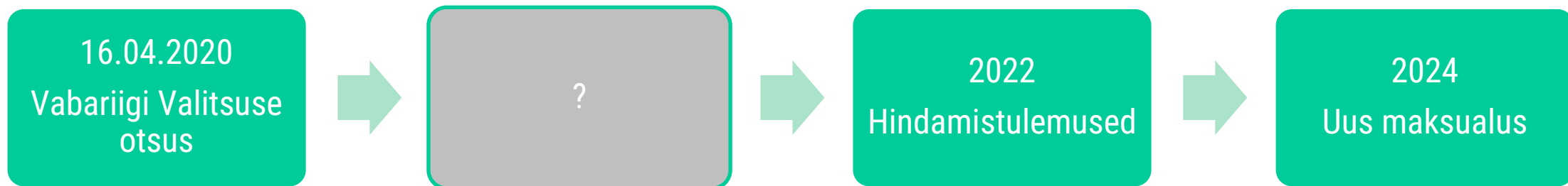




MAA-AMET

Kuidas viiakse läbi järgmine maa korraline hindamine?

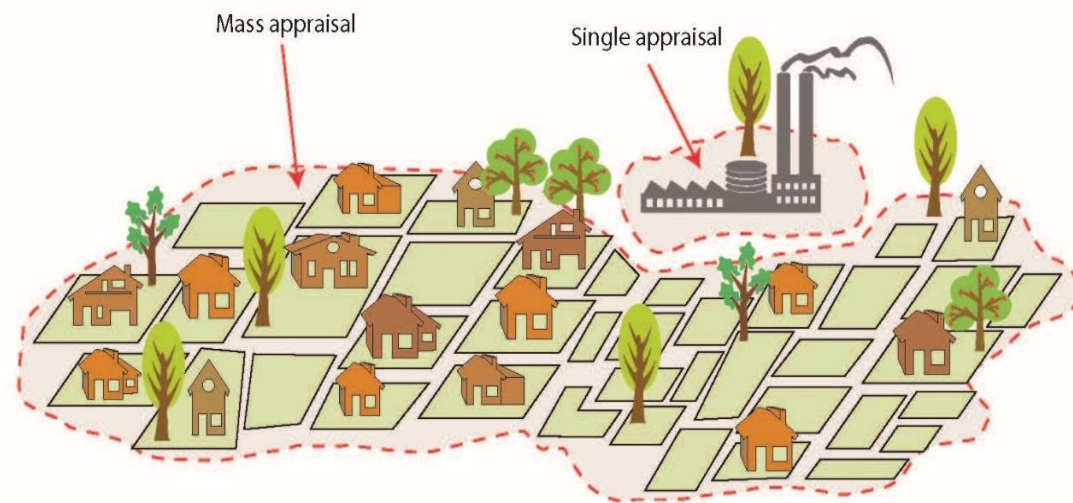


Veronika Iisjan

Linnade ja valdade päeval 18.08.2021

Maa korraline hindamine ehk masshindamine

- Turupõhine
- MAA väärtuse hindamine
- Kõik Eesti ca 753 000 katastriüksust
- Paikvaatlusi teostamata
- Maakatastris jt andmekogudes olevate andmete alusel
- Tuginedes rahvusvaheliselt tunnustatud põhimõtetele
- Võrdlusmeetodi statistiliste rakenduste ehk mudelanalüüsidega
- Tulemuseks **maa väärtus maakatastris**, „maa maksustamishind“



Hindamistulemuste kasutamine

1. Maa maksustamine

- **maamaks = maa väärtus € x maksumäär %**
- maksimaalsete maksumäärade langetamine
- maamaksu aastase kasvu piirang 10% võrreldes eelmise aastaga

2. Maakasutuslepingud ja maatoimingud

- **kasutustasu = maa väärtus € x kasutustasu määr %**
- tasumäärade langetamine ja ühtlustamine (3%)
- kasutusvõimalused lihtsamates lepingutes ja toimingutes

3. Maareformi toimingud

- lähtutakse ka edaspidi 2001. aasta maa maksustamishinnast
- hoonestusõiguse lepingute lõpetamise võimalus

4. Maa turuväärtuse teadvustamine

- finantsaruandlus
- maakasutuse suunamine

Erinevused varasematest korralikest hindamistest

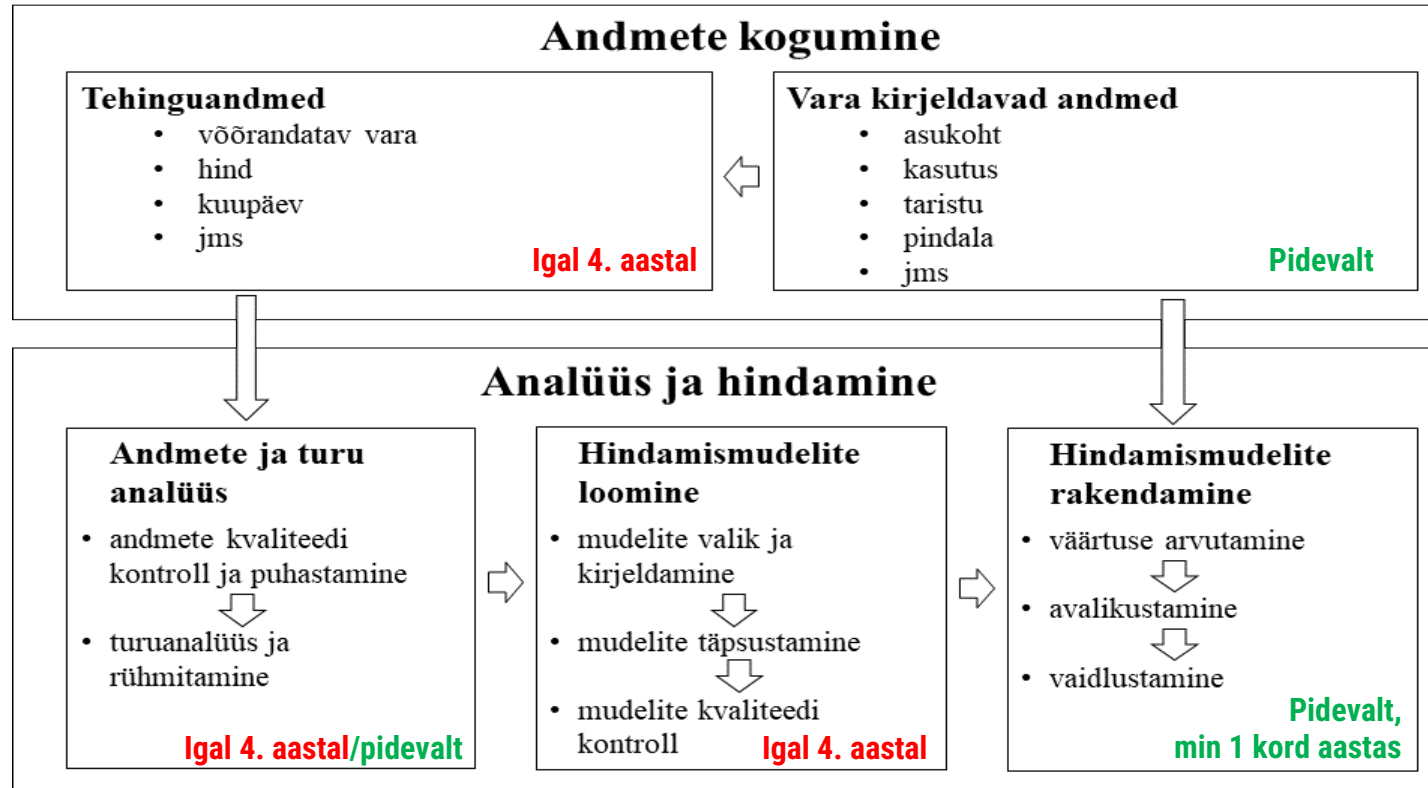
	1993, 1996, 2001	2022, 2026, ...
Sagedus	Kui Vabariigi Valitsus otsustab	Igal 4. aastal
Tulemused	Hinnatsoonide kohta ≈1000 hinnatsooni, ≈5000 haritava maa viljakustsooni	Katastriüksuste kohta
Hindaja	Maa-amet, KOV-d ja litsentseeritud hindajad	Maa-amet kaasates kutselised hindajad
Metoodika	Maa hindamise seadus + Vabariigi Valitsuse määrus	Maa hindamise seadus (muutmisel) + Keskkonnaministri määrus
Tulemuste jõustumine	Keskkonnaminister kinnitab	Katastrisse kandmisel. Maa andmete muutumisel arvutatakse ümbär ka hindamistulemused

Arvutused teeb infosüsteem

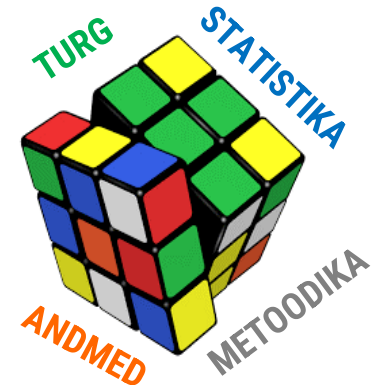
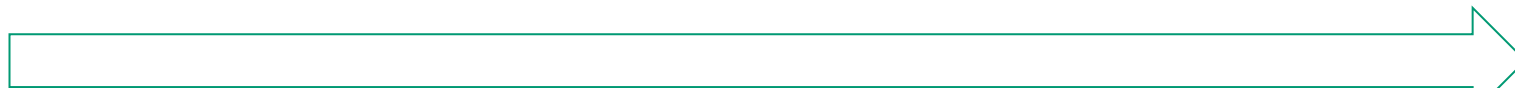


- Maa korralise hindamise infosüsteem (MKHIS)
 - Ei ole uus andmekogu, vaid infosüsteem, mis kasutab olemasolevaid andmeid
 - Maakatastri osa
 - **Andmed peavad olema masinloetaval kujul**
- Analüüsib andmeid ja arvutab väärtuse
 - **Süsteem ise ei mõtle, metoodika ja hindamismudelid on hindajate poolt defineeritud**
 - Süsteem ainult kogub ja uuendab andmed ning arvutab
 - Vea korral andmed parandatakse algallikas, süsteem arvutab uue väärtuse
- Kokkuvõttena koostab arvutuskäigu
 - Väärtust mõjutavad tegurid
 - Nende mõju väärtusele

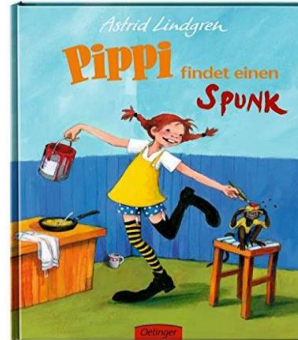
Metoodiline raamistik



Allikas: Gloudemans, R. and Almy, R. Fundamentals of Mass Appraisal. International Association of Assessing Officers. Kansas City, Missouri, USA. 2011.



Metoodika meeskond



Tegevhindajatest konsultandid

- Metoodika väljatöötamisel 4
- Hindamisel 10+

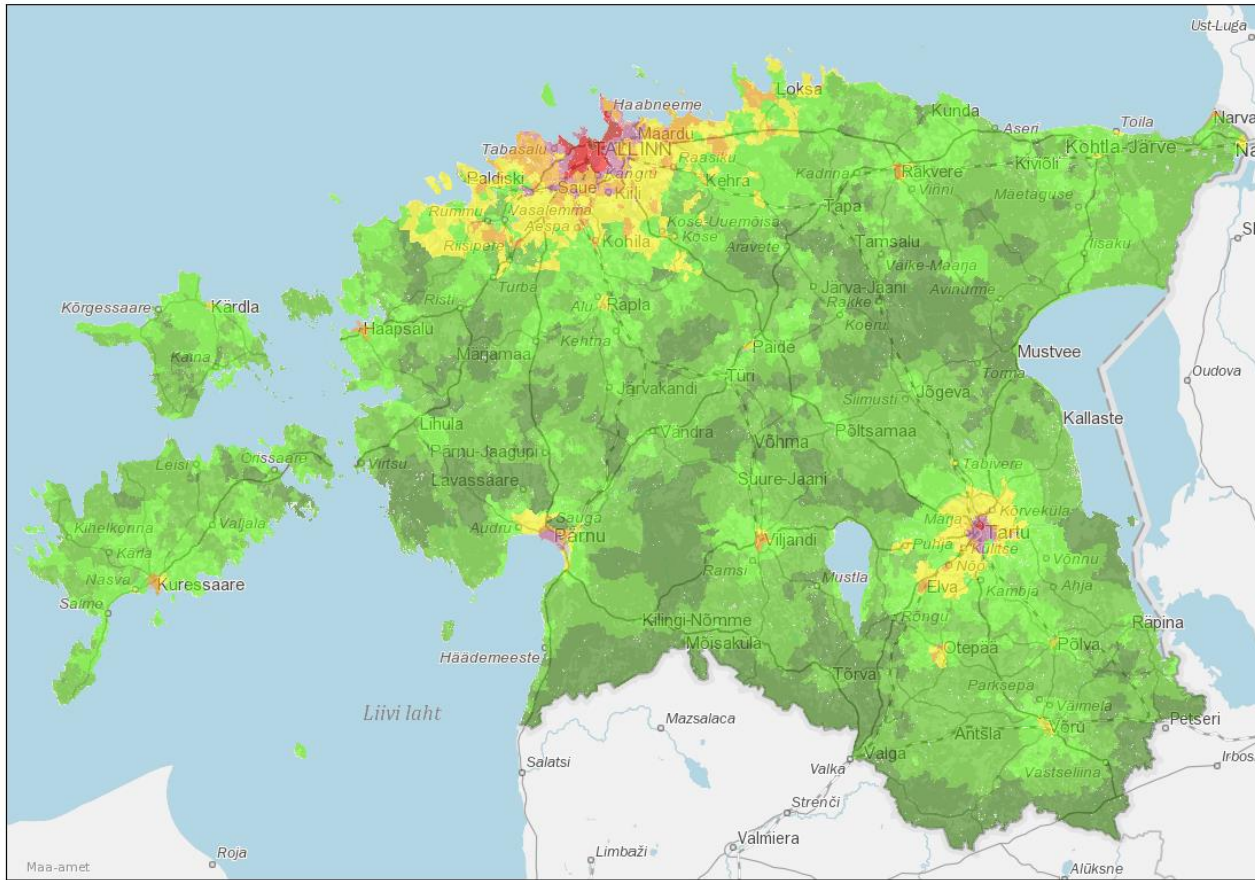
- **KEMIT**
- **Maa-ameti maakataster**
- **Maa-ameti geoinformaatikud**
- **Maa-ameti DP ja PrT digiteerijad**
- **MKM ehitisregistri arendajad**
- **RAM planeeringute registri arendajad**
- **KOV-d!**



- TalTechi statistikadoktorid
- KEMITi ja Maa-ameti analüütikud
- Statistikaameti analüütikud

- Maa-ameti hindajad
- Kogenud konsultant
- Tallinna LV rakendamise kogemus
- MEM põllumajandusmaa eksperdid
- Rahvusvahelised arutelud
- Rahvusvahelise konsultandi audit
- Juristid

Turupiirkondade/Asukohaklasside moodustamine



Asukoha klass	Maa hinnavahe
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	alla 1 €/m ²

- Elamumaa tehingud (Maa-amet KHO)
- Asulate makroandmed (RAM PLO/Statistikaamet)
- Maakonnaplaneeringute teenuste kiht (RAM PLO)
- Kompaktalad/UNalad (Maa-amet ADS)

Need ei ole hinnatsoonid, kus määratakse baashinnad, vaid turupiirkonnad, mis on aluseks:

- Metoodika rakendamise erisustele
- Võrdlustehingute valikule (mitte kõik lähimad tehingud, vaid üksnes samas turupiirkonnas)



4 rühma/hindamismudelit

Ehitusõiguse
kaudu

- SBP m²
- Asumi keskmine €/SBPm²

Ehitusmaa

- Elamumaa, Ärimaa, Tootmismaa
- Õuema kōlvikud maatulundusmaal jt
- Ühiskondlike ehitiste maa ja Riigikaitsemaa AK 1-3
- Ca 4% pindalast

Statistiline analüüs - GAM

- ELAMUMAA TEHINGUD
- TURUPIIRKONNAD/ASUKOHAKLASSID
- Erinevad väärtust mõjutavad tegurid

Põllumajandusmaa

- Haritava maa kōlvikud maatulundusmaal jt
- Loodusliku rohumaa kōlvikud maatulundusmaal jt
- Ca 28% pindalast

Statistiline analüüs - GAM

- HARITAVA MAA TEHINGUD
- Erinevad väärtust mõjutavad tegurid
- Looduslikul rohumal * 0,6

Metsamaa

- Metsamaa kōlvikud maatulundusmaal jt
- Mäetööstusmaa, jäätmeoidla maa, üldkasutatav maa
- Ca 50% pindalast

Statistiline analüüs

- METSATA METSAMAA TEHINGUD
- Kasvukohatüüpide mõju

Aktiivsete turuta maad

- Enamik aktiivse turuta sihtotstarbeid
- Sh transpordimaa
- Sh muu maa kōlvikud maatulundusmaal jt
- Ca 18% pindalast

Asukohaklassi madalaim väärtus €/m²

- Tehingute analüüs
- + Ekspertarvamus
- = OTSUS

AK = Asukohaklass

Väärtust mõjutavad tegurid

ASUKOHT

- Asukohaklassid ehk turupiirkonnad
- Lähimad tehingud
- Kaugused teenuskeskustest

Kasutus

- Hindamismudelid vastavalt kasutusele eelkõige
- Maakasutuspiirangud - mõjud erinevad ja on vastuolulised (+/-), masshindamisel keeruline tuvastada, osaliselt hüvitatud maksusoodustuste ja talumistasudega

Taristu

- Juurdepääs avalikult teelt – ehitusmaal ja põllumajandusmaal
- Tehnovõrgud - kesksed masinloetavad andmed puuduvad
- Põllumajandusvaldkonna hoonestus

Pindala

- Pindala tegurid statistilisel analüüsil
- Pindala kohandused (üle 20 000 m² ületav pind odavam)

Maa kvaliteet

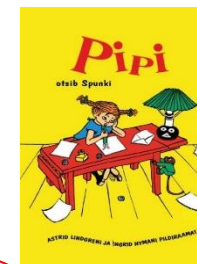
- Põllumajandusmaal – mullaviljakus, liigniiskus
- Metsamaal - kasvukohatüübid

Ehitusõigus

- Tallinna ja Tartu südalinnad
- Realiseeritud ja potentsiaalne ehitusõigus SBP m²

Maa korralise hindamise ajakava

	2020						2021						2022						2023		2024														
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	I pa	II pa	aasta	
Seadus	Eelnõu						Kooskõlastamine		JUM	VV	Riigikogu																								
Määrus											Eelnõu			Menetlus			Puhver																		
Infosüsteem			Ärianalüüs				Hange		Arendus																										
Metoodika	Väljatöötamine						Kolleegidele tutvustamine			Testimine			Metoodika timmimine. Andmete parandamine.																						
Hindamine												Hanked		Tehingute ja turu analüüs		Avalikkusele tutvustamine						HINDAMINE		Infoliin											
Ehitusõiguse andmed			Hange				Digiteerimine																												
Kasutuslepingud																										Ettevalmistus		Muutmine							
Maksumäärad																																	KOV		
Maksuteated, vaidlustamine																																			MTA



Version 1
-2018
tehingutega

Version 2
-30.06.2021
tehingutega

Version 3
-30.06.2022
tehingutega

Mis muutub KOV-de jaoks hindamisega

- Halduskoormus hindamisel ja vaidlustamisel väheneb
- Halduskoormus andmete parandamisel, andmete sisuline tähtsus ja andmete kvaliteet kasvavad
 - 2022. aasta hindamisel katastriüksuse sihtotstarbed + ehitusõiguse andmed Tallinnas ja Tartus
 - Perspektiivis laiemalt: planeeringute andmed, tehnovõrkude andmed
- Halduskoormus maatoimingute tegemisel väheneb tulenevalt võimalusest kasutada tulemusi lihtsamate tehingutes
- Maa väärtuse teadvustamine võimaldab teha teadlikumaid planeerimisotsuseid
- Võimalus hinnata ümber maa väärtus bilansis
- Maksumäärade diferentseerimine võimaldab suunata arenguid
- Maksutulude kasvu potentsiaal



MAA-AMET

Tänu kuulamast!

veronika.ilsjan@maaamet.ee



MAKSUSTAMINE HINDAMINE **ANDMED** TEHINGUD.....