtus proportsionaalselt suurenda ja esineb ka kõrvalekaldeid, nagu nähtub jooniselt 9. Põllumajandusmaa hinnamudel ei kasutata kuni 2 hektari suuruseid maid, kuna väikseid maatükke on eraldiseisvalt ebaotstarbekas harida ning neil võib sõltuvalt asukohast esineda ehituslik potentsiaal. Pindala andmed võetakse maakatastrist.



Joonis 10. Pindala (ha) mõju katsatriüksuse väärtusele.

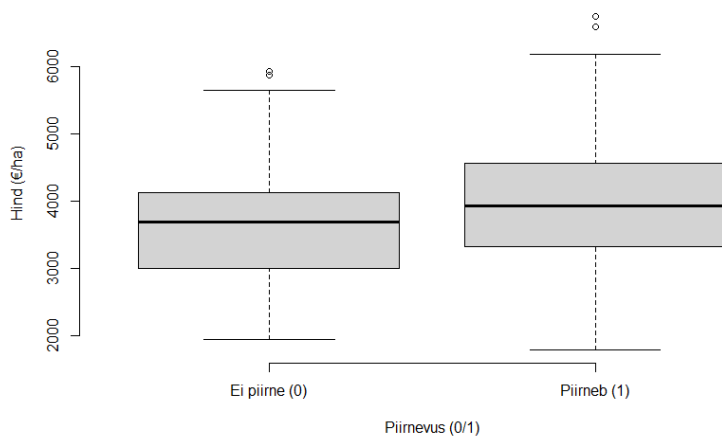
Väikse pindalaga katastriüksuste väärtust korrigeeritakse mõnevõrra allapoole ja keskmisest suurema pindalaga üksuste väärtust korrigeeritakse ülespoole.

Põllumajandushoonestuse tegur väljendab põllumajandushoonete (loomakasvatushooned, teraviljakuiivad ja loomasööda hoidlad) arvu piirkonnas. Piirkonnas toimivate põllumajandusettevõtete paiknemine, aktiivsus ja neile vajaliku taristu, hoonestuse olemasolu on ühed olulised argumendid, mis kinnisvaraturul põllumaa hinda mõjutavad. Igale katastriüksusele mõõdetakse lähima 30 km raadiuses olevate põllumajandushoonete arv.



Joonis 11. Lähipiirkonna põllumajandushoonestuse mõju katastriüksuse väärtusele.

Teega piirnevuse tegur väljendab katastriüksusele juurdepääsetavust ning alusandmed saadakse Eesti Topograafia Andmekogust. Põllumajanduslikus kasutuses oleva maa korral on tähtis, et põllumasinatega pääseks maaüksusele ligi.



Joonis 12. Juurdepääsu mõju katastriüksusele.

Kompaktsuse tegur väljendab katastriüksuse korrapärasust. Kuigi põllumajanduses on eelistatud kompaktsed ja korrapärase kujuga maatükid, mida on lihtsam harida, siis ei saavutanud tegur testhindamise valimi põhjal statistilist olulisust. Kui alusandmete muutudes osutub kompaktsuse mõju oluliseks, siis arvestatakse sellega ka maa korralisel hindamisel.

Tegurite mudelisse jäämine sõltub nende statistilisest olulisusest ja loogilisest mõju suunast. Statistiline olulisus sõltub muuhulgas valimi ülesehitusest. Testhindamisel osutusid statistiliselt olulisteks järgmised tegurid: lähimad tehingud, asustus, mullaviljakus, liigniiskus, maakasutus, pindala, põllumajandushoonestus ja teega piirnevus. Kuna hindamismudelite loomisel kasutatakse erinevaid alusandmeid, on nõrgema seosega tegurite statistiline olulisus muutlik. See tähendab, et alati peab jääma võimalus hindamisel kasutatavate tegurite nimekirja muuta.

Põllumajandusmaa hindamismudel on loodud nende maatükkide analüüsil, millega on tehtud tehinguid. Need on tavaliselt tüüpilised maaüksused, kuid hinnata tuleb ka vähem tüüpilisi, millega tehakse tehinguid harvem ja mis võivad olla tüüpilisest maaüksusest kõrgemalt või madalamalt hinnatud.

Eelnõu § 13 lõige 3 käsitleb loodusliku rohumaa kõlviku hindamist. Loodusliku rohumaa ei ole tehtud piisavalt vabaturu tingimustele vastavaid tehinguid. Näiteks testhindamise perioodil oli kriteeriumitele vastavaid loodusliku rohumaa tehinguid keskmiselt 40 tehingut aastas. Seetõttu ei ole võimalik looduslikule rohumaaale rakendada vaid kõlvikupõhist hindamismudelit. Lahendusena on selekteeritud vabaturu tingimustele vastavad rohumaa tehingud ning analüüsitud tehingute kogumi mediaanhinna erisust haritava maa tehingute kogumi mediaanväärtusesse. Isegi maakondlik tehingute hinnaanaluüs ei ole võimalik, sest tehingute vähesuse tõttu on maakondi, kus analüüsiperioodi jooksul on tehtud alla kümne tehingu. Vähene tehingute hulk mõjub aga halvasti keskmistatud väärtustele, mis võivad olla mõjutatud erandlikest vaatlustest ja lõpptulemusena ei väljenda õiget hinnataset konkreetses piirkonnas.

Metoodikat välja töötades selgus, et loodusliku rohumaa hindamiseks sobib kasutada haritava maa hindamiseks sobivat mudelit vastavalt eelnõu § 13 lõikele 2, rakendades kolme erisust. Rakendatakse koefitsienti 0,5, mis väljendab, et rohumaa on 50% ehk poole odavam haritavast maast. Analüüsil selgus, et loodusliku rohumaa hinnatase moodustab ca 60% haritava maa hinnatasemest. Maa korraline hindamine on masshindamine, mille tulemus statistiline üldistus ja kus ülehindamise vältimiseks rakendatakse pigem konservatiivset lähenemist. Loodusliku rohumaa kõlviku hindamisel ei arvestata mullaviljakuse teguriga, kuna koefitsient 0,5 sellega juba sisuliselt arvestab ja muidu rakendatakse mullaviljakuse mõju kahekordselt. Rohumaad on võrreldes haritava maaga valdavalt madalama viljakusega maad. Rohumaa kõlviku hindamisel

ei arvestata ka püsirohuma osakaaluga ehk maakasutuse teguriga. Haritaval maal on püsirohuma osakaal väärtust vähendava mõjuga, kuid rohuma hindamisel see nii ei ole. Rohumaale võib sellel teguril olla vastupidine mõju.

