



MAA-AMET

Maa korralise hindamise hetkeseis

7. mail 2021 EGÜ Kevadkonverentsil

Veronika Ilsjan

Juhtkonna nõunik

Kinnisvara hindamise osakonna juhataja ülesannetes



MAKSUSTAMINE HINDAMINE **ANDMED** TEHINGUTE HINNAD

Miks maa korraline hindamine?

- Varasemad: **1993, 1996 ja 2001**
- **VV kabinetitsus 16.04.2020**
- Edaspidi: **igal 4. aastal**
- Järgmine: **2022**
- Tulemuste rakendamine: **2024**

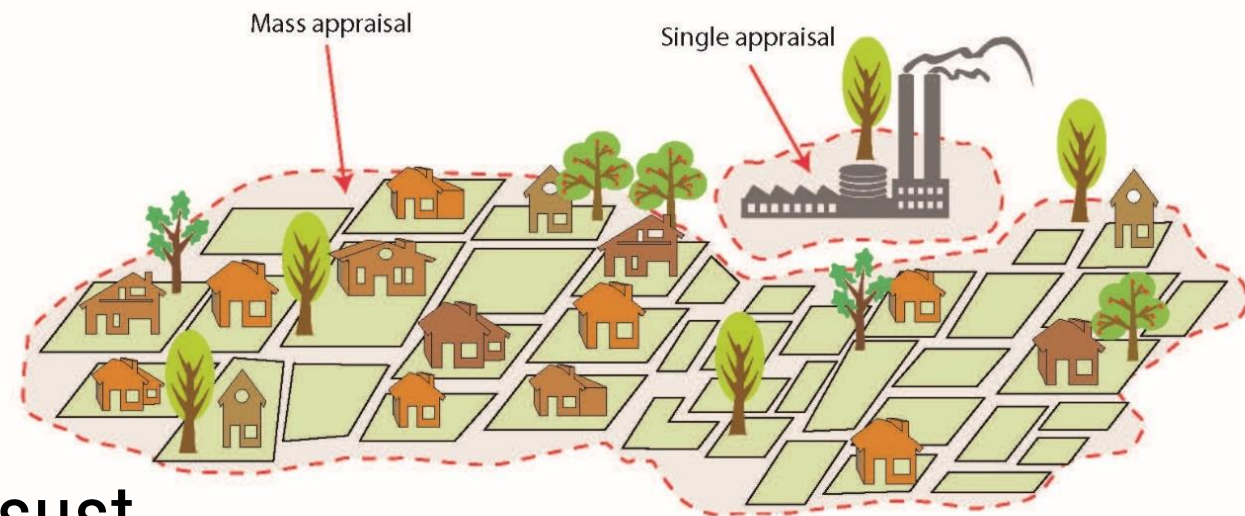


Tulemuste kasutus:

- ✓ maa maksustamine (**maamaks = maa väärtus x maksumäär %**)
- ✓ maareformi toimingud (erastamine, kompenseerimine, hoonestusõigused, kasutusvaldused)
- ✓ riigi kasutuslepingud ja maatoimingud (**kasutustasu = maa väärtus x kasutustasu määr %**)
- ✓ maa väärtuse teadvustamine – tehingud, finantsaruandlus jm
- ✓ maakasutuse suunamine - planeeringud, sihtotstarve, maksumäärade diferentseerimine

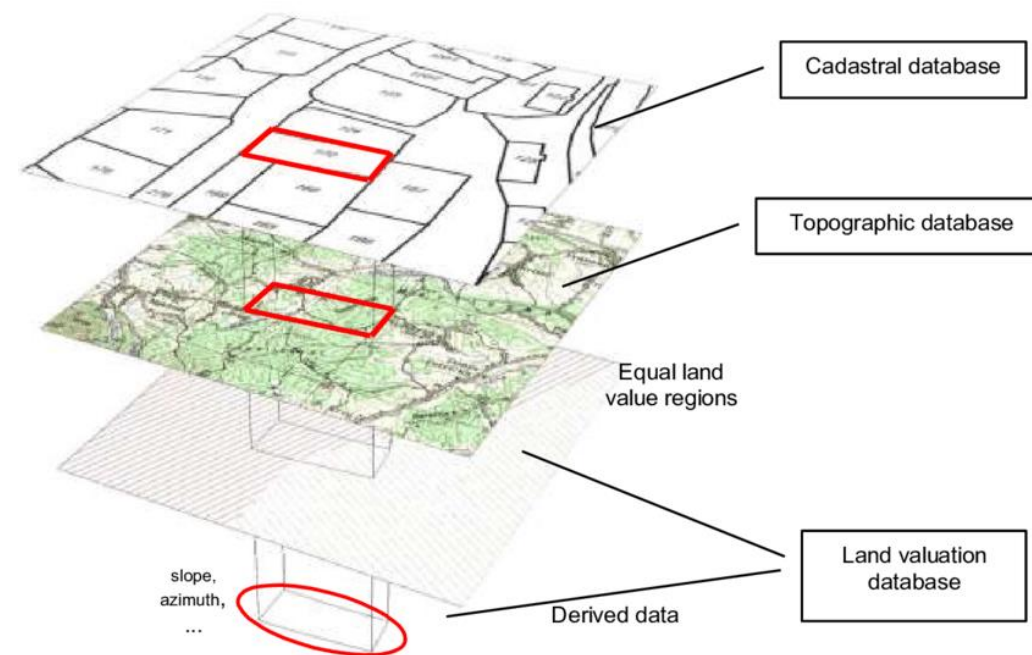
Mis on maa korraline hindamine?

- Turupõhine
- Masshindamine
- MAA väärtuse hindamine
- Kõik Eesti ca 750 000 katastriüksust
- Tulemuseks maa väärtus maakatastris, „maa maksustamishind“
- **Maakatastris jt andmekogudes olevate andmete alusel**
- Paikvaatlusi teostamata
- Võrdlusmeetodi statistilised rakendused (regressioon, geostatistika jt)
- Tuginedes rahvusvaheliselt tunnustatud põhimõtetele

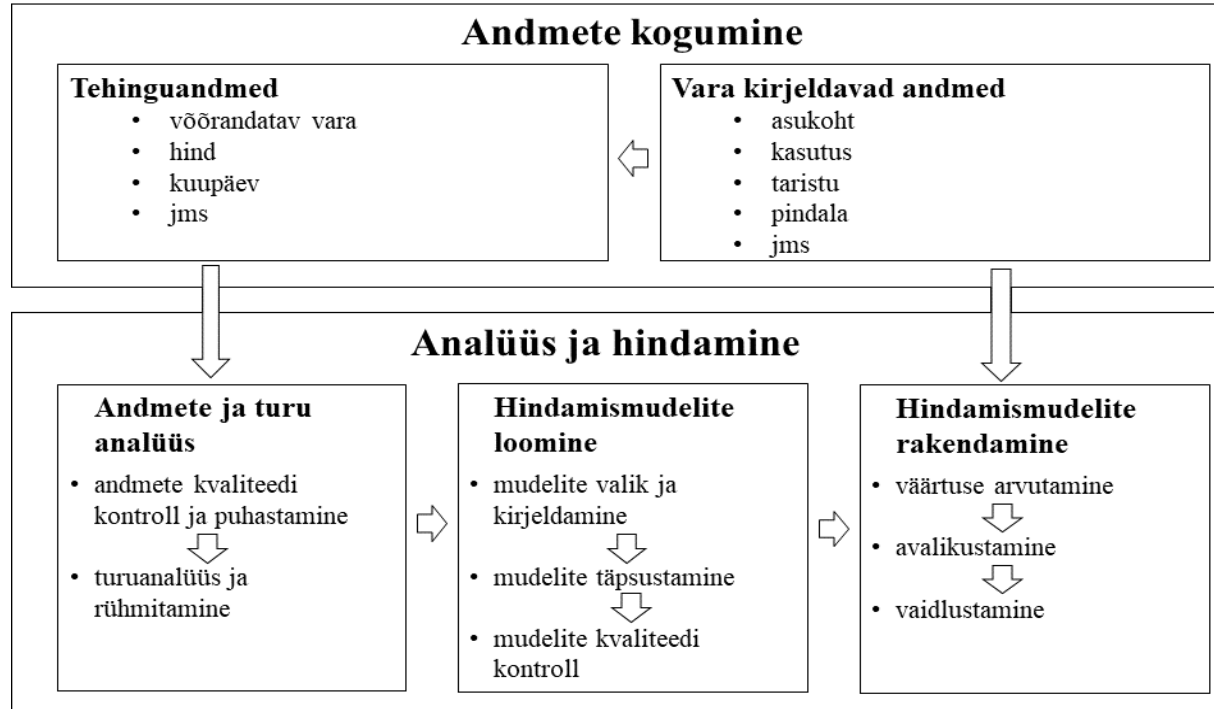
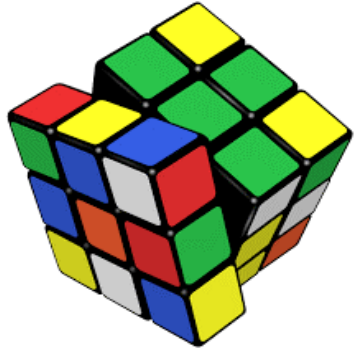


Kus? Maa korralise hindamise infosüsteem (MKHIS)

- MKHIS analüüsib ja hindab väärtust mõjutavaid tegureid
 - Süsteem ise ei mõtle, mudelid ja väärtust mõjutavad tegurid on hindajate poolt defineeritud
 - Süsteem ainult kogub ja uuendab andmed ning arvutab
- Ei ole uus andmekogu, vaid infosüsteem, mis kasutab olemasolevaid andmeid
 - Vea korral andmed parandatakse algallikas, süsteem arvutab uue väärtuse
 - Maakatastri osa
- Kokkuvõttena koostab arvutuskäigu
 - Väärtust mõjutavad tegurid
- Testhindamise tulemused 31.12.2021
- Hindamise tulemused 31.12.2022



Metoodiline raamistik



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



HINDAMISE KVALITEET EI SAA OLLA PAREM KUI ANDMETE KVALITEET

Katastriüksuste ja tehingute arv, seos mudelitega

Sihtotstarve		Katastriüksuste arv maakatastris		Hoonestamata maa tehingute arv 2013-2018		Aasta keskmine tehingute arv	Mudel
		Arv	%	Arv	%		
Ehitus- maa	Ärimaa	11 234	1,5%	826	1,1%	138	Ärimaa
	Tootismaa	28 328	3,8%	1 181	1,6%	197	Tootismaa
	Elamumaa	270 500	36,1%	14 151	18,7%	2 359	Elamumaa
Maatulundus- maa	Õuemaa*	4 117	0,5%	51	0,1%	9	
	Haritav maa*	116 075	15,5%	16 751	22,2%	2 792	Haritav maa
	Metsamaa*,**	162 121	21,6%	32 573	43,2%	5 429	Metsamaa
	Looduslik rohumaa*	24 199	3,2%	3 559	4,7%	593	Looduslik rohumaa
	Muu maa*	12 476	1,7%	1 872	2,5%	312	
Aktiivse turuta maa	Veekogude maa	390	0,1%	10	0,0%	2	
	Transpordimaa	60 947	8,1%	2 385	3,2%	398	
	Turbatööstusmaa	181	0,0%	2	0,0%	0	
	Mäetööstusmaa	739	0,1%	37	0,0%	6	
	Jäätmeoidla maa	930	0,1%	44	0,1%	7	
	Riigikaitsemaa	1 144	0,2%	110	0,1%	18	
	Kaitsealune maa	2 439	0,3%	27	0,0%	5	
	Ühiskondlike ehitiste maa	5 637	0,8%	51	0,1%	9	
	Üldkasutatav maa	10 157	1,4%	377	0,5%	63	
	Sihtotstarbeta maa	24 975	3,3%	94	0,1%	16	
Mitu sihtotstarvet		12 598	1,7%	1 379	1,8%	230	
KOKKU		749 187		75 480		12 580	

Vähem aktiivne turg, iga maatükk erinev – statistiline andmeanalüüs piiratud

Aktiivne turg, võimalik rakendada statistilisi mudeleid

Vähem aktiivne turg, kuid sarnased varad - võimalik rakendada statistilisi mudeleid

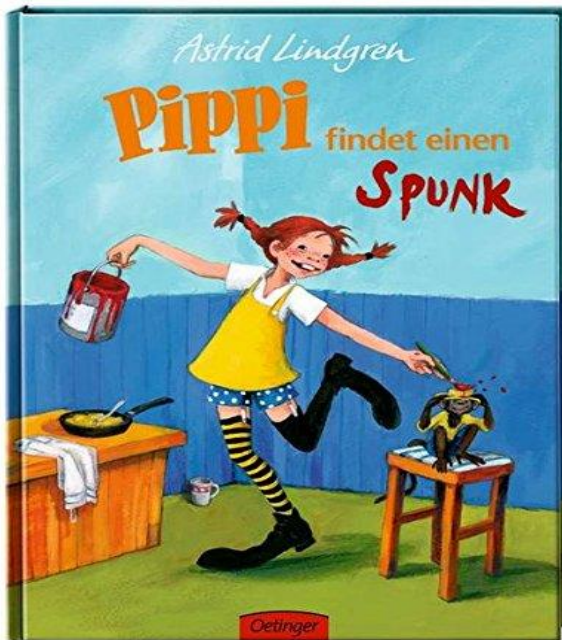
Aktiivse turuta maa, mõnedel ärimaa, tootismaa, metsamaa

Aktiivne turg puudub, hindamismeetod leitakse otsustuskorras



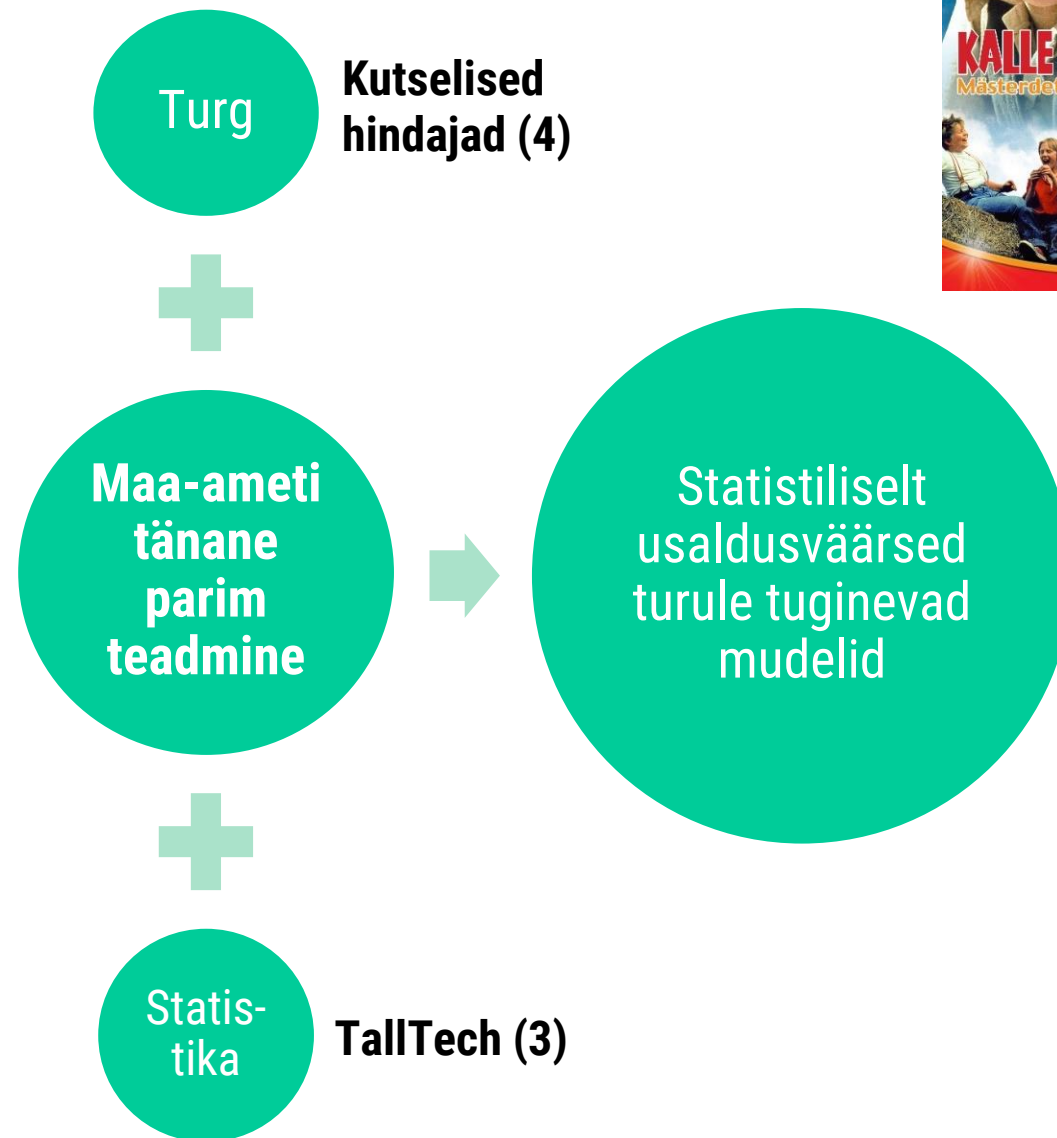
*suurima kõlviku järgi, ** kasvava metsaga

Metoodika väljatöötamine



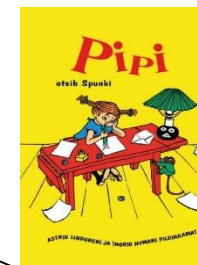
Maa-amet:
Hindajad-analüütikud
Geoinformaatikud
+Konsultant

- + KEM
- + KEMIT
- + Maa-ameti erinevad osakonnad
- + Tallinna LV
- + RAM Planeeringute osakond
- + MKM Ehitusosakond
- + „talgulised“
- + ...



Ajakava

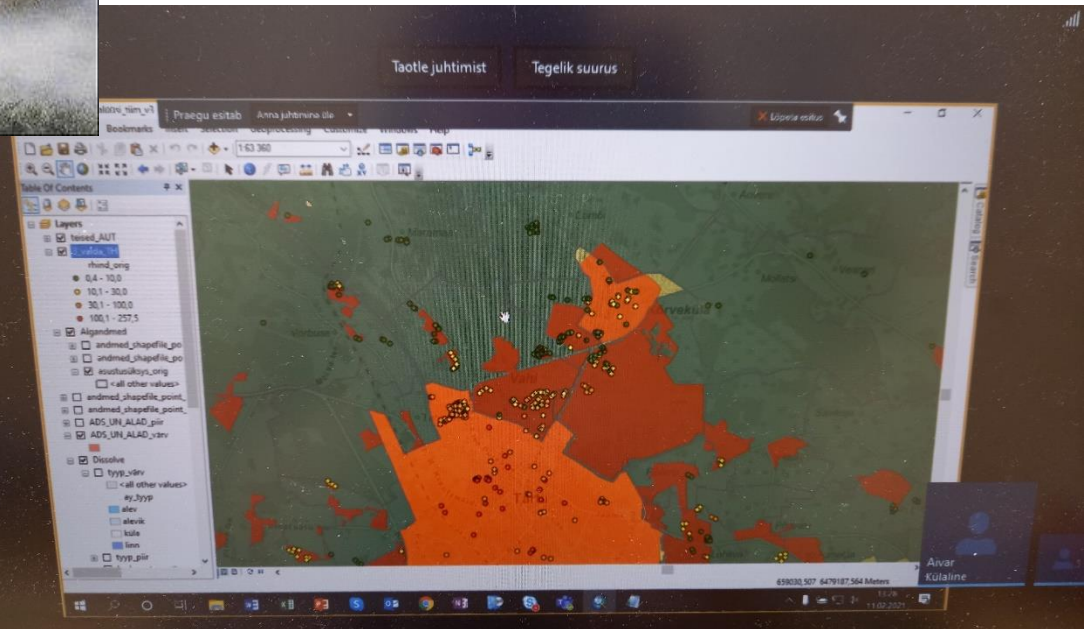
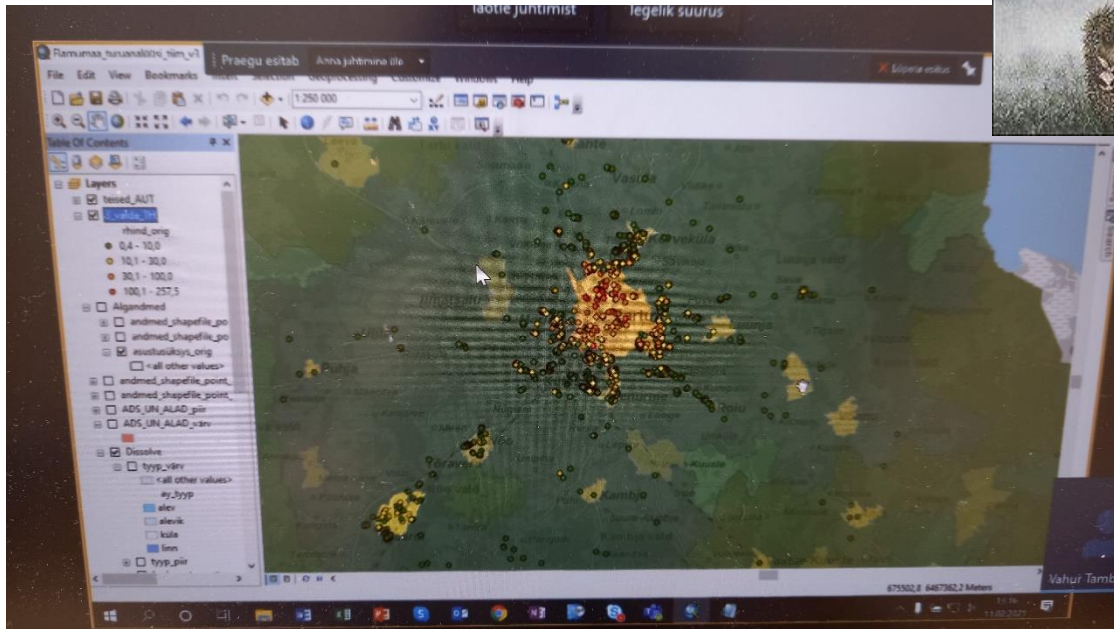
	2020						2021												2022												2023		2024					
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	I pa	II pa	aasta				
Seadus	Eelnõu						Kooskõlastamine			JUM	VV, RK	Puhver																										
Määrus											Eelnõu				Menetlus				Puhver																			
Infosüsteem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



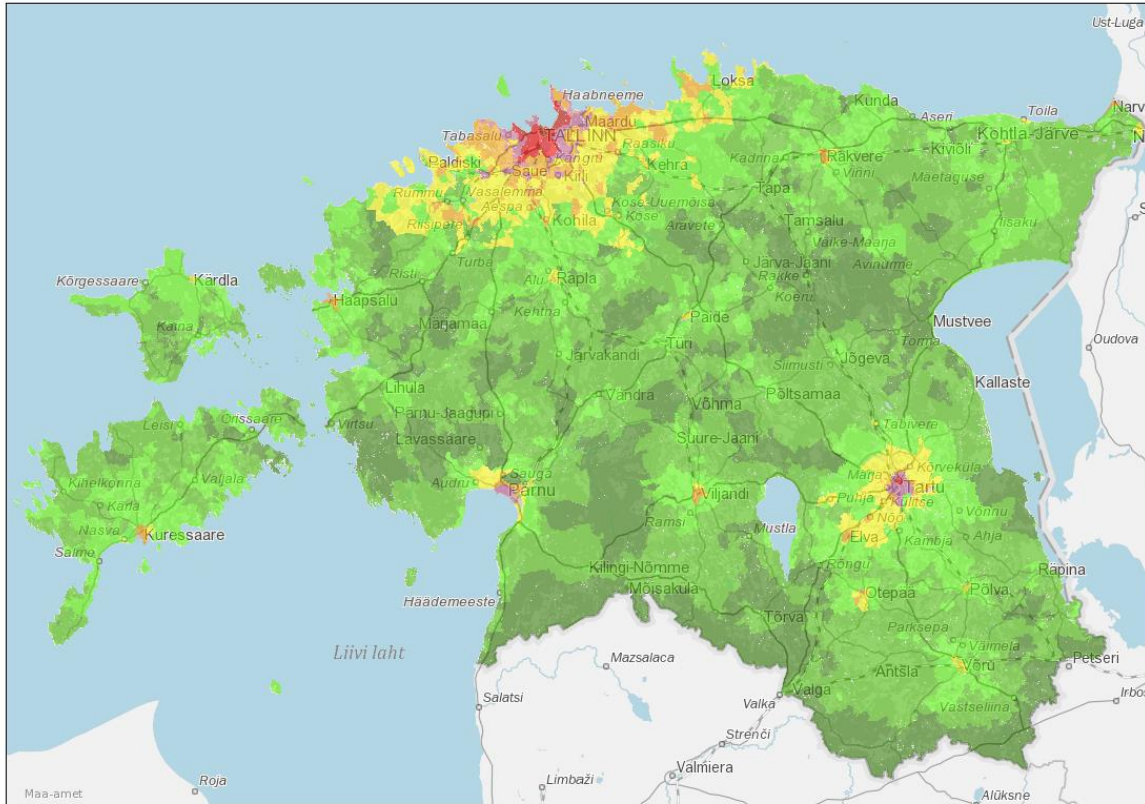
Version 1
-2018
tehingutega

Version 2
-30.06.2021
tehingutega

Version 3
-30.06.2022
tehingutega



1. versioon turupiirkondadest



klass	korter	elamumaa
1	üle 2000 €/m ²	üle 300 €/m ²
2	1500-2000 €/m ²	100-300 €/m ²
3	1000-1500 €/m ²	50-100 €/m ²
4	500-1000 €/m ²	20-50 €/m ²
5	300-500 €/m ²	10-20 €/m ²
6	150-300 €/m ²	5-10 €/m ²
7	50-150 €/m ²	1-5 €/m ²
8	alla 50 €/m ²	alla 1 €/m ²

Aluseks olid:

- Maakonnaplaneeringute teenuskiht
- Makroandmed (Väikeasulate uuringust/RAM PLO/Statistikaamet)
- Kompaktalad/UNalad
- Tehingud 2013-2018
- Kogunud tegevhindajate korrigeerimised

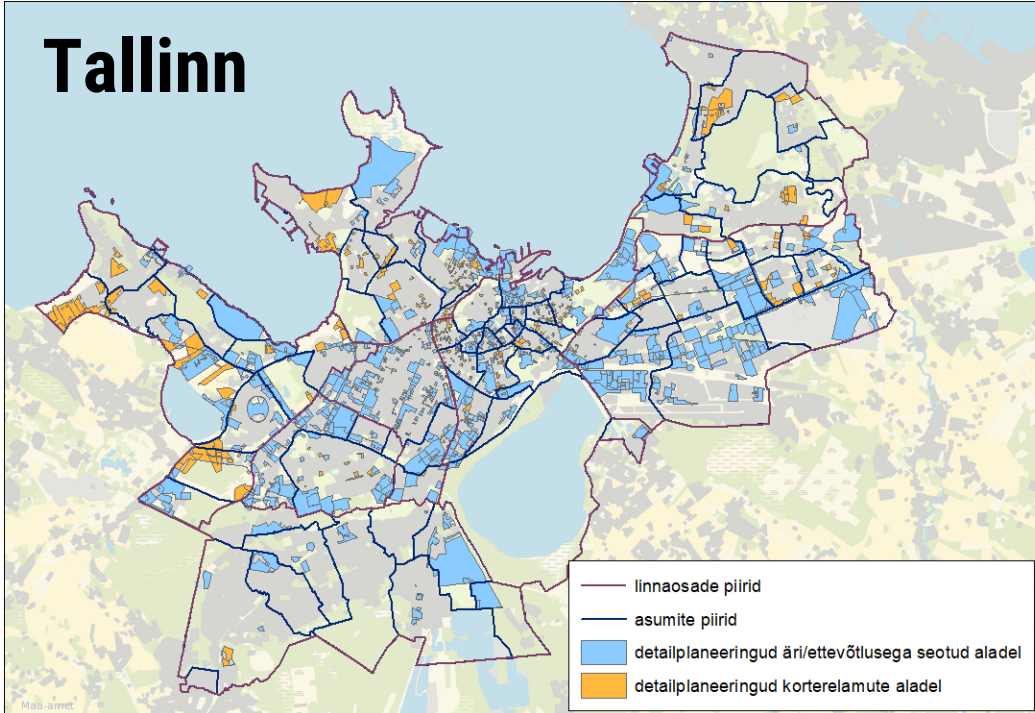
Täiendused testimiseks ja hindamiseks:

- Uuendatud andmekihid maakonnaplaneeringutest
- Detailsemalt põhjendatud ja aktuaalsemad makroandmeid
- Tehinguandmetega uuendatud kompaktalade/UN-alade andmed
- Uuemad (sh 2021 ja 2022) tehinguandmed
- Tegevhindajate poolt andmete käsitsi puhastamine
- Tegevhindajate korrigeerimised (vajadus väiksem?)

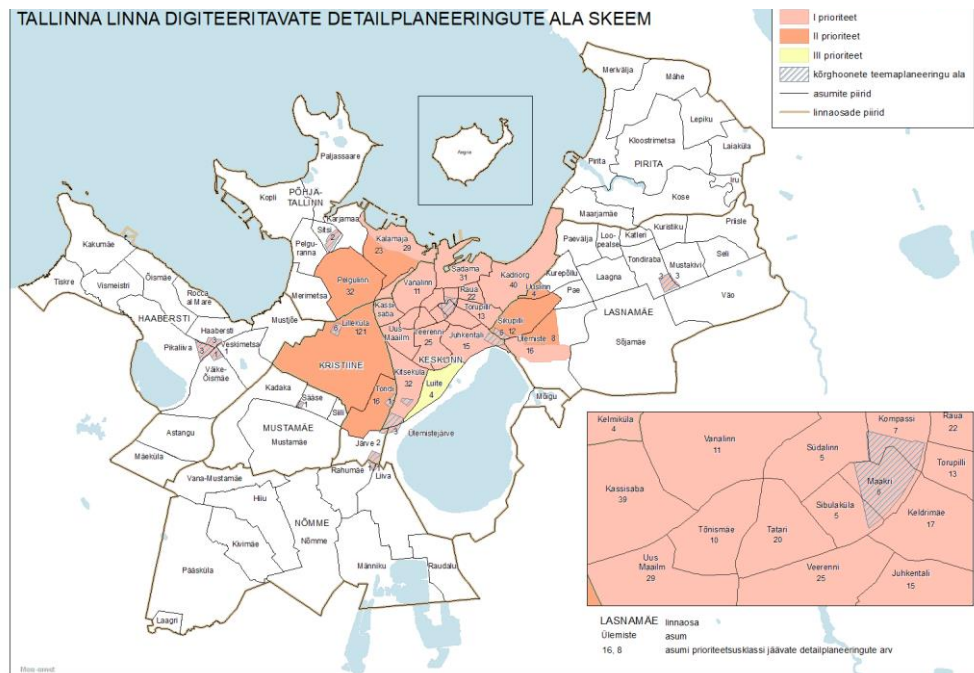
Need ei ole hinnatsoonid, mis on aluseks väärtuse arvutamisel, vaid turupiirkonnad, mis on aluseks:

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

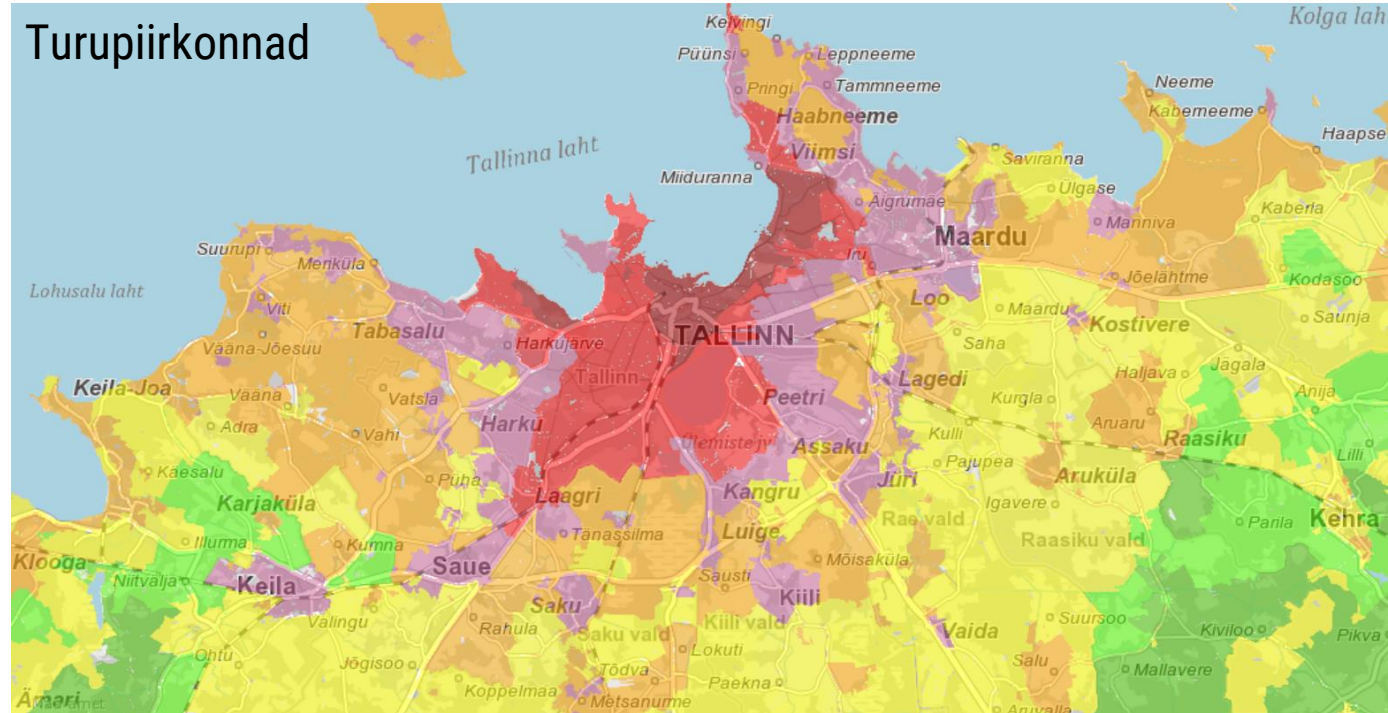
Tallinn



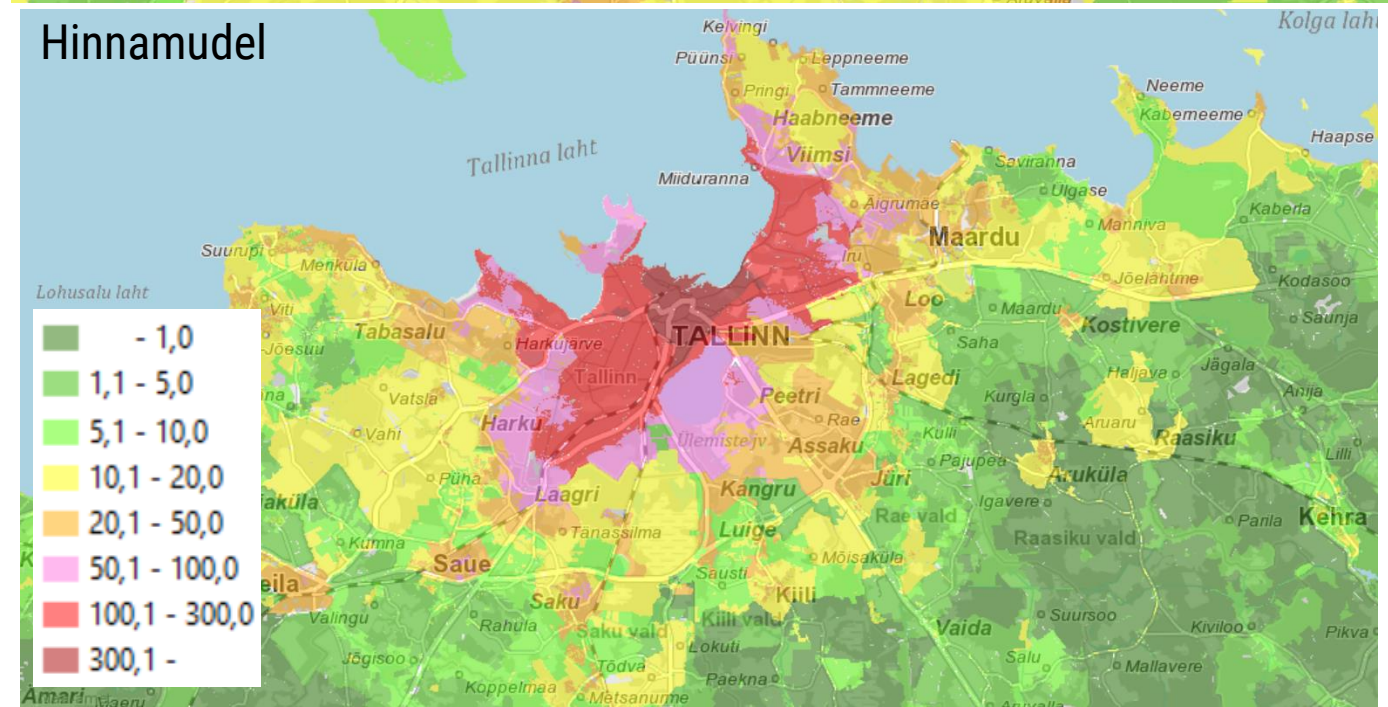
TALLINNA LINNA DIGITEERITAVATE DETAILPLANEERINGUTE ALA SKEEM

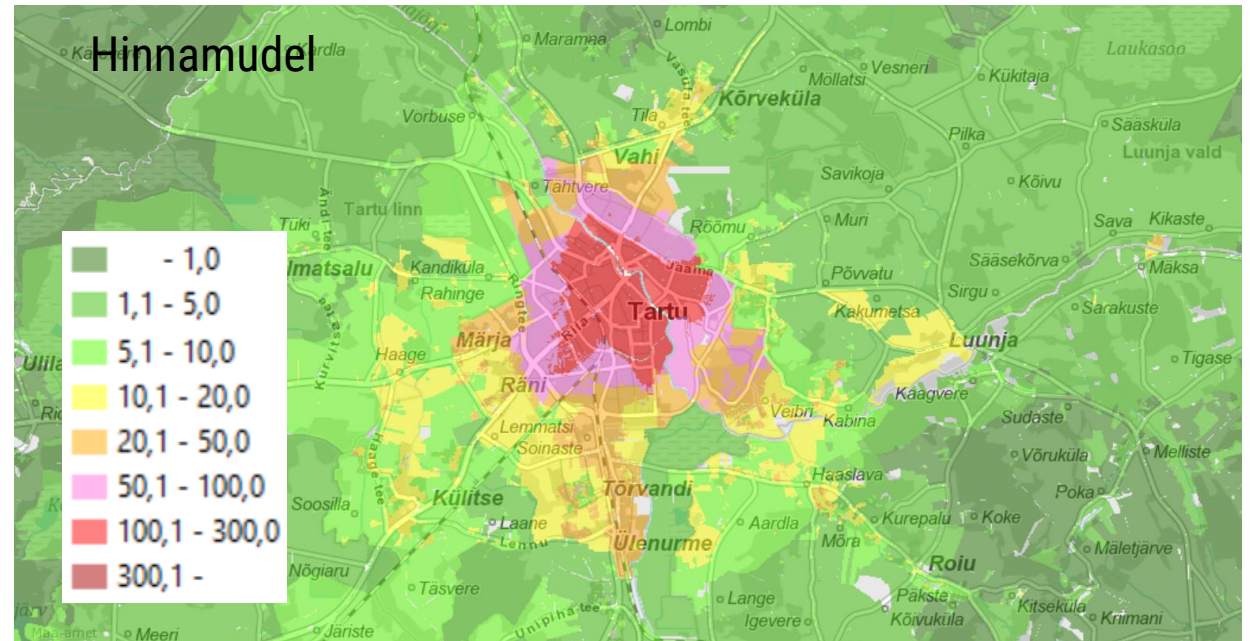
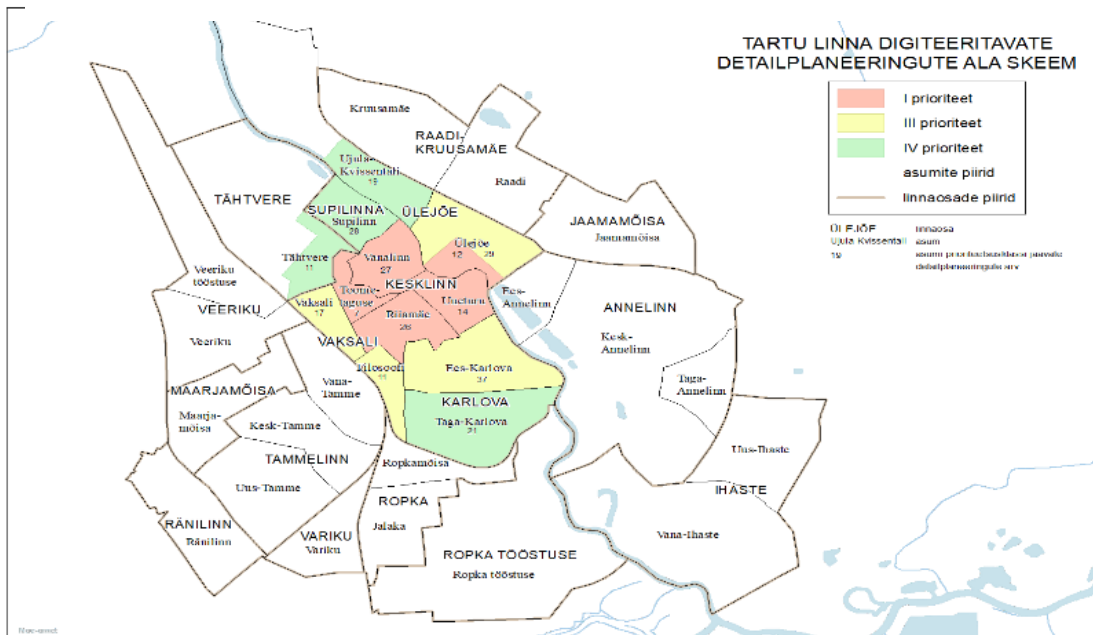
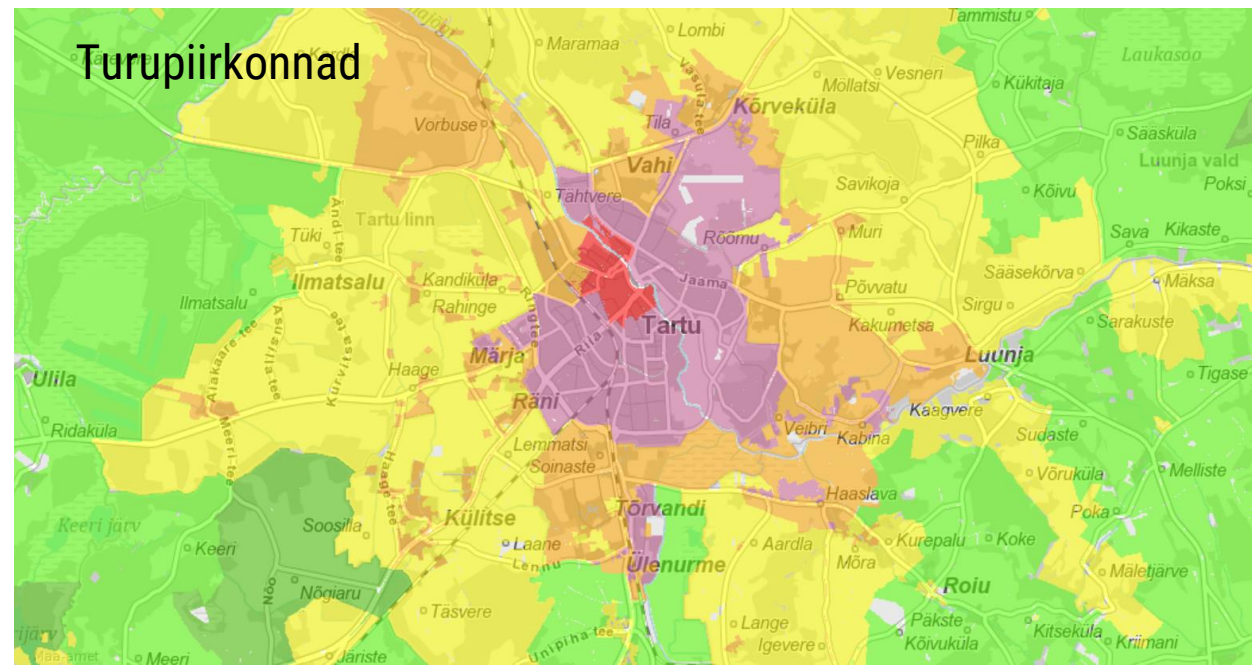
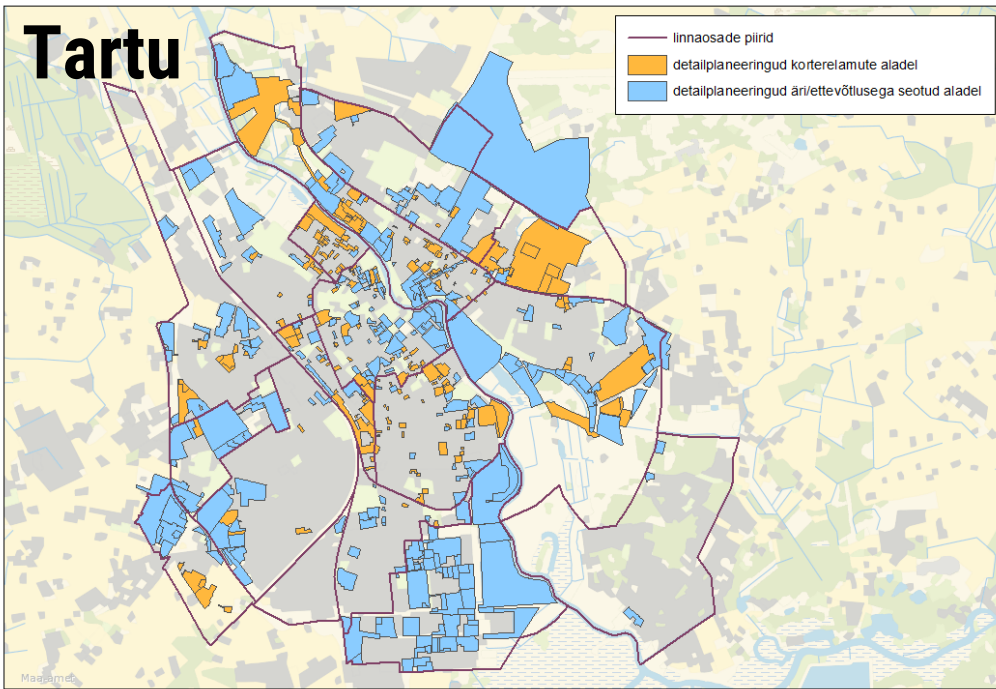


Turupiirkonnad



Hinnamudel







MAA-AMET

Täna tähelepanu eest!

Veronika Ilsjan

veronika.ilsjan@maaamet.ee



Huvitavaid
välja-
kutseid
heades
mees-
kondades!