

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

## 1. Sissejuhatus

### 1.1. 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) arendamise käigus ilmnenud puudused. Muudatustega täpsustatakse kasvava metsa väärtuse arvutamise käiku ning täiendatakse kasutustasu määramise reegleid, et tagada täpsem ja õiglasem hindamine.

Esimese olulise muudatusena täpsustatakse kokkuveokauguse arvutamist, et arvestada metsamassiivide tegelikku paiknemist ja kaugust ligipääsetavatest teedest. Varasemalt arvatati kokkuveokaugus metsamassiivi keskpunktist kuni laoplatssini, kuid täpsustatud metoodika järgi leitakse kokkuveokaugus iga eraldise tsentrist kuni määratud ühe või mitme laoplatssini. Koondkaugus arvutatakse kaalutud keskmisena, kus kaaluks on eraldise pindala. See muudatus võimaldab täpsemaid tulemusi kokkuveokauguse määramisel. Teiseks asendatakse metsauendustööde aritmeetiline keskmine regioonipõhise kuluga, kuna piirkonniti erinevad kulud mõjutavad metsamajandamise tegelikke vajadusi ning selle kaudu metsa väärtust. Lisaks on määruses täpsustatud hakkepuidu hindamist. Hakkepuidu hinna arvutamisel lahutatakse Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) statistikas toodud hinnast hakkimis- ja veokulu, mis eristab seda teistest RMK hinnastatistikas esitatavatest puidusortimentidest, kuna teised sortimentide hinnad on vahelao hinnad, aga hakke hind on lõplik. Samuti kohandatakse sortimentide tabel vastavaks turu hinnastatistikates kajastatavaga, et hindamismetoodika oleks turu tegeliku olukorraga paremini kooskõlas. Täiendavalt on tehtud parandusi ja täpsustusi valemite ning sõnastustes, et vähendada eksimisvõimalusi ja tagada paremat arusaadavust metoodikast.

### 1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Määruse eelnõu ja seletuskirja on koostanud Maa-amet koostöös Kliimaministeeriumi ja Keskkonnaametiga. Õigusliku ekspertiisi tegi Kliimaministeeriumi õigusosakonna nõunik Marko Lelov. Eelnõu ja seletuskirja keeleteimetas Justiitsministeeriumi õigusloome korralduse talituse toimetaja Merike Koppel.

Määruse on ette valmistanud Maa-ameti järgmised spetsialistid:

- 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)).

### 1.3. Märkused

Eelnõu ei ole seotud ühegi menetluses oleva eelnõuga.

## 2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Maa hindamise seaduse § 8 lõike 2 ja looduskaitse seaduse § 20 lõike 3 kohaselt kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega kinnisasja erakorralise hindamise korra, sealhulgas kasvava metsa hindamise meetodika. Riigivaraseaduse (RVS) § 18<sup>1</sup> 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. Looduskaitse seaduse § 20 lõike 3 kohaselt kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja riigipoolse 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, mille alusel tuleb lisaks kinnisasjade väärtuse määramisele sama kuupäeva seisuga teha seda ühetaoliste varade puhul ka samadel alustel.