Eelnõu § 13 lõige 4 sätestab, et kui Eesti digiteeritud mullakaardilt ei ole võimalik määrata katastriüksusele mullaviljakuse tegurit, siis rakendatakse Eesti keskmist mullaviljakuse tegurit.

Eelnõu § 13 lõige 5 sätestab, et kui haritavale maale või looduslikule rohumaale arvutuslikult leitud väärtus on väiksem kui § 15 lõikes 3 märgitud 8. asukohaklassi madalaim väärtustase, rakendatakse 8. asukohaklassi madalaimat väärtustaset. See tähendab, et kui rühma kuuluvate maade arvutuslik väärtus tuleb alla 0,04 €/m², siis võrdsustatakse see 8. asukohaklassi madalaima väärtustasemega ehk 0,04 €/m². See on vajalik, et korrigeerida automaatselt arvutatud hindamistulemusi eksperdihinnanguna kogetud turutasemel.

2.4.4. Metsamaa rühm ja hindamismudel (§ 14)

Eelnõu § 14 lõikes 1 on kirjeldatud maid, mis kuuluvad metsamaa rühma. Rühma kuuluvad maakatastris registreeritud maatulundusmaa metsamaa kõlvikud, mis paiknevad asukohaklassides 4–8.

Asukohaklassidesse 1–3 kuuluvad metsamaa kõlvikud ei kuulu rühma, sest need asukohaklassid paiknevad peamiselt kõrgema väärtustasemega tiheasustuses. Kinnisvaraturul hindavad eksperdid asukohaklassides 1–3 metsamaa kõlvikuid kõrgemalt tänu suuremale ehituspotentsiaalile ning sellega arvestatakse ka maa korralisel hindamisel.

Eelnõu § 14 lõikes 2 on kirjeldatud, et metsamaa kõlvikute andmeanalüüsi meetodikana kasutatakse statistilist andmeanalüüsi, mille käigus leitakse metsata metsamaa baasväärtus ning hinnatakse metsaeraldist kasvukohatüübi, metsamaa boniteedi ja kuivenduse mõju arvestava kvaliteediteguriga.

Metsamaa baasväärtuse leidmiseks kogutakse kokku kõik raielankidega tehtud tehingud, mida omakorda valideeritakse ajalooliste satelliidiandmete abil, kõrvutades satelliidipildi ja tehingu toimumise kuupäevi. See on oluline, et võrdluseks kasutatavate tehingute kogum koosneks ainult lageraielankidest ja peegeldaks seega vastava perioodi metsata metsamaa väärtustaset. Sellist lähenemist metsamaa hindamisele kasutatakse eelkõige seetõttu, et tehinguid raielankidega (ehk tehinguid metsata metsamaaga) ei ole masshindamise mudeli loomiseks piisaval hulgal ning ka raielankide turg ei ole alati väga läbipaistev. Seega lähtutakse metsamaa hindamisel metsaekspertide tuletatud koefitsientidest, mis väljendavad suhet metsata metsamaa baasväärtusesse ning eelkõige metsamaa tulupotentsiaali. See tähendab, et mida viljakam ja tootlikum maa on, seda suurem on see koefitsient ja ka metsata metsamaa turuväärtus.

Maatüki metsamaa kõlviku osa hindamiseks mõõdetakse, kui suures osas ja millise kvaliteediteguriga eraldised hinnatava maatükiga kattuvad, ning selle alusel leitakse kaalutud keskmine metsamaa väärtuse koefitsient. Tabeli koefitsientidega on koostanud Maa-ameti metsa hindamise meetodika töörühm.

Eelnõu § 14 lõikes 3 on kirjeldatud, et kui metsaregistri andmed puuduvad ja seetõttu ei ole võimalik tuletada kvaliteeditegurit, siis rakendatakse asustusüksuse keskmist kvaliteeditegurit. Kui andmete hulk on asustusüksuste piires keskmise kvaliteediteguri leidmiseks ebapiisav ja metsaeraldiste arv asustusüksuse piires on väiksem kui 10, siis rakendatakse kohaliku omavalitsuse üksuse keskmist kvaliteeditegurit.

Eelnõu § 14 lõikes 4 on sätestatud, millised on metsamaa hindamisel arvesse võetud looduskaitseliste piirangutega alad. Need alad võib jagada kahte gruppi. Lõikes 1 on sätestatud rangemate piirangutega alad: loodusreservaadid ja sihtkaitsevööndid. Loodusreservaadis on keelatud igasugune inimtegevus, sealhulgas inimeste viibimine. Sihtkaitsevööndis on keelatud:

- 1) majandustegevus;
- 2) loodusvarade kasutamine;
- 3) uute ehitiste püstitamine;
- 4) inimeste viibimine kaitsealuste liikide elupaigas, kasvukohas ja rändlindude koondumisaegas;
- 5) sõiduki, maastikusõiduki või ujuvvahendiga sõitmine;
- 6) telkimine, lõkke tegemine ja rahvaürituse korraldamine.

Loodusreservaadis on lubatud viibida vaid järelevalve ja päästetööde, loodusobjekti valitsemise ja kaitse korraldamise või teadustegevuse ning loodusobjektide seisundi jälgimise ja hindamise otstarbel.

Teise grupi moodustavad alad, mis ei ole nii rangete looduskaitseliste piirangutega. Need on loetletud punktides 5–10: hoiuala; kaitseala piiranguvöönd; looduskaitse üksikobjekti piiranguvöönd; püsielupaiga piiranguvöönd; ranna piiranguvöönd; kohaliku omavalitsuse kaitstav loodusobjekt.

Piirangute tõttu ei ole võimalik kasutada metsamaad täielikult sihtotstarbepäraselt, mistõttu võetakse seda arvesse ka maa korralisel hindamisel. Piirangute ranguse järgi on lõikes 3 sätestatud, kuidas piiranguid arvesse võetakse. Kui tegemist on loodusreservaadi või sihtkaitsevööndiga, mis ühtlasi tähendab rangemaid piiranguid, siis rakendatakse piiranguga metsamaa osale eelnõu § 15 lõikes 3 sätestatud 8. asukohaklassi madalaimat väärtustaset – 0,04 €/m². Teiste lõikes 4 toodud looduskaitseliste piirangute korral rakendatakse piiranguga metsamaa osale koefitsienti 0,5.

Eelnõu § 14 lõige 5 sätestab, et kui metsamaale arvutuslikult leitud väärtus on väiksem kui § 15 lõikes 3 sätestatud 8. asukohaklassi madalaim väärtustase, rakendatakse 8. asukohaklassi madalaimat väärtustaset. See tähendab, et kui metsamaa arvutuslik väärtus tuleb alla 0,04 €/m², siis võrdsustatakse see 8. asukohaklassi madalaima väärtustasemega ehk 0,04 €/m².

2.4.5. Aktiivse turuta maa rühm ja hindamismudel (§ 15)

Aktiivse turuta maade rühma moodustavad katastriüksused või nende osad, mis koosnevad sihtotstarvetest ja/või kõlvikutest, millega kinnisvaraturul kas vabaturutehinguid ei tehta üldse või tehakse neid marginaalsel hulgal ning mille hindamisel ei saa tugineda eelnõu §-des 11, 12, 13 ja 14 sätestatud rühmade hindamismetoodikale.

Eelnõu § 15 lõikes 1 tuuaksegi välja, millised on aktiivse turuta maa sihtotstarbed ja kõlvikud. Osade sihtotstarvete ja kõlvikute korral saab sõltumata asukohast liigitada neid aktiivse turuta maana. Sellisteks sihtotstarveteks ja kõlvikuteks on transpordimaa, veekogude maa, turbatööstusmaa, kaitsealune maa, üldkasutatav maa, jäätmeoidla maa, sihtotstarbeta maa ja muu maa kõlvik. Eelkõige kuuluvad need sihtotstarbed ja kõlvikud siia rühma, kuna need on maad, mida ei saa samastada teiste rühmadega üheski asukohaklassis.

Lisaks nimetatud sihtotstarvetele ja kõlvikule kuuluvad asukohaklassides 1–3 aktiivse turuta maa rühma maatulundusmaa haritava maa, loodusliku rohumaa ja metsamaa ja kõlvik. Nende korral on ülejäänud asukohaklassides kasutusel hindamismudel vastavalt kõlvikule, kuid kuna kinnisvaraturul hindavad eksperdid asukohaklassides 1–3 kõlvikuid kõrgemalt tänu suuremale ehituspotentsiaalile, siis arvestatakse sellega ka maa korralisel hindamisel.

Asukohaklassides 4–8 kuulub aktiivse turuta maa alla ka riigikaitsemaa, kuna nendes asukohaklassides on pigem tegemist suurema pindalaga maadega, millel on harjutusväljakud ning mille hindamisel ei saa tugineda §-des 11, 13 ja 14 sätestatud rühmade hindamismetoodikale.

Eelnõu § 15 lõikes 2 sätestatakse, et aktiivse turuta maa hindamisel rakendatakse maa asukohale vastava asukohaklassi madalaimat väärtustaset. Asukohaklassi madalaim väärtustase on analüüsi tulemusel leitud ja määrukses fikseeritud madalaim hinnatase, millega asukohaklassis tehinguid tehakse. Asukohaklassi madalamast väärtustasemest odavam hinnatasemega selles asukohaklassis turutehinguid ei tehta. Lisaks on lõikes 2 sätestatud erisus maatulundusmaa muu maa kõlviku kohta. Kui üldjuhul hinnatakse aktiivse turuta maid asukohaklassi madalaima väärtustaseme kaudu, siis erandiks on maatulundusmaa muu maa kõlvik. Maatulundusmaa haritava maa, loodusliku rohumaa ja metsamaa hindamisel ei rakendata asukohaklasse, kuna nende korral on asukohast olulisem maa enda omadused. Seetõttu rakendatakse ka muu maa kõlviku hindamisel asukohast sõltumatut lähenemisviisi ning asukohaklassides 4–8 võrdsustatakse muu maa kõlviku väärtus 8. asukohaklassi madalaima väärtustasemega (0,04 €/m²).

Eelnõu § 15 lõikes 3 täpsustatakse asukohaklasside madalaimad väärtustasemed. Asukohaklassi madalaima väärtustaseme leidmiseks analüüsiti asukohaklassis tehtud hoonestamata aktiivse turuta maa tehinguid. Lisaks aktiivse turuta maa hulka kuuluvatele sihtotstarvetele kaasati analüüsi ka vähemalt 80% muu maa kõlvikut sisaldavad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Analüüsi kaasatud tehinguid oli alates 2016. aasta algusest kuni 2021. aasta novembri alguseni kokku 4196. Nende hulgast jäeti välja tehingud, mis ei vasta vabaturutingimustele: ostjaks oli kas riik või omavalitsus, tehingupooled olid omavahel seotud, tegemist oli osaga plokktehingust, tegemist oli kasutusvaldust omava maatükiga. Samuti jäeti kõrvale tehingud, mis viitasid, et tegemist on kasulikuma maaga kui sihtotstarve eeldaks: PRIA osakaal maatükil oli vähemalt 40%, tegemist oli hoonestusõigusega maatükiga, olemas oli atraktiivne detailplaneering. Analüüsi jäi kokku alles 569 tehingut, mis grupeeriti asukohaklasside lõikes. Igale asukohaklassile leiti ümardatud väärtus asukohaklassi kümne madalama tehinguhinna keskmise järgi. Kui ülejäänud asukohaklassides oli võimalik leida keskmine kümne tehingu põhjal, siis asukohaklassis 1 oli vaid 1 vabaturutingimustele vastav aktiivse turuta maa tehing, mille hinnatase oli 50,00 €/m². Ka teises ja kolmandas asukohaklassis oli analüüsi kaasatud tehinguid üsna vähe.

