



MAA-AMET

Maa korraline hindamine

Kohalike omavalitsuste maanõunikele
Oktoober 2022



Seminar kohalike omavalitsuste **maanõunikele ja maakorraldusega tegelevatele spetsialistidele**, kes oma töös vastavad maaomanike küsimustele ja/või kasutavad korralise hindamise tulemusi või laiemalt maa väärtuse infot oma töös.

Seminaril ei räägita maamaksumäärade kehtestamisest ja maamaksutulu planeerimisest, seda infot jagab Rahandusministeerium kohalike omavalitsuste finantsnõunikele.

- **T 04.10 Tallinnas** (Maa-ameti saal, Mustamäe tee 51)
- **T 11.10 Tartus** (Tartu linnavalitsuse saal, Raekoja plats 1a)
- **N 13.10 Raplas** (Rapla riigimaja nõupidamisruum, Tallinna mnt 14)
- **T 18.10 veebiseminar Teamsis – SALVESTAME JA JAGAME**

Päevakava

10.00–10.30 Kogunemine

10.30–12.00 Maa korraline hindamine ja tulemuste kasutamine. **Veronika Iisjan**

12.00–12.15 Sirutuspaus

12.15–13.00 Veebilehe ja hindamistulemuste avalikustamise rakenduse tutvustus. **Britt Suits**

13.00–13.45 Lõuna

13.45–14.30 Ehitusmaa ja aktiivse turuta maa mudelite tutvustamine. **Britt Suits**

14.30–15.15 Põllumajandusmaa ja metsamaa mudelite tutvustamine. **Johannes Nõupuu**

15.15–16.00 Arutelu, küsimused ja vastused

10.30–12.00

Maa korraline hindamine ja tulemuste kasutamine

Veronika Iisjan

1. Mis on maa korraline hindamine?

2. Miks tehakse maa korralist hindamist, mis muutub?

3. Kuidas hinnatakse?

4. Kuidas avalikustatakse?

5. Erisõnumid KOV-dele

1. Mis on maa korraline hindamine?

Hindamine on

väärtust mõjutavate tegurite

analüüs



VÄÄRTUS

Kinnisvaraturul tehtud tehingute

analüüs



TURUVÄÄRTUS

Hoonestamata maa tehingute

analüüs masshindamise

meetoditel



**LIGIKAUDNE
MAA TURUVÄÄRTUS
ehk MAA MAKSUSTAMISHIND**

Vähemalt 5 aasta tehingud

Alates 2016 kuni 30.06.2022

Vabaturu tingimustel

Ajaliselt kohandatud (indekseeritud)

**≠ Maamaks
= Maamaksu alus**

STATISTILINE ÜLDISTUS

**KORRALINE,
st korraga kõik maaüksused
(ca 760 000)**

**KORRALINE,
st regulaarne,
püsiv, pidev**

**ERAKORRALINE,
Sest 21 aastat ei ole tehtud
(1993, 1996, 2001 ... 2022)**

**Väärtused on kasvanud kordades
Eestis keskmiselt ca 7 korda**

**Vabariigi Valitsus ei otsustanud
Edaspidi igal 4. aastal, st 2026, 2030, ...**

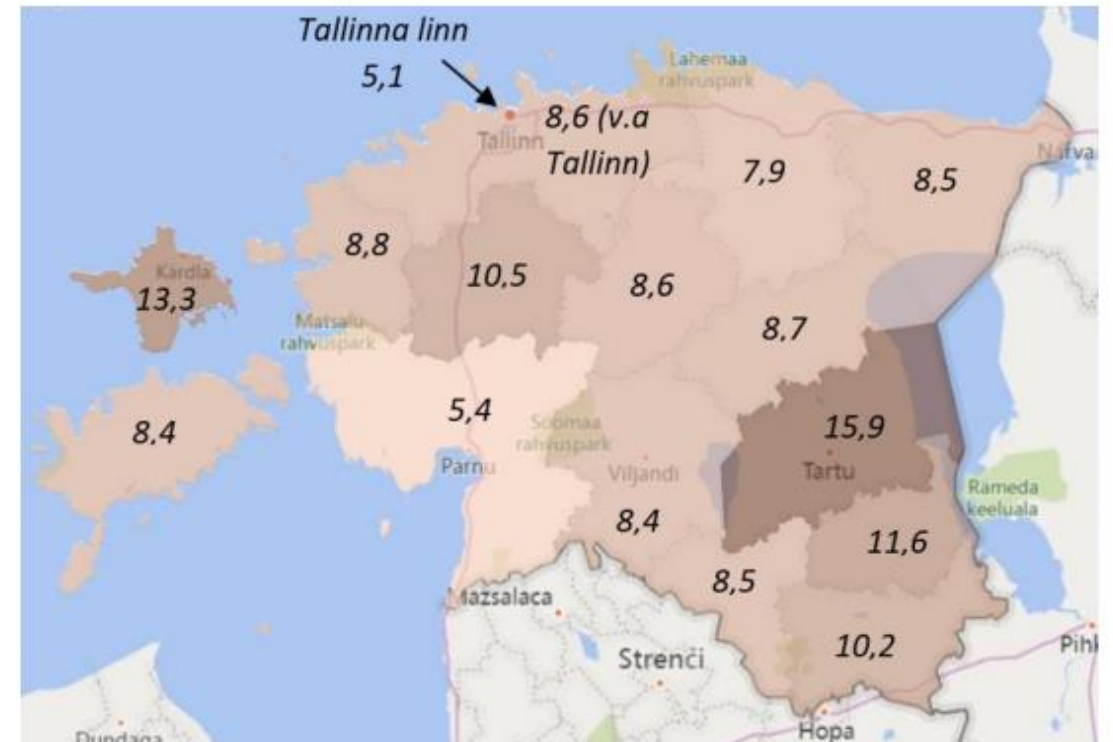
Vabariigi Valitsusele esitatud maa väärtuse kasvu prognoosid enne maa korralise hindamise otsust (16.04.2020)

Tabel 1. Maade koguväärtuse muutumine valitud sihtotstarvete lõikes 2018 vs 2001 (miljardites eurodes)

	2001	2018	Muutus kordades
Eesti kokku	3,9	28,2	7,2
sh elamumaa	1,2	10,5	8,8
sh maatulundusmaa	0,8	9,3	11,6
sh ärimaa+tootmismaa	0,8	4,1	5,1

31.10. 2022
eeldatavalt sarnased tulemused.

Joonis 2. Maade koguväärtuse muutumine 2018 vs 2001 (kordades) maakonniti ning Tallinnas



Ainult MAA hindamine

Ei hinnata kasvavat metsa

Ei hinnata ehitisi

Ei arvestata piiratud asjaõiguseid ja
kasutuslepinguid

Ainult andmekogude ANDMETEL

Paikvaatlusi ei tehta

Masinloetavad andmed

Testitud turuga!

Automaatsed hindamismudelid

Mis on maa korraline hindamine?

KORRAGA ehk samaaegselt

- Kõik Eesti katastriüksused (760 000)
- Seisuga 30.06.2022
- Kinnisvaratehingute analüüsil
- Tehingud alates 2016. aastast, ajaliselt kohandatud (indekseeritud)

KORRALINE ehk regulaarne

- 1993, 1996, 2001
- paus 21 aastat
- 2022, 2026, 2030

Masshindamine

- Statistiline üldistus
- Enamik maaüksuseid +/-30%

Ainult MAA hindamine

- Ei hinnata kasvavat metsa
- Ei hinnata ehitisi
- Ei arvestata piiratud asjaõiguseid ja kasutuslepinguid

Ainult andmekogude ANDMETEL

- Paikvaatlusi ei tehta
- Masinloetavad andmed
- Testitud turuga!
- Automaatsed hindamismudelid

Tulemuseks

- Maa ligikaudne turuväärtus
- = Maa maksustamishind
- ≠ Maamaks

2. Miks tehakse maa korralist hindamist, mis muutub?

Miks maa korraline hindamine?

Maaomanik



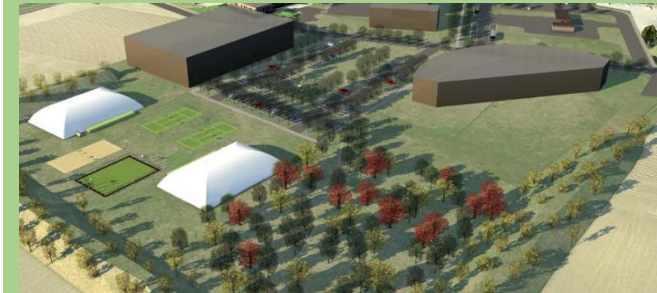
**TALUMISTASU
RENDITASU
OSTU-MÜÜGIHIND
BILANSILINE VÄÄRTUS**

Maksu- ja Tolliamet



**MAAMAKSU
ALUS**

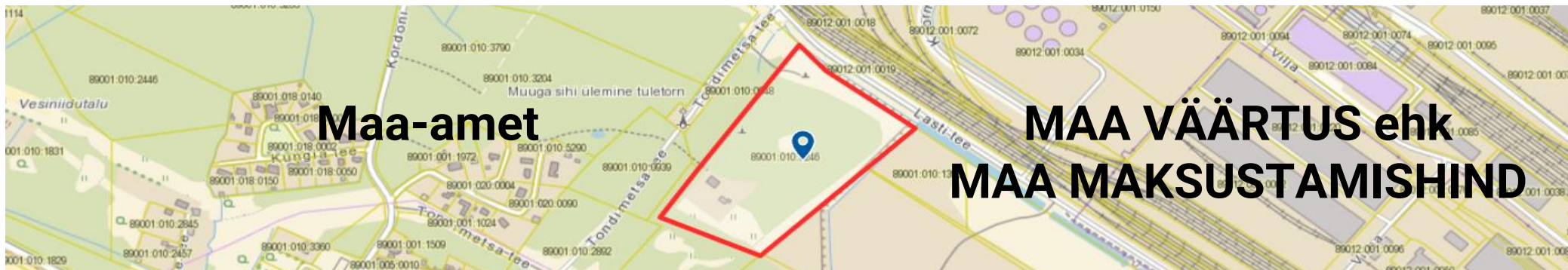
Kohalikud omavalitsused



**ELUKESKKONNA
KVALITEET**

Maa-amet

**MAA VÄÄRTUS ehk
MAA MAKSUSTAMISHIND**



Kui palju muutub maamaks?