Paragrahviga 17 reguleeritakse väärtuse hindamist kinnisasjade vahetamise korral. Lõikes 1 sätestatud üldpõhimõttena koostab vahetatavate kinnisasjade hindamisaruanded sama kutseline hindaja, sama menetleja või Maa-amet. Erandeid on lubatud teha põhjendatud juhul. Selliselt on võimalik tagada, et hindamisel lähtutakse samadest kriteeriumitest ja varade väärtuste vahe ei tulene varade erinevast hindamisviisist. Oluline on siiski ka hinnata ühetaolisi varasid sarnasel viisil. Näiteks ei saa omavahel võrrelda turuväärtust ning määruse § 12 lõikes 5 märgitud bilansilisel jääkmaksumusel põhinevat väärtust, samuti ei pruugi olla võrreldavad turuväärtus ja maa maksustamishind, sest masshindamise meetodil maa maksustamishinna määramisel ei arvestata kolmandate isikute õiguste, kasvava metsa, parenduste, teatud juhtudel planeeringute jms omaduste mõju väärtusele. Kaks turuväärtust seevastu on omavahel võrreldavad juhul, kui need on saadud ilma üksteisest eristuvate eelduste või piiravate tingimusteta, sest turuväärtust hinnates tuleb kõik sisendid tuletada kinnisvaraturult ning teoreetiliselt peaks näiteks võrdlusmeetodil ja tulumeetodil hinnatud turuväärtused olema sarnased. Samuti võivad olla omavahel võrreldavad menetleja või Maa-ameti määratud harilik väärtus ja kutselise hindaja hinnatud turuväärtus juhul, kui menetleja või Maa-amet on järginud samamoodi nagu kutseline hindajagi hindamise häid tavasid, st arvestanud nii parima kasutuse kui ka turuanalüüsi tulemustega ning selgitanud piisavalt hindamiskäiku, sealhulgas võrdlustehingute valikut.

**Eelnõu punktiga 2** täiendatakse määruse § 23 lõiget 6 esimese lausega, mille kohaselt määratakse turupõhine kasutustasu ühe euro täpsusega. Määruse § 10 lõige 3 reguleerib hindamistulemuse hindamisaruandes esitamise täpsust. Viidatud sätte viimase lause kohaselt ei esitata hindamistulemust täpsemalt kui ühe euro täpsusega, pindalaühikule taandatud hindamistulemus ühe sendi täpsusega. Paragrahv 23 reguleerib aga hindamisaruandes märgitud hindamistulemuse määramist kasutustasuna ehk hindaja 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 ette tulnud ka olukordi, kus hindamisaruandes märgitud 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 peaks igaüks tasuma aastas 15,66 eurot. Sellises olukorras oleks otstarbekas samamoodi nagu hindamisaruandes hindamistulemuse ümardamise korral võimaldada ka kasutustasu määrata

ühe euro täpsusega. Lisanduv ümardamisreegel kehtib juhtudel, kus kasutustasu on suurem kui 10 eurot. Kui jagamise tulemusena on aastane kasutustasu alla 10 euro, siis rakendatakse paragrahvi 23 teist lauset ning kasutustasuks määratakse igale kasutajale 10 eurot. Kasutustasu ümardamisel ühe euro täpsusega lähtutakse tavapäraest matemaatilistest ümardamisreeglitest.

**Eelnõu punktiga 3** täiendatakse määruse § 23 lõike 6 punkti 2 selliselt, et kinnisasja lühiajalisel kasutada andmisel on kasutustasu vähemalt 10 eurot. Riigivara antakse kasutada muu hulgas ka RVS-i § 19 lõike 4 punkti 1 ja § 18<sup>1</sup> lõike 2 punktide 1–3 alusel (nn lihtsustatud korras kasutada andmine). Tegemist on olukordadega, kus riigivara soovitakse kasutada lühiajaliselt või väikeses ulatuses (nt 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 kasutada andmise korral ette tulnud olukordi, kus kasutusperioodile vastav ühekordne tasu kujuneb väiksemaks kui kümme eurot või isegi väiksemaks kui üks euro. Näiteks soovitakse paigaldada kolmeks aastaks mesitarud ja aastane kasutustasu on 2 eurot (kasutusperioodile vastav tasu on seega  $2 \times 3$  ehk 6 eurot). Selleks, et ka sellistel juhtudel oleks võimalik rakendada ühekordset tasu, mis ei ole väiksem kui 10 eurot, on vaja täiendada paragrahvi 23 lõike 6 punkti 2.

**Eelnõu punktiga 4** täiendatakse määruse § 23 uue lõikega 7. Lisatav lõige on vajalik, et nn lihtsustatud korras kasutada andmise juhtude puhul (RVS-i § 18<sup>1</sup> lõike 2 punktid 1–3) oleks võimalik määrata ühekordseks kasutustasuks 10 eurot ka juhul, kui aastaseks kasutustasuks kujuneb üle 10 euro. Näiteks kui aastane kasutustasu on 11 eurot, siis ei ole võimalik paragrahvi 23 rakendada ning näiteks pooleaastase kasutuse puhul tuleks kehtiva korra järgi kasutustasuks määrata 5,50 eurot. See ei ole õiglane, sest näiteks juhul, kui aastane kasutustasu on 9 eurot, tuleks kehtiva korra kohaselt pooleaastase kasutuse puhul määrata vastavalt paragrahvi 23 lõike 6 punktile 2 kasutustasuks 10 eurot. See tekitaks olukorra, kus vähem väärtusliku maa eest tuleks kasutajal maksta rohkem kasutustasu kui väärtuslikuma maa eest. Seega on vajalik reguleerida ka olukorda, kus aastane kasutustasu on küll üle kümne euro, aga kasutusperioodi lühiajalisuse tõttu kujuneb kasutusperioodile vastav tasu väiksemaks kui 10 eurot.

**Eelnõu punktiga 5** täiendatakse määruse § 34 lõike 1 punkti 3 selliselt, et arvutused tehakse nii Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) metsamaterjali müügistatistikas avaldatud sortimentide hindade kui ka suuremate kokkuostjate puiduturu hinnaülevaatuses esitatud puidusortimentide keskmiste lõpplaohindade alusel, millest arvatakse maha transpordikulu ehk taandatakse lõpplaohinnad vahelaohindadeks, mis võimaldab arvutuse lõpptulemusi omavahel võrrelda. Teise muudatusena täiendatakse sätet, välistades selle kohaldamise hakkepuidu suhtes. Erand on vajalik, kuna RMK müügistatistikas avaldatud hind ei ole vahelaohind ning selle saamiseks tuleb müügistatistikas avaldatud hinnast lahutada hakkepuidu hakkimis- ja veokulu.

Tavaliselt on arvutuse tegemise ajal kättesaadav RMK üle-eelmise kuu hinnastatistika. Juhul, kui värskema statistika avaldamine viibib, võib RMK hindade puhul kasutada ka viimast kättesaadavat statistikat. Tavapäraselt on arvutuse tegemise ajal kättesaadav suuremate kokkuostjate eelmise kuu puiduturu hinnaülevaade, mis on kättesaadav MTÜ Eesti Erametsaliidu kodulehel, samuti Maalehes.

**Eelnõu punktiga 6** täiendatakse määruse § 34 lõiget 1 punktidega 3<sup>1</sup> ja 3<sup>2</sup>. Tegemist on formaalse muudatusega, millega viiakse seni lõikes 4 asunud kord selguse huvides punktidesse 3<sup>1</sup> ja 3<sup>2</sup> ning § 35 lõikesse 1<sup>1</sup>, kuna need seonduvad lõike 1 punktis 3 tehtavate muudatustega ning lisatava § 35 lõikega 1<sup>1</sup>. Punktiga 3<sup>2</sup> lisatakse erand, mida kohaldatakse hakkepuidu hinna

asendamisel, vältimaks olukorda, kus asendamiseks kasutatav RMK hakkepuidu vahelaohind on kõrgem suuremate kokkuostjate küttepuidu lõpplaohinnast.

**Eelnõu punktiga 7** täpsustatakse määruse § 34 lõike 1 punkti 4 sõnastust selliselt, et 12 kalendrikuu seast valitakse välja kolm RMK avaldatud **kaalutud** keskmiste kõrgemate hindadega kuud, näiteks jaanuar, märts ja november. Teise muudatusena lisatakse sättesse täiendus, mille kohaselt tuleb võtta arvesse punktide 5 ja 6 järgi asendatud hindu. Konkreetse sortimendi ühikuhinna leidmiseks kasutatakse väljavalitud 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 8** tunnistatakse kehtetuks § 34 lõige 4, kuna vastav kord on selguse huvides paigutatud ümber § 34 lõike 1 punktidesse 3<sup>1</sup> ja 3<sup>2</sup> ning § 35 lõikesse 1<sup>1</sup>.

**Eelnõu punktiga 9** muudetakse määruse § 34 lõiget 5. Edaspidi tuleb arvesse võtta metsaeraldise pindala alusel kaalutud keskmist teekonna pikkust metsaeraldise keskpunkti kuni lähima metsaveoautoga ligipääsetava pealelaadimiseks sobivaalani. Suurtel maaüksustel võib valida ka mitu sobivat laoplatsti. Iga hinnatava metsaeraldise puhul mõõdetakse kaugus tsentrist laoplatisini ja seda kaalutakse hinnatava eraldise pindalaga. Muudatus annab varasemast õigema tulemuse kokkuveokauguse määramisel. Kaalutud teekondade pikkuste alusel arvutatakse aritmeetiline keskmine kokkuveokaugus. Ühtlasi võimaldab see arvestada kinnisasja eri osade metsa väärtuse hindamisel kõigi lahustükkide kokkuveokaugust eraldi ja anda kaalumise teel täpsema lõpliku tulemuse.

**Eelnõu punktiga 10** täiendatakse määruse § 35 lõikega 1<sup>1</sup>. MEHIS arendus võimaldab teha erinevate lähteandmetega arvutusi automaatselt. RMK müügistatistika kajastab umbes 1/3 kogu puidu müügi mahust ja lähtub tegelikest müügitehingutest. Seetõttu on RMK müügistatistika kõige usaldusväärsem ja stabiilsem kättesaadav andmestik ning üldjuhul määratakse kasvava metsa väärtuse hindamisel just sellest. Kui kokkuostjate puiduturu ülevaate alusel tehtud arvutused erinevad RMK hindadega tehtud arvutustest rohkem kui 20%, kajastab see turul toimuvaid kiireid muutusi ning suurte muutuste korral on põhjendatud lähtuda hetkel aktiivsest turust.

**Eelnõu punktiga 11** täiendatakse määruse § 36 lõike 3 esimest lauset sõnadega „regiooniti“. Täiendus tuleb teha, kuna RMK edastatav metsauendustööde kulu on regiooniti erinev ja regioonide aritmeetilise keskmise kasutamine on liigselt üldistav. Seetõttu on õigem kasutada maatüki asukoha regiooni metsauendustööde kulusid.

**Eelnõu punktiga 12** kehtestatakse määruse lisad nr 2, 3, 5 ja 7 uues sõnastuses. Lisades on täpsustatud tehnilist kirjeldust ning parandatud ebatäpsusi.

### **3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele**

Eelnõu on kooskõlas Euroopa Liidu õigusega.

### **4. Määruse mõjud**

Määruse muudatused on pigem redaktsioonilised ja nendega ei kehtestata uusi metsa hindamise põhimõtteid, vaid täpsustatakse kehtivaid, mistõttu on määruse mõjud väheolulised.

MEHIS võimaldab riigiasutustel lihtsamalt hinnata kasvava metsa väärtust kinnisasjade avalikes huvides ja looduskaitsealade alusel omandamise ning riigimaade otsustuskorras võõrandamise menetlustes.

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

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

## **6. Määruse jõustumine**

Määrus jõustub üldises korras.

## **7. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon**

Eelnõu esitatakse eelnõude infosüsteemi (EIS) kaudu kooskõlastamiseks kõigile ministriumidele ning arvamuse avaldamiseks Eesti Linnade ja Valdade Liidu MTÜ-le, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu MTÜ-le, Eesti Omanike Keskliidu MTÜ-le, MTÜ-le Eesti Erametsaliit, Eesti Põllumajandus-Kaubanduskoja MTÜ-le, Eesti Metsa- ja Puidutööstuse Liidu MTÜ-le, Eesti Keskkonnaühenduste Kojale ning Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele.