**Vabariigi Valitsuse 9. märtsi 2023. a määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ muutmise määruse eelnõu seletuskiri**

1. **Sissejuhatus**
   1. **Sisukokkuvõte**

Eelnõuga muudetakse Vabariigi Valitsuse 9. märtsi 2023. aasta määrust nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ (edaspidi määrus).

Muudatused on vajalikud, et kõrvaldada kasvava metsa hindamise arvutusmetoodikast metsa hindamise infosüsteemi (MEHIS) arendamisel ilmnenud puudused. Muudatustega täpsustatakse kasvava metsa hindamise arvutuskäiku. Samuti täiendatakse kasutustasu määramise reegleid.

* 1. **Eelnõu ettevalmistaja**

Määruse eelnõu ja seletuskirja on koostanud Maa-amet koosöös Kliimaministeeriumi ja Keskkonnaametiga. Õigusliku ekspertiisi tegi Kliimaministeeriumi jurist Marko Lelov. Eelnõu ja seletuskirja keeletoimetas Justiitsministeeriumi õigusloome korralduse talituse toimetaja.

Määrus on ette valmistatud Maa-ameti järgmiste spetsialistide poolt:

1. maakorralduse osakonna juhataja Merje Krinal ([merje.krinal@maaamet.ee](mailto:merje.krinal@maaamet.ee));
2. maakorralduse osakonna peaspetsialist Tiiu Vaus ([tiiu.vaus@maaamet.ee](mailto:tiiu.vaus@maaamet.ee));
3. maakorralduse osakonna jurist Hellis Võsu ([hellis.vosu@maaamet.ee](mailto:hellis.vosu@maaamet.ee));
4. maatoimingute osakonna juhataja Mai Lind ([mai.lind@maaamet.ee](mailto:mai.lind@maaamet.ee));
5. kasutusõiguste ja maade arvestuse büroo juhataja Tea Faber ([tea.faber@maaamet.ee](mailto:tea.faber@maaamet.ee));
6. kinnisvara hindamise osakonna juhataja Marje Kolmar-Grüner ([marje.kolmar-gruner@maaamet.ee](mailto:marje.kolmar-gruner@maaamet.ee);
7. õigusosakonna jurist Kadri Vainomäe ([kadri.vainomae@maaamet.ee](mailto:kadri.vainomae@maaamet.ee)) ja
   1. **Märkused**

Eelnõu ei ole seotud ühegi menetluses oleva eelnõuga.

1. **Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs**

Maa hindamise seaduse § 8 lõike 2, ja looduskaitseseaduse § 20 lõike 3 kohaselt kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega erakorralise hindamise korra, sealhulgas kasvava metsa hindamise metoodika. Riigivaraseaduse § 181 lõike 4 ja § 46 lõike 5 kohaselt kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega kinnisasja kasutustasu ja kinnisasja hariliku väärtuse hindamise korra ning nõuded hindamisaruandele ja selle tellimisele. Looduskaitseseaduse § 20 lõike 3 kohaselt kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja riigi poolt omandamise ja ettepanekute menetlemise korra ning kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks, samuti kinnisasja väärtuse määramise korra ja alused.

Eelnõu koosneb 13 punktist.

**Eelnõu punktiga 1** täiendatakse määruse § 17 lõiget 2 põhimõttega, et lisaks sellele, et kinnisasjade väärtus tuleb määrata sama kuupäeva seisuga, siis tuleb seda ka teha ühetaoliste varade puhul samadel alustel.

Paragrahviga 17 reguleeritakse väärtuse hindamist kinnisasjade vahetamisel. Lõikes 1 sätestatud üldpõhimõttena koostab vahetatavate kinnisasjade hindamisaruanded sama kutseline hindaja, sama menetleja või Maa-amet. Erisused on lubatud põhjendatud juhul. Selliselt on võimalik tagada, et hindamisel lähtutakse samadest kriteeriumitest ja erinevus varade väärtustes ei tulene erinevast lähenemisest hinnatavatele varadele. Oluline on siiski lisaks ühetaoliste varade puhul sarnane lähenemine. Näiteks ei ole omavahel võrreldavad turuväärtust käsitlev hinnang ning määruses § 12 lõikes 5 märgitud bilansilise jääkmaksumuse baasil tuginev väärtus, samuti ei pruugi olla võrreldavad turuväärtus ning maa maksustamishind, sest viimane masshindamise tulemusena ei arvesta kolmandate isikute õiguste, kasvava metsa, parenduste, teatud juhtudel planeeringute jms omaduste mõju väärtusele. Kaks turuväärtuse hinnangut seevastu on omavahel võrreldavad juhul, kui need on koostatud ilma üksteisest eristuvate eelduste või piiravate tingimusteta, sest turuväärtuse hindamisel tuleb kõik sisendid tuletada kinnisvaraturult ning teoreetiliselt peaks näiteks võrdlusmeetodil ja tulumeetodil hinnatud turuväärtused olema omavahel sarnased. Samuti võivad olla omavahel võrreldavad menetleja või Maa-ameti poolt hinnatud hariliku väärtuse ja kutselise hindaja poolt hinnatud turuväärtuse hinnangud juhul, kui menetleja või Maa-amet on järginud kutselise hindajaga sarnaselt hindamise häid tavasid, s.t arvestanud nii parima kasutuse kui turuanalüüsi tulemustega ning selgitanud piisavalt hindamiskäiku, sealhulgas võrdlustehingute valikut.

