



Õiguskantsler

Teie nr

Meie 16.02.2024 nr 6-3/240089/2400989

Piiriveekogu läheduses asuva maa hindamine

Austatud avaldaja

Pöördusite õiguskantsleri poole Narva jõe kaldal asuva maatüki hindamise asjus. Kirjutasite, et Teie maatüki hindamisel on arvestatud veekogu lähedust maa väärtust suurendava tegurina, kuid pole arvestatud riigipiirist tulenevaid piiranguid, mis mõjutavad maa kasutamist. Küsisite, kas on õiglane, et piiri ääres asuva maa hindamisel arvestatakse veekogu lähedust, kuid ei arvestata riigikaitselisi piiranguid. Kirjeldasite ka riigi kavatsust rajada piiri äärde piirivalve patrullrada, mille tulemusel muutub maaomanike talumiskohustus intensiivsemaks.

Maa korraline hindamine on masshindamine, mille puhul selgitatakse välja maa ligikaudne turuhindadel põhinev väärtus küllaltki lühikese aja jooksul. Maa korraliseks hindamiseks valitakse välja tegurid, mis kõige rohkem mõjutavad maa väärtust. Kasutatakse masinloetavaid andmeid ning võetakse arvesse hindamistegureid, mis koosmõjus annavad täpseima võimaliku tulemuse, mida masshindamisel on võimalik saavutada. Üksikobjekti hindamisel võib seega olla mitu maa väärtust mõjutavat tegurit (nt krundi asukoht sisekvartalis või sõidutee ääres), mida pole masshindamisel võimalik arvestada.

Riigipiiri lähedust ei ole varasematel korralistel hindamistel ega ka 2022. aastal toimunud korralisel hindamisel eraldi hindamistegurina arvesse võetud. Ka Eesti vara hindamise standardid ei näe ette maa hindamisel riigipiiri arvesse võtmist.

Ehkki riigipiiri lähedust ei ole hindamistegurina arvestatud, võib see mõjutada maa ostu-müügitehinguid ning neid tehinguid võetakse ehitusmaa hindamise mudeli järgi arvesse. Nimelt võib piiri lähedus mõjutada tehingute osapoolte hinnanguid maa väärtuse kohta. Maa-amet selgitas, et kui maaüksust on hinnatud ehitusmaa mudeliga, on arvesse võetud samasse asukohaklassi kuuluva kümne lähima hoonestamata elamumaa tehingu kaalutud keskmist väärtust (keskkonnaministri 7. juuli 2022 [määruse](#) nr 32 „Maa korralise hindamise meetoodika“ § 11 lg 2 p 1). Kuivõrd maad on hinnatud krundi lähiümbruses oleva maa ostu-müügitehingute põhjal, kajastub selle kaudu maa väärtuses ka riigipiiri läheduse mõju ning teised sellele asukohale iseloomulikud maa väärtuse kujundajad.

Kui maa hindamisel on aluseks võetud konkreetses piirkonnas müüdud maatükkide hind, on hindamismudelil arvesse võetud ka sama piirkonna tehingutes maa väärtusele sarnast mõju avaldanud tegurid (sh ka riigipiiri lähedus). Kui maid oleks aga võrreldud mõne teise piirkonna

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

maadega, siis tuleks maa väärtusele olulist mõju avaldavat tegurit (ehk riigipiiri lähedust) eraldi arvestada. Teile kuuluva maatüki lähikonnas oli maa hindamiseks tehinguid piisavalt.

2022. aastal toimunud maa hindamisel ei jõutud veel analüüsida julgeolekuolukorra mõju maa väärtusele. Maa-amet märkis, et olukord on muutunud just viimastel aastatel ja selle mõju avaldumine tehinguhindades võis aega võtta. Maa-ameti hinnangul võib idapiiri mõju analüüs kujuneda tähtsaks mõjuriks järgmisel maa korralisel hindamisel.

Riigipiiri lähedus võib, kuid ei pruugi maa väärtust mõjutada. Samuti võib igal piirialal olla erinev tähendus, teguriks on see, millise konkreetse riigi piiriga hinnatav maatükk piirneb või selle hinnale mõju avaldab.

Maa-amet selgitas, et veekogu läheduse tegurina tõlgendatakse kaugust lähima veekoguni (keskkonnaministri 7. juuli 2022 määruse § 11 lg 2 p 3). Veekogu läheduse tegur kajastab peamiselt looduslikku tausta ning mitmekesisust ega ole seotud asjaoluga, kas veekogu juurde kinnisasjalt pääseb või mitte. Veekogu läheduse teguri all mõeldakse üksnes veekogu kaugust maatükini linnulennult, sest masshindamisel ei ole objektiivselt võimalik mõõta näiteks seda, kuidas vaade või juurdepääs veekogule mõjutab hinda. Kuna maa masshindamisel pole peetud oluliseks, kas lähedal asuvat veekogu on võimalik kasutada, pole piiriala kitsendused või piiri lähedusest tulenevad ebamugavused veekogu teguri rakendamisel asjassepuutuvad. Need selgitused on antud Maa-ametist saadud teabest lähtudes. Teie kirjeldatud juhtumi põhjal võib öelda, et mõnikord võib maa hindamise tulemus tekitada küsimusi. Samas ei ole praegu põhjust arvata, et maa maksustamise reeglid oleksid põhiseadusega vastuolus.

Tänan Teid pöördumise eest. Loodan, et neist selgitustest on abi.

Austusega

/allkirjastatud digitaalselt/

Olari Koppel
asetäitja-nõunik, õiguskantsleri kantselei direktor
õiguskantsleri ülesannetes

Kristi Lahesoo 693 8409
Kristi.Lahesoo@oiguskantsler.ee