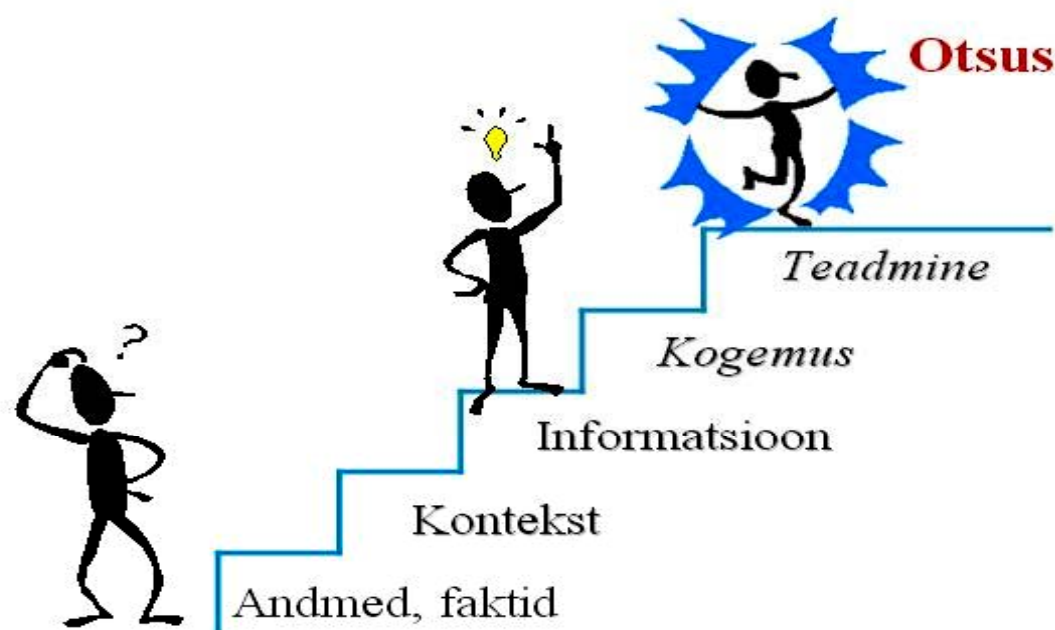


Tellija: SA ERAMETSAKESKUS



METS EESTI KINNISVARATURUL - LÄHTEPUNKTID
OPTIMAALSE INFORMATSIOONILISE FOONI
TEKKIMISEKS.

Koostajad: Hillar Punamäe - teoreetiline käsitlus
Lembit Maamets - lisad

Toimetas: Lembit Maamets

Tallinn 2004/2005

Sisukord

Sissejuhatus	3
1. Ülevaade teoreetilistest lähtepunktidest	8
1.1 Olulisemad majandusteoreetilised aspektid	8
1.1.1 Omandiõigus, turg ja tehingukulutused	8
1.1.2 Informatsioon ja inimkäitumine turumajanduse peeglis	12
1.2 Kinnisvaraturu olemus	21
1.2.1 Kinnisvaraturu funktsioonid, subjektid ja informatsiooniline infrastruktuur	21
2. Ülevaade käsitletava turusektori informatsioonilise fooni olukorrast Eestis	31
2.1 Olemasolevad uuringud	31
2.2 Õiguslikud alused	32
2.2.1 Kinnisasja võõrandamine	32
2.2.2 Andmete kogumine ja informatsiooni produtseerimine	34
2.3 Informatsiooniline olustik erasektori poole pealt vaadeldes	42
3. Metsa väärtuste hindamisest	48
3.1 Õiguslik regulatsioon	48
3.2 Teoreetilised käsitlused	49
4. Privaatsus, isikuandmed ja infovabadus	54
4.1 Ülevaade üldistest põhimõtetest	54
4.2 Isikuandmete kaitse käsitlusi	56
4.3 Ruumiline informatsioon ja isikuandmed	60
5. Andmete kogumisest avalikkuse informatsiooniga varustamiseni	64
5.1 Kvaliteetse informatiivse fooni tekkimise võimalikud liikumapanevad faktorid ja organisatsioonilised lahendused	64
5.2 Olemasolevast institutsioonilisest keskkonnast lähtuvad lahendustepanekud	66
5.2.1 Konkretiseeritud ettepanekud	68
Kokkuvõte	71
Viidatud allikad	72
Lisad	80
Lisa 1. Metsakinnisvara analüüsitoimkond	
Lisa 2. Maareform ja erametsad. Tehingud metsakinnisvaraga	

Sissejuhatus

Informatsiooni hankimine ja kasutamine on seotud kõigi eluvaldkondadega ning on inimese käitumise tavapärane osa. Informatsiooni hankimine ja otsing on olnud alati olulise tähtsusega, kuid kaasaegses ühiskonnas, mida tavatsetakse nimetada infoühiskonnaks, teabeühiskonnaks või teadmispõhiseks ühiskonnaks, on see lausa vältimatu. Inimesed saavad asju teha hästi siis, kui nad on motiveeritud ja teadlikud sellest, mida nad teevad. Aluseks, mis neil võimaldab asju hästi teha ja olla oma tegevustest teadlik, on informatsioon. Infopuuduses tegutsev inimene ja süsteem on ebaefektiivne, teeb valesid otsuseid ning jookseb ummikusse. Õigete otsuste aluseks on asjakohane informatsioon, mille aluseks on andmed. Seega selleks, et omada informatsiooni, peab koguma andmeid. Turumajandus on ühiskonna ressursside tõhusa kasutamise seisukohalt parim lahendus, kuid tõeliselt efektiivselt toimib turumajandus ainult ideaalses maailmas.

Adam Smithi (1776) poolt koostatud “Rahvaste rikkuse” põhisõnum oli see, et majandussüsteemi korrapäraseks toimimiseks pole vaja tsentraalset plaanimist. Smithi järgi koordineerib tööjaotusel rajanevat vahetusmajandust isereguleeruv turusüsteem (“nähtamatu käsi”) ning, mis veelgi olulisem, sellise koordineerimismehhanismi tulemused on ühiskonnale soodsad: kõik vastastikku kasulikud tehingud ammendatakse.

Erinevate turuosaliste käitumise üldistamise probleem ületati teoorias täiusliku teadmise postulaadi abil, mis tõsi küll, asendati hiljem täiusliku informatsiooniga (Soros, 2003).

Coase (2003) mõistis, et turutehinguni jõudmiseks tuleb leida vastaspool, informeerida teisi oma huvitusest ja tehingutingimustest, tehing läbirääkimiste kaudu ette valmistada, koostada leping, valvata lepingutingimustest kinnipidamise järele jne”. Vahetusega seotud riskide vältimiseks on inimtegevuse käigus läbi aegade tekkinud mitmesugused institutsioonid, s.o. inimeste omavaheliseks läbikäimiseks kehtestatud formaalsed või mitteformaalsed reeglid. Üheskoos vastava sunnimehhanismiga moodustab selline reeglite kogum ühiskonna institutsionaalse struktuuri, mis koos olemasolevate tehnoloogiliste

võimalustega määrab ära vaatlusaluse majanduse tarbimisvõimalused ning ka loodud väärtuste jaotuse.

Von Hayeki (1945) jaoks pole majanduslike otsuste tegemiseks vajalik informatsioon kontsentreeritud ja täiuslik nagu neoklassikaline maailmapilt seda eeldas, vaid ebatäiuslik ja hajutatud.

Valik sõltub suuresti majandusliku probleemi juurde kuuluva informatsiooni iseloomust. Osa informatsioonist on suurema tõenäosusega tavaindiviidide käes (teadmine oma vajadustest teatud ajal ja teatud kohas), osa infot aga ekspertide käes. Turumajandusliku korra probleemi eripärane omadus on määratud just faktiga, et teadmised, mida me saaksime kasutada probleemi lahendamiseks, ei esine kunagi kontsentreeritud või ühildatud kujul, vaid eraldi nagu üksikud ebatäiusliku ja sageli vastuolulise informatsiooni tükid, mida omavad erinevad inimesed. Seega ei ole ühiskonna majandusprobleem pelgalt “antud” ressursside jaotamise probleem – kuna “antut” võib pidada “antuks” vaid üksikisiku peas ja ainult seal viib ta vabalt valitud lahenduseni. Pigem on see probleem – kuidas tagada parim meile teadaolev ressursside kasutus kõigile ühiskonnaliikmetele, arvestades, et vaid individid ise teavad nende jaoks olulist jaotuslikku tähtsusjärjekorda. Seega on probleem informatsiooni, mis on täielikult indiviidi omand, kasutamises.

Reaalne maailm on paraku ideaalist kaugel ning üheks põhjuseks on see, et informatsioon ja teadmised on jaotunud ebahühtlaselt. Esinevad olukorrad, kus informatsiooni mitteomamisel on teatud süstemaatiline põhjus, mis omakorda halvendab turu kui majandusmehhanismi toimimist.

Informatsioon võib olla nii usalduse loomise kui ka petmise vahend skaalal tahtmatust kuni teadlikuni.

Ühte ja sama majandusinfot (mõistet, fakti, järeldust) võidakse olenevalt objektist ja subjektist interpreteerida erinevalt, mis võib viia tõsiste väärotsusteni ning suurendada riske. Informatsiooniga seondub lahutamatu hulga ja kvaliteedi küsimus nii alginfot andvate institutsioonide kui ka vahendajate hulgas. Informatsiooni vastuvõtjad on huvitatud saadava informatsiooni relevantisusest ning objektiivsusest, mis aitaks neil õigemaid otsusi teha. Informeerimiskohustust võib käsitleda kohustusena anda informatsiooni selliselt, et vastuvõtja saaks kindlasti aru, milles on asja olemus.

Reegliks on, et teavitamisel lähtutakse vastuvõtja seisukohalt ja olukorrast. Majandusteavitamise tähtsad põhimõtted, millest peab juhinduma, on täielikkus (olulisus), järjepidevus, süsteemsus, usaldusväarsus (ausus), lihtsus (üheselt mõistetavus). Seega peab informatsioon olema tasakaalustatud (Kirt, 2002).

Teoreetiliselt eksisteerib mingisugune ühiskonna infovajaduste tase. See on teoreetiline mitmes mõttes. Milline see vajadus ühel või teisel ajahetkel on pole võimalik ilmselt täpselt määrata. Siiski võib seda vaadata kui kõigi informatsiooni vajajate nõudluste summat. Tegemist on vajaduste pideva suurenemisega. Peamine põhjus on üha dünaamilisemaks muutuv elu. Ilmselt ei teki kunagi olukorda, kus seda ideaalset taset saavutatakse.

Vahur Kraft' i (2002) hinnangul peab tänapäeva arenenud riik pakkuma majanduse vallas teenusena muuhulgas informatsiooni kättesaadavuse tagamise. Informatsiooni avaldamist nõudvate määruste oponendid väidavad, et need on mittevajalikud, kuna konkurentsiturug stimuleerib firmasid asjakohast informatsiooni avaldama. Samuti arvatakse, et see on kulukas nii valitsusele, kes peab vastavat informatsiooni avaldama, kui ka firmadele, kes peavad vastavaid ettekirjutusi täitma.

Käsitledes kinnisvaraturgu institutsioonide kogumina ja institutsioone võistkonnamängu reeglitenä, on just majanduslike algandmete edastamise eelduseks formaalsete reeglite kõrval olulised mitteformaalsed koodeksid, head tavad ja ausa mängu reeglid.

Turgude ebatäielikkuse hüpoteesid, mis on seotud informatsioonipuudusega, eristavad informatsioonipuudust kitsamas ja laiemas tähenduses.

Informatsioonipuudus kitsamas tähenduses tähendab olukorda, kus ratsionaalsetel - oma kogukasumit lõpmatus ajahorisondis maksimeerivatel isikutel - puudub tehingute tegemiseks vajalik äriinformatsioon. Äriinformatsioon puudutab nähtusi nagu turuhinnad, administratiivsed takistused, võimalus nõuda kohtu kaudu lepingute täitmist.

Informatsioonipuudus laiemas tähenduses tähistab olukorda, kus majandusagentide ratsionaalsus on ebatäielik selles mõttes, et nad ei maksimeeri oma kogukasumit või ei see seda vähemalt mitte lõpmatus ajahorisondis.

Eesti majanduses ja kinnisvaraturul on viimase aastakümne jooksul toimunud ülikiire areng, kuid kinnisvaraturu mõningates sektorites analüüsimiseks vajalike usaldusväärsete andmete kättesaamine on sisuliselt võimatu. Ühe sellise turusektorina võib käsitleda ruraalse kinnivara turgu.

Euroopa Komisjon vaatleb ruraalseid alasid kui ruumilist nähtust, mis hõlmab regioone, maastikke, looduslike alasid, põllumajanduslikku maad, külasid ja väiksemaid linnalikke keskusi. Euroopa Ühenduste Statistikalitus (EUROSTAT - Statistical Office of the European Communities) annab definitsiooni läbi elanikkonna tiheduse, mille järgi loetakse ruraalseteks aladeks piirkondi, kus elanikkonna tihedus on vähem kui 100 elanikku ruutkilomeetri kohta (Bryden, 2002).

Ruraalse kinnisvara koosseisus esineb suuremal või vähemal määral metsamaad. Metsamaad eristab teistest kinnisasjadest vaid fakt, et tema oluliseks osaks on kasvav mets. Metsamaa on vaadeldav ühest küljest kui katastriüksuse sihtotstarbe maatulundusmaa alaliik, mis omab tähtsust maa kasutamise ja maksustamise seisukohast, võimaldades sellest alaliigist lähtuvalt tekitada õiguslikku tähendust omavaid asjaolusid (Jänes et al., 2000).

Kinnisvaraturu puhul märgitakse informatsiooni vajadust kahel põhilisel põhjusel.

Esiteks, kinnisvara turg sõltuvalt aktiivsusest, on suhteliselt selgusetu ning hinnamehhanismi kujunemine annab aeglaselt edasi informatsiooni turul osalejatele ning turule sisenejatele. Teiseks, iga objekt – eriti metsaomand - on olemuselt heterogeenne ning õige turuväärtuse määramine võhikule on ülejõu käiv tegevus (Galal, Razzaz, 2001).

Käesoleva uuringu eesmärgiks on pakkuda lähtepunktid optimaalse informatsioonilise fooni tekkimiseks Eesti metsakinnisvara turul ja seda kõigi turuosaliste vajadusteks.

Eesmärgi täitmiseks lähtutakse järgmisest loogikast:

- käsitletakse kinnisvaraturgu turumajanduse ebatäiuslikkuse võtmes infotõrgetest tulenevalt
- keskendutakse optimaalse informatsioonilise fooni tekkimise võimalustele kui protsessile teljel - andmete kogumine - andmete töötlemine – analüüs – informatsioon – järeldus – otsus – tegevus,
- arvestatakse käsitletava turusektori spetsiifikat.

Samas annavad uuringu autorid endale aru, et arvestades analüüsitava turusektori eripära, on uuringu piiratud mahu raames keeruline pakkuda välja konstruktiivseid ning praktikas toimida võivaid terviklahendusi optimaalse informatsioonilise fooni tekkimiseks kõigile turuosalistele.

Käsitleva kinnisvaratüübi turumonitoringu kui turuanalüüsi üldise elemendi teostamise teeb komplitseerituks asjaolu, et kinnisasja oluline osa – kasvav mets – on ajas dünaamiliselt muutuv läbi inimtegevuse, looduslike mõjude ja bioloogilise transformatsiooni.

Turuosaliste vajadusi rahuldava informatsioonisüsteemi loomiseks tuleb lahendada eelkõige õiguslikud, organisatsioonilised, metodoloogilised ja finantsilised küsimused. Selle lahenduse leidmine eeldab laiapõhjalist uuringut, millele peab eelnema probleemi kaardistamine ja eesmärkide selgitamine.

Autorite arvates on ruraalse kinnisvara laia väärtusspektrit arvestades oluline selle turu kõlbelisus, mille kriteeriumiteks on inimesi ühendav sotsiaalne solidaarsus, ökoloogilise jätkusuutlikkuse tagamine ja omandiõiguse ülemineku ökonoomiline efektiivsus.

1. Ülevaade teoreetilistest lähtepunktidest

1.1 Olulisemad majandusteoreetilised aspektid

1.1.1. Omandiõigus, turg ja tehingukulutused

Pidades silmas erinevaid küsimusepüstitamisi omandi kui instituudi teaduslikul uurimisel, pole üllatav, et ühtne omandi mõiste puudub. Omandi, selle sisu ja tähendusega tegeleb lisaks majandusteadusele ka õigusteadus ja filosoofia. Põhiõigustega tegelejate seisukohalt on tähtis omandi kaitse riigi abinõude vastu. Eraõiguslased tegelevad omandist tulenevate eraõiguslike kasutamisevõimaluste ja omandi kaitse küsimustega eraõiguslike isikute suhtes. Majandusteadus ja filosoofia esitavad küsimusi omandi vajalikkuse, leviku ja jaotamise kohta (Tiivel, 2003).

Kinnisomand kui inimese poolt kehtestatud mitmemõõtmeline ruum

Valgustusaja filosoof ja kirjanik Jean Jacques Rousseau (1712-1778) oletab, et keskseks momendiks tsiviilühiskonna arengus oli eraomandi leiutamine. Rousseau meelest ei ole omand võõrandamatu loomulik ja looduslik õigus, vaid sotsiaalne leiutis. Esimene inimene, kes, tarastanud tüki maad, võttis pahe lausuda "see on minu oma", ja kes leidis küllalt lihtsameelseid inimesi teda uskumaks, oli tegelikult tsiviilühiskonna leiutaja (Tienda, 2002). Seega võime Maa keskselt käsitleda kinnisvara inimese poolt kehtestatud ruumina, mis on fikseeritud kindlate geograafiliste koordinaatidega ning määratud tegevuste teostamiseks teatava ajaperioodi kestel. Lisaks ruumilisele ja ajalisele võime kinnisvara puhul määratleda õigusliku, majandusliku, tehnilise, sotsiaalse, ökoloogilise, kultuurilise, antropoloogilise, metafüüsilise mõõtme.

Omand on majandusliku korra alus. Vastavalt sellele, kas tunnustatakse, piiratakse või keelatakse eraomandit, kujuneb ka majanduskord. Majandusarengu tagamise ning sotsiaalse õigluse ja võrdsuse eesmärgi vahel tõusetub konflikt omandi kasutamise erinevate nägemuste tõttu ehk lühidalt omandikonflikt, mida võib kitsamalt käsitleda kui konflikti erinevate omandivormide (eravaldu, avalik ruum) vahel. Omandikonflikti võiks käsitleda ka sellest aspektist, kui võrd toimub majandusarengu läbi saavutatava heaolu ümberjaotamine ühiskonna

erinevate gruppide vahel ehk siis võrdsuse ja sotsiaalse õigluse eesmärgi saavutamine. Üheaegselt majandusarengu ja keskkonna kaitsmise eesmärkide poole püüdlemine tekitab ressursikonflikti.

Majanduse arendamine toimub teatud määral loodusressursside eksploateerimise arvelt, samaaegselt on tarvis neid samu ressursse säilitada tulevaste põlvete jaoks. Seega eksisteerib pinge loodusvarade majandusliku kasulikkuse ja ökoloogilise vajalikkuse vahel; ehk teisisõnu on see küsimus looduse kui ressursina kasutamise piirist, millest alates satub ohtu loodusvarade edasikestmine (Campbell, 1996).

Alljärgnevalt tuuakse välja Eestis kehtiva säästva arengu seaduse (RT I 1995, 31, 384) paragrahv 3 põhjal välja olulisemad looduskeskkonda ja loodusvarasid säästva arengu alused, lähtudes käesoleva uuringu kontekstist :

- **Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igäiks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast;**
- **Omandi käsutamise ja ettevõtlusega tegelemise vabadust kitsendatakse, lähtudes vajadusest kaitsta loodust kui inimkonna ühisvara ja rahvuslikku rikkust;**
- **Looduskeskkonna saastamise minimeerimine ja loodusvarade kasutamine loodusliku tasakaalu säilitavates kogustes on majandustegevuse põhinõuded;**
- **Looduskeskkonna ja loodusvarade kasutamist reguleerivad kasutus- ning tasumäärad, mille kehtestamisel arvestatakse looduskasutuse mõju keskkonnaseisundile;**
- **Looduskasutust kavandavad planeeringud, programmid, arengukavad ja projektid on avalikud.**

Kinnisomand, mille esemeks on maatükk, on omand kinnisasja suhtes. Kinnisomandil on võrreldes vallasomandiga rida erisusi, mis tulenevad ühelt poolt sellest, et maa ei ole vabalt suurendatav, teiselt poolt on üldsuse huvi maa kasutamise suhtes intensiivsem kui huvi vallasasjade suhtes. Õiguskorra ülesanded on ühelt poolt reguleerida kinnisasjade piiritlemine ja määrata omandi sisu neis piirides ning teiselt poolt määrata omandi teostamise kitsendused. Kuigi omandi kaitse on fikseeritud paljude riikide põhiseadusse, kujundavad eriti kinnisomandit teised seadused, mis omaniku õigusi piiravad. Kasutamine kui asja tegeliku

käsitamise vorm ja realiseerimine (rahaks tegemine) kui õigusliku käsitamise vorm moodustavad omandi tuuma (Tiivel, 2003).

Uusklassikaline majandusteooria tugineb kõigepealt eraomanduse institutsioonile, mis lisaks omandi riiklikule kaitsele annab ressursiomanikule müüa vastavaid kasutusõigusi ja saada tulu. Teisena tõi neoklassikaline teooria esile turu kui institutsiooni mõttelise konstruktsiooni, mida konkretiseeritakse täiusliku konkurentsi juhtumil börsi või oksjoni näitel. Normatiivse mikroökoonoomika ühe põhiteoreemi kohaselt toodetaksegi konkurentsijärgse üldises tasakaalus kõige väiksemate võimalike kuludega neid hüviseid, mida ühiskond kõige enam vajab (Sepp, 1997).

Coase (2003) kritiseerib hoiakut, et turg on lihtsalt olemas ja väidab õigusega, et moodsas majandusteoorias on turul kui nähtamatul käel vaid tagasihoidlik roll.

Vabaturu idealiseerijad kui turufundamentalistid on veendunud, et riigi sekkumine majandusellu on kahjulik (Soros, 2003). Tänapäeva liberaalid ei eita, et turu nähtamatu käsi toimib paremini, kui teda suunab seadus ning sellest tuleneb vajadus riiklikult korraldatud turgu reguleerivate mehhanismide järgi (Stiglitz, 1995). Turutõrgete teooria nõuab riigi sekkumist juhul, kui seda on võimalik põhjendada konkreetsete turuprobleemidega, millena majandusteooria ühena eristab infoprobleemi (Greenwald, Stiglitz, 1986).

Institutsionalism ei taanda turgu nähtamatule käele koos selle anonüümselt ja automaatselt toimiva hinnamehhanismiga.

Turg on hoopis inimühiskonna kõrgeltarenenud organisatsioon, indiviidide koostöö süsteem nii mängureeglite kujundamise kui ka nende austamise ja efektiivse kasutamise tagamisega. Seega võib turgu käsitleda kui majandussubjektide suhtepeingute võrgustikku. Turgu ise loomustavad nii reeglid kui ka nende loojad ja kasutajad, seega on tegemist lisaks reeglitele ka organisatsioonidega. Turumajandus ei koosne üksnes riigi kehtestatud õiguskorrast kui põrandast ühelt poolt ja selle kohal katusel üksteisega kauplevatest anonüümsetest indiviididest teiselt poolt. Ruum turumajanduse põranda (põhiseaduslike normide) ja katuse vahel on täidetud spetsiaalsete avalike ja eraorganisatsioonidega, mis kujundavad turu institutsionaalse korralduse.

Need on loodud õigussubjektide kollektiivse tegevuse kaudu suhteepingute võrgustikuna. Reaalselt toimiv turg nagu iga teine organisatsioon nõuab selle osalistelt suuri investeeringuid võrgustiku rajamiseks (Sepp, 1997).

Turuna võime skemaatiliselt käsitleda keskkonda, kus ostjad ja müüjad saavad kokku, kehtestavad hinna ja viivad tehingu (transaktsiooni) läbi.

Commonsi (1934) järgi võib transaktsiooni all mõista ühiskonna poolt omistatud omandiõiguse üleandmist ning vahetus, millele eelneb hinna määramine, saab teoks siis, kui pooled on teadvustanud vahetuse tulemusena tekkiva olukorra paranemise.

Williamson (1985) eeldab tehingus osalejate piiratud ratsionaalsust ja oportunistlikku käitumist. Piiratud ratsionaalsuse all mõistetakse olukorda, kus inimene tegutseb oma kasu maksimeerides, kuid suudab seda teostada informatsiooni vastuvõtmise ja tootlemise piiratud võimete ja võimaluste tõttu teha vaid teatud ulatuses. Otsustamisel ei tule arvesse kõik objektiivselt olulised asjaolud, vaid subjektiivselt kättesaadav ja kasutatav informatsioon. Piiratud ratsionaalsuse erivorm on rahuldavate lahenduste otsimine maksimaalsete asemel. Oportunistliku käitumisena käsitleb Williamson omakasupüüdliku käitumise teravdatud vormi, mis sisaldab salakavalust ja informatsiooni varjamist ja moonutamist. Oportunistliku käitumise põhjus seisneb selle, et ühel lepingu poolel pole neoklassikalises mudelis ettenähtud täielikku teavet, mistõttu tuleb tal tegutseda piiratud informatsiooni oludes.

Tehinguga kaasnevad kulutused on mõõdetavad suurused.

Uusklassikalise majandusmudeli soovitusel lähtuvad olematute tehingukulude oletusest. Olukorra paradoksaalsus seisneb selles, et turu kui institutsiooni mõiste uusklassikalisest analüüsist üldse puudub ning kogu teooria on ajatu ja institutsioonivaba. Reaalses elus peame paraku kulutama aega ja raha keeruliste kaupade ja teenuste omaduste tundmaõppimiseks, vastaspoole usaldusväärse kindlaksmääramiseks jne.

Tehinguga kaasnevaid kulutusi võib määratleda kui ressursside (raha, aeg, töö) kulu tehingus osaleja poolt seatud eesmärgi täitmiseks. Uusinstitutionalistid liigitavad tehinguga kaasnevaid kulutusi järgmiselt: 1) infootsingu kulud, 2) mõõtmiskulud, 3) läbirääkimiste ja tehingu sõlmimise kulud, 3) omandiõiguse määratlemise ja selle kaitsmise kulud, 4) oportunistliku käitumisega seotud kulud (North, 1993; Williamson, 1985).

Ollakse arvamusel, et käsitletavas turusektoris olulise osa tehinguga kaasnevatest kulutustest moodustavad kulutused informatsiooni hankimiseks, et leida potentsiaalne ostja või müüja.

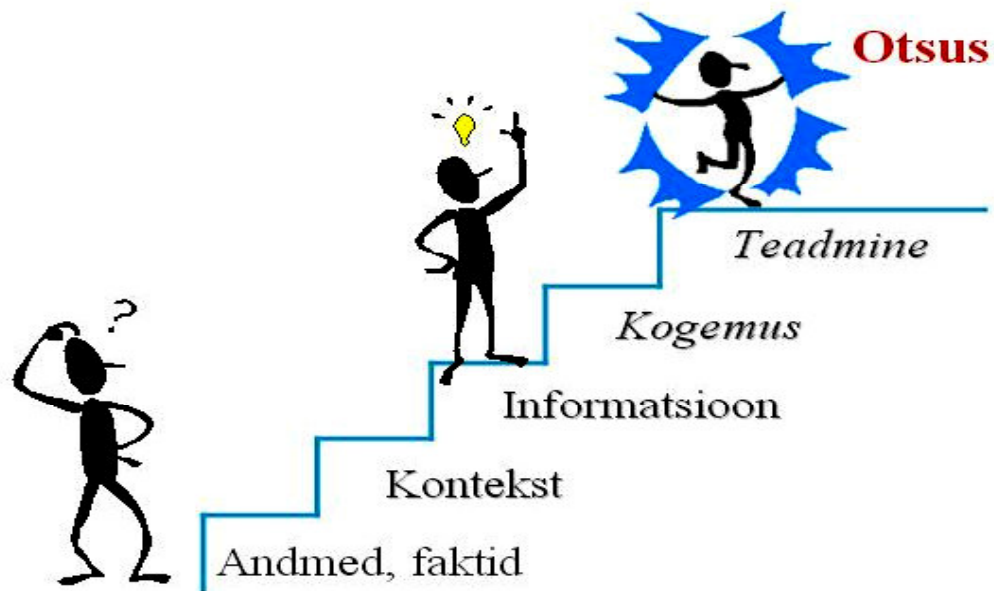
Teiseks oluliseks kuluallikaks on müügiobjekti karakteristikute määramine. Kinnisvara võib kirjeldada läbi karakteristikute kompleksi ning tehingutes arvestatakse paratamatult mitte kõiki. Hinnatavate näitajate määramise kui informatsiooni kvantifitseerimise täpsus metsaga kinnisvara puhul on ligilähedane.

Ilmselt ei tundu meelevaldsena tuginedes ülaltoodud valikulistele teoreetilistele aspektidele meelevaldsena järeldus, et turul võistlevad turuosaliste - otsustajate teadmised ja intellekt. Ainult optimaalse informatsioonilise infrastruktuuri korral võivad otsustajad turul loota usaldusväärset tuge professionaalsetelt toetajatelt

1.1.2. Informatsioon ja inimkäitumine turumajanduse peeglis

Mõiste “informatsioon” tähendas algselt andmeid ja teateid, mida ühed inimesed andsid edasi teistele. See ongi saanud informatsiooni käibetähenduseks. Tänapäeval on antud informatsiooni mõistele palju erinevaid tähendusi. Levitan (1980, viidatud Virkus 2003 vahendusel) analüüsis informatsiooni definitsioone kolmekümne aasta jooksul ja väitis, et terminiga “informatsioon” on seotud 29 erinevat määratlust. Erinevad lähenemised informatsioonile on seotud informatsiooni tõesuse, füüsilise eksistentsi, suunatuse, ebamäärasuse ja rakendatavusega. Suurem osa definitsioonidest nõustub sellega, et informatsioon on “miski”, mis vähendab ebamäärasust või muudab kujutlusi reaalsusest. Kui meie kasutuses olevad andmed ei võimalda vastata meile vajalikele küsimustele siis ei anna need andmed ka meile informatsiooni.

Joonisel 2.1. on illustratiivselt näidatud andmete ja informatsiooni tasandite asetust otsustusprotsessis.



Joonis 2.1. Andmed ja informatsioon otsustusprotsessis

Lähtudes eeltoodud joonisest, võime teha järgmised järeldused:

- **Informatsioon = Andmed + Kontekst (taustsüsteem)**
- **Otsus = Informatsioon + Kogemus + Teadmine**

Info ja andmete vahel on iseloomustab üks informatsiooni definitsioone: informatsioon on andmete kogumise, analüüsi või ühendamise tähendust omav ja arukas tulemus. Informatsiooniga on lahutamatu seotud selle hankimine ja –otsing. Wilson (1997, viidatud Virkus 2003 vahendusel) määratleb informatsiooni hankimist kui eesmärgipärast informatsiooni otsimist rahuldavaks teatud eesmärgi ja sellele vastavat käitumist kui infootsikäitumist, mis sisaldab nii aktiivset kui passiivset informatsiooni otsimist ja kasutamist.

Eristatakse sisemist, tegelikku, kuid väljendamata infovajadust, mida alati ei saagi väljendada ning teadvustatud või tunnetatud, kuid ebaselget infovajadust.

Infovajajal on probleem, kuid nii probleem kui ka probleemi lahendamiseks vajalik informatsioon, ei ole selgelt tajutav ja arusaadav. Selles mudelis peab infootsija läbima protsessi, et väljendada ja formuleerida probleem/vajadus infopäringuks teljel olukord – tühimik - kasutamine. Olukord viitab seosele sellise maailmaga, kus olukorra määratlus/tunnetus/taju on ebarahuldaval tasemel. Tühimike all mõeldakse vajadust teadmiste järele, mis on antud olukorras tekkinud ja kasutamise all tegevusi, mida vajatakse antud teadmiste saamiseks. Inimeste informatsiooni hankimine ja otsing on seotud infokäitumisega, mille uuringud keskendusid küsimusele – kuidas inimesed kogevad ja mõtestavad oma infokeskkonda. Inimeste infokäitumist on 1980- ndatest aastatest alates uuritud paljudes kontekstides, paljude uurijate poolt ning ajendatuna arvukatest motiividest ja eesmärkidest. Infouurijate hulgas puudub konsensus “infovajaduse” mõistest ning erinevad autorid defineerivad seda lähtudes oma huvist ja ekspertiisist. Vaid üksikud uurijad on infovajaduse mõistet sügavuti analüüsinud. Enamus autoreid eeldab, et infovajadused eksisteerivad ja ei määratle mõistet. Case (2002, viidatud Virkus, 2003 vahendusel) väidab, et ka infokäitumise uuringuis võib täheldada rida uskumusi, mis ei pruugi alati tõeseks osutada. Tihtipeale tavatsetakse uskuda, et infootsikäitumine on ratsionaalne tegevus ja suunatud otsuste vastuvõtmisele. Inimese infootsikäitumine on siiski väga keerukas protsess ning on terve rida faktoreid, mis mõjutavad sellist käitumist: tegevuskeskkond, eelnevad teadmised, motiivid informatsiooni hankimiseks, kuulumine sotsiaalsetesse gruppidesse jms.

Valdkonnaks, mis on tihedalt seotud info hankimise ja -otsinguga on infokirjaoskus, mis seisneb informatsiooni asukoha määramise ja kasutamisega, probleemide lahendamise ja otsuste vastuvõtmisega ning efektiivse informatsiooni leidmisega (Burchinall, 1976, viidatud Virkus, 2003 vahendusel).

Bioloogilistes ja sotsiaalsetes süsteemides, mida võib käsitleda küberneetiliste süsteemidena, on informatsioonil olulised eripärad, mis kajastuvad informatsiooni mõiste semantilisest ja pragmaatilises aspektis.

Informatsioon ei ole mingi objekti või süsteemi absoluutne omadus, vaid informatsioon on ühe süsteemi omadus teise süsteemi suhtes. Ta on suhe, mis tekib peegeldusprotsessis.

Informatsioonil on info saaja jaoks teatud tähendus: informatsiooni tähenduslikku aspekti nimetatakse semantiliseks aspektiks. Info kui kauba tarbimisväärtuse määrab tema

pragmaatiline aspekt, mis kajastab informatsiooni mõju informatsiooni saaja käitumisele. Üldiselt on info hankimine, talletamine ja töötlemine seda tähtsam, mida keerukam on küberneetiline süsteem. Semantilise aspekti alusel formeerub pragmaatiline ja viimane on aluseks otsustustele. Info peab seostuma sellega, mida juba teatakse ja info peab sisaldama ka midagi sellist, mida veel ei teata - omama uudsust – see moment seostub ka pragmaatilise küljega. Nõue, et info peab olema arusaadaval kujul, seostub kommunikatsiooniprobleemidega. Info omab tähendust sedavõrd, kuivõrd talle leidub kohta info saaja (inimese) tesauruses. Tesaurust võib piltlikult mõista kui infohoidlat, kus on nii olemasolev info kui ka tühjad kohad uue info jaoks (Roosaare, 2000).

Mikroökoonoomika lähtepunktiks on üksik majandussubjekt oma kõikvõimalike otsustustega ning keskseks keskseks probleemiks on parima tegutsemisalternatiivi valik. Heaolu majandusteooria põhiteoreem väidab, et täiusliku konkurentsi tingimustes korraldab turg ressursside efektiivse jaotuse (Ulst, 2003).

Grossmann-Stiglitz paradoks väidab aga, et kui turg oleks täiusliku informatsiooniga (kõik turul olev informatsioon peegeldub turuhindades), siis poleks mitte ühelgi majandusagendil stiimulit omandada informatsiooni, millel turuhinnad baseeruvad. Aga kui kõik majandusagendid on informeerimata, siis tasub ühel agendil tegutseda selles suunas, et olla informeeritud. Seega, informatsiooniliselt efektiivset tasakaalu ei eksisteeri (Grossmann, Stiglitz, 1980).

Kasumit maksimeeriv sihipärane tegevus, informatsioon ja intellekt on ratsionaalset ja maksimeerivat otsustajat iseloomustava mudeli komponendid. Erinevaid majandusteooriaid, mis käsitlevad inimese mudelit, võib vaadelda maatriksina, mille read moodustuvad erinevatest metodoloogilistest lähenemistest ning veergudena võib käsitleda erinevaid majandusprobleeme. Mitmed selle maatriksi väljad jäävad täitmata sest puuduvad metodoloogilised lähtepunktid, mis annavad seletuse kõikidele probleemidele. Ratsionaalsus majandusteoorias tähendab, et majandusagendi otsused on konsistentsed. Ratsionaalne majandusagent optimeerib üle kõikide olemasolevate otsustusmuutujate, nende kogu muutumispiirkonna ulatuses. Mainitud protseduur on tunnetuslikult mittevastavuses tegeliku eluga.

Majandusagent ei suuda endale esitada valiku matemaatilist kirjeldust ja seda optimeerida simultaanselt üle mitmete otsustusmuutujate.

Vaevalt suudab inimene isegi tajuda erinevusi sel kujul, mida traditsiooniline arusaam ratsionaalsusest ette paneb. Ratsionaalne majandusagent omistab igale tulevikustsenaariumile selle võimalikkuse subjektiivse tõenäosuse. Seda tõenäosust nimetatakse tõenäosuse eelhindanguks. Agent teeb seda talle teada oleva informatsiooni alusel. Informatsiooni saab agent sõnumite näol. Sõnumid võivad pärineda erinevatelt sõnumiallikatelt ja on seega kodeeritud. Sõnumite lahtikodeerimisel saadava informatsiooni alusel moodustatakse tulevikustsenaariumite tõenäosuste hinnangud. Kuna majandusagent on pidevalt kontaktis teiste agentidega ja massimeedia jälgimisel kogutakse uut informatsiooni, siis toimub ka informatsioonihulga uuenemine (Avtonomov, 2003).

Daniel Kahnemann, keda peetakse käitumusliku majandusteooria rajajaks, integreeris ideesid psühholoogiast majandusteadusse ning tema peamised avastused seonduvad otsuste langetamisega määramatuse tingimustes. Majandusteadlased eeldavad traditsiooniliselt, et turukäitumine on motiveeritud peamiselt materiaaletest ajenditest. Samuti eeldatakse, et majandusootused on juhitud isiklikust huvist ja ratsionaalsusest. Kognitiivses psühholoogias käsitletakse inimolendit süsteemina, mis kodeerib ja interpreteerib olemasolevat informatsiooni teadlikul ja ratsionaalsel viisil. Kognitiivsed psühholoogid käsitlevad otsusetegemist kui interaktiivset protsessi, kus otsust võivad mõjutada mittetriviaalsel viisil mitmed faktorid. Need komponendid sisaldavad taju, uskumusi, tundeid, suhtumisi ja mälu. Tavaliselt on käitumine kohanduv, olles sõltuv konkreetsest kontekstist.

Kahneman ja Tversky avastasid, kuidas otsustusvõime ebakindluse tingimustes hälbib süstemaatiliselt sellisest ratsionaalsusest, mis on postuleeritud traditsioonilises majandusteaduses.

Üldjuhul on inimesed sageli võimetud täielikult analüüsima situatsioone, mis sisaldavad majanduslikke ja tõenäosuslikke otsuseid. Taolistes olukordades kasutab inimlik otsustusvõime teatud otseteid, mis on mõnikord süstemaatiliselt vildakas. Veel on üldiseks vigade allikaks kättesaadavuse sündroom, kus inimesed hindavad tõenäosuseid vastavalt näidete leidmise kergusele. Tulemuseks on see, et silmapaistvale või kergesti meenutatavale informatsioonile omistatakse ebaproportsionaalselt suur kaal.

Kognitiivne psühholoogia on ka näidanud, et võrreldes tundmatu informatsiooniga on tuttav informatsioon mälus kergesti kättesaadavam ja usutakse olevat õigem ja asjakohasem.

Tuttavlikkus ja kättesaadavus tähendavad inimeste jaoks seega täpsust ja asjakohasust. Samas mitte ainult otsustusvõime, vaid ka otsuste langetamine määramatuse tingimustes hälbib süstemaatilisel viisil traditsionaalsest majandusteooriast. Kahnemann on andnud ulatusliku tõendusmaterjali hälbimiste kohta oodatava kasulikkuse prognoosidest. Üks põhilisi leide oli see, et inimesed on palju tundlikumad selles osas, kuidas tulemus erineb mingist mittekonstantsest referentstasemest, kui sellest, milline on tulemuse absoluutsuurus. Tversky ja Kahnemann hindasid, et mõõdukale kaotusele omistatav väärtus on umbes kahekordselt nii suur, kui sama suurele võidule omistatav väärtus. Otsusetegija ei pööra tähelepanu niivõrd rikkuse lõplikele väärtustele, vaid muutustele rikkuses (Kahnemann, 2002).

Täieliku konkurentsiga turu eduka funktsioneerimise üks põhieeldus on informatsiooni täielikkus ja sümmeetriline jaotus. Oletatakse, et ostjatel ja müüjatel on täielik ülevaade hüviste hindadest, kvaliteedist ja pakutavast kogusest. Leidub aga hüviseid, mille vahetuse korral on informatsioon jagunenud asümmeetriliselt, s.t. müüjal on hüvise kvaliteedi kohta parem info kui ostjal. Tüüpnäited on tööjõud, pruugitud autod, korterid, ka meditsiiniteenused. Sellisel juhul ei toimi turg efektiivselt, kuna hüvise turuhind ei kajasta õigesti nende kvaliteeti. Õigupoolest ei tunne ostja kunagi päris täpselt kauba kvaliteeti, välja arvatud ehk juhud, kui tegemist on igapäevakaupadega. Täieliku informatsiooni hankimine on kulukas. Tavaliselt ei tunne seda päris täpselt ka müüja. Alati on võimalik saada halva kvaliteediga kaupa, kuid täieliku konkurentsi korral eeldatakse see olevat juhuslik.

Asümmeetrilise informatsiooni all mõistetakse olukorda, kus otsuselangetajate käsutuses on erinev informatsioon, kuid otsused tuleb langetada selle informatsiooni alusel.

Viimase kahe sajandi vältel kasutasid majandusteadlased lihtsaid majandusmudeleid, mis eeldasid, et info oleks täielik, seega kõigil osavõtjatel oleksid asjakohaste tegurite kohta võrdsed, selged ja arusaadavad teadmised. Üldiselt oli teada, et info ei ole veatu, kuid loodeti, et mõõdukate infovigadega maailm sarnaneb veatu informatsiooniga maailmaga (Stiglitz, 2001).

Joseph Stiglitz' i, Nobeli preemia laureaadi ja Bill Clintoni endise majandusnõuniku arvates peab investoritel turgudel tegutsemiseks ressursside paigutamiseks olema võimalikult palju infot. Info asümmeetriad on seotud majanduse (turu) võimsuse asümmeetriatega. Valitsuse

roll ei peaks piirduma ainult turuvigade parandamisega, vaid võimu asümmeetriate tasakaalu viimises.

Ülalnimetatud tunnustatud majandusteoreetik pärjati koos kaasautoritega Nobeli preemiaga just töö eest informatsiooni asümmeetriate kohta. Sellega pandi 1970. aastatel pannud alus majanduses üldkehtivale turgude ebavõrdse informeerituse teooriale, mida sestpeale on edukalt rakendatud alates traditsioonilistest põllumajandusturgudest ja lõpetades moodsate finantsturgudega.

Informatsiooni asümmetria tähtsuse kohta on suur hulk teoreetilist materjali, kuid suhteliselt vähe empiirilist tõestusmaterjali. Teadaolevad tuntumad empiirilised tõestused asümmetrilise informatsiooni mõjudest on avaldatud pruugitud autode turu, tööjõu turu, kindlustusturu ja kapitalituru kohta (Garmaise, Moskowitz, 2002).

Arvatakse, et eri liiki kinnisvara puhul võib informatsiooni asümmetria tehingus osalejate vahel olla erinev. Näiteks vanade majade müügil omab ilmselt pikaajaline omanik rohkem infot kui, potentsiaalne ostja. Turu lokaalsuset tuleneb asjaolu, et teisest piirkonnast pärinev ostja infopagas on väiksem kui samas piirkonnas pikemalt resideerival ostjal.

**Informatsiooni asümmeetria Eesti metsakinnisvara turul – empiiriliselts
keeruline tõestada, kuid hinnanguliselt eksisteeriv nähtus.**

Metsakinnisvara puhul on oluline täheldada informatsiooni mastaapsust, mis puudutab nii metsa parameetreid kinnistutel, puidu hindasid, turuülevaateid ja -prognoose, kahjustusi, kitsendusi ja käsutusõigusi. Arvatakse, et just informatsiooni asümmeetria ja informatsioonipuudus – ühelt poolt erametsaomanike puudulik info oma kinnistu kohta ning teiselt poolt spekulatiivsete investorite, kes omasid võtmeressursse (infot ja kapitali) ning ka metsakinnistute müüjate ebaratsionaalsus – lubas saada spekulatiivset kasumit aastatel 1994 – 1999(2000) äriinfot ja kapitali omavatel isikutel. Metsakinnisvaraga kaasnev puudulik informatsioon võib olla ka sümmeetriline, seda juhul kui mõlemad tehingus osalejad on võrdselt mitteinformeeritud kinnistu mingitest puudustest (näiteks sõjategevuse tulemusena lõhkekehade killud puudes).

Tugevaim argument, miks riik ei peaks sekkuma informatsiooni assümmeetriate mõju vähendamisele metsakinnisvara turul on see, et protsessi maksumus on kõrge. Samas võib riik läbi erinevate regulatsioonide kehtestada õigusliku fooni, mis tagavad adekvaatse info kättesaadavuse kõigile osapooltele (Anda, 1997).

Olulisemad meetmed oleksid metsanduslike andmete kogumine, töötlemine ja edastamine vastavalt Euroopa metsandusliku informatsiooni süsteemi (EFIS) nõuetele (European..., 2001), nõustajate-hindajate litsenseerimine ja kutsestandardite kehtestamine (Keith et al., 2000), üheselt tõlgendatavad metsaomandiga seonduvad õigusnormid (Jänes et al., 2001) .

Erinevad uuringud on viidanud maaregistrite kohandamisele kõigi klientide infovajaduste rahuldamiseks koordineerituna teiste maainfo süsteemidega. Katastri ülesandeks on toetada erinevaid avalik-õiguslikke maaressursse haldavaid ametkondi maakorralduslike toimingute läbiviimisel, samuti varustada kinnisvaraturul osalejaid vajaliku infoga. Hollandi maakataster muude kinnisvaraturgu toetavate teenuste hulgas pakub e-teenusena ka andmeid ruraalse piirkonna kinnistute numereeritud võõrandamistingute hindade kohta. Kindlasti peavad katastri andmed olema põhiliselt avalikuks kasutamiseks, kuid samas on oluline tagada privaatsete andmete kaitse kuritarvituste eest (Molen, 2001).

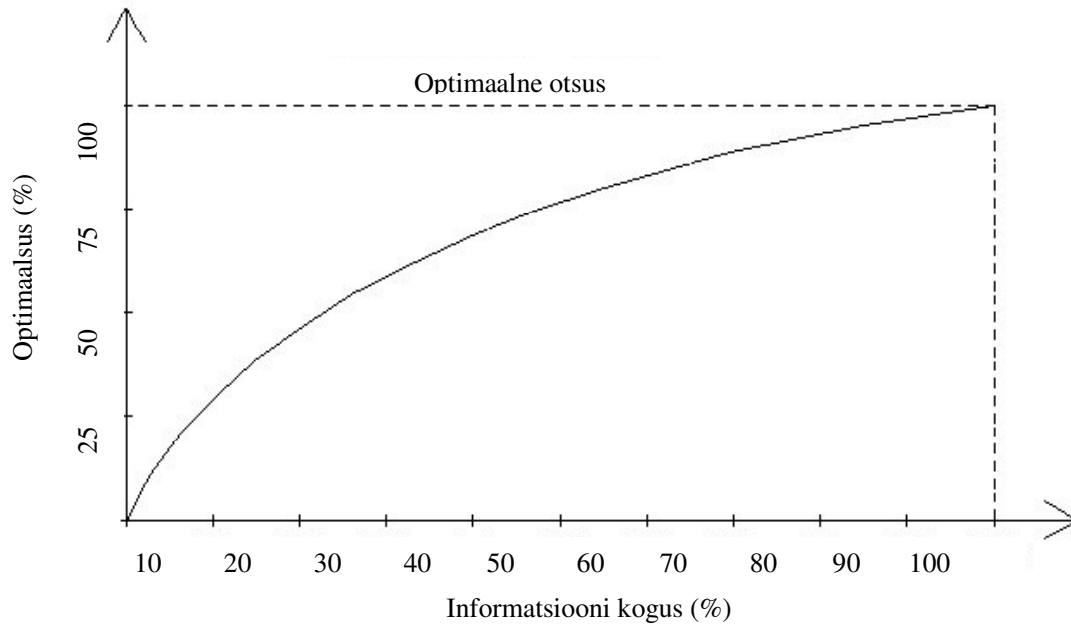
Ekspert hinnangud ja otsustusi toetavad süsteemid - keda usaldada üldise usaldamatuse õhkkonnas?

Igapäevase elu reaalsus seab meid tihti igasuguste probleemide ette ja me peame tegema kahe või enama alternatiivi vahel valiku ehk otsuse. Enamasti ei ole võimalik hankida otsuse tegemiseks kogu vajalikku informatsiooni: see võtaks liiga kaua aega ja oleks liiga kulukas. Parem juhul on probleemi lahendamiseks vajalik kogu informatsioon arvulisel kujul, siis on võimalik rakendada kvantitatiivseid meetode, mis baseeruvad matemaatilisel. Samas on halb ka liiga palju (vajalikust rohkem) informatsiooni, mis muutuks segavaks. Info peab olema täpne, asjakohane ja tooma välja olulised küljed. Siiski on väga oluline teada, mis informatsioon meil puudub ja kui suure riski võib see otsustamisel kaasa tuua.

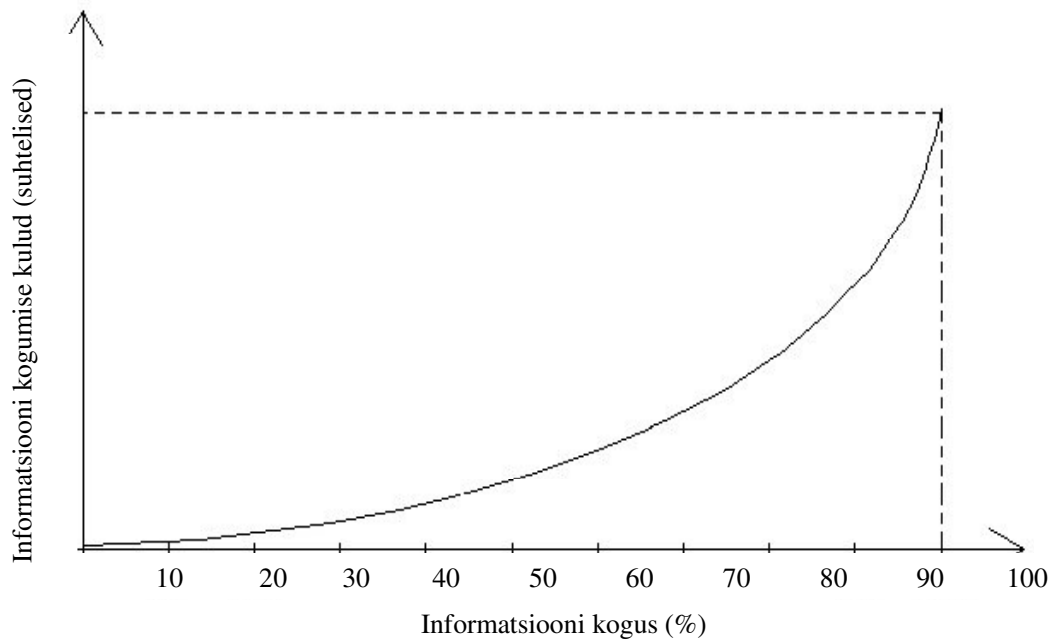
Sellistes keerukates olukordades, kus on raske langetada objektiivseid otsuseid, võime appi võtta otsustusi toetavad ekspert hinnangud. Ekspert hinnanguid on igasuguseid nagu ka otsustusi toetavaid süsteeme. Alates kasvõi ühe inimese ehk nn "eksperti" hinnangust (naabrimehe fenomen) kuni keerukate meetoditeni (näiteks turuväärtuse hindamine litsenseeritud hindaja poolt või ülepinnaalse kluppimise teel saadud andmete töötlemine arvutiprogrammiga). Need keerukad meetodid võivad põhineda matemaatilistel mudelitel, tõenäosusteoorial, mõõtmistel, loogikal, paljude ekspertide hinnangutel, eelnevate kombineerimisel või veel muudel põhimõtetel. Meie probleemiks jääb aga otsustamine, millist ekspert hinnangut meie usaldame. Otsus peab tuginema küllaldasele (mitte puudulikule ega ülemäärasele) informatsioonile. Liigse info hankimisega, säilitamisega, töötlemisega ja

edasiandmisega suurenevad kulud ja aeglustub otsuse tegemine. Tuleb hinnata, kas lisainformatsiooni saamiseks kulutatud aeg ja vahendid end õigustavad (Habakuk, 1976).

Järgnevad joonised 1.1. ja 1.2. kajastavad graafiliselt vastavalt informatsiooni koguse ja otsustamise optimaalsuse vahelist seost ning informatsioonikoguste ja selle kogumise kulude vahelist seost.



Joonis 2.1. Informatsioonikoguse mõju otsuse kvaliteedile (Habakuk, 1976)



Joonis 2.2. Informatsioonikoguste ja selle kogumise kulude vaheline seos (Habakuk, 1976)

1.2. Kinnisvaraturu olemus

1.2.1. Kinnisvaraturu funktsioonid, subjektid ja informatsiooniline infrastruktuur

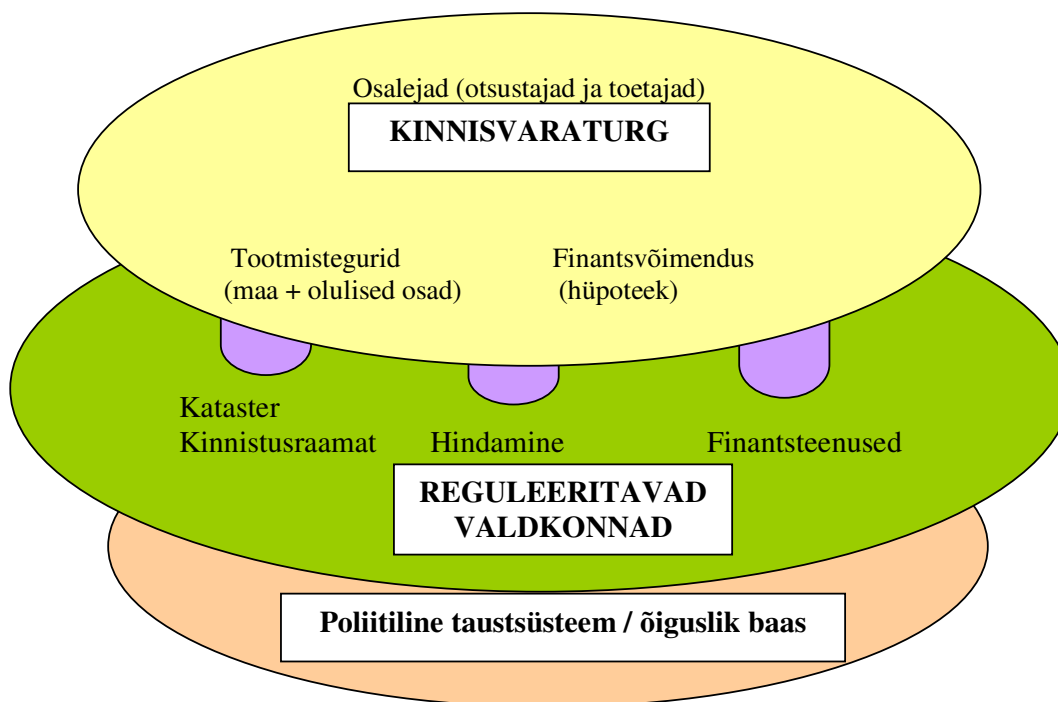
Uusklassikalises majandusteoorias domineeriv tasakaalu paradigma, millele lisatud võrdlusmomentid aktsiaturgudega, on enamasti aluseks ka kinnisvaraturu toimimise üldpõhimõtete selgitamisel eestikeelsetes vastavates väljaannetes (Kask, 1997; Kuhlbach et al., 2001; Kuhlbach, 1998).

George Sorose (2003) hinnangul on tasakaal newtonlik mõiste, mille majandusteooria, kui kõige edukam katse loodusteadusi järele aimata, kõhklematult omaks võttis.

Kõikehõlmav ja ühtne definitsioon kinnisvaraturule puudub.

Eestikeelsest erialasest kirjandusest võib märkida kitsast ja lakoonilist defineerimist: “Kinnisvaraturg on (mõtteline) keskkond, kus saavad kokku kinnisvaratehingutes osalejad ning viivad oma tehingud läbi.” (Kuhlbach et al., 2001). Tootmisteguri maa keskne laiem kinnisvaraturu määratlus on toodud järgmises lähenemises: “Kinnisvaraturg on teatud valik mehhanisme, mille tulemusena antakse üle omandiõigus ja sellega seotud huvid, lepatakse kokku hinnad ja jagatakse ruum erinevate konkureerivate maakasutusvõimaluste vahel.” Tõmmata piiri teiste turgudega on suhteliselt keeruline, samas võib kinnisvaraturgu käsitleda baasina teiste turgude funktsioneerimiseks (Goremõkin, 2003).

Alljärgneval joonisel 2.3. on toodud skemaatiline kinnisvaraturu mudel.



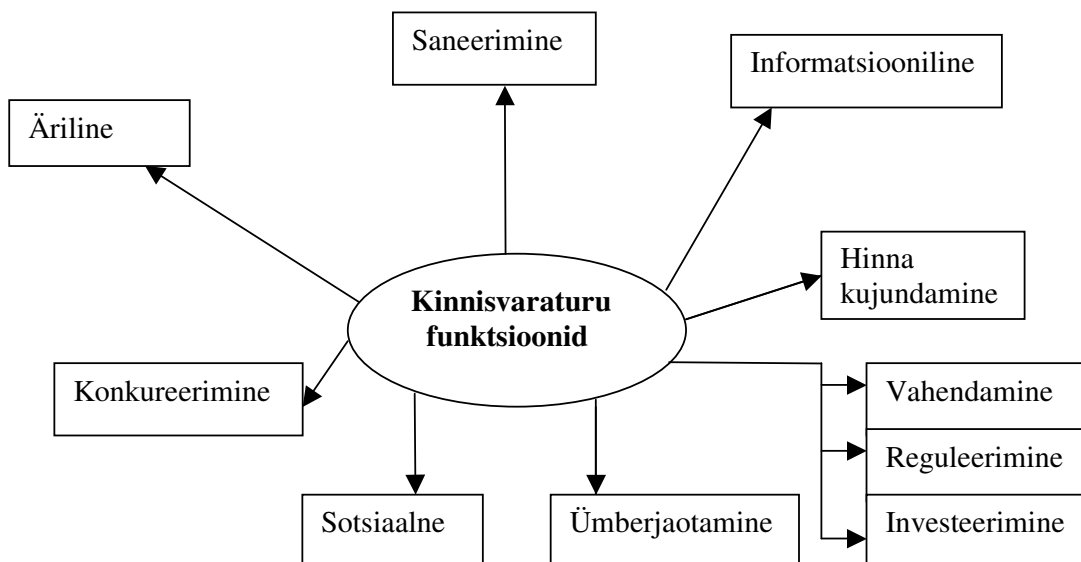
Joonis 2.3. Kinnisvaraturu skemaatiline mudel (Dale, Baldwin, 2000).

Kinnisvaraturgu võib klassifitseerida ja segmenteerida väga erineval moel ja eesmärkidel. Teoreetilises kirjanduses tuuakse klassifitseerimisel välja järgmised klassifikaatorid: sihtotstarve, kinnistu (katastriüksuse pindala), tehingute liik, asukoht, omandivorm. Kinnisvaraturgu segmenteeritakse terve rea tunnuste ja klassifikaatorite põhjal. Klassifitseerimise tulemusena on võimalik eraldada maaturu alltüübid. Segmenteerimise tunnuseks on faktor, mille põhjal tuuakse välja turu segmendid.

Sõltuvalt segmenteerimise eesmärkidest võib kasutada faktoreid, mis iseloomustavad füüsilisest isikust ostjaid, kinnistute parameetreid ja äriühingute majandusnäitajaid. Kinnisvarafirmad kasutavad segmenteerimisel mitut tunnust korraga, mida nimetatakse mitmefaktoriliseks segmenteerimiseks. Turu segmenteerimine ostjate ja müüjate põhjal teostatakse tavaliselt nelja tunnustegrupi põhjal: demograafilised, psühhograafilised, geograafilised ja käitumuslikud tunnused.

Segmenteerimise kriteeriumiks on faktor, mille põhjal hinnatakse selle või teise turusegmeni valikut tegutsemiseks, investeerimiseks või analüüsiks erinevatel põhjustel.

Enamlevinud on järgmised kriteeriumid: segmendi kvantitatiivsed näitajad, kasumlikkus, konkurents. Turu segmenteerimine kauba – maa koos oluliste osadega - põhjal võimaldab välja selgitada, millised parameetrid võivad olla huvipakkuvad ostjatele (Goremõkin, 2003). Kinnisvaraturg täidab terve rea üldisi ja spetsiaalseid funktsioone (joonis 2.4.), mis avaldavad mõju inimeste elu ja tegevuse kõikidele külgedele.



Joonis 2.4. Kinnisvaraturu funktsioonid (Goremõkin, 2003).

Joonisel 2.4. toodud kinnisvaraturu funktsioonidest üks tähtsamaid on hinna määramine. Hinnas on kontsentreeritud suur maht informatsiooni. Informatsiooniline funktsioon võimaldab koguda operatiivselt turult andmeid ja levitada objektiivset üldistatud informatsiooni turul osalejatele.

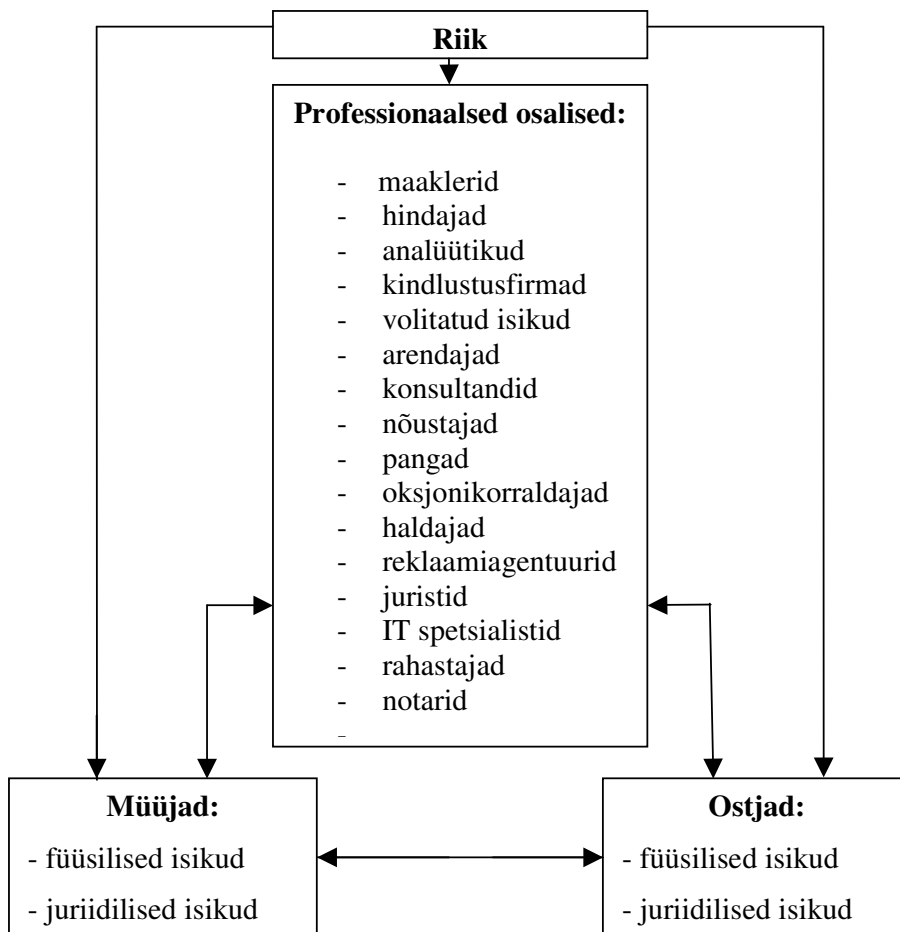
Turu funktsioneerimine sõltub suure osas turuosalistest ehk turusuhete subjektidest. Turu struktuuri osadena võibki käsitleda kinnisvara objekte, turu subjekte, turu funktsioneerimise protsesse ja infrastruktuurina turumehhanisme. (Sternik, 2000).

Turul osalejad võib jagada järgmistesse gruppidesse: müüjad, ostjad, rendileandjad, rentnikud, professionaalsed osalised ja riik.

Kinnisvaraturul, kus huvi keskmes on kinnisasi, järgivad kõik turuosalised isiklikke huvisid. Riik on turusuhete subjektiks kinnisvara maksustamisel ning teiste turuosaliste turusuhete reguleerijaks (Petrov, 2003).

Turuosalisi on liigendatud otsustusvalade esindajateks - omanikud, investoriid, rahastajad; ja toetusvalade esindajateks - maaklerid, konsultandid, hindajad, analüütikud (Kuhlbach, 1998).

Turuosaliste jaotust gruppidesse kajastab joonis 2.5., kust näeme, et kõige arvukamalt on esindatud professionaalsed osalised, aga samas pole toodud loetelu lõplik.



Joonis 2.5. Kinnisvaraturul osalejad (Goremõkin, 2003).

Kinnisvaraturu infrastruktuuris on keskne roll institutsioonidel, mis struktureerivad subjektide tegevust ja vähendavad määramatust ning kujundavad inimühiskonna stimuleerimissüsteemi. Institutsiooni võib määratleda tööeeskirjade kompleksina, mis määrab kindlaks, kes on kindlas valdkonnas otsustaja, millised toimingud on lubatud või keelatud, millised agregeerimisreeglid toimivad, milliseid meetodeid tuleb kasutada, millist informatsiooni edastada ja millist mitte.

Eraomand kui institutsioon tekitab enamasti suuremaid stiimuleid ressursside efektiivseks kasutamiseks kui ühisomand.

Institutsioonide majanduslik mõju võib olla staatilise või dünaamilise efektiivsusega.

Staatilisest efektiivsusest võime näiteks rääkida praeguse maa maksustamissüsteemi puhul, kus oluline on maksu laekumise absoluutnäitaja ja selle kogumisega seotud kulutused. Dünaamilisest efektiivsust silmas pidades võime näiteks analüüsida, milliseid stiimuleid loob partsellil põhinev maa maksustamissüsteem - kas see süsteem soodustab maa kui ressursi kiiremat liikumist selle kasutajale või mitte, samuti annab võimalused omavalitsusele näiteks linnaruumi efektiivsemaks kujundamiseks.

Kõik reeglid sisaldavad sätteid, mis teatud toiminguid ja tulemusi keelavad, lubavad või nõuavad. Institutsioonid on mängureeglid ilma mängijateta, kord ilma kasutajateta. Ühe institutsiooni võimekus sõltub mitte ainult korra ja reeglite headusest, vaid ka nende kasutajate võimetest. Turu infrastruktuuri kujunemise põhjused tulenevad hüvise spetsiifilistest omadustest (Sepp, 1997).

Informatsioonilise infrastruktuuri ülesandeks on tagada ühtse informatsioonilise ruumi loomine turul ja turu läbipaistvus (Sternik, 2000).

Ollakse arvamusel (Kuhlbach, 1998), et ei ole mõeldav koguda andmeid absoluutselt kõikide kinnisvaraobjektide kohta riigis või piirkonnas. Arenenud kinnisvaraturuga riikides loetakse piisavaks informatsiooni baasi valimi suuruseks 75 % turul olevast kinnisvarast. Seoses sellega, et nendes riikides on praktiliselt kõik äripinnad ja enamik üürile antavatest elamispindadest suurinvestorite või institutsioonide omandis, kasutatatakse andmekogumise algbaasina nende infot.

Paljudes riikides on ühendatud katastri- ja kinnistussüsteem, mille tulemusena saab ühe päringuga kätte kogu kinnistut puudutava info.

Leedus on loodud baas efektiivse süsteemi loomiseks - nimelt on kataster, ehitisregister ja kinnistusraamat ühtses organisatsioonis Kinnisvaraturu läbipaistvust võib hinnata tehinguregistri andmete avalikkuse ja kättesaadavuse seisukohalt lähtudes. Vastupidi Eestile on Soome tehinguregistri andmed avalikud ja kõigile kättesaadavad (Tomson, 2004).

Paljudes riikides on tõepärase ja praktiliselt reaalselt kinnisvaraturu info saamiseks asutatud ettevõtteid, mida võib nimetada kinnisvarainfo andmepankadeks. Nende tegevus koosneb kokkuvõtlikult järgmistest etappidest: 1) andmete kogumine, 2) andmete töötlemine, 3) analüüs, 4) raportite ja publikatsioonide väljastamine. Represantatiivseks analüüsiks tuleb iga objekti kohta koguda kindla sagedusega teatud hulk algandmeid. Andmete kogumisel on olulised järgmised põhimõtted:

- andmekogujate professionaalsus,
- andmete hankimine otse algallikatest,
- andmete kandmine andmekandjale kindlas vormis ja järjekorras.

Kuigi taoline algandmete kogumine on aeganõudev ja kallis tegevus, ei võimalda kaudsete andmete põhjal koostatud andmebaas analüüsil saada nõutavaid tulemusi. Samuti peavad algandmete kogumise ja sisetamise operatsioonid olema standardiseeritud (Kuhlbach, 1998).

1.2.2. Turuandmete analüüs ja turuosalistele pakutav informatsioon

Kinnisvaraturu analüüsiks ei ole võimalik kasutada puhtal kujul meetodeid, mis on välja töötatud teiste turgude jaoks. Turuinformatsiooni kogumist ja analüüsi on käsitletud nii metodoloogilisest vaatevinklist kui ka majandusliku tasuvuse seisukohalt. Mõiste “kinnisvaraturu analüüs” igapäevases tähenduses on üldistav ning ühendab endas vähemalt kahte protseduuri. Turuanalüüsi üldiseks elemendiks on turu monitooring – info kogumine ja töötlemine – ja seda kõigi turuosaliste huvides, et ületada informatsiooniline lõhe turul osalejate vahel. Kitsamas mõttes tähendab turu analüüs uuringuid konkreetse investeerimisprojekti huvides või konkreetse objekti turuväärtuse määramiseks (Sternik, 2000).

Arenenud turumajandusega riikides on kinnisvaraturu monitooring ja avatud juurdepääs andmetele võtmemoment, mis lähendab nimetatud turgu täiuslikkusele, kuigi mitte võrreldavaks väärtpaberituruga.

Ollakse seisukohal, et korporatiivsed andmebaasid viivad tupikusse, sest nad on lokaalsed ja loodud kinnisvarafirmade jooksvateks vajadusteks.

Sisuline ja süsteemne kinnisvaraturumonitoring on realiseeritav riiklikul tasemel või siis professionaalse äriühingu tasemel, kes müüvad kvaliteetset analüütilist infot. Riik võib olla protsessi üheks finantseerijaks, sest ta vajab eelkõige turuinformatsiooni erinevatel põhjustel (Tarasevitch, 1999).

Andmete töötlemisel ja analüüsil tuleb lähtuda kindlatest põhimõtetest. Usaldatavuse tagamiseks on oluline jälgida, millised muutused on toimunud võrreldes eelneva perioodiga ning mis on selle põhjused. Andmete loogilisust on võimalik kontrollida kogutud algmaterjali ja selleks esitatud omanikupoolsete materjalide põhjal ning suured kõrvalekaldumised tuleb analüüsil välja jätta. Kinnisvaraobjekti kirjeldus võib sisaldada üle 100 kirje, mis kõik on omavahel seotud ja millest igaüks võib avaldada otsustavat mõju vara tootlikkusele ja väärtusele. Arvutiprogrammide abil analüüsi teostades kasutatakse mitmete muutujatega võrrandeid ja simulatsioone, mis võtavad arvesse muutujaid ning annavad agregeeritud lõpptulemuse (Kuhlbach, 1998).

Lähteandmed analüüsiks võib jagada kolme kategooriasse. Kinnistut otseselt kirjeldavate andmete allikaks on erinevad registrid ja geoinfosüsteemid. Turuandmete allikaks on tehinguid registreerivad registrid ja statistiliste andmete töötlusted. Olulisemad majanduslikud, finantsilised ja sotsiaalsed andmed on kättesaadavad perioodilistest väljaannetest.

Turuanalüüs on professionaalne tegevus, mille eesmärgiks on varustada objektiivse informatsiooniga isikuid, kes võtavad vastu otsuseid kinnisvaraturul.

Analüüsi objektiks on hinnatase turul, nõudmise ja pakkumise vahekord, turu aktiivsus, objektide likviidsus, finantsvõimenduse kättesaadavus ning maksejõulise nõudluse olemasolu, samuti investeringute efektiivsus. Analüüsi viiakse läbi erinevatel eesmärkidel, milleks võivad olla objekti turustatavuse uurimine, konkreetse objekti turuväärtuse määramine, investeerimisotsuste langetamine ja turutendentside prognoosimine. Iga ülaltoodud analüüsi suund sisaldab terve rea etappe, mis on teineteisega nii horisontaalselt kui ka vertikaalselt seotud. Prognoosimise tulemusena selgub lõppresultaat, mis on iga analüüsi suuna tipp. Kinnisvaraturu analüüsi professionalismist eeldusteks on ühtse informatsioonilise ruumi loomine, seda nii infotehnoloogia mõistes kui ka andmete kogumise ja töötlemise mõistes, samuti ühtsete hindamise standardite ning meetodikate ja mõistete ning terminite süsteemi loomises.

Kinnisvaraturu informatsioonilis-analüütilise süsteemi loomisel ja arendamisel on oluline järgida kindlaid printsiipe. Kompleksus seisneb selles, et andmebaas peab olema kõike olulist hõlmav, samuti peavad kasutatavad matemaatilised meetodid ja algoritmid kindlustama vajaliku informatsiooni tootmise informatsiooni tarbijatele. Kui analüüsi meetodite ja algoritmide standardiseeritus pole kohustuslik, siis kinnistuid kirjeldavate karakteristikute ning turuseisundi ja turutendentside näitajate osas on soovitatav välja töötada standardid. Mitmetasemelisuse printsiip seisneb selles, et süsteem peab võimaldama väljastada informatsiooni erinevate turusegmentide kohta.

Süsteemi paindlikkuse all mõistetakse süsteemi võimet dünaamiliseks kasutamiseks erinevate infotarbijate tellimusel. Lihtsuse, avatuse ja kättesaadavuse mõte on selles, et süsteemist pakutav informatsioon oleks kättesaadav ja arusaadav ka isikutele, kes ei oma spetsiaalset haridust (Sternik, 1999).

Informatsiooni teineteisega jagades kasvab selle hulk ja ühtlasi ka väärtus.

Kinnisvaraturu analüüsi tulemusena saadakse sõltuvalt eesmärkidest teatud näitajad, millest tuntuim on kinnisvaraindeks. Indekseid vajavad investeerimispanangandus ja tuletisväärtpaberite turg, kuna kinnisvaraturu tsüklilisus ja varade tootlusele drastilist mõju avaldanud turukriisid sundisid investoreid kasutama kindlamat infot, kui lokaalsed hinnatasemed ja tootlused. Indeks on ainult siis üldisele turuinfole midagi lisaks pakkuv, kui see on läbipaistev. Informatsiooni kogumise ja analüüsi reeglitel põhinev indeks peab olema eelkõige laialdase ja usaldusliku andmebaasi põhjal koostatud lahtiagregeeritav näitaja, mis on lahutatav paljudeks osatulemiteks ning seeläbi seletatav üksikute kinnisvara iseloomustavate näitajate baasil. Lahtiagregeeritavus tähendab seda, et on võimalik selgitada, miks ja millise osakaaluga konkreetse piirkonna ja kinnisvaraklassi näitajaid üldindeks sisaldab (Kuhlbach, 1998).

Kinnisvara investeerimisfondid investeerivad erineva tulu ja riskiga kinnisvarasse. Kinnisvaraindeksi loomine teeb investorite raha paigutamise kohalikule turule senisest selgemaks ja läbipaistvamaks ning aitab täpsemalt hinnata turu suundumust. Portfelliteoorias on investeringute hindamise põhimõtted üles ehitatud kahele tegurile – investeringu oodatav tulumäär ja risk. Ühe tänaseni tegutseva kinnisvaraindeksi –ameeriklaste Rahvusliku Kinnisvarainvesteeringute Usaldusnõukogu (NCREIF - National Council of Real Estate Investment Fiduciaries) indeksi – koostamist alustati 14 kinnisvarafondi algatusel, et süstematiseerida ja jagada omavahel kinnisvarainfot.

Kinnisvaraindeks on instrument, mis koostatakse kinnisvaraturu ja tema alaturgude kirjeldamiseks ning mille abil saab teha turgu ja selle alaturge puudutavaid ennustusi. Indeks aitab süstematiseerida ja koguda kinnisvaraturgu puudutavat infot ning selle abil saab hinnata ja prognoosida konkreetse objekti või kinnisvaraportfelli käitumist (Väärtnõu, 2000). Indekseerimine on tänapäeva maailmas suundumus, mis hõlbustab kinnisvaraäri otsustus-alade tegevusi. Põhilised näitajad, mida indekseeritakse, on kogutulu ja tootlus ning tootluse muutus.

Pikajalise kinnisvarastatistika kogumise ajalooga riikides, kus eksisteerivad kindlad hindamisstandardid, saab andmebaasi ülesehituse rajada olemasolevale infole. Siirderiikides tuleb kehtestada informatsiooni esitamise standardid ning riiklikult ja rahvusvaheliselt standardiseeritud kinnisvara hindamise ja kirjeldamise reeglid, mis lubavad andmepankades olevat infot omavahel võrrelda ja analüüsida. Märgitud arengute suurimad mõjutajad on globaliseeruv kinnisvaraturg ja rahvusvahelised fondid. Kõige enam vajavad andmepankasid suured kinnisvaraomanikud – erinevad fondid, kindlustusfirmad ja investeerijad. Arvestades kinnisvara hulka, mida nende portfellid sisaldavad, on andmete kogumine ja analüüs üsna kallis ning selle finantseerimine jõukohane suuromanikele. Hiljem on võimalik indekseid, võrdlusanalüüsi pakkuda tasu eest väiksemate finantsvõimalustega turuosalistele. Andmepankade töös võivad osaleda kõrgkoolid ja uurimisinstituudid (Kuhlbach, 1998).

Euroopa maastaabis on kvaliteetset turuinformatsiooni ja indekseid väljastav organisatsioon Kinnisvarainvesteeringute Andmepank (IPD - Investment Property Databank), kelle teenuseid kasutavad nii riiklikud struktuurid kui ka pangad, pensioni-, kindlustus- ja investeerimisfondid. IPD kogemus näitab, et kvaliteetset informatsiooni väljastava süsteemi loomiseks ja eksisteerimiseks on vajalikud minimaalselt vähemalt neli faktorit. Süsteemi loomiseks peab kristalliseeruma arusaam, et infot teineteisega jagades kasvab selle hulk ja ühtlasi ka väärtus. Euroopas on olnud selle arusaama kandjateks just kinnisvara investeerimisfondide harukontorite juhtfiguurid. Andmebaas, statistika ja turuindeksid omavad praktilist väärtust ainult juhul, kui nad on seotud turuväärtuse indikaatoritega. Siinkohal on olulised kinnisvara hindamise standardid. Tehnoloogiate all võib mõista oskusteavet ja geoinfosüsteemi (GIS - Geographical Information System) faktorit. Selles osas on IPD käinud läbi tee katse – eksituse meetodil. IPD süsteemi infrastruktuuri loomise kulude põhiliseks kandjaks olid investeerimisfondid (Tarasevitch et al., 2000).

IPD-Investment Property Databank-väljastab ka Suurbritannia mandriosa metsanduslikke indekseid, mis arvutatakse istutusliku tekkega okaspuuga erametsade valikulise iga-aastase hindamise ning kulude ja tulude andmete baasil.

Perioodilises väljaandes on muuhulgas välja toodud palgi hinna indeksi ja metsandusliku kogutulu indeksi võrdlus 10 – aastasel perioodil, samuti võrreldud metsanduslikku kogutulu muutusi, puiduhindade muutusi ja lihtaktsiate kogutulu muutusi protsentides kuni 10 – aastasel perioodil. IPD metsanduslik indeks, mis näitab metsandusliku tulu muutust pikal perioodil, on koostatud relevantse ja täpse informatsiooni põhjal, mis on saadud erametsaomanikelt, maakleritelt ja metsanõustajatelt (IPD, 2003).

Eesti kinnisvaraindeksi loomisel on vajalik standardiseerida indeksis kasutatav info ja luua investorite ring, kes on huvitatud vallatava info kasutamisest. Kinnisvaraindeks teeb võimalikuks kinnisvarafondide tekke ning finantsvahendite haldajate raha kaasamise Eesti kinnisvaraturule. Lisaks annab kinnisvarafondide teke kõigile oma säästude paigutamiseks lisavõimaluse. Üldiselt peab paika tõsiasi, et kuigi kinnisvara tagab keskmiselt madalama investeringu tulukuse kui paigutused aktsiatesse ja võlakirjadesse, omab see ka madalamat investeerimisriski. Eesti suhteliselt spekulatiivsel ja noorel kinnisvaraturul ei ole veel võimalik adekvaatset kinnisvaraindeksit sisse seada, sest indeks kui investori “tööriist” põhineb portfelliiteooria raamistikust lähtuval statistikal. Standardinfo vähesus saab indeksi loomise suurimaks piduriks. (Väärtnõu, 2000).

2. Ülevaade käsitletava turusektori informatsioonilise fooni olukorrast Eestis

2.1 Olemasolevad uuringud

Juba 2000. aastal teostatud uurimisprojekti “Metsaomandi kapitalina kasutusvõimaluste avardamine” (Jänes et al, 2000) viitasid autorid vajadusele asutada või leida erametsaomanikke või riiki esindav organisatsioon, kes pakuks sõltumatult ja erapooletult hindamisteenust lisaks ettevõtjatele.

Eesti erametsaomanike infovajadust kajastab üldistavalt laiapõhjaline uuring, mille koostajate hulka kuulus Paavo Kaimre (Järvinen et al., 2003).

Keskkonnaministeeriumi Metsakaitse- ja Metsauuenduskeskuse poolt 2001. aastal teostatud projekti “Metsandusliku nõuande vajaduse analüüs ja metsandusliku nõuandestrategia väljatöötamine” lõpparuanne pakkus metsaomanike valimisse hõlmatud respondentide küsitlusel üldistava pildi omanikega ja metsaomandiga seotud aspektidest.

Mõlemas ülalmainitud uuringus ei pööratud sisulist tähelepanu käsitletavas turusektoris osalejate informatsioonivajaduste selgitamisele.

Aastaraamatus Mets `2001 (2002) peatükis “metsaomand” on välja toodud Lembit Maametsa poolt teostatud uuringu tulemused. Uuringu teostamiseks saadeti anonüümselt küsitlusvormid 40- le metsade ostu-müügiga tegelevale kinnisvarabüroole ja metsafirmale ning vastused esitati grupeeritult. Küsitluse eesmärgiks oli saada objektiivne ülevaade metsaturu tegelikest hindadest.

Teiselt poolt puuduvad teadaolevalt uuringud selle kohta, milline on maa (kinnisvara) alast informatsiooni tarbivate isikute rahulolu olemasolevatest infoallikatest – eelkõige maakatastrist hangitava info suhtes, samuti millist teavet vajavad turuosalised ning kui palju on nad nõus selle eest tasuma.

2.2. Õiguslikud alused

2.2.1. Kinnisasja võõrandamine

Kõik tsiviilkäibes osalevad kinnisasjad peavad olema registreeritud nii maakatastris kui ka kinnistusraamatus.

Kinnisvara tsiviilkäibe korrektset reguleerimist peetakse niivõrd oluliseks, et selle tagamiseks on ka Eestis rakendatud võimude lahususe printsiibil põhinev kahekordne registreerimine:

- Maa-amet registreerib maatükki iseloomustavad andmed (piirid, pindala, kvaliteet jms) – peab maakatastrit;
- kohtute juures asuvad kinnistusjaoskonnad kontrollivad tehingu vastavust seadustele ning kinnistavad omaniku ja tema õigused ning kohustused – peavad kinnistusraamatut.

Kinnistusraamat ja maakataster on omavahel väga tihedalt seotud struktuurid. Kinnistusosakonnad tegelevad kinnistusraamatu pidamisega ehk juriidilise poolega ning maakataster tegeleb maaobjektide registreerimisega. Kumbki osapool vajab informatsiooni teisel pool tehtavatest toimingutest, ning seetõttu on ka seadustega reguleeritud, et kahe süsteemi vahel toimub pidev andmevahetus. Seda andmevahetust reguleerivad kinnistusraamatusseadus ja maakatastriseadus. Seadused sätestavad, et andmevahetus on tasuta ning kohustuslik, sest seaduses sätestatud aja jooksul on vaja teisele osapoolle teatada ühes või teises riigi põhiregistris toimunust. Kinnistusraamat ja maakataster tavaliselt täiendavad üksteist, nad toimivad interaktiivsete süsteemidena.

Kinnistusraamat rõhutab põhiliselt suhet subjekt-õigus, kuna kataster rõhutab suhet õigus-objekt. Teiste sõnadega: kinnistusraamat vastab küsimusele kes ja kuidas, maakataster vastab küsimustele kus ja kui palju (Rahnu et al.1999).

Metsamaad saab tsiviilkäibes võõrandada või asjaõigusega koormata ainult tervikuna – mets ja maa koos. Tsiviilkäibes toimub kinnisasja omandamine ja võõrandamine kahe tehingu alusel. Esiteks võlaõigusliku tehinguga, millega kohustatakse kinnisasja omandama või võõrandama ja teiseks asjaõigusliku tehinguga, mille alusel tehakse kinnistusraamatu kanne ja mis on omandiõiguse tekkimise aluseks (RT I 1993, 39, 590; 1999, 27, 380).

Praktikas sisalduvad enamasti võlaõiguslik kokkulepe kinnisasja omandamiseks ja võõrandamiseks ning asjaõiguslik kokkulepe ühes notariaaldokumendis, kuid neid võidakse sõlmida ja vormistada ka erinevates notariaalsetes dokumentides ja erinevatel aegadel. Võlaõiguslik kinnisasja omandamise tehing annab omandajale õiguse nõuda kinnistusraamatusse kande tegemist ning senise omaniku keeldumise korral õiguse esitada omaniku vastu kinnistusraamatusse kande tegemist ja kinnisomandi tunnustamist taotleb hagi. Kinnisasja võõrandamine toimub kas ostu-müügi, vahetuse, kinke või muu võlaõigusliku lepingu alusel. Ostu-müügi erijuhud on maade vahetamine, maa omandamine ostueesõiguse kasutamise teel ja maa müük tagasiostukohustusega, samuti maa müük (või ka kasutamine) kinnisvaraliisingu teel. Võlaõiguslike tehingute üldine regulatsioon tuleneb VÕS ja TsÜS sätetest ning vastavatest rakendusaktidest (RT I, 2002, 35, 216; RT I 2001., 81., 487; 2002, 53, 336).

Asjaõiguslik tehing annab õigusliku aluse kinnistusraamatu kande tegemiseks. Kuna kinnisomand tekib kinnistusraamatusse kandmisega, peab senine omanik andma nõusoleku enda kustutamiseks ja uue omaniku kandmiseks kinnistusraamatusse, s.t kinnisomandi ülekandmiseks. Selleks sõlmitakse lisaks võlaõiguslikule lepingule asjaõigusleping, mis peab olema samuti notariaalselt tõestatud. Tingimuslik kinnisomandi ülekandmise asjaõigusleping on kehtetu (RT I 1993, 39, 590; 1999, 27, 380).

Kuni 01.04.2003. aastani oli kinnisomandi üleandmine välismaalasele, välisriigile ja juriidilisele isikule kitsendatud seadusega, mis keelas maatüki omandamise välismaalase poolt mõnedel saartel ja kohalikes omavalitsustes. Kinnisomandi üleandmisel Eesti eraõiguslikule isikule väikesaartel ja piirialadel oli vaja maavanema luba (RT I, 1996, 39, 766).

Aasmäe (1999) arvates kaotasid ülalnimetatud seaduse sätted sisuliselt mõtte siis, kui maaomanikuks saab Eesti eraõiguslik isik. Lähtudes äriseadustikust tulenes olukord, kus kinnisvara omanik on Eesti eraõiguslik juriidiline isik, kelle kõik aktsiad või osatähed on välismaalase või välisriigile kuuluva äriühingu taskus. Võrreldes tavalise kinnisvaratehinguga müüakse aktsiaid või osatähti ning uus omanik on sisuliselt ka kinnisvaraomanik ning müük on toimunud ilma kinnistusameti sekkumiseta.

01.aprillil, 2003. aastal jõustunud kinnisasja omandamise kitsendamise seadus kitsendab nende kinnisasjade ostmist, mille kõlvikulises koosseisus on põllumajandus- või metsamaad 10 hektarit või rohkem. Seadus näeb ette riigikaitseks kitsendused ja kitsendused tulenevalt avalikust huvist üle 10 ha põllu- või metsamaad sisaldavate kinnisasjade suhtes. Avaliku huvi

seisukohast lähtuvalt on seaduse eesmärgiks seada teatud piirangud põllumajandus- ja metsamaa omandamisele, vältimaks nende maade sattumist isikute kätte,

kes ei oska või ei soovi seda vastavalt sihtotstarbele majandada. Selleks on seaduses sätestatud tingimused isikutele, kes soovivad omandada põllumajandus- või metsamaad. Riigikaitseliste maade osas võib erandi loa anda Vabariigi Valitsus, teiste maade osas maavanem, vaidluse korral põllumajandusminister (RT I, 2003, 23, 145).

Ollakse arvamisel, et riigikogu on kiirustades vastu võtnud seaduse, mis suurt midagi ei reguleeri, vaid suurendab paberlikku asjaajamist. Nimelt on võimalik jagada 10 ha suuremad katastriüksused väiksemateks ja peale vormistamist müüa üksikhaaval Euroopa majanduspiirkonna lepinguriigi kodanikule või Eestis registreeritud juriidilisele isikule.

2.2.2. Andmete kogumine ja informatsiooni produtseerimine

- **Notarid**

Vastavalt notariaadiseaduse § 3 - le (RT I 2000, 104, 684) on notarid kohustatud saladuses hoidma talle seoses ametitegevusega teatavaks saanud andmeid. Kohtu nõudmisel annab notar andmeid ametitoimingute kohta neis kriminaal-, tsiviil- või haldusasjades, mis on kohtu menetluses.

Õiguslik regulatsioon ei ole kohustanud notareid müügitehingute sõlmimisel tehingu objekti seisukorra fikseerimist ning seetõttu ei ole võimalik määrata maatulundusmaa üldpindala ja tehingu hinna järgi mida tegelikult müüdi – kas raestikku või palgimetsa (Aastaraamat ..., 2002).

Tulenevalt kehtivast maakatastriseadusest (RT I 2003, 51, 355 - jõust. 19. 07. 2003) on notar kohustatud kümne päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist esitama katastripidajale võõrandaja kulul lepingu ära kirja. Ära kirja esitamise asemel võib notar Notarite Koja ja Maa-ameti kokkuleppe alusel, mis muu hulgas sisaldab andmete edastamise viisi, esitada katastripidajale tehingu õiendi, kus on järgmised andmed:

- 1) notariaalregistri number;
- 2) tehingu liik (müük, vahetus, kinge või muu);

- 3) tehinguobjekti kinnistu number (numbrid) ja katastritunnus(ed);
- 4) tehinguobjekti liik (kinnisasi, hoonestusõigus, korteriomand või korterihoonestusõigus);
- 5) tehinguobjekti omandiosa suurus;
- 6) tehingu sooritamise kuupäev;
- 7) tehingu hind, selle puudumisel tehinguväärtus;
- 8) andmed tehingu poolte kohta (isiku liik, tehingu osapoolte arv);
- 9) andmed koormatiste olemasolu kohta, välja arvatud juhul, kui kinnistusraamatu andmed koormatiste olemasolu kohta on katastripidajale elektrooniliselt kättesaadavad;
- 10) andmed kinnistu hoonestatuse kohta, välja arvatud juhul, kui need on katastripidajale elektrooniliselt kättesaadavad.

Notarid esitavad statistikaametile perioodilisi andmeid erinevate tehingute alaliikide arvu ja tehinguväärtuste kohta (RTL, 30.01.2004, 11, 150).

- **Statistikaamet**

Riiklike statistiliste vaatluste korraldamise peaesmärk on saada ülevaatlikku teavet riigi makromajandusliku olukorra kohta, mida kajastab sisemajanduse koguprodukt. Riikliku statistika seaduse järgi tagab Statistikaamet andmeesitajalt saadud algandmete täieliku kaitse, andmeid kasutatakse ainult statistilisel otstarbel (RT I, 1997, 51, 822). Kinnisvarabüroode poolt esitatavate aruannetes on põhiliselt keskendunud maatükkide suurusele ja väärtusele ning ehitiste kvantitatiivsetele ja kvalitatiivsetele näitajatele.

- **Maakataster**

Tulenevalt maakatastriseaduse § 1, lg. 1 on katastri kui riigi põhiregistri eesmärgina fikseeritud:

“Katastri pidamise eesmärk on maa väärtust, maa looduslikku seisundit ja maa kasutamist kajastava informatsiooni registreerimine katastris ning informatsiooni kvaliteedi, säilimise ja avalikkusele kättesaadavuse tagamine. Katastriandmed on aluseks ruumiandmeid sisaldavate infosüsteemide loomisel ja arendamisel”

Maaregister sisaldab katastriüksuse kohta järgmisi andmeid:

- 1) katastritunnus;
- 2) asukoht ja olemasolul nimi;
- 3) omavalitsüksuse nimetus;
- 4) katastris registreerimise kuupäev, kuu ja aasta;
- 5) kinnistu number;
- 6) kinnistamise kuupäev;
- 7) omaniku, hoonestaja nimi, aadress ja isikukood, juriidilisel isikul asukoht, postiaadress ja registreerimisnumber;
- 8) kasutamise kitsendused;
- 9) sihtotstarve;
- 10) üldpindala;
- 11) pindalad kõlvikute ja sihtotstarvete lõikes;
- 12) piiripunktide andmed;
- 13) maksustamishind;
- 14) katastritunnus või -tunnused, millest antud katastriüksus on moodustatud.

Tehingu õiendi alusel toimub kande tegemine maaregistri, mis moodustab ühe osa maakatastrist kui andmekogust, koosseisus olevasse tehinguregistrisse.

Tehinguregistrisse hakati tehinguandmeid süsteemselt koguma ja kandma alates 1997. aastast.

Tehingute andmebaasi funktsioonid on kehtestatud maakatastriseaduse sätetega.

Nende põhjal on nimetatud andmebaas vajalik maa korralise ja erakorralise hindamise läbiviimiseks ning maa väärtust kajastavate andmete töötlemiseks.

Tehingute andmebaas sisaldab kinnisasjade ja ehitiste kui vallasasjade või nende osade võõrandamise tehingute kohta järgmisi andmeid:

- 1) tehingu identifikaator (automaatselt genereeritav järjekorranumber);
- 2) tehingu liik (müük, vahetus, kinge või muu);
- 3) tehinguobjekti liik (kinnisasi, hoonestusõigus, korteriomand, korterihoonestusõigus, vallasasi);
- 4) tehinguobjekti katastritunnus(-ed);
- 5) tehinguobjekti omandiosa suurus;
- 6) tehinguobjekti pindala ja kõlvikud;
- 7) tehinguobjekti sihtotstarve;
- 8) andmed hoonestatuse kohta;

- 9) andmed koormatiste olemasolu kohta;
- 10) tehingu sooritamise kuupäev;
- 11) tehinguhind, selle puudumisel tehinguväärtus;
- 12) andmed tehingu poolte kohta (isiku liik, tehingu osapoolte arv).

Oluline moment käesoleva uuringu seisukohalt käsitletavas õigusaktis on järgmine:

”Katastripidaja võib vajaduse korral katastrisse kanda katastriüksuse kohta muid andmeid, sealhulgas katastriüksusel asuvate ehitiste andmed ja moodustada andmebaase.”

Riigi maakatastri pidamise kord (RTI, 1995, 13, 151) annab katastripidajale õiguse moodustada täiendavaid alamregistreid ja andmebaase. Nimetatud kord näeb ette, et tehingute alamregistri andmebaas peab sisaldab muuhulgas andmeid ka oluliste osade väärtuse (hoonete, rajatiste jne. arvestuslik maksumus) kohta.

Maakatastriseadus (RT I 2003, 51, 355 - jõust. 19. 07. 2003) reguleerib ka katastriandmetele juurdepääsu, mis võib toimuda katastriandmetega tutvumise ja nendest väljavõtte saamise teel.

Tehingute andmebaasi andmetega võib tutvuda ja saada nendest väljavõtteid ainult maa hindaja korralise ja erakorralise hindamise läbiviimiseks. Maa hindaja, kellel on võimaldatud tutvuda tehingute andmebaasi andmetega, on kohustatud esitama erakorralise hindamise tulemused katastripidajale.

Peatudes pikemalt viimasena toodud põhjusel, peetakse oluliseks fikseerida, et kuni 2000. aasta 15. juulini kehtinud maakatastriseaduse redaktsioon võimaldas igäihele katastriandmetele juurdepääsu ja väljavõtete saamise neid huvitavatest andmetest. Järgnev seaduse muudatus võimaldab tänase seisuga tutvumist ja väljavõtteid üksnes maa hindajale, kellele on Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras välja antud vastav tegevuslitsents. Vastava eelnõu selgitav osa märgib, et kaudselt on tehinguid alusel ning kinnistusraamatu andmete kaudu võimalik tuvastada konkreetne isik, kes osales tehingus (Maakatastriseaduse ..., 2000).

Riigikogu õiguskomisjoni istungi protokoll nr. 10, 27. mai 2003. aastast kajastab muuhulgas asjaõigusseaduse rakendamise seaduse ja maakatastriseaduse muutmise seaduse eelnõu 30 SE ettevalmistamist teiseks lugemiseks. Märgitud protokollist selgub, et Eesti Kinnisvarafirmade Liidu (EKFL) ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) esindajad esitasid ettepaneku eelnõu täiendamiseks lähtuvalt asjaolust, et ülejäänud Euroopas on kinnisvaratehingute

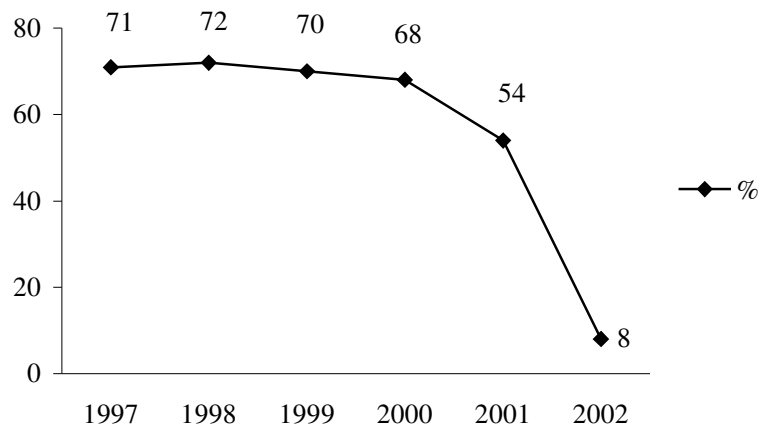
registrid avalikud. Seeläbi muutuks kinnisvaraturg läbipaistvamaks ning info oleks võimalikult adekvaatne.

Justiitsministeeriumi esindaja (Kaupo Paal, eraõiguse talituse nõunik) arvates “*mainitud tehinguregister hõlmab endas üpris palju informatsiooni, mille alusel saab kindlaks teha, kui palju mingi kinnisasi maksab. Regrist ei tule küll välja, kellele see kinnisasi kuulub, kuid seegi asjaolu on üpris lihtsalt tuvastatav, kuna meil on olemas avalik kinnistusraamat. Ma ei välista võimalust, et EKFL ettepanekuga võiks edasi töötada, kuid kindlasti ei peaks sellist muudatust lülitama antud eelnõusse. Samuti on võimalik, et sellise muudatuse vastuvõtmiseks oleks vaja muuta mitmeid teisi seadusi, kaotades neist ära andmete saladuses hoidmise kohustuse.*”

Käsitletaval istungil väitis M. Rask järgmist: “*eelneva kuue aasta jooksul on selle probleemi arutamisel tõusnud üles küsimused notari töö ja isikuandmete konfidentsiaalsusest. Seega vajab see teema kindlasti põhjalikku ja igakülgset analüüsi. Oleks väga positiivne, kui minister saaks komisjonis toimunud arutelust ülevaate, ehk moodustaks vajadusel mingi töögrupi, kuhu kaasaks spetsialistid, ning tuleks võimalikult ruttu välja uue initsiatiiviga, millega oleksid konfidentsiaalsuse ja info kättesaadavuse probleemid lahendatud.*” (Riigikogu ... 2003)

Ülaltoodu viitab asjaolule, et vastavate huvigruppide süsteemselt sisulise tegevuse korral on võimalikud õigusnormide muudatused, mis loovad eeldused käsitletavas turusektoris informatsioonilise efektiivsuse tõusuks.

Oluline on täheldada, et lähiminevikus tehinguregistrisse laekunud tehinguandmete osakaal võrreldes Statistikaameti vastavate näitajatega on olnud oluliselt madalam, mida illustreerib joonis 3.1.



Allikas: Kinnisvaraturu ..., 2003

Joonis 3.1. Maa-ameti tehinguregistri andmete osakaalu võrdlus Statistikaameti andmetega.

Registri hääbumise põhjuseks 2002. aastal oli õigusnormide segasus ning andmete laekumine taaskäivitus seoses maakatastriseaduse § 20¹ muudatuse jõustumisega 19.07.2003, mille alusel on notarid kohustatud kümne päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist esitama katastripidajale lepingu ära kirja. Vahemikul 01.01.2002.-19.07.2003 laekusid vaid riigi ostueesõigusega tehingud, mis asusid või ulatusid ehituskeeluvööndisse või kaitseala piiresse ning kaitstava looduse üksikobjekti või I kategooria kaitsealuse liigi elupaika sisaldavad kinnisasjad (Eesti kinnisvaraturg..., 2004).

Kuigi turuülevaadete väljastamiseks otsene õiguslik regulatsioon puudub, pakub Maa – ameti kinnisvara hindamise osakond elektrooniliselt Maa-ameti koduleheküljel järgmisi väljaandeid:

- turuülevaateid aastate lõikes,
- perioodide 2003 IV kvartal kuni 2004 IV kvartal kohta kvartaalseid statistilisi andmeid.

Turuülevaadetes väljastatakse üldiseid keskmisi näitajaid konkreetse sihtotstarbega tehingute kohta. Maa – ameti poolt 2003. aasta tehingute andmete põhjal koostatud kaheksas ülevaade, mis ilmus 2004. aasta mais, esitab metsamaa puhul maakondade lõikes järgmist informatsiooni: 1) tehingute arv ja kogumaksumus 2) omanikku vahetanud metsakinnistute kogupindala ja keskmise pindala, 3) minimaalne, keskmine ja maksimaalne ühe hektari hind.

Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna poolt on koostatud kvartalistatistika pakub maakondade lõikes tehingute arvu, keskmise pindala, keskmise hinna minimaalse hinna ja maksimalse hinna.

Märkus: Turuülevaadete ja kvartalstatistika koostamisel kasutati metsamaa korral analüüsis vähemalt 2 ha üldpindalaga kinnistuid, kus põhikõlviku (metsamaa) kõrval ei olnud teisi kõlvikuid üle 10 %.

Hinnanguliselt on statistiliste ülevaadetes tõsiseltvõetavaks teabeks vaid tehingute arv, millele võib teatud mööndustega kontekstuaalselt anda kvalitatiivse hinnangu ja seda maakondade lõikes ning võrreldes möödunud perioodidega.

Turuülevaadete ja kvartalstatistikate võrdlemisel võime täheldada, et pakutava informatsiooni struktuur mainitud väljaannetes on erinev.

Keskmiseid hinnanaõtjaid võib võrrelda teabega keskmise õhutemperatuuri kohta.

Hinnanguliselt on nii turuülevaadete kui ka kvartaalsete statistiliste ülevaadete mõned üldisemad puudused järgmised:

- pakutava informatsiooni struktuur turuülevaadetes ja kvartalstatistikates on erinev;
- eraldamata on esmane ja teisene turg;
- välja on toomata tehingutes osalejate profiil nii esmasel kui ka teisesel turul,
- puuduvad andmed hinnataseme kohta metsakinnistute erinevate pindalarühmade (näiteks 2 – 5 ha, jne. 5 ha sammuga);

Loomulikult pole pakutud loetelu lõplik.

Pole teada asjaolud, mis põhjustel pakutakse avalikkusele just nimelt sellist informatsiooni ja kuidas pakutu rahuldab erinevate isikute infovajadust käsitletavas valdkonnas.

Kindlasti võimaldab Maaameti tehingute andmebaasi tarkvara, mis on üks osa maainfosüsteemist, väljastada informatsiooni kogu Eesti ulatuse, haldusüksuste ulatuses või kaardil määratud ruumilise ulatuse kohta.

Pikem ülevaade Maa-ameti tehingute andmebaasist on toodud ajakirjas “Geodeet, 2002. aasta väljandes nr. 26(50). Artikkel viitab muuhulgas ka sellele, et andmebaasi on võimalik juurde importida metsamaa andmeid (Elbrecht, Juss, 2002).

- **Euroopa Liidu nõutest tulenev**

Ruraalse kinnisvaraga seotud adekvaatsed ning ajastatud infosüsteemid on olulisel kohal Euroopa Liidu põllumajanduspoliitiliste otsuste väljatöötamisel ja elluviimisel.

Euroopa Liidu Komisjoni poolt on otseselt nõutud nii talude arvepidamise süsteem kui põllumajanduse majanduslik arvestus ülevaate saamiseks põllumajanduse üldmajanduslikust situatsioonist. 2001. aasta põllumajandusloendusega (2003) hõlmati nii tegutsevad kui ka mittetegutsevad põllumajanduslikud majapidamised ja kodumajapidamised, et määrata kindlaks Eesti põllumajanduslik tootmispotentsiaal.

Loendusküsimustikust moodustas metsaleht 32 küsimust. Loendusküsimustik oli koostatud rahvuslikke vajadusi arvestades ning kooskõlas Euroopa Liidu riikide põllumajanduslike majapidamiste struktuuri uuringute nõuetega. 15. juulil 2001 oli Eestis 68 987 tegutsevat põllumajanduslikku majapidamist millest 42 614 (61,8%) valduses oli metsamaad.

Bioloogiliste varade iga-aastase väärtuse määramiseks on vajalik informatsiooni usaldusväärsus ja kättesaadavus, mis eeldab professionaalse infosüsteemi olemasolu.

Põllumajanduslike ettevõtete varadest olulise osa moodustavad bioloogilised varad (bioloogiline vara on loomne või taimne elusorganism), mille hulka kuulub ka mets. Soetusmaksumuse meetod vara kajastamisel bilansis ei peegelda bioloogiliste varade kõige olulisemat parameetrit – bioloogilist transformatsiooni – ning ei rahulda raamatupidamise aastaaruande nõudeid olulisuse, tekkepõhisuse ja avalikustamise osas. Õiglase väärtuse meetod, mida propageerib Rahvusvahelise Arvestusstandardite Komitee (International Accounting Standards Committee – (IASC), näeb ette bioloogiliste varade iga-aastase väärtuse määramise.

Oluline on hindamismetoodikate piisav tundmine, see eeldab vajalike koolitusprogrammide läbiviimist. Samas ei saa raamatupidamise poliitika areneda kiiremini kui majanduslik-informatsiooniline keskkond. Kui usaldusväärsust ja aktsepteeritavat informatsiooni varade turuväärtuse kohta ei ole, siis ei saa tõsiselt kaaluda turuväärtuse kasutuselevõtmist (Lõökene, Siling, 2001).

Termin “õiglase väärtus” ei ole samatähenduslik terminiga “turuväärtus”. Raamatupidamises kasutatav õiglase väärtus näeb ette müüki, mis võib toimuda teistes tingimustes ja oludes kui

need, mis valitsevad vabal turul varade korrapärasel müüki panekul. Praktikas võivad esineda olukorrad, kus müük toimub sundseisus äärmiselt lühikese perioodi jooksul väga madala hinnaga, mida turuväärtuse definitsioon ette ei näe (Tiits, 1998).

2.3. Informatsiooniline olustik erasektori poole pealt vaadeldes

Kõige olulisemaks andmeallikaks üksiku metsakinnistu tasandil on metsamajanduskava. Metsamajanduskavas toodud metsatakseerimise andmed, mis iseloomustavad metsa koosseisu, puidu varu ja tootlikkust, on erametsaomanikule kinnisasja tasandil olulise tähtsusega müügiotsuste tegemisel. Metsatakseerimise andmed on alusandmeteks ka metsa kui kinnisvara hindamisel ja riigi metsapoliitika kavandamiseks. Takseerimise andmed võimaldavad prognoosida metsa seisukorda tulevikus, kui teatakse metsa kasvus kehtivaid seaduspärasusi. Samas mitmetest asjaoludest tulenevalt ei saa tagada metsast potentsiaalselt saadava puidu mahu määramisel eriti suurt täpsust. Erametsaomanikule tõstatub kinnistu müügil ja hindamisteenuse tellimisel üles küsimus optimaalse vahekorra leidmisele mõõtmistele tehtud kulutuste (tehingukulutused) ja sellest saadava tulu vahel.

Takseerandmete tõlgendamisel informatsioonina mängib olulist rolli iga majandusagendi intellekt ja asjakohaste teadmiste tase ning kättesaadava tugiteenuse professionaalsus.

Lisaks takseerandmetele on olulised konkreetse kinnistu asukoht lokaalses ruumis, puistute ruumilised omadused, vastava tööstusharu makromajanduslikud näitajad ja ümarpuidu lühi- ja pikaajalised nõudlustrendid.

Aastaraamatus "Mets 2001" esitatud metsaturu statistika põhjal vahetas aastatel 1997-2000 vabal turul omaniku ligi 120 000 ha metsamaad. Metsamaaga tehtavate tehingute aktiivsus oli tõusnud üle 6 % (s. o. vabal turul müüdud metsamaa pindala suhe eraomandis oleva metsamaa pindalasse), mida loetakse kinnisvaraäris üle keskmise aktiivsuse näitajaks (Eesti ..., 2001).

Ajaleht "Äripäev" (Rozenhal, 2004) andmetel omab 17 Eestis tegutsevat äriühingut (omandi suurus üle 1000 ha metsamaad) kokku 73 910 ha, mis jagunevad 3766 kinnistu vahel.

Need firmad valdavad lisaks hinnalisele kinnisvarale ka olulist turuinformatsiooni, kuid käsitletavat turusektorit kajastavaid põhjalikke ülevaateid autorite andmetel publitseeritud pole.

Võib eeldada, et metsaomanikud, kes sooritavad üksiktehinguid, kasutavad erinevaid nõustajaid – hindajaid, juriste, sõpru – sugulasi – ühesõnaga isikuid, keda nad hinnanguliselt usaldavad tehinguks vajaliku teabe hankimisel. Lisaks ilmselt toimib eriti väärtuslike metsakinnistute müügil spontaanne ja organiseerimata enampakkumine, kuna nõudmine selle kinnisvara järele on ülisuur.

Märkusena võib lisada, et käsitletav turusektor võiks pakkuda ainet nii ilukirjandusele (teadaolevalt oli maaomandiga seonduv üheks süzheeliiniks J. Grossi romaanis “Tahtamaa”) kui ka teaduslikele uuringutele, kus võib kasutada kvalitatiivset uurimismeetodit kui ka juhtumianalüüsi (*case study*).

Lokaalsel tasandil (maakond) võib jälgida meie arvates metsamaa ühe hektari võimalikku hinda ostusoovide kuulutuste põhjal kohalikes ajalehtedes, kus pakutav maksimaalne hind on sõltuvalt maakonnast kuni 150 000 krooni. Oluline detail on

see, et metsamaa müügisoovi kuulutused moodustavad marginaalse osa ostu-müügi kuulutustest.

Metsakinnisvara osta soovijate juriidiliste ja füüsiliste isikute profiili spekter oleks nagu teatud läbilõige ühiskonnast – alates rahvusvahelistest kontsernidest lõpetades töötu naabrimehega.

Huvipakkuv on ajalises tagasivaates valikuliselt vaadelda mõningaid arvamusalvaid käsitletaval teemal, mis võivad ilmestada käsitletava turusektori üldist olustikku.

2001. aastal oli “Äripäev” ajakirjaniku Ain Alvela arvates metsaäri paljude kriminaalsete näidete toel omandanud avalikkuse silmis pehmelt öeldes musta äri maine, mille niiditõmbajateks on variisikute, riulifirmade ja “tankistide” varju jäävad hallid kardinalid.(Alvela, 2001).

2002. aastal valgustas Virkko Leppassalu ajalehes “Äripäev” kasutusvalduse instituudi abil suurfirma Stora Enso poolt kasutatud skeeme, mis viivad lõuna – eesti allmaailmaautoriteetideni.

“Äripäeva” artiklis “Illegaalne metsaäri – riigi regionaalpoliitika?” toob välja keskkonnaministeeriumi andmed, mille kohaselt kaotab riik saamata jäänud maksudena hinnanguliselt 80 – 300 miljonit krooni aastas. Samas väidetakse, et kuni metsaomanik peab lõviosa müügituludest maksudena ära andma, ei lõpeta ta illegaalsete ülesostjatega koostööd. Artiklis tullaakse lõpetuseks järeldusele, et illegaalne metsaäri on üks olulisemaid sissetulekuallikaid maarahva seas ning sisuliselt on Eesti üks tõhusamalt toimivaid regionaalpoliitilisi hoobasid just nimelt lünklikud seadused (Illegaalne ..., 2002).

Keskkonnaminister Villu Reiljan juhtis intervjuus ajalehele “Äripäev” tähelepanu objektiivsusele. Tema arvates peab just riik üleminekuajal hindama ressursikasutust. Samas on toodud ära väide, et Euroopa Liitu minnes tõuseb maa hind 4 – 5 korda. (Keskkonnapolitiitika ..., 2003).

Paraku olid kinnisvaraspetsialistid juba varem arvamusel, et Euroopa Liiduga ühinemine ei too kaasa Eesti metsamaade hindade olulist tõusu, pigem võidab ühinemisest kõige rohkem põllumaa omanik. Analüütikute arvates on loomulik, et hinnad kuigivõrd ikka tõusevad, sest praegusel perioodil baseerub metsamaa hind suuresti esimese raieringi väärtusel. Seega maksab puit, mida saab kohe metsast välja raiuda, samal ajal, kui maa ja metsanoorendik antakse tihtilugu poolmuidu käest ning selline turusituatsioon on märk sellest, et ei ole kuigi mõttekas metsa kinnistuna maha müüa (Alvela, 2001).

2003. aastal avaldatud artiklis “Järvamaa põllud ja metsad püsivad kõrges hinnas” leiab intervjuueeritav Järva maavalitsuse maaosakonna juhataja Elmar Luha, et “teine atraktiivne müügiobjekt on metsamaa, aga selles osas tuleb tunnistada, et ostjateks on variisikute kaudu kinnisvarafirmad.”

Artikli autor Alvela (2003) pakub, et metsamaa hinnad jäävad Järvamaal vahemikku 5000–25 000 kr/ha, kusjuures hinna määrab peamiselt metsakinnistul oleva puistu koosseis ja vanus. On tähelepanuväärne, et järjest enam tuleb turule raiutud metsakinnistuid, samuti osaliselt raiutud või noorendikuga metsi. Näib, et metsaga tegelevad tõsised ärimehed on hakanud aastakümneid ette mõtlema, turusolkijatest kiire tulu tagaajajaid jääb iga aastaga vähemaks. Põhjus ka selles, et raieküpse metsaga kinnistud hakkavad otsa lõppema.