Teiseks analüüsiti asukohaklasside ehitusmaa mediaanhinda. Selleks leiti igale katastriüksusele ehitusmaa mudeli kaudu väärtus ning arvutati asukohaklassis paiknevate ehitusmaa väärtuste mediaan. Mediaanhind näitab, et sellest väärtusest on täpselt pooled katastriüksused odavamad ja pooled kallimad. Iga asukohaklassi mediaanhind jagati asukohaklassi madalaima väärtusega ning saadi kordaja. Kordajate võrdlemisel üldistati, et asukohaklassi madalaim väärtus on ligikaudu 15 korda madalam kui asukohaklassi ehitusmaa mediaanhind. Seejärel jagati asukohaklassi ehitusmaa mediaanhind 15-ga ning leiti, milline oleks sel juhul ümardatud asukohaklassi madalaim väärtus. Nii tehingute kui ka ehitusmaa mediaanhinna põhjal tuletatud madalaimaid väärtuseid võrreldi ja fikseeriti iga asukohaklassi madalaim väärtustase. Esimestes asukohaklassides pigem võrdsustati väärtus ehitusmaa mediaanhinna kaudu leituga ning viimastes asukohaklassides pigem tehingute põhjal leituga.

Tabel 5. Asukohaklasside madalaima väärtustaseme kujunemine

Asukohaklass	Madalaim väärtus tehingute põhjal (€/m ²)	Ehitusmaa mediaanhind (€/m ²)	Mediaanhinna ja madalaima väärtuse suhe (korda)	Ehitusmaa mediaanhinnast tuletatud madalaim väärtus (€/m ²)	Asukohaklassi madalaim väärtustase (€/m ²)
1	50,00	626,10	12,5	40,00	40,00

2	9,00	155,20	17,2	10,00	10,00
3	6,00	65,70	11,0	4,00	4,00
4	1,00	29,20	29,2	2,00	1,00
5	0,80	11,70	14,7	0,75	0,70
6	0,30	4,50	14,9	0,30	0,30
7	0,10	2,30	23,4	0,15	0,10
8	0,06	0,30	5,0	0,02	0,04

2.5. Eelnõu viies peatükk „Maa maksustamishinna esitamine“

MHS § 4⁴ sätestab, et hindamise aastal avalikustatakse maa maksustamishind koos arvutuskäiguga tutvumiseks maakatastris hiljemalt 31. oktoobril ja võetakse kasutusele hindamise aasta 31. detsembril.

Eelnõu viies peatükk reguleerib arvutuskäigu esitamist ja maa maksustamishinna väljendamise täpsust.

2.5.1. Maa maksustamishinna arvutuskäigu esitamine (§ 16)

Paragrahv 16 tutvustab maa maksustamishinna arvutuskäigu esitamist väärtust mõjutavate tegurite ja nende mõju suurusega.

Kui üks katastriüksus jaguneb mitme rühma vahel, siis leitakse maksustamishind eraldi iga rühma kohta ning kõikide rühmade hindamistulemused liidetakse kokku.

Ehitusmaa rühma arvutuskäigus esitatakse hindamistulemus katastriüksuse või selle osa kohta (€), katastriüksuse või selle osa pindala (m²), ühikuväärtus (€/m²) ja iga statistiliselt olulise teguri mõju väärtusele.

Tabelis 6 esitatakse näide (näide 1) ehitusmaa rühma kuuluva katastriüksuse väärtuse kujunemise kohta. Näites käsitletakse katastriüksust, mis on:

- 1) 100% elamumaa sihtotstarbega;
- 2) hoonestatud üksikelamukrundiga;
- 3) Rapla linnas asukohaklassis 4;
- 4) pindalaga 1203 m².

Tabel 6. Ehitusmaa rühma kuuluva katastriüksuse ühikuhinna kujunemine (näide 1).

	Mõõdetud väärtus	Teguri mõju hinnale (€/m ²)	Selgitus
baasväärtus		14,51	mudeli piirkonna keskmiste parameetritega maatüki väärtus, arvestades lähimaid tehinguid
tõmbekeskuse tegur	40 625 m	-0,91	keskmisest teenuskeskuse kaugusest kaugemal, langetab väärtust
pindala tegur	1 203 m ²	1,31	keskmisest maatükist väiksem pindala, tõstab väärtust
valikunihke korrigeerimise tegur	0,94	-3,24	valikunihke korrigeerimise tõttu väärtus väheneb
Hindamismudeli tulemus		11,67	

Tabel 7. Hindamise lõpptulemus (näide 1)

	Ühikuhind (€/m ²)	Pindala (m ²)	Maa väärtus ehk maksustamishind (€)
1. Ehitusmaa rühm	11,67	1 203	11,67 * 1 203 = 14 039,01
KOKKU		1 203	14 039

Näites 1 on leitud ehitusmaa mudeli piirkonna keskmiste parameetritega maatüki väärtus ehk baasväärtus (14,51 €/m²), mis võtab arvesse ka kümne lähima tehingu kaalutud keskmist

väärtust. Statistiliselt olulised on näites toodud ehitusmaa mudelis kaks tegurit (tõmbekeskus ja pindala). Mõlemale tegurile on leitud väärtus ning üldistatud aditiivse mudeliga mõju hinnale. Hinnatava katastriüksuse kaalutud keskmine kaugus lähimast 2., 3. ja 4. taseme teenuskeskusest (tõmbekeskuse tegur) on 40 625 m. See on kaugemal võrreldes keskmise teenuskeskuse kaugusega ning seetõttu on ka selle teguri mõju hinnale negatiivne (-0,91 €/m²).

Hinnatava katastriüksuse pindala on 1203 m², mis on keskmisest väiksem ja seega ka veidi suurema ruutmeetri väärtusega. Pindala teguri mõju hinnale on 1,31 €/m².

Valikunihke korrektsioonitegur näitab hinnatava maatüki erisust võrreldes tüüpiliste maatükkidega, millega on tehtud tehinguid. Valikunihke korrigeerimise tõttu väheneb hind ruutmeetri kohta 3,24 eurot.

Seega kujuneb hinnatava katastriüksuse (näide 1) lõplikuks ühikuhinnaks:

$$14,51 - 0,91 + 1,31 - 3,24 = 11,67 \text{ €/m}^2$$

Maa maksustamishinna saamiseks korrutatakse ühikuhind maatüki pindalaga ja eelnõu § 16 järgi ümardatakse ühe euro täpsuseni:

$$11,67 \text{ €/m}^2 * 1203 \text{ m}^2 = 14\,039,01 \text{ €} \sim 14\,039 \text{ €}$$

Põllumajandusmaa rühma arvutuskäigus esitatakse hindamistulemus kõlvikute kaupa (€), kõlviku pindala (m²), kõlviku ühikuhind (€/m²) ja iga statistiliselt olulise teguri mõju kõlviku väärtusele.

Järgmisena on esitatud näide (näide 2) põllumajandusmaa rühma kuuluva haritava maa kõlviku väärtuse kujunemise kohta. Maatükk on:

- 1) 100% maatulundusmaa sihtotstarbega;
- 2) hoonestamata;
- 3) Raplamaal 2. taseme teenuskeskusest Juuru alevikust 6 km kaugusel paiknev;
- 4) kaalutud keskmise boniteediga 38;
- 5) 98% ulatuses kaetud küllastunud turvastunud muldadega;
- 6) PRIA põllumassiivide registris ning maakasutuseks on märgitud põllukultuurid, mille osakaal katastriüksusest on 95%;
- 7) pindalaga 101 200 m², millest haritava maa kõlvik moodustab 100%.

Tabel 8. Põllumajandusmaa rühma haritava maa kõlviku ühikuhinna kujunemine (näide 2)

	Mõõdetud väärtus	Teguri mõju hinnale (€/m ²)	Selgitus
baasväärtus		0,3530	Eesti haritava maa kõlviku keskmine väärtus, arvestades lähimaid tehinguid
asustuse tegur	6 km	0,0003	keskmisest teenuskeskuse kaugusest lähemal, suurendab väärtust
mullaviljakuse tegur	38	-0,0007	keskmisest mullaviljakusest väiksem viljakus, kahandab väärtust
liigniiskuse tegur	98%	-0,0393	keskmisest suurem liigniiskete muldade osakaal, kahandab väärtust
maakasutuse tegur	95%	0,0084	keskmisest suurem põllukultuuride maakasutuse osakaal, suurendab väärtust
pindala tegur	101 200 m ²	0,0023	keskmisest suurem pindala, suurendab väärtust
valikunihke korrektsiooni tegur	0,16	-0,0038	valikunihke korrigeerimise tõttu väärtus väheneb
Hindamismudeli tulemus		0,3202	

Tabel 9. Hindamise lõpptulemus (näide 2)

	Ühikuhind (€/m ²)	Pindala (m ²)	Maa väärtus ehk maksustamishind (€)
1.Põllumajandusmaa rühm	0,3202	101 200	0,3203* 101 200 = 32 404,24
KOKKU		101 200	32 404

Näites 2 on leitud Eesti haritava maa kõlviku keskmine väärtus ehk baasväärtus (0,3530 €/m²), mis võtab arvesse ka kümne lähima tehingu kaalutud keskmist väärtust. Statistiliselt olulised on näites toodud põllumajandusmaa mudelis viis tegurit (asustus, mullaviljakus, liigniiskus, maakasutus ja pindala). Igale tegurile on leitud väärtus ning üldistatud aditiivse mudeliga mõju hinnale.

Hinnatav katastriüksus paikneb lähimast 2. või 3. taseme teenuskeskusest (asustuse tegur) 6 km kaugusel, mis on keskmisest lähemal ning seetõttu on ka selle teguri mõju hinnale positiivne (0,0003 €/m²).

Hinnatava katastriüksuse kaalutud keskmine mullaviljakuse väärtus (boniteet) on 38, mis on mõnevõrra keskmisest väiksem. Seega kohandatakse teguri põhjal hinda -0,0007 €/m².

Kuna küllastunud turvastunud mullad paigutuvad kehvade muldade kategooriasse, siis on hinnataval maatükil kehvade muldade osakaal küllaltki suur (98%) (liigniiskuse tegur). Seega kohandatakse hinnatava maatüki hinda madalamaks -0,0393 €/m².

Põllukultuuride maakasutuse proportsioon katastriüksusest on 95% (maakasutuse tegur), mis on keskmisest suurem ning kasvatab maatüki väärtust 0,0084 €/m².

Hinnatava haritava maa kõlviku pindala on 101 200 ruutmeetrit, mis on keskmisest pindalast veidi suurem, mis tähendab, et pindala teguri mõju hinnale on 0,0023 €/m².

Valikunihke korrektsioonitegur näitab hinnatava maatüki erisust võrreldes tüüpiliste maatükkidega, millega on tehtud tehinguid. Valikunihke korrigeerimise tõttu väheneb hind 0,0038 €/m².

Seega kujuneb hinnatava haritava maa kõlviku (näide 3) lõplikuks ühikuhinnaks:
 $0,3530 + 0,0003 - 0,0007 - 0,0393 + 0,0084 + 0,0023 - 0,0038 = 0,3202 \text{ €/m}^2$.

Maa maksustamishinna saamiseks korrutatakse ühikuhind maatüki pindalaga ning ümardatakse ühe euro täpsuseni:

$$0,3202 \text{ €/m}^2 * 101\,200 \text{ m}^2 = 32\,404,24 \text{ €} \sim 32\,404 \text{ €}.$$

Kui põllumajandusmaa rühmas hinnatakse haritava maa kõlviku asemel loodusliku rohumaa kõlvikut, siis lisatakse arvutuskäigule koefitsient, mis väljendab loodusliku rohumaa hinnataset võrreldes haritava maaga ning mis 2022. aasta korralisel hindamisel on 0,5. Näide 3 kujutabki põllumajandusmaa rühma kuuluva loodusliku rohumaa kõlviku väärtuse kujunemist. Maatükk on:

- 1) 100% maatulundusmaa sihtotstarbega;
- 2) hoonestamata;
- 3) Raplamaal 2. taseme teenuskeskusest Juuru alevikust 6 km kaugusel paiknev;
- 4) kaalutud keskmise boniteediga 38;
- 5) 98% ulatuses kaetud küllastunud turvastunud muldadelega;
- 6) PRIA põllumassiivide registris ning maakasutuseks on märgitud põllukultuurid, mille osakaal katastriüksusest on 95%;
- 7) pindalaga 101 200 m², millest loodusliku rohumaa kõlvik moodustab 100%.

Tabel 10. Põllumajandusmaa rühma loodusliku rohumaa kõlviku ühikuhinna kujunemine (näide 3)

	Mõõdetud väärtus	Teguri mõju hinnale (€/m ²)	Selgitus
baasväärtus		0,3530	Eesti haritava maa kõlviku keskmine väärtus, arvestades lähimaid tehinguid
asustuse tegur	6 km	0,0003	keskmisest teenuskeskuse kaugusest lähemal, suurendab väärtust
mullaviljakuse tegur	38	-0,0007	keskmisest mullaviljakusest väiksem viljakus, kahandab väärtust
liigniiskuse tegur	98%	-0,0393	keskmisest suurem liigniiskete muldade osakaal, kahandab väärtust
maakasutuse tegur	95%	0,0084	keskmisest suurem põllukultuuride maakasutuse osakaal, suurendab väärtust
pindala tegur	101 200 m ²	0,0023	keskmisest suurem pindala, suurendab väärtust
valikunihke korrektsiooni tegur	0,16	-0,0038	valikunihke korrigeerimise tõttu väärtus väheneb
haritava maa kõlviku väärtus		0,3202	
loodusliku rohumaa kõlviku koefitsient	0,5	-0,1601	
Hindamismudeli tulemus		0,1601	

Tabel 11. Hindamise lõpptulemus (näide 3)

	Ühikuhind (€/m ²)	Pindala (m ²)	Maa väärtus ehk maksustamishind (€)
1.Põllumajandusmaa rühm	0,1601	101 200	0,1601 * 101 200 = 16 202,12
KOKKU		101 200	16 202

Näide 3 erineb näitest 2 selle poolest, et tegemist on loodusliku rohumaa kõlvikuga, millele ei ole võimalik tehinguandmete põhjal eraldi hindamismudelit luua ning mis tugineb haritavale maale. Seega tuuakse välja arvutuskäik sarnaselt näitega 2 ning lisatakse koefitsient 0,5, mis väljendab loodusliku rohumaa ja haritava maa kõlvikute hinnatasemete erinevust.

Loodusliku rohumaa kõlviku (näide 3) lõplikuks ühikuhinnaks kujuneb:

$$0,3530 + 0,0003 - 0,0007 - 0,0393 + 0,0084 + 0,0023 - 0,0038 - 0,1601 = 0,1601\text{€/m}^2.$$

Maa maksustamishinna saamiseks korrutatakse ühikuhind maatüki pindalaga ning ümardatakse ühe euro täpsuseni:

$$0,1601\text{€/m}^2 * 101\,200\text{ m}^2 = 16\,202,12\text{ €} \sim 16\,202\text{ €}.$$

Metsamaa rühma arvutuskäigus esitatakse hindamistulemus kõlviku kohta (€), kõlviku ühikuhind (€/m²), kõlviku pindala kvaliteeditegurite kaupa (m²) ja iga kvaliteediteguri väärtus koos kasutatud koefitsientidega. Järgmisena on toodud metsamaa rühma kuuluva katastriüksuse arvutuskäigu näide (näide 4). Maatükk on:

- 1) 100% maatulundusmaa sihtotstarbega;
- 2) hoonestamata;
- 3) Harju maakonnas paiknev;
- 4) pindalaga 41 100 m², millest metsamaa kõlvik moodustab 100%;
- 5) looduskaitselisi piiranguid ei ole.

Tabel 12. Metsamaa rühma kuuluva katastriüksuse ühikuhinna kujunemine (näide 4)

Kvaliteeditegur	Väärtus (koefitsient)	Kvaliteediteguri osakaal	Mõju hinnale (€/m ²)
-----------------	-----------------------	--------------------------	----------------------------------

Mustika-kõdusoo kasvukohatüüp, kuivendamata, metsamaa III boniteet	0,378	0,124	0,0066
Jänsekapsa-kõdusoo kasvukohatüüp, kuivendamata, metsamaa II boniteet	0,535	0,095	0,0071
Mustika kasvukohatüüp, kuivendamata, metsamaa II boniteet	0,741	0,066	0,0068
Jänsekapsa kasvukohatüüp, kuivendamata, metsamaa I boniteet	1,041	0,381	0,0555
Naadi kasvukohatüüp, kuivendamata, metsamaa I boniteet	1,041	0,334	0,0487
Hindamismudeli tulemus			0,1247

Tabel 13. Hindamise lõpptulemus (näide 4)

	Ühikuhind (€/m ²)	Pindala (m ²)	Maa väärtus ehk maksustamishind (€)
1. Metsamaa rühm	0,1247	41 100	0,1247 * 41 100 = 5 125,17
KOKKU		41 100	5 125

Metsamaa rühma hindamisel jagatakse maa kvaliteeditegurite järgi. Seejärel leitakse, kui suure osa iga grupp moodustab, ning arvutatakse iga grupi mõju hinnale. Selleks korrutatakse metsamaa baasväärtus 0,1400 €/m² kvaliteediteguri väärtuse ja osakaaluga. Näiteks mustika-kõdusoo kasvukohatüübi, mis on kuivendamata ja metsamaa III boniteediga, mõju hinnale on:
 $0,1400 * 0,378 * 0,124 = 0,0066 \text{ €/m}^2$.

Näites 4 kujuneb lõplikuks ühikuhinnaks:

$$0,0066 + 0,0071 + 0,0068 + 0,0555 + 0,0487 = 0,1247 \text{ €/m}^2$$

Maa maksustamishinna saamiseks korrutatakse ühikuhind maatüki pindalaga ning ümardatakse ühe euro täpsuseni:

$$0,1247 \text{ €/m}^2 * 41\ 100 \text{ m}^2 = 5\ 125,17 \text{ €} \sim 5\ 125 \text{ €}$$

Aktiivse turuta maade rühma arvutuskäigus esitatakse katastriüksuse, selle osa või kõlviku hindamistulemus (€) ja pindala (m²) koos vastava asukohaklassi ühikuhinnaga (€/m²). Aktiivse turuta maade hindamisel rakendatakse eelnevalt kindalaks määratud asukohaklassi madalaimat väärtust. Näites 5 on toodud transpordimaa kui ühe aktiivse turuta maa hulka kuuluva sihtotstarbe arvutuskäik. Maatükk on:

- 1) 100% transpordimaa sihtotstarbega;
- 2) hoonestamata;
- 3) Tartu linnas asukohaklassis 2 paiknev;
- 4) pindalaga 17 834 m².

Tabel 14. Hindamise lõpptulemus (näide 5)

	Ühikuhind (€/m ²)	Pindala (m ²)	Maa väärtus ehk maksustamishind (€)
1. Aktiivse turuta maa rühm	10,00	17 834	10,00 * 17 834 = 178 340,00
KOKKU		17 834	178 340

Maa maksustamishinna saamiseks korrutatakse ühikuhind maatüki pindalaga ning ümardatakse ühe euro täpsuseni:

$$10,00 \text{ €/m}^2 * 17\ 834 \text{ m}^2 = 178\ 340,00 \text{ €} \sim 178\ 340 \text{ €}$$

Tabelis 15 on esitatud näide hindamise lõpptulemusest juhul, kui üks katastriüksus jaguneb mitme rühma vahel. Sel juhul leitakse maksustamishind eraldi iga rühma kohta ning kõikide rühmade hindamistulemused liidetakse kokku. Näites 6 on esitatud maatükk, mis koosneb eelnevates näidetes (näited 2 ja 4) toodud põllumajandusmaast ja metsamaast.

Tabel 15. Hindamise lõpptulemus mitme rühma puhul (näide 6)

	Ühikuhind (€/m ²)	Pindala (m ²)	Maa väärtus (€)
1.Põllumajandusmaa rühm	0,3202	101 200	0,3202 * 101 200 = 32 404,24 ~ 32 404
2.Metsamaa rühm	0,1247	41 100	0,1247 * 41 100 = 5 125,17 ~ 5 125
KOKKU		142 300	37 529

2.5.2. Maa maksustamishinna esitamise täpsus (§ 17)

Paragrahv 17 täpsustab, et maa maksustamishind esitatakse sihtotstarvete ja kõlvikute kaupa ühe euro täpsusega. Ühe euro täpsusega esitamine erineb varasemast maksustamishinna täpsuse regulatsioonist, kus maa maksustamishind ümardati 10 euro täpsuseni. Maa-ameti ning Maksu- ja Tolliameti vahelistes infosüsteemi arenduste ja andmevahetuse aruteludes leiti, et 10 euro täpsuseni ümardamiseks puudub vajadus, samas tekitavad igasugused ümardamised asjatut halduskoormust ja ebatäpsust.

3. Eelnõu terminoloogia ja vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõus kasutatavad terminid on eelnõus lahti seletatud ja seotud teistes õigusaktides kasutatud terminitega. Eelnõu reguleerimisala ei puuduta Euroopa Liidu õigust.

4. Määruse mõju

Maa korralise hindamise meetodika määruse kehtestamine tuleneb 15.03.2022 jõustunud maa hindamise seaduse muudatustest ning kõiki olulisi mõjusid on hinnatud maa hindamise seaduse, maamaksuseaduse ja teiste seaduste muutmise käigus (seaduseelnõu 406 SE) algataja seletuskirjas, mis on kättesaadav [Riigikogu kodulehel: riigikogu.ee](http://riigikogu.ee) (rubriik „Eelnõud“).

Vastavalt MHS §-le 4¹ on maa korraline hindamine andmekogude andmetele tuginev turupõhine maa hindamine, mille tulemusena määratakse igale katastriüksusele maa maksustamishind. Maa korralist hindamist teeb Maa-amet iga nelja aasta tagant. Korralise hindamise meetodika on sätestatud MHS § 4³, meetodika detailsemalt kehtestatakse vastavalt MHS § 4³ lõikele 5 käesoleva maa korralise hindamise meetodika määrusega. Seega määrus ei oma eraldiseisvat mõju, vaid mõjud on juba hinnatud seaduseelnõu väljatöötamise käigus.

Üheks korralise hindamise läbiviimisega seotud ja seeläbi ka maa korralise hindamise meetodika määruse rakendamise seotud mõjuks on mõju majandusele, mida on hinnatud põhjalikult seaduseelnõu 406 SE seletuskirja punktis 6.1. Korralise hindamise läbiviimine avaldab potentsiaalselt mõju kõigile maaomanikele ning maaga tehinguid sooritada soovivatele isikutele ja ettevõtjatele ehk muudatus puudutab kõiki isikuid ja ettevõtjaid, kellel on seos maaga Eestis, sealhulgas nii omavalitsusi ja riiki (riigiasutusi) kui ka maaomanikke. Iga nelja aasta tagant toimuva korralise hindamisega kaasneb oluline positiivne mõju – see korrastab kinnisvaraturgu, kuna maaomanikel ja turuosalistel on selgem ülevaade maa väärtustasemetest. Maaomanike kulud vähenevad seoses maa väärtuse teadasaamiseks eksperthinnangute tellimise vajaduse vähenemisega ning ettevõtted saavad positiivse mõjuna ülevaade oma maade väärtustest ka finantsaruandluseks. Samuti on riigil ja KOV-idel parem ülevaade maade väärtustest (maade bilansilise väärtuse aluseks on tihti maa maksustamishind). Positiivse mõjuna arvutatakse kõik maa maksustamishinnad pärast järgmist hindamist ühtsetel alustel, mille tagab muuhulgas käesolev detailne maa korralise hindamise meetodika määrus. Ebasoovitavate mõjude risk maaomanikele seisneb eelkõige uute maa maksustamishindadega kaasnevas maamaksu ning kasutustasude potentsiaalses tõusus, mida on analüüsitud põhjalikult seaduseelnõu 406 SE seletuskirja punktis 6.4 ja järgnevatel. Samas on maamaksust laekuvate tuludega kohalikel omavalitsustel võimalik panustada elukeskkonna kvaliteedi parendamisse.

Korralise hindamise läbiviimisega seotud ja seeläbi ka maa korralise hindamise metoodika määruse rakendamisega seotud mõjuks on lisaks ka mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste töökorraldusele, mida on samuti põhjalikult hinnatud seaduseelnõu 406 SE seletuskirja punktis 6.1. Tulenevalt asjaolust, et hindajaks on edaspidi Maa-amet, väheneb selle võrra KOV-ide töökoormus, kuna seni oli korralise hindamisega seotud tegevused KOV-i ülesanneteks. Kuivõrd aga korralist hindamist ei ole tehtud 21 aastat, ei tekita see praktikas ilmselt olulist muudatust töökorralduses.

Riigiasutustest puudutab muudatus peamiselt Keskkonnaministeeriumi haldusalas olevat Maa-ametit. Maa-ameti töökoormuse kasv kaasneb eelkõige hindamise aastatel, s.o igal neljandal aastal. See puudutab nii hindamise läbiviimist kui selgituste andmist tulemuste avalikustamisel ja andmete parandamisel.

Hindamisest tulenev andmete kontrolli ja parandamise vajadus kasvatab Maa-ameti ja teiste andmekogude vastutavate töötajate töökoormust, kuid positiivse mõjuna paraneb andmete kvaliteet. Enne hindamist (mais-juunis 2022) lepatakse kõikide andmekogude vastutavate töötajatega kokku andmete kontrollimise ja parandamise protsessid. Samuti teeb Maa-amet jooksvalt selgitustööd korralise hindamise läbiviimise kohta veebiseminaridel, kodulehel, sotsiaalmeedias, vajaduspõhiselt avalikes meediakanalites, sh korraldab avalikustamise veebirakenduse tutvustused KOV-dele, kuhu maaomanikud võivad harjumuspäraselt infot küsima minna.

5. Määruse rakendamisega seotud tegevused, vajalikud kulud ja määruse rakendamise eeldatavad tulud

Kuivõrd maa korralise hindamise metoodika määruse kehtestamine tuleneb 15.03.2022 jõustunud maa hindamise seaduse muudatustest, on ka olulisi rakendamisega seotud tegevusi, vajalikke kulusid ning seotud tulusid käsitletud maa hindamise seaduse, maamaksuseaduse ja teiste seaduste muutmise käigus (seaduseelnõu 406 SE).

Riigi kuludena on maa hindamise seaduse, maamaksuseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskirjas välja toodud maa hindamiseks Vabariigi Valitsuse 28.05.2020 korraldusega nr 187 „Raha eraldamine Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist“ eraldatud toetus. Lisaks otsustati pärast seaduseelnõu algatamist Vabariigi Valitsuse 01.04.2021 korraldusega nr 138 „Raha eraldamine Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist“ eraldada omandireformi reservfondist tagastamatu toetusena Keskkonnaministeeriumi valitsemisalale keskkonna tulemusvaldkonna keskkonnakaitse ja -kasutuse programmi Maa-ametile 348 022 eurot (käibemaksuta) ja Keskkonnaministeeriumi Infotehnoloogiakeskusele 100 000 eurot (ilma käibemaksuta) maa korralise hindamise ettevalmistamiseks ja tegemiseks ning Rahandusministeeriumi valitsemisalale tõhusa riigi tulemusvaldkonna halduspoliitika programmi Maksu- ja Tolliametile 75 000 eurot (käibemaksuta) infotehnoloogiliste arendustööde eelanalüüsimiseks.

Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist Maa-ametile eraldatud raha hõlmas nii välise konsultatsiooni hankimist tegevhindajatelt summas 50 000 eurot, tööjõukulusid summas 293 022 eurot, planeeringute digiteerimiseks ja projekteerimistingimuste masinloetavale kujule viimisega seotud tegevusteks 28 098 eurot ning korralise hindamise tulemuste avalikustamisega kaasnevaks lisatööks 40 140 eurot. Keskkonnaministeeriumi Infotehnoloogiakeskusele eraldatud 100 000 eurot koosnes maa korralise hindamise infosüsteemi haldamiseks vajalikest kuludest. Maksu- ja Tolliametile eraldatud 75 000 eurot (ilma käibemaksuta) hõlmas maamaksu tõusu piirmäära rakendamisest tingitud tehnoloogilise arenduse jaoks eelanalüüsimiseks vajalikke tegevusi 2021. aastal.

6. Eelnõu koostöölastamine

Eelnõu esitatakse koostöölastamiseks eelnõude infosüsteemi EIS kaudu ministriumitele ning arvamuse avaldamiseks Eesti Linnade ja Valdade Liidule, Eesti Põllumajandus-Kaubanduskojale, Eesti Kaubandus-Tööstuskojale, Eestimaa Talupidajate Keskliidule, Eesti Erametsaliidule, Eesti Turbaliidule ja Eesti Omanike Keskliidule.