**Eelnõu punktiga 2** täiendatakse määruse § 20 lõiget 2 täpsustusega, et ümberkruntimisel ei arvestata toimingu tulemusena ümberkrunditavate osade parima kasutuse muutusega. Ümberkruntimises võib osaleda hulgaliselt kinnisasju ning toimingu hõlbustamiseks peab olema protsess võimalikult lihtne ja ühetaolistel alustel kõigi osalevate kinnisasjade suhtes. Ümberkruntimine on olemuslikult vabatahtlik ning kokkuleppeline toiming, mille eesmärk on otstarbekam maakasutus ja milles osalevad sarnase kasutusega maaüksused. Väärtuse käsitlus peab olema lahendatud võimalikult üldistatult ja lihtsalt, järgides hindamise üldpõhimõtteid. Seeläbi on võimalik kokkuhoid üldkuludelt, tagades siiski kõikide oluliste asjaolude arvestamise. Eelnev aga ei välista kokkuleppeid maaomanike vahel, kui soovitakse kokku leppida hüvitistes teisti.

**Eelnõu punktiga 3** täiendatakse määruse § 23 lõiget 6 esimese lausega, mille kohaselt määratakse turupõhine kasutustasu ühe euro täpsusega. Määruse § 10 lõige 3 reguleerib hindamistulemuse esitamise täpsust hindamisaruandes. Viidatud sätte viimase lause kohaselt esitatakse hindamistulemus mitte täpsemalt kui ühe euro täpsusega, pindalaühikule taandatud hindamistulemus ühe sendi täpsusega. Paragrahv 23 reguleerib aga hindamisaruandes leitud hindamistulemuse määramist kasutustasuna ehk sisuliselt hindaja poolt leitud turupõhise kasutustasu ümardamist menetleja poolt. Enamikel juhtudel on hindamisaruandes kajastatud hindamistulemus ka määratavaks kasutustasuks, paragrahv 23 teeb aga erandi ning reguleerib olukordi, kus alla 10 euro suurune aastane turupõhine kasutustasu ümardatakse kümneks euroks.

Praktikas on aga näiteks ka olukordi, kus hindamisaruandes toodud üle 10 euro suurune aastane turupõhine kasutustasu tuleb jagada mitme kasutaja vahel (nt riigi kinnisasjal asuv tee, mida soovivad kasutada mitme kinnisasja omanikud). Näiteks kui hindamisaruandes on kasutustasuks leitud 47 eurot, aga sama ala soovivad kasutada kolm kasutajat, siis igaüks peaks tasuma aastas 15,66 eurot. Sellises olukorras oleks otstarbekas sarnaselt hindamisaruandes hindamistulemuse ümardamisega ka kasutustasu olla võimalik määrata ühe euro täpsusega. Lisanduv ümardamise reegel kehtib juhtudel, kus kasutustasu on suurem kui 10 eurot. Kui jagamise tulemusena kujuneb aastane kasutustasu alla 10 euro, siis rakendatakse paragrahvi 23 teist lauset ning kasutustasuks määratakse igale kasutajale 10 eurot. Kasutustasu ümardamisel ühe euro täpsuseni lähtutakse tavapärastest matemaatilistest ümardamise reeglitest.

**Eelnõu punktiga 4** täiendatakse määruse § 23 lõike 6 punkti 2 selliselt, et kinnisasja lühiajalisel kasutada andmisel on kasutustasu vähemalt 10 eurot. Riigivara antakse kasutada muuhulgas ka RVS § 19 lõike 4 punkti 1 ja § 181 lõike 2 punktide 1-3 alusel (nn lihtsustatud korras kasutada andmine). Tegemist on olukordadega, kus riigivara soovitakse kasutada lühiajaliselt või väikeses ulatuses (kinnisasja kasutatakse kuni üks aasta või tunnipõhise kasutamise korral kuni 1000 tundi kalendriaastas, kasutatav pind on kuni 100 ruutmeetrit või eeldatav kasutustasu koos käibemaksuga on kuni 1000 eurot kalendriaastas). Praktikas on eelviidatud alustel kasutusse andmisel tekkinud olukordi, kus kasutusperioodile vastav ühekordne tasu kujuneb alla kümne euro või isegi alla ühe euro. Näiteks soovitakse paigaldada mesitarud kolmeks aastaks ja aastane kasutustasu on 2 eurot (kasutusperioodile vastav tasu seega 2x3 ehk 6 eurot). Selleks, et ka sellisetel juhtudel oleks võimalik rakendada ühekordset tasu, mis ei ole väiksem kui 10 eurot, on vaja täiendada paragrahvi 23 lõike 6 punkti 2.

**Eelnõu punktiga 5** täiendatakse määruse §-i 23 uue lõikega 7. Lisatav lõige on vajalik, et nn lihtsustatud korras kasutada andmiste puhul (RVS § 181 lõike 2 punktid 1-3) oleks võimalik ühekordseks kasutustasuks määrata 10 eurot ka juhtudel, kus aastane kasutustasu kujuneb üle 10 euro. Näiteks kui aastane kasutustasu on 11 eurot, siis ei ole võimalik rakendada paragrahvi 23 ning näiteks pooleaastase kasutuse puhul tuleks kehtiva regulatsiooni puhul kasutustasuks määrata 5,50 eurot. Tegemist ei ole õiglase olukorraga, sest näiteks juhul, kui aastane kasutustasu on 9 eurot, tuleks kehtiva regulatsiooni kohaselt pooleaastase kasutuse puhul vastavalt paragrahvi 23 lõike 6 punktile 2 määrata kasutustasuks 10 eurot. See tekitaks olukorra kus vähem väärtusliku maa eest tuleks kasutajal maksta rohkem kasutustasu kui väärtuslikuma maa puhul. Seega on vajalik reguleerida ka olukord, kus aastane kasutustasu on küll üle kümne euro, aga kasutusperioodi lühiajalisuse tõttu kujuneb kasutusperioodile vastav tasu väiksemaks kui 10 eurot.

**Eelnõu punktiga 6** täiendatakse määruse § 34 lõike 1 punkti 3 selliselt, et arvutused tehakse paralleelselt nii Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) avaldatud metsamaterjali müügistatistikas avaldatud sortimentide hindadega ja ka suuremate kokkuostjate hinnapakkumuses esitatud puidusortimentide keskmiste lõpplao hindadega, millest arvestatakse maha transpordikulu ehk taandatakse lõpplaohinnad vahelao hindadeks, mis võimaldab arvutuse lõpptulemusi omavahel võrrelda. Teise muudatusena täiendatakse sätet välistusega hakkepuidu osas. Erand on vajalik, kuna RMK müügistatistikas avaldatav hind ei ole vahelao hind ning selle saamiseks tuleb müügistatistikas avaldatud hinnast lahutada hakkpuidu hakkimise- ja veokulu.

**Eelnõu punktiga 7** täiendatakse määruse § 34 lõiget 1 punktidega 31 ja 32. Tegemist on formaalse muudatusega, kus selguse huvides viiakse seni lõikes 4 asunud regulatsioon punktideks 31 ja 32 ning § 35 lõikeks 11, kuna need seonduvad lõike 1 punktis 3 tehtavate muudatustega ning lisatava § 35 lõikega 11. Punktile 32 lisatakse erisus hakkepuidu sortimendi hinna asendamisel, vältimaks olukorda, kus asendamiseks kasutatav RMK hakkepuidu vahelao hind on kõrgem suuremate kokkuostjate küttepuidu sortimendi lõpplao hinnast.

**Eelnõu punktiga 8** täpsustatakse määruse § 34 lõike 1 punkti 4 sõnastust selliselt, et 12 kalendrikuu seast valitakse RMK avaldatud **kaalutud** keskmiste kõrgemate hindadega kolm kuud, näiteks jaanuar, märts ja november. Teise muudatusena lisatakse sättesse täiendus, mille kohaselt tuleb võtta arvesse punktides 5 ja 6 asendatud hindu. Väljavalitud kuudest kasutatakse konkreetse sortimendi ühikuhinna leidmiseks kolme kuu aritmeetilist keskmist ühikuhinda. RMK igakuises statistikas puuduva või kõrgema, madalama klassi sortimendi ühikuhinna korral tehakse asendused enne kolme kuu aritmeetilise keskmise sortimendi ühikuhinna arvutamist, et saada objektiivsem tulemus.

**Eelnõu punktiga 9** tunnistatakse § 34 lõige 4 kehtetuks, kuna vastav regulatsioon on selguse huvides paigutatud ümber § 34 lõike 1 punktideks 31 ja 32 ning § 35 lõikeks 11.

**Eelnõu punktiga 10** muudetakse määruse § 34 lõiget 5. Edaspidi tuleb arvesse võtta kaalutud keskmist teekonna pikkust metsaeraldiste keskpunktidest kuni lähima metsaveoautoga ligipääsetava pealelaadimiseks sobiva alani. Suurtel maaüksustel võib valida ka mitu sobivat laoplatsi. Iga hinnatava eraldise tsentrist mõõdetakse kaugus laoplatsini ja seda kaalutakse hinnatava eraldise pindalaga. Muudatus annab varasemast õigema tulemuse kokkuveokauguse määramisel. Ühtlasi võimaldab erinevate kinnisasja osade metsa väärtuse hindamisel arvestada kõigi lahustükkide kokkuveokaugust eraldi ja kaalumise teel anda täpsema lõpliku tulemuse.

**Eelnõu punktiga 11** täiendatakse määruse §-i 35 lõikega 11. MEHISe arendus võimaldab teha erinevate lähteandmetega arvutusi automaatselt. RMK müügistatistika kajastab umbes 1/3 kogu puidu müügimahust ja lähtub tegelikest tehtud müügitehingutest. Seetõttu on RMK müügistatistika kõige usaldusväärsem ja stabiilsem kättesaadav andmestik ning üldjuhul lähtutakse kasvava metsa väärtuse leidmisel just sellest. Kui kokkuostjate müügipakkumiste alusel tehtud arvutused erinevad RMK hindadega tehtud arvutustest rohkem kui 20%, kajastab see turul toimuvaid kiireid muutusi ning suurte muutuste korral on põhjendatud lähtuda hetke aktiivsest turust ehk kokkuostjate müügipakkumistest.

**Eelnõu punktiga 12** täiendatakse määruse § 36 lõike 3 esimest lauset sõnadega „regioonide kaupa“. Täiendus on vajalik selleks, et regiooniti on RMK edastatav metsauuendustööde kulu erinev, regioonide aritmeetilise keskmise kasutamine on liigselt üldistav. Seetõttu on õigem kasutada maatüki asukoha regiooni metsauuendustööde kulusid.

**Eelnõu punktiga 13** kehtestatakse uues sõnastuses määruse lisad nr 2, 3, 5 ja 7. Lisades on täpsustatud tehnilist kirjeldust ning parandatud ebatäpsusi.

1. **Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele**

Eelnõu on kooskõlas Euroopa Liidu õigusega.

1. **Määruse mõjud**

Määruse muudatused on pigem redaktsioonilised, millega ei kehtestata uusi põhimõtteid metsa hindamises, vaid täpsustatakse olemasolevaid, mistõttu on määruse mõjud väheolulised.

MEHIS võimaldab riigiasutustel lihtsamalt läbi viia kasvava metsa hindamist kinnisasjade avalikes huvides ja looduskaitseseaduse alusel omandamise ning riigimaade otsustuskorras võõrandamise menetlustes.

1. **Määruse rakendamisega seotud tegevused, vajalikud kulud ja määruse rakendamise eeldatavad tulud**

Määruse rakendamiseks ei ole vajalikud kulutused riigieelarvest. Määruse rakendamisega ei teki lisatulusid.

1. **Määruse jõustumine**

Määrus jõustub üldkorras.

1. **Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon**

Eelnõu esitatakse eelnõude infosüsteemi EIS kaudu kooskõlastamiseks kõigile ministeeriumidele ja arvamuse andmiseks Eesti Linnade ja Valdade Liit MTÜ, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing MTÜ, Eesti Omanike Keskliit MTÜ, MTÜ Eesti Erametsaliit, Eesti Põllumajandus-Kaubanduskoda MTÜ, Eesti Metsa- ja Puidutööstuse Liit MTÜ, Eesti Keskkonnaühenduste Koda, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus.