

KKK hindamistulemuste avalikustamise järel (07.11.2022)

Kust näeb maa väärtuse (maksustamishinna) arvutuskäiku?

Veebilehel minu.kataster.ee on maa väärtuse info all link (**2022.a maa maksustamishind**), mis suunab maatüki **hindamislehele**. Hindamislehel on võimalik avada erinevaid jaotusi ning näha hindamismudelid kasutatud tegureid ja nende mõju. Samuti on iga teguri juures “i”-tähe all kirjas, mis on teguri sisu. Põhjalikumad infot saab hindamismudeli kohta, kui vajutada hindamismudeli lingile, mis viib Maa-ameti korrallise hindamise lehele.

Mille järgi on maa hinnatud?

Hindamisel jagatakse maad sihtotstarbe järgi nelja rühma, st rakendatakse peamiselt 4 hindamismudelit:

- 1) **ehitusmaa mudeliga** hinnatakse eelkõige elamumaad, ärimaad ja tootmismaad, aga ka maatulundusmaa õuemaad jt ehitamiseks mõeldud maad.
- 2) **põllumajandusmaa mudeliga** hinnatakse maatulundusmaa haritava maa ja loodusliku rohumaa kõlvikud.
- 3) **metsamaa mudeliga** hinnatakse maatulundusmaa metsamaa kõlvikud.
- 4) **aktiivse turuta maa mudeliga** hinnatakse transpordimaad, jäätmehooldamaad, üldkasutatavat maad jm maad, millega tavaliselt turul ei kaubelda.

Lisaks kasutatakse Tallinna ja Tartu kesklinna piirkondades ehitusmaa hindamiseks **ehitusõiguse mudelit**. Ehitusõigus on oluline väärtus mõjutav tegur ka mujal, kuid masinloetavate detailplaneeringu andmete puudumise tõttu ei saanud seda 2022. aasta hindamisel laiemalt kasutada.

Maa korrallisel hindamisel on tegemist masshindamisega, mille tulemus on statistiline üldistus.

Hindamismudelite kirjeldused leiab Maa-ameti korrallise hindamise lehel (maaamet.ee/maatoimingud-maakataster/maa-hindamine-ja-tehingud/2022-aasta-maa-korralline-hindamine) eraldi alajaotustena.

Naaberkindistust on hinnatud palju madalamalt/kõrgemalt

Maa korrallise hindamise käigus leitakse igale maatükile väärtus arvestades just selle maatüki omadusi.

Hindamismudeli valik sõltub sellest, milline on katastriüksuse sihtotstarve ning millises asukohaklassis maatükk paikneb. Maatulundusmaal sõltub hindamismudeli valik ka kõlvikust (maatüki looduslikust koostisest). Maa-ameti koduleheküljel (maaamet.ee/maatoimingud-maakataster/maa-hindamine-ja-tehingud/2022-aasta-maa-korralline-hindamine) on toodud tabel hindamismudeli valikule maakasutuse ja asukohaklassi järgi.

Erinevus maatükkide väärtuses võib tuleneda nii erinevast hindamismudelitest, erinevast asukohaklassist, kui ka konkreetse mudelis arvesse võetud teguritest (näiteks pindala erinevusest). Arvesse võetud tegurid ja nende mõju leiate hindamislehelt.

Oluline on, et erinevate hindamismudelitega hinnatud maid ei saa omavahel võrrelda, sest erineva kasutusega maade väärtus kujuneb erinevalt. Näiteks võib kahe omadustelt sarnase maatüki väärtus erineda mitu korda, kui ühe maa sihtotstarve on elamumaa (hinnatakse ehitusmaa mudeliga) ja teisel maatulundusmaa (hinnatakse 4 erinevas osas kasutades 4 erinevat mudelit).

Kuidas hinnatakse elamumaad? Millised tegurid on arvesse võetud?

Elamumaad hinnatakse ehitusmaa mudeliga. Ehitusmaa mudel on statistiline mudel, millega arvutatakse maatükile hoonestamata elamumaade tehingute analüüsimisel algväärtus ja korrigeeritakse seda kahe teguri mõjuga: pindala ja veekogu lähedusega.

Ehitusmaa hindamisel analüüsiti lisaks pindalale ja veekogu lähedusele veel teisigi tegureid, mida hindamisel arvesse ei võetud: avaliku tee juurdepääsu tegur, keskuste tegur, ehituskeeluvööndi tegur. Neid tegureid ei kaasatud, kuna alusandmete kvaliteedist tulenevalt ei olnud võimalik tagada mõõtmismetoodika täpsust, mõju ei osutunud statistiliselt oluliseks, mõju seos oli ebaloogiline või osutus liiga nõrgaks (alla 0,01 €/m²).

Põhjalikumalt muid tegureid ei analüüsitud, kuna tegur kas ei avaldanud tegevhindajate hinnangul olulist mõju maa väärtusele või puudus teguri osas masinloetav ja kogu Eestit hõlmav andmebaas.

Elamumaale ei ole võimalik ehitada, miks seda arvesse ei võeta?

Ehitusmaa mudeliga hinnatakse maid (sihtotstarbeid), kuhu üldjuhul on ette nähtud võimalus ehitada. Ehitusmaa mudeli välja töötamisel kaaluti ehituskeeluvööndi ulatuse kasutamist, kuid analüüsist selgus, et kui maatükile on võimalik ehitada osaliselt, siis see ei langeta oluliselt maatüki väärtust. Juhul kui maatükile ei ole võimalik ehitada, siis soovitame pöörduda kohaliku omavalitsuse poole, et üle vaadata sihtotstarbe andmed.

Kuidas hinnatakse maatulundusmaad?

Maatulundusmaad hinnatakse maa korralisel hindamisel erinevate hindamismudelitega vastavalt maatükil paiknevatele kõlvikutele. Maatükil võib paikneda kuni viis erinevat kõlvikut, mida hinnatakse nelja erineva mudeliga:

- metsamaa, mida hinnatakse metsamaa mudeliga,
- õuemaad, mida hinnatakse ehitusmaa mudeliga,
- haritav maa ja looduslik rohumaa, mida hinnatakse põllumajandusmaa mudeliga,
- muu maa, mida hinnatakse aktiivse turuta maa mudeliga.

Erinevate hinnatavate osade tulemused liidetakse.

Veebilehel minu.kataster.ee on maa väärtuse info all link (2022.a maa maksustamishind), mis suunab maatüki hindamislehele. Hindamislehel on võimalik näha, kuidas on maatükk jagatud erinevateks osadeks ning milliseid tegureid on erinevates hindamismudelites kasutatud. Iga

teguri juures “i”-tähe all on kirjas, mis on teguri sisu. Põhjalikumad infot saab hindamismudeli kohta, kui vajutada hindamismudeli lingile, mis viib Maa-ameti korralise hindamise lehel (maaamet.ee/maatoimingud-maakataster/maa-hindamine-ja-tehingud/2022-aasta-maa-korraline-hindamine) mudeli alajaotusse.

Metsamaa pindala ei ühti hindamislehel oleva pindalaga

Metsamaa mudeliga hinnatakse maatulundusmaa metsamaa kõlvikut, mille aluseks on maakatastris metsamaana registreeritud maa. Seejuures on metsamaa kõlviku kaardistamisel oluline võrade liituvus ja puittaimede kõrgus.

Kuidas hinnatakse metsamaad? Kas metsamaa hindamisel on arvestatud looduskaitselisi piiranguid?

Metsamaa mudeliga hinnatakse maakatastris metsamaana registreeritud maad. Metsamaa hindamisel arvestatakse ainult maa väärtust, ei arvestata sellel kasvavat metsa.

Metsamaad hinnatakse metsamajandamiskava põhjal metsaeraldiste kaupa ning tulemused liidetakse. Iga metsaeraldise väärtus leitakse baasväärtuse ja kvaliteediteguri korrutisena. Pindala ei kohandata.

Metsamaa baasväärtus on metsata metsamaa müügitehingute keskmine hind. Tehingud kontrolliti kõrvutades ajaloolisi satelliidipilte ja tehingu toimumise kuupäevi veendumaks, et analüüsis kasutatavate tehingute kogum koosneks ainult lageraielankidest. Metsamaa baasväärtuseks kujunes müügitehingute põhjal 0,1883 €/m² (1883 €/ha).

Kvaliteediteguriga arvestamine on vajalik, kuna kõik maad ei ole võrdväärsed. Kvaliteeditegurid peegeldavad vastava metsaeraldise tootlikkust võrreldes keskmise metsamaaga võttes arvesse metsa kasvukohatüübi, metsamaa boniteedi ja maaparanduse (kuivendatusse). Kvaliteeditegurid on leitud koostöös metsaekspertidega.

Kui metsamaa ei ole terves ulatuses inventeeritud ja andmed metsaregistris puuduvad, siis rakendatakse inventeerimata metsamaa osale asustusüksuse keskmist kvaliteeditegurit (kui metsaregistris on selles asustusüksuses vähemalt 10 metsaeraldise andmed) või kohaliku omavalitsuse keskmist kvaliteeditegurit (kui metsaregistris on selles asustusüksuses vähem kui 10 metsaeraldise andmed).

Metsamaa väärtust võivad kahandada erinevad piirangud.

Looduskaitse piirangutena arvestatakse järgmisi kitsendusi: hoiuala, kaitseala piiranguvöönd, kohaliku omavalitsuse kaitstav loodusobjekt, looduskaitse üksikobjekti piiranguvöönd, püsielupaiga piiranguvöönd, ranna piiranguvöönd. Looduskaitse piirangute alale jäävale metsamaa osale rakendatakse koefitsienti 0,5.

Rangete looduskaitse piirangutena arvestatakse järgmisi kitsendusi: kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd, kaitseala looduslik sihtkaitsevöönd, kaitseala loodusreservaat, püsielupaiga sihtkaitsevöönd. Rangete looduskaitse piirangute alale jääv metsamaa osa hinnatakse kõige madalama väärtustasemega (0,04 €/m²).

Kui metsamaa mudeliga arvutuslikult leitud väärtus on väiksem kui kõige madalam väärtustase, on hindamistulemuseks kõige madalam väärtustase (0,04 €/m²).

Kui kaua on aega andmeid parandada?

Vea ilmnmisel saab andmeid alati parandada. Maksu- ja Tolliamet võtab uue maksustamishinna maamaksu aluseks alates 2024. aastast, mis tähendab, et kuni 2023. aasta lõpuni saab andmeid muuta lihtsamalt, andes sellest Maa-ametile tagasiside kaudu teada. Kui viga ilmneb hiljem, saab selle samuti parandada, ent siis on see juba keerulisem protsess, mis vajab ka maamaksu ümber arvutamist.

Hindamislehel olevate kõlvikute andmetes on vead

Oleme teadlikud, et hetkel võib minu.kataster.ee veebirakenduses kõlvikute andmetes esineda andmeülekande vigade tõttu ebatäpsusi, nagu ikka uuttes infosüsteemides juhtub. . Vea ulatus ei ole suur:

- 3,9% maaüksustest on kõlvikute pindalad suuremad kui maatüki pindala ja süsteem näitab õigest tulemusest kõrgemat väärtust;
- 3,5% maatükkidest on õuema kõlviku asemel muu maa kõlvik ja süsteem näitab õigest tulemusest madalamat väärtust (õuema hinnatakse ehitusmaa mudeliga, mis on kalleim, seevastu aktiivse turuta maa on madalaima väärtusega).

Veaga tegeleb Maa-ameti IT-partner (KeMIT), andmeid korrastatakse jooksvalt ja arvutatakse ümber ka hindamistulemused.