Maamaks = Maa maksustamishind × Maksumäär – vabastused ja soodustused

	Maksustamishind (€)	Maksimaalne maksumäär (%)	Maksimaalne arvutatud maamaks (€)	Tegelik maamaks 2024 (€)
2001	3 060	2,0 ja 2,5	70,44	77,49
2022	32 500	0,5	162,50	
MUUTUS	10,6 korda	-5 korda	2,3 korda	+10%

Tegelik maamaks arvestades 10% kasvu aastas:

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
70,44	77,49	85,24	93,76	103,14	113,45	124,80	137,28	151,00	162,50



Uus hindamine



Uus hindamine

Kui palju muutub talumistasu?



$$\text{Talumistasu} = \frac{\text{Kitsenduse pind}}{\text{Katastriüksuse pind}} \times \text{Maa maksustamishind} \times 7,5\% \times \text{koefitsent}$$

	Maksustamishind (€)	Talumistasu 7,5% (5+2,5) (€)	Talumistasu 3,5% (3+0,5) (€)
2001	3 060	3,37	
2022	32 500	35,81	16,71
MUUTUS	10,6 korda		5,0 korda
			+ 13,34

Elektriliin läbib maatükki diagonaalis kattes 1506 m² maaüksuse 102 500 m² suurusest pindalast (1,5%)

Talumistasu muutus 3-aastase üleminekuga:

	2023	2024	2025	2026
	3,37	7,82	12,27	16,71
		+4,45	+4,45	+4,44

Kuidas muudetakse renditasu? Kas ma saan välja osta?

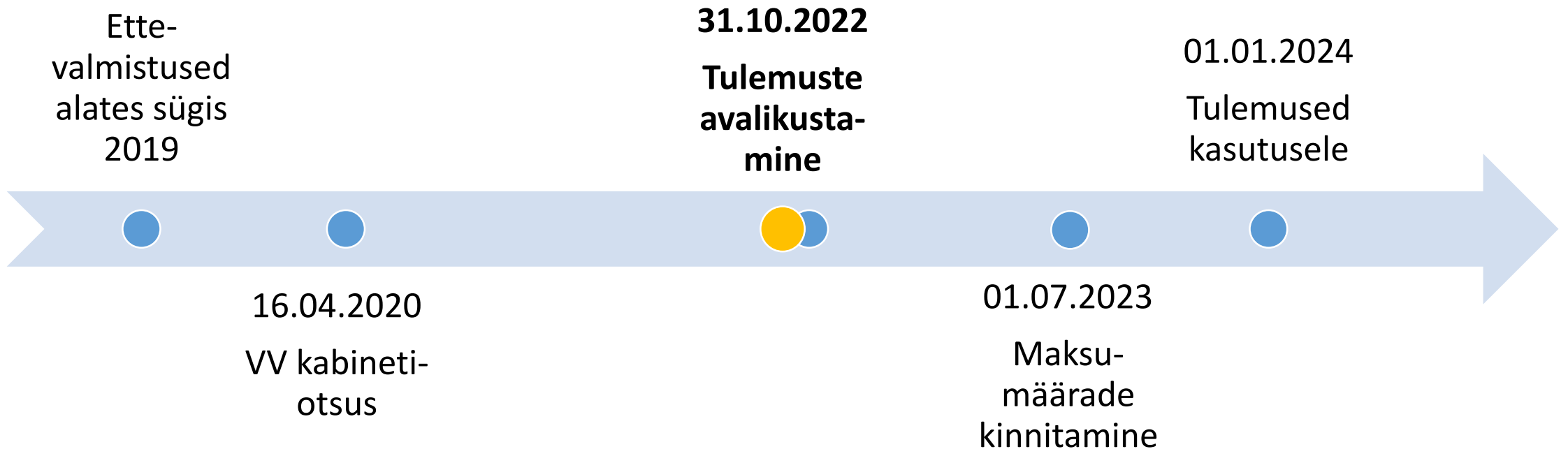
Lepingu liik	Lepingute arv	Praegune seos maa maksustamishinnaga	Kavandatud seos maa maksustamishinnaga
Riigi omandis oleva põllumajandusmaa kasutustasu ja kasutustasu aktiivse turu puudumisel (RVS)		5% (enne 02.10.2020) 3% (alates 02.10.2020)	3%
Avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu ja -rajatise ning avalikult kasutatava tee kasutustasu (KAHOS)			
Tasu tehnovõrgu ja -rajatise talumise eest (AÕSR)	100 000	5% +2,5% maamaksu hüvitist	3% +0,5% maamaksu hüvitist
Maareformi käigus seatud kasutusvalduse lepingud (MaaRS)	5000	Kehtivad lepingud 2%, pikendatavad lepingud 3% (alates 29.05.2020)	3% (kehtivates 2%)
Maareformi käigus seatud hoonestusõigused elamumaadel (MaaRS VV määrus)	1700 (+2100)	ärimaal 5% tootmismaal 4% transpordimaal 4%	3% (kui kehtivas on 2%, siis jääb 2%)
Maareformi käigus seatud hoonestusõigused äri-, tootmis- ja transpordimaadel (MaaRS VV määrus)	400	muudel sihtotstarvetel, sh elamumaa 2%	
Riigi kinnisasja kaevandamiseks kasutamine (MaaPS)	150	5%	
Ehitis avalikus veekogus (VeeS)	17	4%	3%
Elektrituulepark avalikus veekogus (ELTS)	0	7%	

Võimalus osta turuväärtusega

Võimalus osta 2001. a. maksustamishinnaga

Kus me oleme ajateljel?

2+ aastat selja taga, 2- aastat ees



- 3 aastat tagasi alustasime ettevalmistusi Vabariigi valitsuskabineti otsuseks (RAM eestvedamisel)
- 2 aastat 4 kuud Maa-ametis projektijuhtimine
- Avalikustamine on ukse ees, edasi liigub rõhk „tootmiselt turundusele“
- 1,5 aastat selgitamist
- 2023 I pa põhirõhk KOV-del
- 2023 II pa liigub raskuskese Maksu- ja Tolliametile

3. Kuidas hinnatakse?

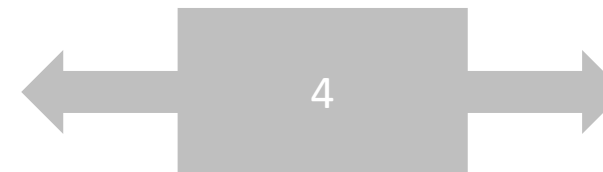
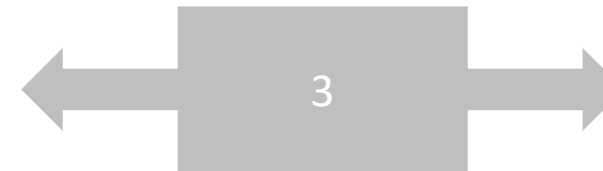
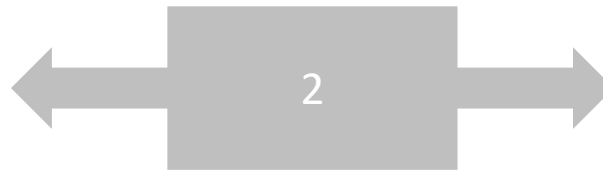
1993, 1996, 2001

