



Õiguskantsler

Teie 03.03.2024 nr

Meie 25.03.2024 nr 7-4/240390/2401745

Suure pindalaga maatükkide maksustamishind

Austatud avaldaja

Soovisite teada, miks on kujunenud nii, et üksteisele suhteliselt lähedal paiknevate ärimaa sihtotstarbega maatükkide ruutmeetri hinnad saavad maa korralise hindamise tulemusel olla sedavõrd erinevad. Küsisite veel, kas suuremate maatükkide puhul maksustamishinda vähendava pindala kohandusteguri kasutamine on põhiseaduspärane.

Konkreetsete hindamistegurite sobivust saavad hinnata eelkõige eksperdid, sest selleks on vaja erialateadmisi. Asjatundjad on pidanud maa hindamise metoodikat, sealhulgas maatüki suurusest lähtuvaid kohandustegureid sobivaks. Maa-amet selgitas, et enne korralise hindamise metoodika kehtestamist ja kasutuselevõttu katsetati hindamismudeleid.¹ Katsetamisel osales ka rahvusvaheline masshindamise audiitor Paul Bidanset.

Õiguskantsleril on võimalik maa väärtuse hindamiseks valitud tegureid hinnata üksnes üldjoontes ning kaaluda, ega mõni kriteerium pole ilmselgelt ebasobiv. Tuleb arvestada, et maa korralisel hindamisel hinnatakse suurt hulka katastriüksusi korraga, mitte ei hinnata üht või kaht maatükki eraldi, mille puhul oleks ekspertidel võimalik kaaluda hinda mõjutavaid asjaolusid täpsemalt.

Maa korralisel hindamisel tuleb leida masshindamiseks sobilikud metoodilised lahendused ning see tähendab paratamatult, et saadakse ebatäpsemad tulemused kui üksikhindamisel. Maa korralisel hindamisel arvutatakse korraga 760 000 katastriüksuse väärtus. Seejuures selgitatakse välja maa ligikaudne turuhindadel põhinev väärtus, kasutades masinloetavaid andmeid ning arvestades kõige rohkem maa väärtust mõjutavad tegurid. Nende tegurite koosmõju arvestades taotletakse täpseimat võimalikku tulemust, mida masshindamisel on võimalik saavutada.

Kui maaüksust on hinnatud ehitusmaa mudeliga, võetakse ehitusmaa väärtust mõjutava tegurina arvesse samasse asukohaklassi kuuluva kümne lähemal asuva maaüksuse ostu-müügitehingu kaalutud keskmine väärtus (keskkonnaministri 7. juuli 2022 [määruse](#) nr 32 „Maa korralise hindamise metoodika“ § 11 lg 2 p 1).

¹ Maa-ameti selgituste järgi lähtuti maa korralise hindamise mudelite testimisel IAAO (International Association of Assessing Officers) standardist „Standard on Ratio Studies“ (2013).

Maa-ameti selgituste järgi otsitakse välja katastriüksusele lähima kümne samasse rühma kuuluva üksusega tehtud tehingud ning neid tehinguid kaalutakse maaüksuste kaugust (lennult) ja tehtud tehingute aega arvestades. Olulise kaalu saavad asukoha poolest lähemal paiknevad ning ajaliselt hilisemad ostu-müügitehingud. Kuna maad hinnatakse eelkõige selle lähiümbruses asuvate maadega tehtud tehingute kaudu, kajastab kinnisasja väärtus just sellele asukohale iseloomulikke kinnisasja väärtuse kujundajaid. Lähimate tehingute alusandmed võetakse maakatastri tehingute andmebaasist. Eelnevalt on analüüsitud ka kogu andmebaasi tehingute andmeid ja eemaldatud nende hulgast hindamiseks ebasobivad tehingud (maa korralise hindamise meetodika § 2).

[] ja [] asuvate maatükkide hindamismudelil kasutatud tehingute valimid olid läbinud sarnase tehingute korrigeerimise protsessi ehk võrdluseks sobimatud tehingud olid eemaldatud.

Korralise hindamise mudelarvutus kasutab [] ja [] maatükkide puhul valimina lähimate maatükkidega tehtud tehinguid, millest kuus tehingut kümnest kattuvad ehk 60% ulatuses on tegemist sama valimiga. Ülejäänud neli on kummalegi katastriüksusele lähemal asuvate maatükkidega tehtud tehingud, mis omavahel ei kattu. Ehkki need [] linna maaüksused asuvad üksteisest ligikaudu 400 meetri kaugusel, võib tiheasustuse piirkonna keskkond oluliselt erineda keskkonnast, mis jääb mõnesaja meetri raadiusesse. Ka kirjeldatud näidete järgi on ühe maatüki asukoht väljakujunenud naabruses, [] keskusele lähemal, ja teine maaüksus paikneb linna äärealal, kus on arendamata maa osakaal suurem. Seetõttu on tehingute hindu mõjutanud välja arendamata ümbrus. Mõlema katastriüksuse puhul on mudeli järgi võetud arvesse sellele katastriüksusele lähimate katastriüksustega tehtud tehinguid, mis arvestavad konkreetse maatüki naabrusega ning sellest tulenevalt on vahe maatükkide algväärtuses põhjendatud.

Te ei ole nõus hindamisteguri kasutamise, mis vähendab pindalast tulenevalt maatüki maksustamishinda. Pindala mõju maa väärtusele on leitud koostöös korralisel hindamisel osalenud kutseliste hindajatega ning selle teguri kohta tehti andmebaasis registreeritud tehingute analüüs.

Maa-amet selgitas, et maatüki pindala mõjutab maatüki turuhinda erinevalt, see sõltub maatüki asukohast ja kasutusest. Näiteks kehtib ehitusmaa kohta reegel, et mida suurema pindalaga on katastriüksus, seda väiksem on maa ühikuhind, kuid põllumajandusmaa korral on seos vastupidine: mida suurema pindalaga katastriüksus, seda kõrgem on ühikuhind.

Analüüsi tulemusena leiti, et kuni 1000 m² suuruse ehitusmaa korral ei mõjuta maaüksuse suurus oluliselt katastriüksuse väärtust (see on optimaalne ja levinuim krundi suurus turul), kuid 1000 m² ületavast pindalast alates maa ühikuväärtus väheneb. Seetõttu on maa korralisel hindamisel arvestatud, et maa pindalast lähtuv väärtus hakkab vähenema alates 1000 m².

Teie kirjas märgitud kruntide pindalad erinevad üksteisest umbes kuus korda ([] – 2780 m², [] – 16 893 m²), mistõttu on põhjendatud, et maa väärtust mõjutab nii selle asukoht (läbi algväärtuse) kui ka pindala. Oluliselt suurema pindalaga katastriüksuse ühikuväärtus on madalam, kuna see on turul vähem hinnatud. Maatükkide võrdluses vähendab pindala kui kohandustegur [] maatüki algväärtust ligikaudu 30% ja pindalalt tunduvalt suurema [] algväärtust ligikaudu 60%. Esimese maatüki algväärtusest jääb peale kohandamist alles 70% ning teise maatüki algväärtusest 40%. Arvestades et ühe maatüki pindala on ligikaudu kuus korda suurem kui teise maatüki pindala, on vahe ühikuhinnas tehingute statistikaga kooskõlas ja põhjendatud.

Maa korralise hindamise metoodikat pole põhjust Teie esitatud asjaolude alusel pidada põhiseadusvastaseks. Krundi suurusest tingitud kohandusteguri kasutuselevõtmist ning pindala piiri (1000 m²) valimist, millest alates kohandustegurit kasutatakse, on põhjendatud usutavalt.

Austusega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Kristi Lahesoo 693 8409
Kristi.Lahesoo@oiguskantsler.ee