

Miks on vaja maa korralist hindamist?

Maade korraline hindamine on vajalik, et anda avalikkusele õige info maa väärtusest.

Hindamistulemusi kasutatakse maa maksustamisel, kasutuslepingutes, tehnovõrkude talumistasude määramisel, tehingute tegemisel, finantsaruandluses.

Igäüks saab soovi korral enne müügi- või renditehingut vaadata maakatastris maatüki ligikaudset turuväärtust, see vähendab pettuste riski ning hoiab kokku nii era- kui ka avaliku sektori kulutusi hindamise tellimiseks.

Maamaks = maa väärtus (€) x maksumäär (%) – maksusoodustused ja maksuvabastused

Talumistasu = maa väärtus (€) x talumistasu määr (%) x kitsenduse ulatus

Kasutustasu (rent) = maa väärtus (€) x kasutustasu määr (%)

Maa maksustamishindade ajakohastamine tagab ühtsetel alustel ja tasakaalus maamaksu ning kasutustasud.

Eelmised korralised hindamised toimusid 1993., 1996. ja 2001. aastal. Viimasest korralisest hindamisest möödunud 20 aasta jooksul on maa väärtus turul kordades kasvanud. Mõnel maaüksusel on väärtus kasvanud 3 korda, mõnel 30 korda. Seepärast maksavad need maaomanikud, kelle maa väärtus on tõusnud suhteliselt vähem, ebaõiglaselt rohkem maamaksu või renti kui need, kelle maa väärtus on kasvanud rohkem.

Hindamisest tuleneva mõju leevendamiseks maamaksule langetatakse maksumäärasid ja seatakse 10%-line piirang aastasele maamaksu kasvule.

2021. aasta testhindamise tulemusel on kogu Eesti maa väärtus kasvanud võrreldes 2001. aasta hindamisega 4 miljardilt eurolt 30 miljardile eurole.



MAA-AMET



Rohkem infot

www.maaamet.ee



MAA
KORRALINE HINDAMINE

Mis on maa korraline hindamine?

Maa korraline hindamine on turupõhine maa hindamine, mille tulemusena määratakse igale katastriüksusele ligikaudne maa turuväärtus ehk maa maksustamishind.

Tegemist on masshindamisega, mille tulemus on statistiline üldistus.

Millal maa hindamine toimub?

Hindamine toimub 2022. aastal.

Hindamistulemused võetakse kasutusele alates 1. jaanuarist 2024.

Hindamistulemused avalikustatakse 31.10.2022.

Pärast seda on võimalik kõigil hindamistulemustega tutvuda ja anda tagasisidet näiteks selle kohta, kui kasutatud algandmetes on mõni viga. Võimalikud vead andmetes parandatakse ja maale arvutatakse uus väärtus.

Kuidas maade hindamine toimub?

Hindamine tehakse andmekogude andmetele tuginedes, paikvaatlusi ei tehta.

Aluseks võetakse toimunud kinnisvaratehingute andmed, maad kirjeldavad andmed maakatastris ja teistes andmekogudes ning kinnisvaraturu analüüsiks vajalikud andmed.

Hindamise teeb Maa-amet koos kutseliste kinnisvara hindajatega.

Maaomanik ja kohalik omavalitsus ei pea hindamiseks tegema muud, kui üle kontrollima oma andmete õigsuse andmekogudes.

Turupiirkonnad ehk asukohaklassid

Asukoha mõju arvestamiseks on Eesti kõik maatükid jaotatud kaheksasse sarnase väärtusega turupiirkonda ehk asukohaklassi.

Kõrgeim tase on Tallinna ja Tartu kesklinnas, kus elamumaa väärtus on üle 300 euro ruutmeeter. Järgnevad suurlinnad, nende äärealad, väiksemad linnad ja asulad. Suurem osa Eestist jääb kõige madalama väärtustasemega turupiirkonda, kus elamumaa väärtus on valdavalt 0,3–1,0 eurot ruutmeeter.

8 ASUKOHAKLASSI
5 HINDAMISMUDELIT

Hindamismudelid maa kasutuse järgi



1. Ehitusmaa mudel

Ehitusmaa mudeliga hinnatakse elamu-, äri- ja tootmismaad, jt.

Ehitusmaa baasväärtus kujuneb piirkonna keskmise ja 10 lähima tehingu keskmisena. Väärtuse leidmiseks korrigeeritakse baasväärtust erinevate näitajate mõjuga: kaugus tõmbekeskustest, veekogu lähedus, ehituskeeluvöönd, avaliku tee juurdepääs, pindala.



2. Ehitusõiguse mudel

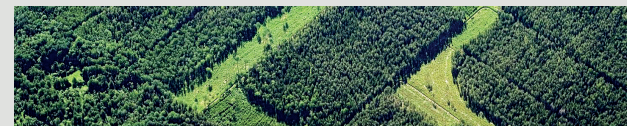
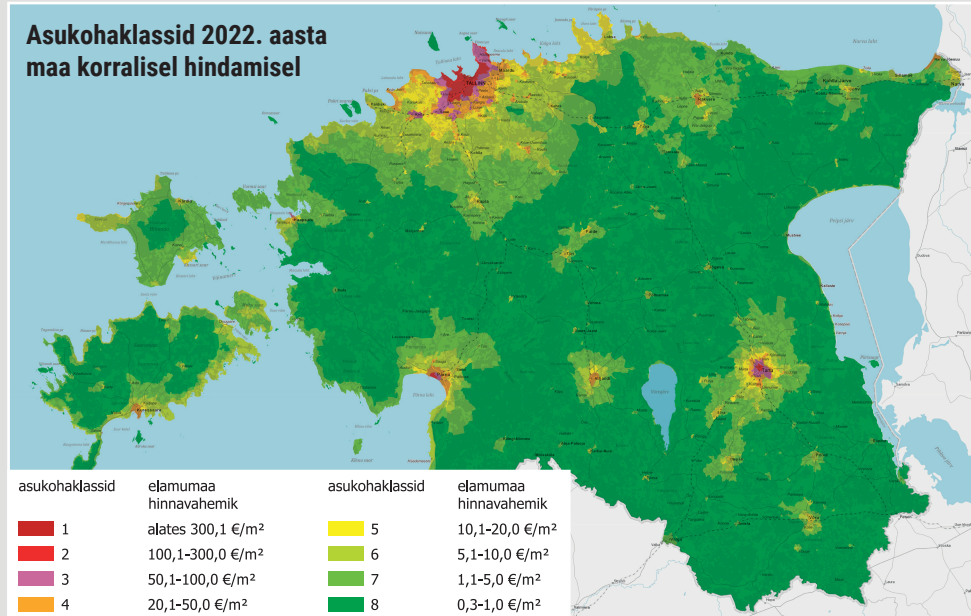
Tallinna ja Tartu kesklinna piirkonnas on peamine ehitusmaa väärtust mõjutav näitaja ehitusõigus. Seal leitakse väärtus mitte maa ruutmeetri kaudu, vaid ehitusõiguse ruutmeetri kaudu, sest krundi suurusel olulisem on see, kui palju sinna tohib ehitada või on juba ehitatud.



3. Põllumajandusmaa mudel

Põllumajandusmaa mudeliga hinnatakse haritavat maad, samuti looduslikku rohumaad kasutades korrigeerivat kordajat 0,5.

Põllumajandusmaa baasväärtus kujuneb Eesti keskmise haritava maa väärtuse ja 10 lähima tehingu keskmisena. Väärtuse leidmiseks korrigeeritakse baasväärtust erinevate näitajate mõjuga: mullaviljakus, liigniiskus, maakasutus, pindala, põllumajandushoonestus, teega piirnevus, kompaktsus.



4. Metsamaa mudel

Metsamaa hindamisel arvestatakse ainult maa väärtust, ei arvestata sellel kasvavat metsa.

Metsamaa baasväärtus leitakse kasvava metsata ehk metsamaaga tehtud tehingute keskmisena. Väärtuse leidmiseks korrutatakse baasväärtus läbi kvaliteediteguriga, mis arvestab metsa kasvukohatüüpi, metsamaa boniteeti ja kuivendust.



5. Aktiivse turuta maa mudel

Aktiivse turuta on maa, millega tavapäraselt tehinguid ei tehta ja kuhu üldjuhul ei ole võimalik ka midagi ehitada (nt transportimaa, veekogude maa jt). Aktiivse turuta maa hindamisel lähtutakse iga asukohaklassi madalaimast väärtusest, mis on analüüsi tulemusel leitud madalaim hinnatase, millega asukohaklassis tehinguid tehakse.