**Hindamistulemuseks
tsoonihinnad, KOV arvutas
tulemuse maaüksuse kohta**

**Tulemused kinnitas
Keskkonnaminister**

**Erisused metoodikates
tulenevalt omavalitsusest**

**Vähe tehinguandmeid,
palju hinnangulisust**



2022, 2026, 2030

**Hindamistulemused maaüksuse
kohta (ei ole vaja midagi ise
arvutada)**

**Tulemused jõustuvad
katastrisse kandmisel**

**Ühtne metoodika, mõned
erisused asukohaklassides**

**Piisavalt tehinguandmeid ja
turuinfot,
vähem hinnanguid**

**Avalikud andmed.
Muutumisel arvutatakse
väärtus ümber.**

**Ei ole avalikud andmed.
4 aasta jooksul ei
muudeta.**

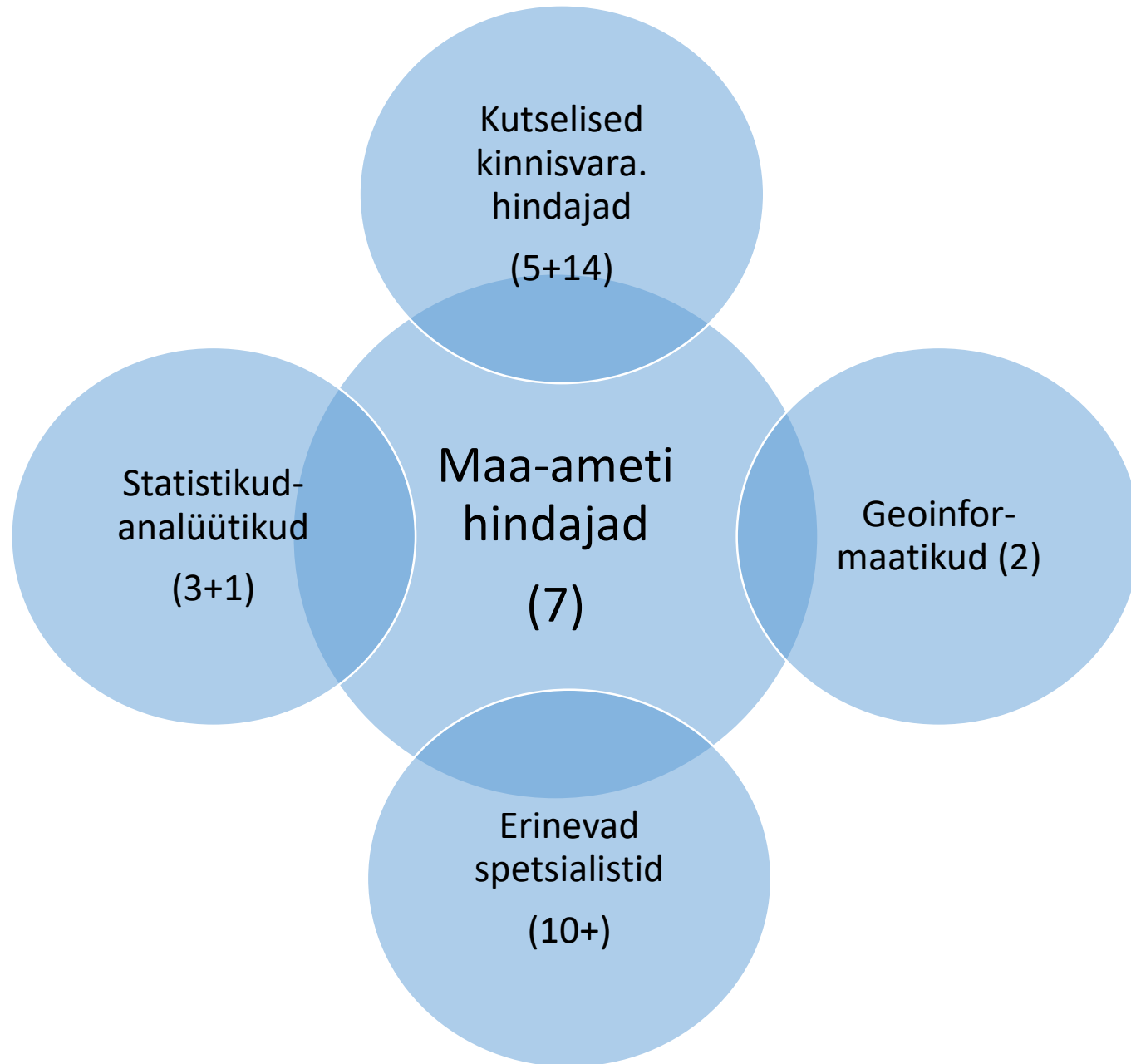


Uus hindamistulemus andmete muutumisel



Katastriüksuse andmete muutmisel	<ul style="list-style-type: none">• Reaalajas
Välistes andmekogudes andmete kontroll	<ul style="list-style-type: none">• Kord aastas
Uus korraline hindamine (uued tehinguandmed ja metoodika timmimine)	<ul style="list-style-type: none">• Igal 4. aastal

Koostöö projekt



Poliitikutud

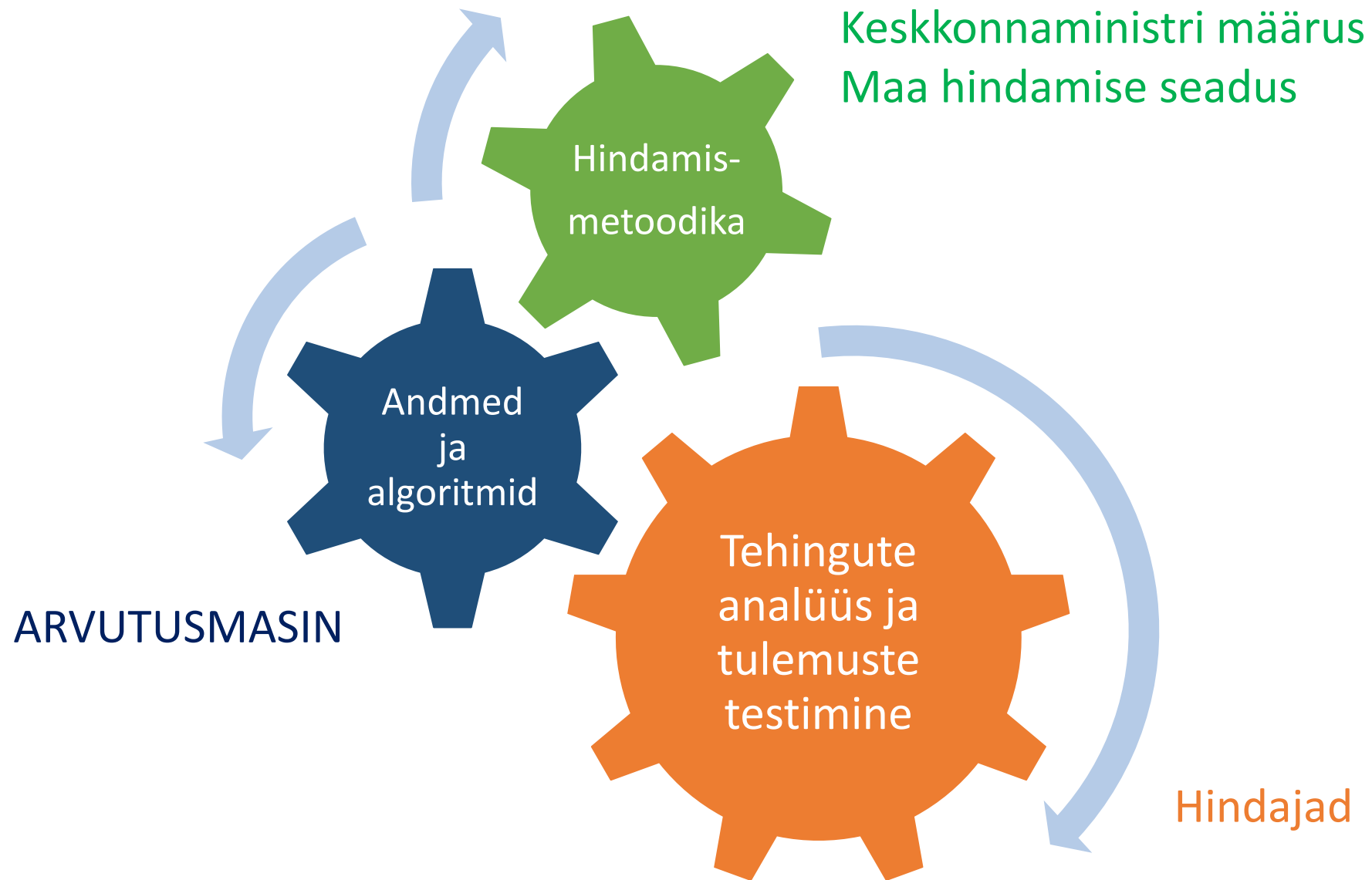
Huvirühmad

Juristid

Ametnikud

...

Automaatsed hindamismudelid (2020-2022)



Final Report

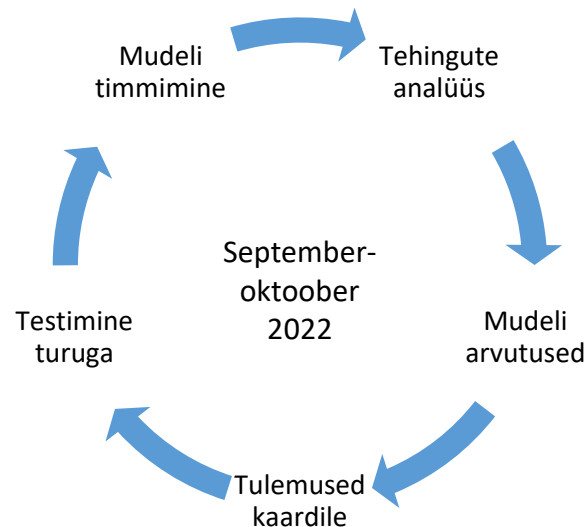
Prepared for:

Real Property Valuation Department
Estonian Land Board

Prepared by:

Paul Bidanset
Founder | Executive Director
Paul@OpenAppraisal.org

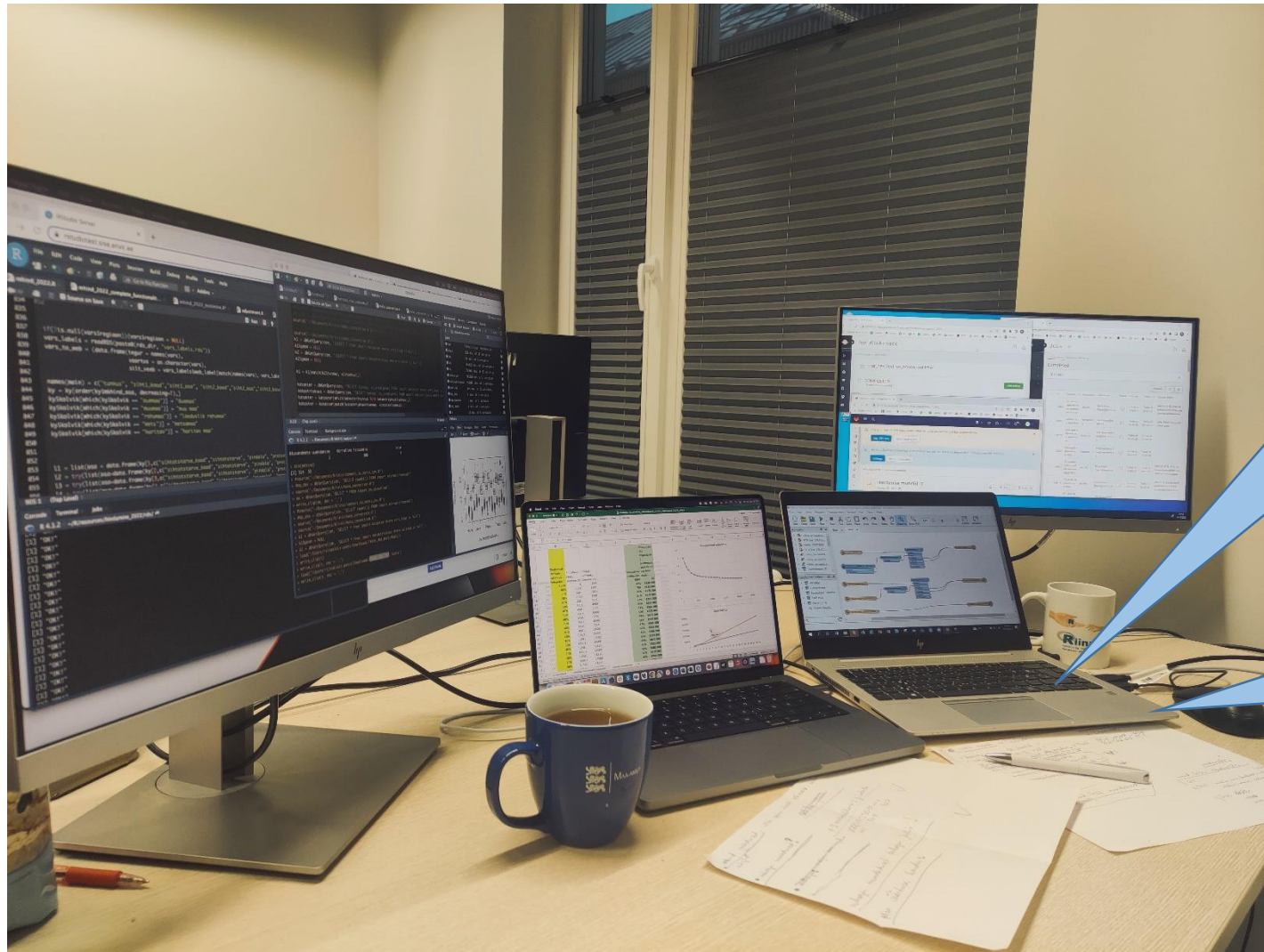
Tuesday, January 4th, 2022



RPVDELB has done a remarkable job so far in the creation, testing, and implementation of automated valuation models (AVMs) for their 2022 revaluation. The staff are remarkably capable and already follow many international best practices with respect to modeling, valuation, technology, administration, and more. Highly skilled modelers work together with staff with expertise in real estate market theory, resulting in advanced AVMs that are both intuitive and defensible. The levels of technical aptitude, teamwork, innovation, and execution are arguably more advanced than the majority of North American taxing authorities and distinguishes RPVDELB as a top-performer compared to government valuation offices in Europe and around the world. The suggestions offered in this report are few and are arguably of quite minimal effort compared to the work already completed by RPVDELB.

Täiendavad testimised ja kohandamised kutseliste hindajate poolt.
Visualiseerimine kaardirakenduses näitab anomaaliaid
Automaatsete tegurite asendamine hindajate pakutud teguritega.

Hindamismasina piloodikabiin



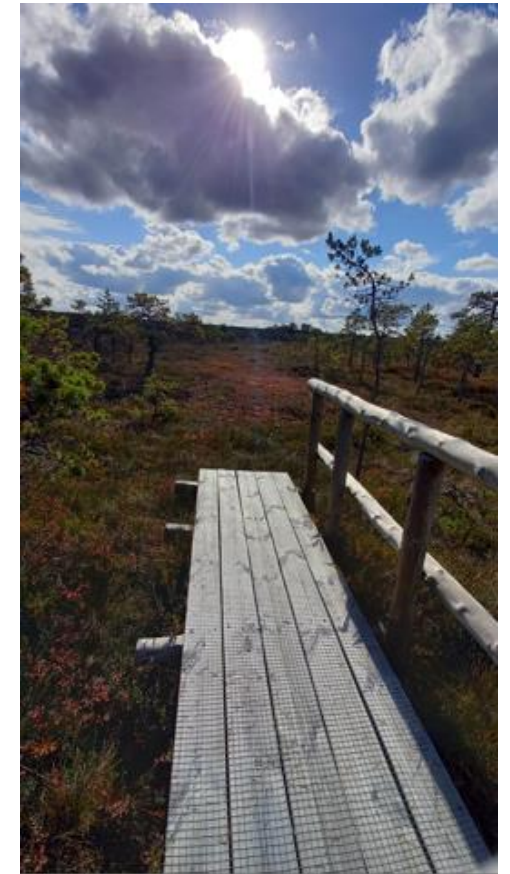
14.10.2022
„Boarding
completed“

17.10.2022
„Masshindamine
käivitatud“

Jõuame kohale,



saame hea ülevaate väärtustest



Mõned teed jäid seekord välja ehitama, sest aeg sai otsa või polnud andmed küpsed. Järgmine hindamine on 2026.

Hindamine on
väärtust mõjutavate tegurite
analüüs



VÄÄRTUS

ASUKOHT

Elamu-, äri- ja tootmismaal
(EHITAMISEKS MÕELDUD
MAAL)

ASUKOHAKLASSID

KASUTUS

**HINDAMISMUDELI
VALIK (4+1)**

SIHTOTSTARVE JA KÕLVIK!

KVALITEET

Metsamaal ja
põllumajandusmaal

Mullaviljakus, kuivendus jms

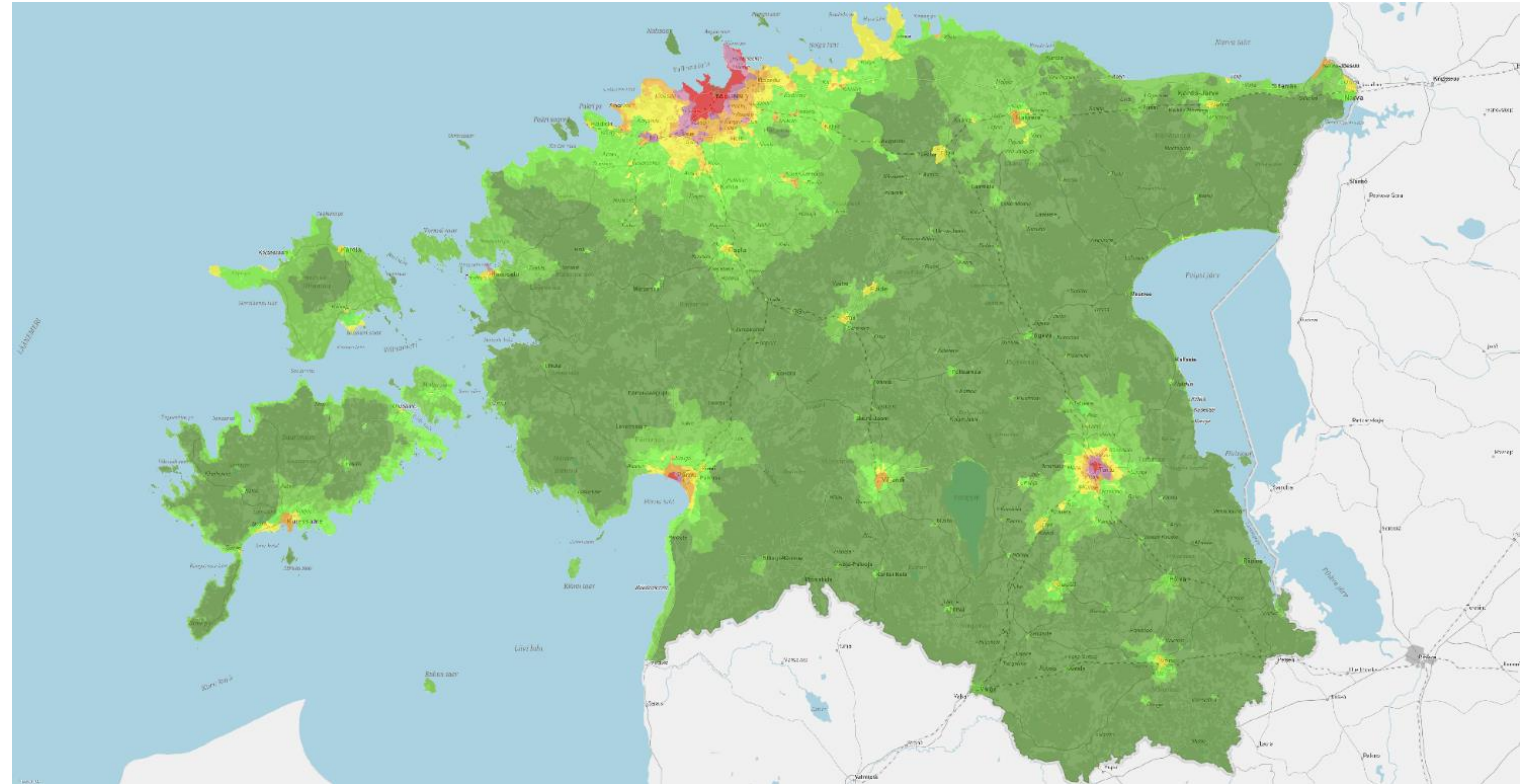
MUUD

Lisaks veel erinevad tegurid

Pindala, veekogu lähedus, teega piirnevus jms

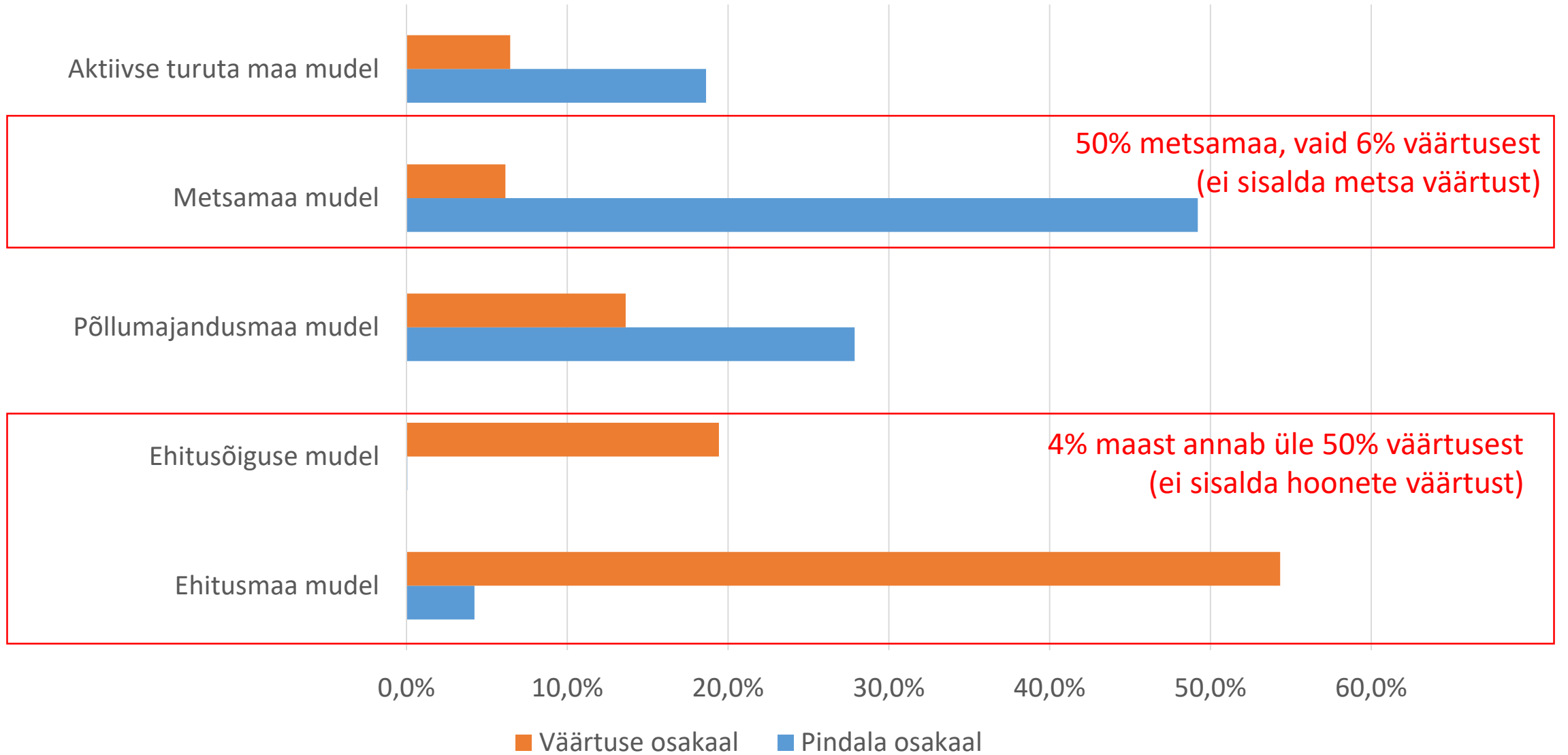
Asukohaklassid – osa metoodikast

Asukohaklass	Elamumaa väärtustase
1	üle 300 €/m ²
2	100-300 €/m ²
3	50-100 €/m ²
4	20-50 €/m ²
5	10-20 €/m ²
6	5-10 €/m ²
7	1-5 €/m ²
8	0,3-1,0 €/m ²



- Asukohaklasside hinnavaheemikud on elamumaa järgi ja indikatiivsed
- Asukohaklassidest tulenevad mõned erisused hindamismudeli valikul
- Ehitusmaa hindamisel valitakse võrdlustehingud samast asukohaklassist
- **Hindamistulemused ei pea jääma asukohaklasside väärtusvahemikesse**

Hindamismudelite osakaalud



Kuidas valitakse hindamismudel?

Hindamismudel	Sihtotstarve	Kõlvik	Asukoht
EHITUSÕIGUSE MUDEL	Elamumaa		Tallinna ja Tartu keskused
	Ärimaa		
	Tootmismaa		
	Ühiskondlike ehitiste maa * 0,5		
EHITUSMAA MUDEL	Riigikaitsemaa * 0,5		Kõikides asukohaklassides
	Elamumaa		
	Ärimaa		
	Tootmismaa		
	Maatulundusmaa	Õuemaa	
PÕLLUMAJANDUSMAA MUDEL	Ühiskondlike ehitiste maa * 0,5		Asukohaklassides 1-3
	Mäetööstusmaa * 0,5		
	Riigikaitsemaa * 0,5		
	Maatulundusmaa	Haritav maa	
METSAMAA MUDEL		Looduslik rohumaa * 0,5	Asukohaklassides 4-8
	Maatulundusmaa	Metsamaa	Asukohaklassides 4-8
AKTIIVSE TURUTA MAA MUDEL	Transpordimaa		Kõikides asukohaklassides
	Veekogude maa		
	Üldkasutatav maa		
	Jäätmeoidla maa		
	Kaitsealune maa		
	Turbatööstusmaa		
	Sihtotstarbeta maa		
	Maatulundusmaa		
		Muu maa	Asukohaklassides 1-3
		Õuemaa	
	Maatulundusmaa	Haritav maa	
		Looduslik rohumaa	
		Metsamaa	Asukohaklassides 4-8
	Riigikaitsemaa * 0,5		

Maaüksus jagatakse osadeks ja hinnatakse osade kaupa

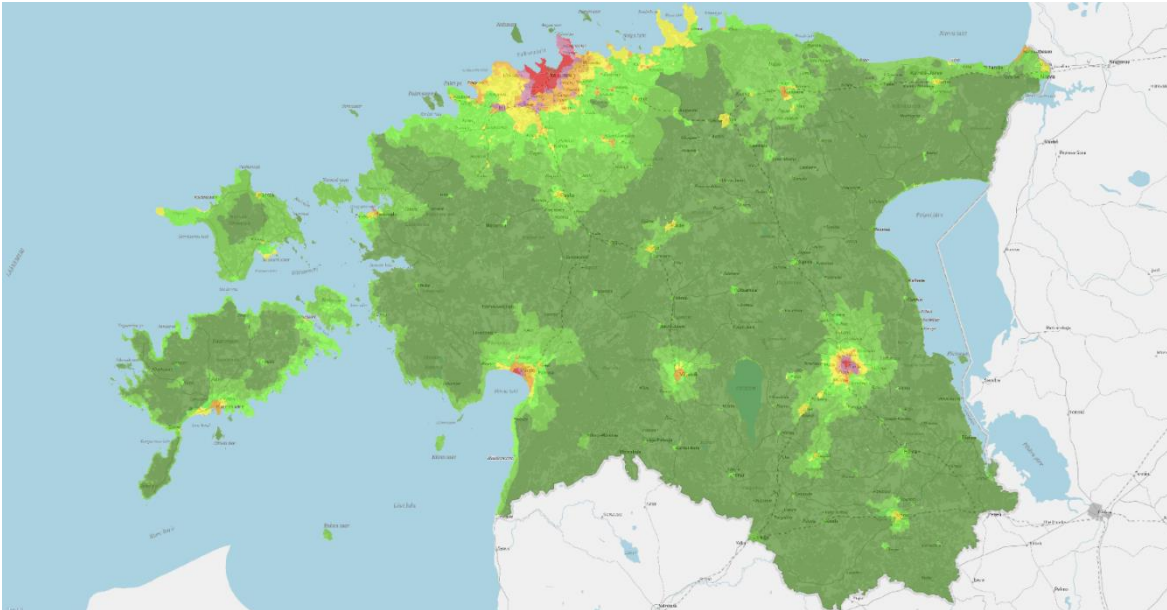


	Pindala (m ²)	Hindamismudel	Maksustamishind (€)
Õuema	4 200	Ehitusmaa mudel	8 820 €
Haritav maa	51 800	Põllumajandusmaa mudel	19 280 €
Looduslik rohumaa	3 200	Põllumajandusmaa mudel * 0,5	592 €
Metsamaa	41 100	Metsamaa mudel	3 720 €
Muu maa	2 200	Aktiivse turuta maa mudel	88 €
Pindala kokku	102 500	Maa maksustamishind kokku	32 500 €

Kuidas hinnatakse erinevate hindamismudelitega?

Hindamismudel	Mudeli tüüp	Väärtus	Arvutus	Pindala kohandus
EHITUSÕIGUSE MUDEL	Tsoonipõhine mudel	Asumi (osade) ehitusõiguse ruutmeetri väärtus	*ehitusõiguse (SBP) pindala	mida suurem, seda odavam
		Või Asumi (osade) minimaalne maa ruutmeetri väärtus	Või * maaüksuse pindala	mida suurem, seda odavam
EHITUSMAA MUDEL	Üldistatud aditiivne mudel	Elamumaa tehingute analüüs	Automaatne arvutus (tehinguandmeid nägemata ei saa kontrollida)	mida suurem, seda odavam
		10 lähimat tehingut samast asukohaklassist (80% väärtusest)		
PÕLLUMAJANDUSMAA MUDEL	Üldistatud aditiivne mudel	Erinevate tegurite mõju	Automaatne arvutus (tehinguandmeid nägemata ei saa kontrollida)	mida suurem, seda kallim
		Haritava maa tehingute analüüs		
METSAMAA MUDEL	Baasväärtuse kohandamine kvaliteedikordajaga	10 lähimat tehingut 40% väärtusest	Baasväärtus * kvaliteedikordaja * pindala (metsaeraldiste kaupa)	ei
		Erinevate tegurite mõju		
AKTIIVSE TURUTA MAA MUDEL	Tsoonipõhine mudel	Metsata metsamaa tehingute keskmine väärtus ehk baasväärtus	*maaüksuse pindala	ei
		* kvaliteedikordaja (kasvukohatüüp, boniteet, kuivendatus)		

Asukohaklassi madalaim väärtustase



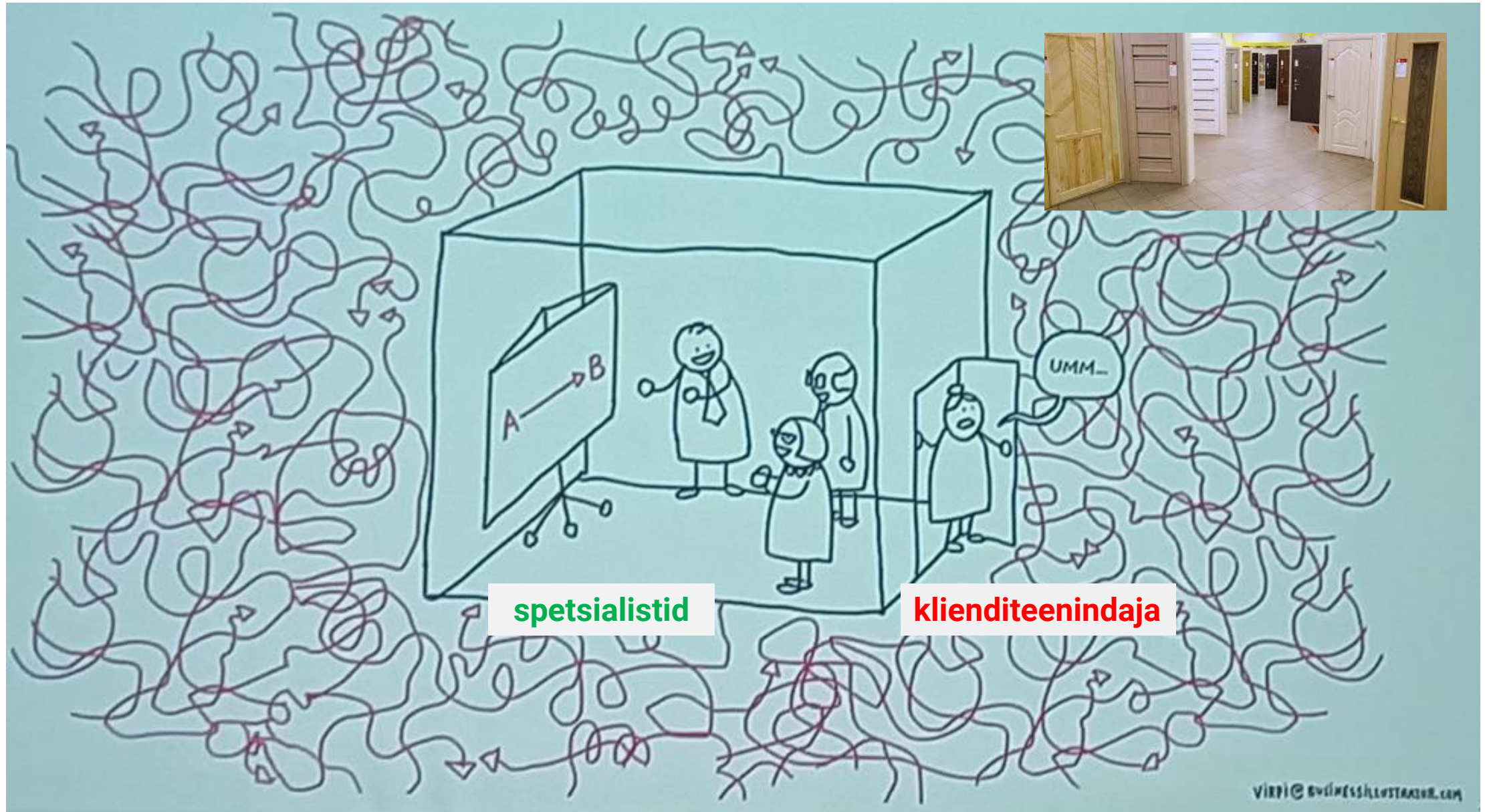
Asukohaklass	Madalaim väärtustase
1	40 €/m ²
2	10 €/m ²
3	4 €/m ²
4	1 €/m ²
5	0,7 €/m ²
6	0,3 €/m ²
7	0,1 €/m ²
8	0,04 €/m ²

Kui „tsoonihind“ aktiivse turuta maa mudelis

Madalaim väärtustase ka teistel mudelitel (kontrollnumber, alla mille väärtus ei saa olla)

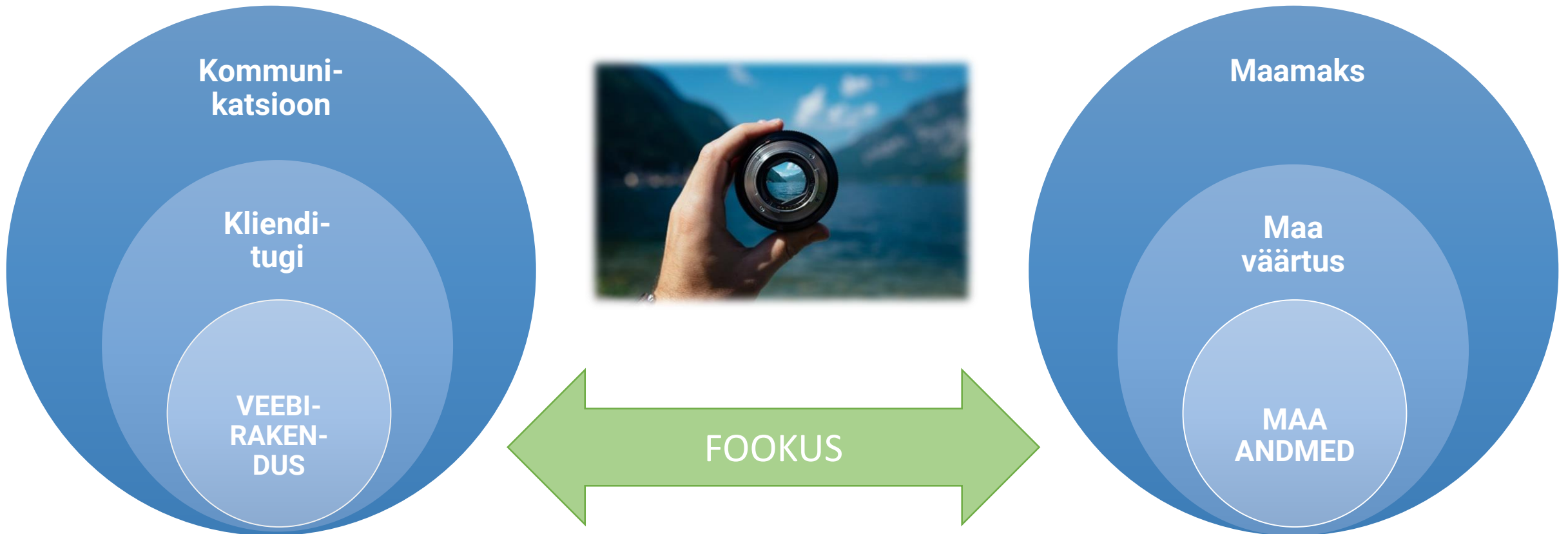
4. Kuidas avalikustatakse?

Väljakutse: keerulise metoodika selgitamine lihtsalt ja ühelt uksest



EESMÄRK

Veebirakendus, mis annab ammendava info maa väärtusest, suunab sujuvalt andmeid parandama ja vähendab klienditoe koormust



MÕJU

Et õiglustunne maamaksu ja usaldus riigi vastu säiliks ka siis, kui maamaks tõuseb

Kellele?

Kaja

Kuhu ma midagi maksma pean?



Maakodu omanik
USALDAB RIIKI

Üks A4

Peeter

Tean ise, mis mu maa maksab!



Teadlik metsa-, põllu- või äriimees
RIIGI SUHTES KRIITILINE

+ võimalus kontrollida

Maire

Veel üks uus ülesanne...



Klienditeenindaja
ESINDAB RIIKI

**+ vastused
kõikvõimalikele ja
-võimatutele küsimustele**

Maa-amet viis läbi kõigi Eesti maatükkide hindamise.

Maa väärtus on kasvanud ligi 10 korda.

Tulemusi saab näha minu.kataster.ee

Üle hulga aja on...
hooaega koos välisvõistlejate ja täiesti uue
võistluspaigaga

| METSALEHT | Kevadisel Maamessil avatakse ühtlasi ka
raiespordi hooaeg. Eesti raiemeister selgub aga põnevas
kohas, kuhu varem saameistrid kogunenud ei ole. Üle kahe
aasta on oodata ka võistlejaid välisriikidest.

Röögatu väetisehind, proteiinsööda puudus ja Euroopa
Liidu kliimaideed panevad oma pitseri ka tänavusele
viljelusvõistlusele.

MARGUS AMEERIKAS

SAKOOL |

laienemine taga

| METSALEHT | Hoiu
metsaelupaigad, täie
niitmine – looduskai
tekitada. Vaatame läi
kaitsemeetmetel.

tondimetsa tee

- Harju maakond, Viimsi vald, Muuga küla, Tondimetsa tee 10
- Harju maakond, Viimsi vald, Muuga küla, Tondimetsa tee L1



1:1 313 017

0 25 km 50 km

Aluskaart: Maa-amet kaart (valgete teedega)

Otsi

Maatükk 89001:010:0246

Tunnus	89001:010:0246
Aadress	Tondimetsa tee 10, Viimsi vald, Harju maakond
Pindala	49436 m ²
Sihtotstarve	Tootmismaa 75%, Maatulundusmaa 15%, Ärimaa 10%
Moodustamise aeg	04.07.2000
Moodustamise viis	KÜ vastavusseviimine seadusega
Kinnistu nr	5189602
Omandivorm	Eraomand
Märked	Märked puuduvad

Möödistamise ja piiripunkti info

Kõlvikute info

Kitsenduste info

Maa väärtuse info

m² ha Väljavõte Lae alla Tagasiside

asukoht

XY: 6595099.85, 553245.68
BL: 59.4902369013219, 24.9398060949009



Siia tekst mida saab otsida

Maatükk 89001:010:0246

Põhiandmestik

Möödistamise ja piiripunkti info

Kõlvikute info

Kitsenduste info

Maa väärtuse info

Kehtiv maksustamishind

2022.a maksustamishind

Hindamisleht (89001:010:0246)

Pindala	49 220 m ²
Maa väärtus 2001	647 620 €
Maa väärtus 2022	738 555 €
Maa väärtuse muutus (2001 vs 2022)	14 %

[Miks erineb 2022 tulemus 2001 omast?](#)

Hinnatud osadena	Metoodika	Osa suurus (m ²)	Ühiku väärtus (EUR/m ²)	Väärtus kokku (EUR)
Tootmismaa	Ehitusmaa	37050	17.34 €	642 447€
Ärimaa	Ehitusmaa	4940	17.34 €	85 660 €
Elamumaa	Ehitusmaa	570	17.34 €	9 884 €
Maatulundusmaa mets	Metsamaa	4860	0.09 €	413 €
Maatulundusmaa rohumaa	Põllumajandusmaa (rohumaa kohandus)	480	0.19 €	91 €
Muu maa	Aktiivse turuta maa	1500	0.04 €	60 €

Millistest osadest koosneb mu maatükk ja kust tekib selle väärtus?

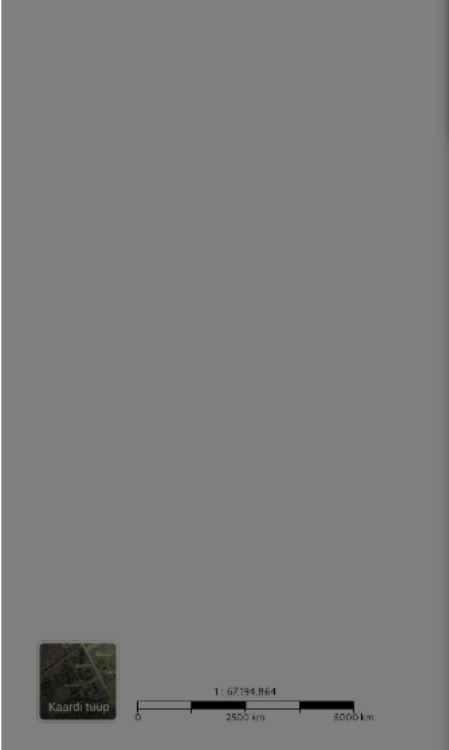
Hindamismetoodika

Millised tegurid mõjutasid maa väärtust enim?

Minu kataster

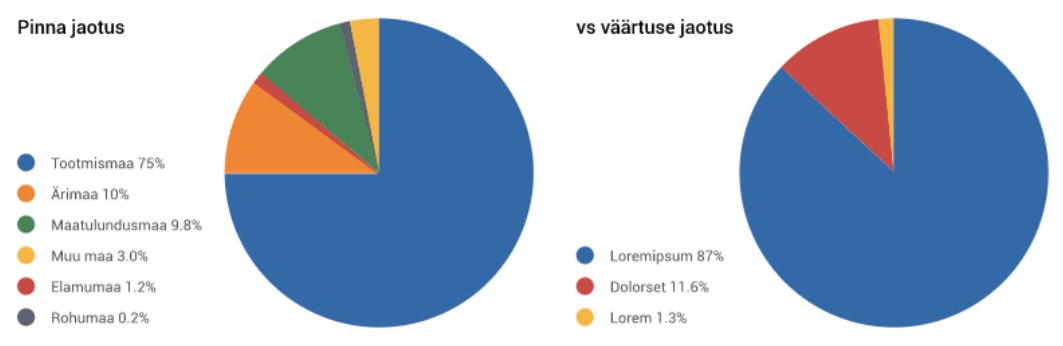
Siia tekst mida saab otsida

m² ha Väljavõte



Muu maa Aktiivse turuta maa 1500 0.04 € 60 €

Millistest osadest koosneb mu maatükk ja kust tekib selle väärtus?



Hindamismetoodika

Ehitusmaa	17.34 €	
Komponent	Mõju	Vahetulemus
Baasväärtus ⓘ	36.076 €	36.08 €
Pindala (42 560 m ²)	-5.971 €	30.11 €
Pindala kohandus (-42%) ⓘ	-12.765 €	17.34 €
Metsamaa	0.0085 €	
Viimisi vald keskmine, kordaja: 0.609, kaal:	0.085 €	0.085 €
Põllumajandusmaa (rohumaa kohandusega)	0.17 €	

Kairi Sarapuu

5. Erisõnumid KOV-dele

Olulised kuupäevad KOV vaates

30.06.2022 – väärtuse kuupäev

31.10.2022 – avalikustamine

01.07.2023 – KOVd kinnitavad maksumäärad

15.02.2024 - maamaksuteated

Tööriistad KOV-le

Maa-ameti maa hindamise rakendus

MA ja RAM maamaksu prognoosimise tööriistad KOV-dele

Maksuameti maamaksu
infosüsteem

Infoallikad avalikkusele ja klienditoele

AVALIK INFO KODULEHEL JUBA PRAEGU:

- Veebileht: [2022. aasta maa korraline hindamine | Maa-amet \(maaamet.ee\)](#)
- Voldik: [220329 maa amet voldik a4 volt g.indd \(maaamet.ee\)](#)
- Seminarid: [Sündmused | Maa-amet \(maaamet.ee\)](#)

AVALIKUSTAME 31.10.2022

- Katastriüksuse hindamiseleht maakatastris: [minu.kataster.ee](#)
- KKK-d: [veebilehel ja katastri infoportaal](#)

AVALIKUSTAME AINULT MAA-AMETI KLIENDITOELE ja KOV AMETNIKELE:

- Maa korralise hindamise meeskonna kontaktid
- Kaardirakendus (2023. aasta alguses)
- Lisaks tuleb RAM-lt maksumõjude rakendus
- Aasta pärast valmib MTA maamaksu infosüsteem

Avalik kommunikatsioon

Sõnumid meedias

- [Artikkel KOV lehtedele](#), mõned on juba avaldanud
- [Maalehele artikkel](#) 29.09.2022

31.10.2022

- Pressiteade koos veebirakenduse lingiga
- Pressikonverents Maa-ametis, kus
 - Tutvustame hindamistulemusi ja kasutamist
 - Näitame, mis on juba avalik ja mis avalikustatakse 31.10.2022.
 - Oleme valmis selgitama hindamist ja selle mõjusid

12.00–12.15

Sirutuspaus

Maa hindamise seaduses 2 volitusnormi hindamise määruseks:

Korralise hindamise metoodika

- § 4³ lg 5
- Valdkonna eest vastutav minister kehtestab määrusega...

• 07.07.2022

Erakorralise hindamise kord/ metoodika

- § 8 lg 2
- Erakorralise hindamise korra, sealhulgas kasvava metsa hindamise metoodika, kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega
- UUENDAMISEL

Eesmärk integreerida erinevad erakorralist hindamist reguleerivad rakendusaktid

1. Kehtiva VV 25.10.1996 määrusega 260 kinnitatud Maa erakorralise hindamise korra sätted (määrus tunnistatakse kehtetuks)
2. Lisatakse kasvava metsa hindamist puutuvad sätted (volitusnorm laiendatud)
3. Integreeritakse Maa-ameti peadirektori käskkirjaga kinnitatud Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise juhendi sätted
4. Kehtiva VV 14.07.2016 määrusega nr 79 kinnitatud Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele sätted (määrus tunnistatakse kehtetuks)
5. Integreeritakse VV 08.07.2004 määrusega nr 242 Kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja riigi poolt omandamise ja ettepanekute menetlemise kord ning kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks, ning kinnisasja väärtuse määramise kord ja alused ?

Maa korralise hindamise tulemusi saab kasutada ka erakorralise hindamise asemel lihtsamates tehingutes, kui tegemist on hoonestamata maaga

- Avaliku enampakkumise alghind
 - Rent
 - Sundvaldus
 - IKÕ
-
- Digitembeldatud väljavõte maakatastrist
 - Vajadusel juurde hinnang, kui tegemist on nt osaga katastriüksusest

Maa maksustamishind (maa väärtus)

Katastrilüksuse tunnus:	78408:801:4230
Aadress:	Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Kotzebue tn 9
Kogupindala:	3 786 m ²
Maa maksustamishind:	2 650 439 €
Maa maksustamishinna arutamise kuupäev:	30.09.2022

Hinnatud osa	Hindamismudel	Pindala (m ²)	Väärtus (€/m ²)	Väärtus (€)
Eamumaa	Ehitusõigus	5 708 (SBP)	371,47	2 120 351 €
Ärimaa	Ehitusõigus	1 427 (SBP)	371,47	530 088 €

Arvutuskäik hindamismudelite lõikes on kajastatud lisas.

Lisa. Arvutuskäik

Hindamismudel: Ehitusõigus	371,47 €/m ²
Tegur	Mõju
Asumi Kalamaja idaosa ehitusõiguse väärtus	400,00 €/m ²
Ehitusõiguse kogupindala (7 135 m ²) tõttu rakendatud kohandus	-28,53 €/m ²

Maa korralist hindamist reguleerib maa hindamise seaduse § 43 lõike 5 alusel kehtestatud keskkonnaministri määrus nr 32 „Maa korralise hindamise meetodika“.

Rohkem info maa korralise hindamise kohta: 2022. aasta maa korraline hindamine | Maa-amet (www.maaamet.ee)

Sundvalduse tasu hinnang

Katastritunnus 78408:801:4230

Address [Kotzebue tn 9](#), Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Katastriüksuse pindala 3786 m²

Sundvalduse ala (isikliku kasutusõiguse ala) pindala 90 m²

Sihtotstarve [elamumaa 80%](#), [ärimaa 20%](#)

Sundvalduse tasu hindamise kuupäev 30.09.2022



Õiguslikud alused ja meetodika

Sundvalduse (isikliku kasutusõiguse) aastatasu hindamisel lähtutakse maa hindamise seaduse §-st 8¹, mille kohaselt määratakse kasutustasuks 3% maa turuväärtusest või maksustamishinnast, kui viimane vastab turuväärtusele. Kasutustasude kokkuleppe praktikast lähtuvalt võib aastatasu asemel kokku leppida ühekordses tasus.

Maa maksustamishinna hindamist reguleerib maa hindamise seaduse § 4³ lõike 5 alusel kehtestatud keskkonnaministri määrus nr 32 „Maa korralise hindamise meetodika“.

Katastriüksuse väärtus

Maa maksustamishind 2022. aasta maa korralise hindamise tulemusena on 2 650 439 €.

Maa maksustamishinna arvutuskäik on esitatud hinnangu lisas.

Sundvalduse tasu arvutuskäik

Sundvalduse tasu arvutatakse kahel viisil:

- ühekordse tasuna, milleks on sundvalduse ala arvestav osa katastriüksuse maa maksustamishinnast;
- aastatasuna, milleks on sundvalduse ala arvestav osa katastriüksuse maa maksustamishinnast korrutades kasutustasu määraga 3%.

Ühekordne sundvalduse tasu = $90 \text{ m}^2 / 3786 \text{ m}^2 \times 2\,650\,439 \text{ €} = 63\,005,68 \text{ €}$ ehk **63 006 €**

Sundvalduse aastatasu = $90 \text{ m}^2 / 3786 \text{ m}^2 \times 2\,650\,439 \text{ €} \times 3\% = 1\,890,17 \text{ €}$ ehk **1 890 €**

Hindamistulemus

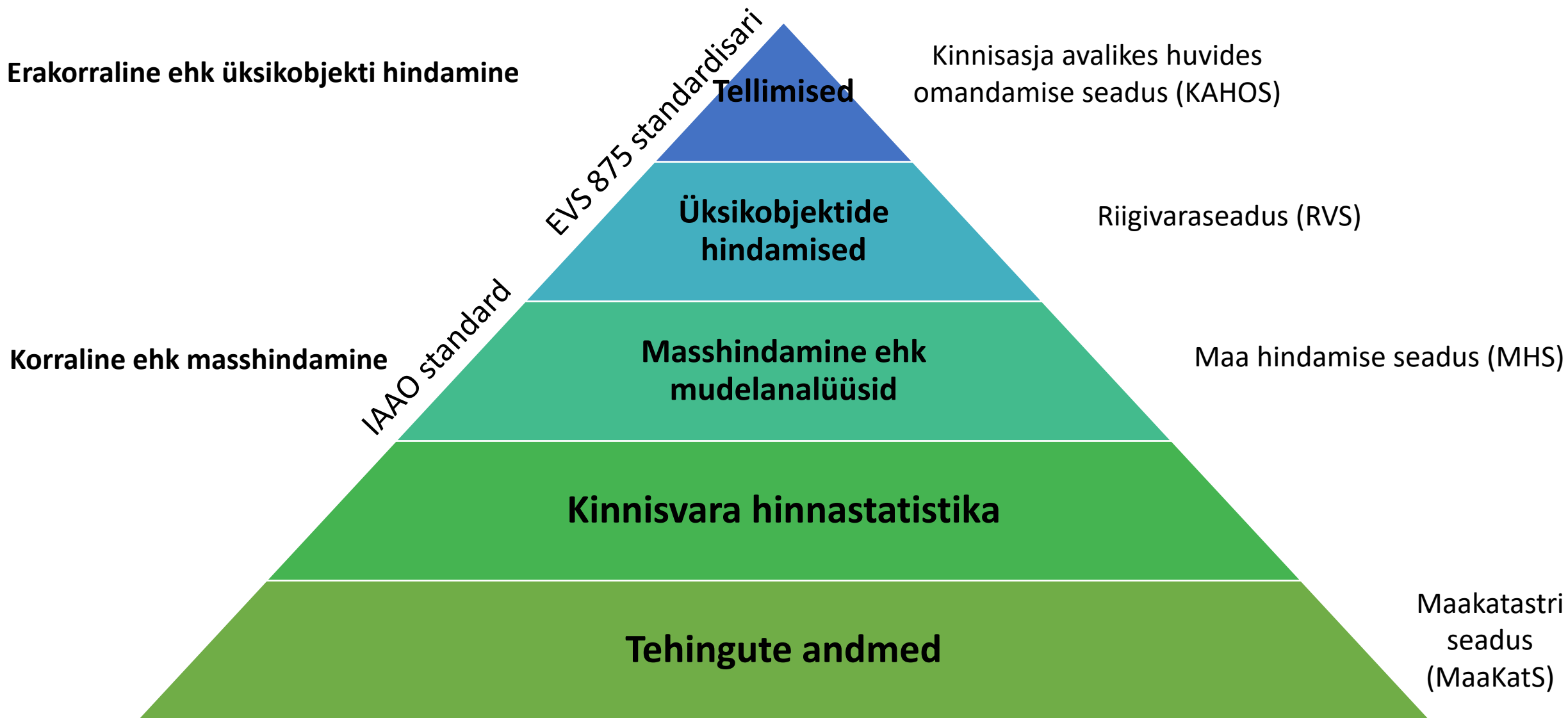
Ühekordne sundvalduse tasu **63 006 €**

Sundvalduse aastatasu **1 890 €**

Sundvalduse tasu ei sisalda käibemaksu ega kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu.

Vastavalt maa hindamise seaduse § 8¹ lisandub kasutustasule kasutusala ulatuses hüvitis maamaksu eest.

Riigi / Maa-ameti kinnisvara hindamise raamistik



Koostöö EKHÜ-ga ja teiste riiklike hindajatega Eestis ja välisriikides