Võiksime asjatundjatelt küsida, et milline on turu üldine olukord täna, aastal 2005

Metsakinnisvara üldise hinnataseme kohta on lähiminevikus avaldatud üsna triviaalseid, olemasolevatel piiratud andmetel ja ka miks mitte – uskumustel põhinevaid teabefragmente.

Jaanus Aun ja Toomas Krevald leidsid 1999. aastal, et maa ei maksa kokkuostjate silmis veel midagi. Euroopa maahindade taustal on selge, et Eesti metsamaa hinnad kord tõusevad. Praegu on meie keskmise väärtusega metsamaa hektarihind 15 000 kr, kuid näiteks Lõuna-Soomes maksab see keskmiselt 30 000 krooni, oluliselt metsavaesemal Prantsusmaal aga 60 000 krooni (Aun et al, 1999).

Eesti Metsatööstusliidu koduleheküljel refereeritakse perioodiliselt artikleid, kust võib leida teavet Euroopa metsa hindade kohta.

2001. aastal avaldatud elektroonilise artikli põhjal selgus, et kui Eestis maksab keskmine metsamaa 10 000-15 000 krooni, siis Soomes on see kaks korda enam, kuigi palgi hind on peaaegu võrdne. Samuti otsisid soomlased Eestist umbes 250 000 kuni 500 000 kroonist investeerimisvõimalust siin registreeritud ettevõtete kaudu (Soomlased....., 2001).

Tehinguregistri andmete põhjal 2001. aasta turuülevaates näiteks toodi välja väidetav õige hind, mis hinnanguliselt võis olla väiksemate (3 – 10 ha) puhta metsamaa tehingutes, kus vähemalt osa metsa on raieküps, 60 000 – 65 000 krooni ja üksikjuhtudel isegi 85 000 krooni hektar. Esitati ka raiutud metsaga maa hind turul, milleks oli hinnanguliselt 200 – 4000 krooni hektar (Eesti, 2002).

Kinnisvarafirma “Kinnisvaraekspert” 2002. aasta kevade turuülevaates tuuakse metsa(maa) hektari hind vahemikus 10 000 – 50 000 krooni. Analüüsi poole pealt märgitakse hinda mõjutava tegurina lähiaastate raiemahtu ja seda, et üldjuhul ei olda valmis maksmata puidutagavara juurdekasvu eest (Kinnisvara....., 2002).

Tehinguregistri andmetel baseeruv 2003. aasta turuülevaade esitab minimaalse, keskmise ja maksimaalse ühe hektari hinna. Nimetatud näitajate suurused riigi maastaabis olid vastavalt 161.-, 17791.-, ja 88628.- krooni. Võrreldes 2001. aastaga oli keskmine metsamaa ühe hektari hind Eestis kasvanud 21% (Eesti kinnisvaraturg ..., 2004).

Erametsaomaniku müügiotsuste otseseks eesmärgiks on vahetada omandiõigus vastuvõetava rahasumma vastu teatud ajahetkel. Eeldatakse, et esimesel raiel saadava tulu arvutamine on erametsaomanikule üldiselt käesoleval ajal võimetekohane. Samas metsanduses arvestatakse

tulude ja kuludega, mis saadakse erinevatel aegadel. Siit tõstatubki erametsaomaniku ees hulk küsimusi, mis seonduvad tulevikus saadava võimaliku puhastuluga ja intressimääraga. Viimane tegur on oluline metsa kui tulutoova kinnisvara hindamisel.

Informatsiooni nappus mõjub pärssivalt hindamisteenuse kvaliteedile ning usaldusväärsele, aga ka erametsaomanike õiguste kaitstuse kindlustundele. Probleemsed olukorrad võivad tekkida juhtudel, kui riik oma ülesannete täitmiseks näeb ette näiteks metsaga kinnisasja sundvõõrandamise või kaitstavatel aladel asuvate kinnisasjade ostu.

Kuigi igale objektile tulenevalt tema heterogeensusest leitakse individuaalne hind, annab just üldistatud analüütiline referentsinformatsioon erametsaomanikule ja hindajatele – nõustajale teatud esialgsete teadmiste kindluse taseme, mille pinnalt on võimalik teha järgnevaids otsuseid. Ajastatud taustinfo annab võimaluse teha lähitulevikku vaatavaids prognoose turukonjunkturi muutumise kohta.

Kokkuvõtvalt hindavad käesoleva uuringu autorid olemasolevat informatsioonilist olukorda järgmiselt:

- **tehinguregistrisse laekunud tehinguandmete maht on olnud puudulik,**
- **tehingute andmebaas ei sisalda andmeid kinnisasjade kõigi oluliste osade, sealhulgas kasvava metsa, kohta;**
- **туруülevaateid publitseeritakse suure ajapreferentsiga;**
- **туруülevaadetes kajastuv informatsioon ei rahulda turuosaliste infovajadusi;**
- **riiklikel institutsioonidel põhinev turuandmete kogumise süsteem Eestis ei taga kõigile turuosalistele võrdselt optimaalse informatsioonilise fooni teket;**
- **käsitletavas turusektoris on majanduslike otsuste tegemiseks vajalik informatsioon ebatäiuslik ja hajutatud ning seega optimaalseteks otsusteks vajaliku infohulga hankimine on seotud ulatuslike kulutustega;**

- käsitletavas kinnisvaraturu sektoris valitsevat olukorda võib iseloomustada järgmiselt: otsuselangetajate käsutuses on erinev informatsioon, kuid otsused tuleb langetada ja langetatakse selle olemasoleva informatsiooni alusel;
- puuduvad publitseeritud uuringud, mis kajastaksid erineva profiiliga metsakinnistute ostjate maksevalmidust, kasumitaotlust ja usaldusväärust;
- pikaajaliselt metsakinnistuid ostvate ning süsteemset metsamajanduslikku tegevust arendavate äriühingute valdusse on akumulunud ulatuslik infobaas, mis tingib asümmetrilise info olukorra ühekordseid tehinguid teostavate erametsaomanikega;
- nii esmasel kui teisesel turul müüki teostavad isikud ei võta arvesse kõiki objektiivselt olulisi asjaolusid, vaid subjektiivselt kättesaadavat ja kasutatavat informatsiooni ning püüti leida rahuldavad lahendused maksimaalsete asemel ning seega ei maksimeerita müügitulu;
- eeldatavasti majandusagendid ei püüa endale esitada valikute matemaatilist kirjeldust ja seda optimeerida simultaanselt üle mitmete otsustusmuutujate;
- metsaga kinnisvara müüki teostavad majandusagendid ei pööra oluliselt tähelepanu potentsiaalselt saadava tulu lõplikele väärtustele, vaid muutustele finantsolukorras;

3. Metsa väärtuste hindamisest

3.1. Õiguslik regulatsioon

Kinnisvara hindamine Eesti õiguses on reguleeritud ilmselt ebapiisavalt või isegi kategoorilisemalt väljendudes – käesolevas uuringus käsitletavas turusektoris - sisuliselt olematult.

Puuduvad või ei ole kättesaadavad vastavad õiguslikult kehtestatud meetodikad, algoritmid ning mis kõige olulisem – hindamiseks vajalik relevantse turuinformatsiooni hulk. Võib arvata, et metsamaa kui ka teiste kinnisasjade, mille sihtotstarbeks on maatulundusmaa, hindamine on kujunenemas või kujunenud intellektuaalseks shamaanluseks.

Seetõttu peatutakse käesolevas alapunktis ka mõningatel metsakinnisvara hindamisega seonduvatel metodoloogilistel aspektidel.

Vaadeldes õigusnormide pealkirjasid alljärgnevas loetelus, siis näeme, et termin “kinnisvara” puudub.

- Maa hindamise seadus
- Maamaksuseadus
- VVm Maa korralise hindamise kord
- VVm Maa erakorralise hindamise kord
- VVm Maa maksustamishinna arvutamise kord
- VVm Maa korralisel hindamisel kasutatav meetodika
- VVk Maa korralise hindamise läbiviimine 2001. aastal
- KKMm Maa hindamise tegevuslitsentside väljaandmisel esitatavate nõuete kinnitamine

- KKMm Maa korralise hindamise tulemuste kehtestamine
- RHMm Maamaksuseaduse rakendamise kord

Riik on kinnisvara hindamisel õigusliku regulatsiooni tsentreerinud maa maksustamishinna määramisele ja ka maamaksule, mis laekub peaaegu tõrgeteta riigikassasse. Maa erakorraline hindamise regulatsioonina on esitatud vaid üldised lähtepunktid. Hindamisel kasutatakse turuväärtuse (tehingute võrdlemise), puhastulu ja kulumeetodit või nende meetodite kombinatsioone, lähtudes rahvusvaheliselt tunnustatud standardistest ja põhimõtetest. Objekti väärtus määratakse hindamise hetkele vastavast ajahetkest lähtuvalt. Erakorraline on ka sundvõõrandatava kinnisasja maksumuse hindamine.

Peatudes alljärgnevalt turuväärtuse hindamise meetoditel, on oluline täheldada, **et kõik meetodid, mis mis tuginevad turult saadud informatsioonile, sisaldavad endas võrdlusmeetodit.**

Turutehingute võrdlus ja teised turu võrdluse meetodid peavad põhinema turuvaatlustel.

Seega kõik turuväärtuse hindamise meetodid, juhul kui nad on rakendatavad ja neid õigesti ja korrektselt kasutatakse, annavad tulemuseks turuväärtuse (Tiits, 1998).

3.2. Teoreetilised käsitlused

Väärtust loovad majandustegurid, milleks on kasulikkus, nappus, soov ja ostujõud. Väärtuse majandusteaduslik kontseptsioon peegeldab turu hinnangut tuludele, mida võib saada see, kes kaupa omab või teenust saab (Ilsjan, 2003).

Metsa tervikväärtuse arvutamine jääb eksperthinnangute tasemele, kuna ühishüvedele puudub turg ja seega ka hind (Kaimre, 2000).

Väärtuse olemus taandub reeglina küsimustele väärtus kellele ja milleks? Metsa kui majandusressursi väärtus on seotud ootustega selle kasulikkusest tulevikus läbi vajaduste rahuldamise (Ilsjan, 2003). Metsa poolt pakutavad erinevad väärtused võivad olla seotud konkreetse kasutaja või kasutusega. Otsese kasutusväärtuse puhul annab mets kasutajale

väärtusi, mis võivad olla mõningatel juhtudel hangitud ekspuaterival moel nagu puit, marjad, seemned, loomad liha ja naha jaoks. Mitteekspuaterivaks metsa kasutamiseks loetakse loodusturismi, loodusfotograafiat ning metsakoosluse teaduslikke uuringuid. Kaudsed kasutusväärtused on metsa puhul seotud keskkonkakaitsete momentidega nagu veereziimi ja mullastiku kaitse, süsiniku sidumine ning biodiversiteedi säilitamine. Passiivse kasutusega väärtused metsa kui terviku kontekstis on olulised inimese eksisteerimiseks, samuti väärtustatakse metsa pärandina tulevastele põlvetele (Gregersen et al., 2001).

Metsa võib vaadelda inimesest lähtuvalt ruraalse maa või maastikuosa kontekstis ning määratleda selle kasulikud funktsioonid ja väärtused.

John C. Bergstrom (2002) toob esile muude väärtuste seas esile füüsilise ja vaimse terviseiga seotud väärtused, aga ka ajaloolised ja spirituaalsed väärtused.

Ilsjan' i (2003) järgi ei ole tegemist ülalnimetatud väärtuste puhul vara parima kasutuse kontseptsiooniga ja seega ka turuväärtusega. Erinevate diskussioonide tulemused mainivad metsaga seotud hüvede eristamise võimalikkust lokaalsel, rahvuslikul (riiklikul) ja globaalsel tasandil (Bishop, 1998).

Metsa kui kinnisvara rahalise väärtuse määramine võib tuleneda erinevatest vajadustest.

Oluliseim nendest on turuväärtuse määramine ostu-müügitehinguteks ja laenu tagatiseks, samuti finantsaruandluse tarbeks teostatavatel hindamistel.

Metsa kui kinnisvara turuväärtuse hindamise üheks põhialuseks on parima võimaliku kasutuse põhimõte, kusjuures samaaegselt peavad olema täidetud olulised tingimused (Ilsjan, 2003). Näiteks ei saa lugeda parimaks kasutuseks sellist metsakasutust, mis on rahaliselt ja ideeliselt võimalik, kui ei ole juriidiliselt lubatav. Metsa puhul on selline olukord seotud uuendusraiega kaitsealadel.

Kaimre (2000) väitel võib metsamaa turuväärtuse hindamise meetodika jagada kaheks sõltuvalt sellest, kas metsa kui objekti vaadeldakse jagamatu tervikuna või puurinde ja maa summana. Metsast kui jagamatust tervikust lähtudes saadakse tehingute võrdlusmeetodil lähedane tulemus tegelikule hinnale juhul, kui esineb piisavalt palju võrreldavaid objekte.

Kasumiväärtuse meetodi aluseks on Faustmann' i valem, mis sobib kasutuseks siis, kui on tegemist tühja metsamaa hindamisega enne metsastamist.

Metsa väärtuse määramiseks sobivaim meetod on osade summa meetod, kus kasvava metsa väärtus leitakse diskonteeritud rahavoogude meetodil ning maa väärtus reeglina võrdlusmeetodil. Kasvava metsa väärtuse määramisel on oluline puistu parameetrite – erinevate puuliikide keskmine diameeter, kõrgus, vanus, maht, bioloogilise juurdekasvu maht - täpsus, samuti erinevate üarmaterjali sortimentide hinnad. Kasutatakse arvutiprogramme –simulaatoreid – mille abil on võimalik prognoosida kasvava metsa väärtust. Puidu hindade määramisel on oluline adekvaatne statistika, samuti kulutuste prognoosimine ning diskontomäära valik. Kasumi nüüdisväärtus on kõikide aastate sissetulekute ja väljaminekute nüüdisväärtuste summa. Maa omab tavaliselt väikseimat osa väärtusest metsakinnisvara puhul eriti ruraalsetes piirkondades ning tema väärtuse muutus ajas on aeglane (Nodine, 1996).

Metsa osade väärtuste summat on oluline korrigeerida vastavalt konkreetsele objektile tehtud parendustele (kuivendussüsteemid, metsateed), aga ka maanteed, sadamate ja saekaatrite lähedusele. Turuväärtust tõstavad kindlasti muud väärtused nagu veekogud, langetavad aga juurdepääsuprobleemid sõltuvuses ilmastikust ja naabrusest.

Metsakinnisvara hindamisel on oluline arvestada riske ja määramatust põhjustavaid tegureid. Looduskeskkonna puhul on riisiko kliimas, tormides ning biotilistes faktorites (putukad, seened). Inimteguriga seotud riskid on süütamised, tuleõnnetused ja puiduvargused. Turgude muutused võivad reguleerida puiduturгу ja tööturгу. Poliitilist keskkonda võib vaadelda sise- ja välispoliitilistest aspektidest nagu valitsuse vahetus ja sõjakollete tekkimine (Kaimre, 2000).

Metsakinnisvara hindamise eripärad ja probleemid tulenevad metsamaa karakteristikutest: immobiilsus, heterogeensus, suured investeeringud ning tuletatud nõudlus.

Immobiilsusega kaasnevad naabritest ja valitsusest lähtuvad tegevused, heterogeensusuga kaasneb informatsiooni asümmeetria ning ebatäpsed õigusnormid, suured investeeringud arvestades pikka tootmisperioodi seonduvad suurte riskidega ning tuletatud nõudluse puhul tuleb arvestada puiduturu võimalike moonutustega ning maksupoliitiliste aspektidega (Galal, Razzaz, 2001).

Ollakse arvamusel, et olulised momendid, millega peab hindaja arvestama lähtudes metsa-kinnisvara eripärast, konkreetse turusektori mõjutatavus poliitilise keskkonna poolt, aga eriti vara tulevikuväärtust mõjutavate parameetrite – eriti inflatsioon ja puidu hind - prognoosimine, arvestades ülipikka tootmisperioodi.

Tänastes Eesti metsaturu tingimustes, kus kinnistu turuväärtuse leidmine põhineb esmasel raiel saadavale puhastulu määratlemisele, on määrava tähtsusega mitmed faktorid, mille andmetel on oluline kaal metsaomanikule müügitulu maksimeerimisel kui ka hindamise – nõustamise kompetentsuse tagamisele. Need faktorid oleksid järgmised:

- kinnistu pindala, kitsendused ja mittepuidulised väärtused;
- puistute parameetrid,
- õigusnormidega lubatud raieliigid ja raiemaht,
- raiete tehnoloogiline skeem (kokkuveoteede ja vaheladude parameetrid ja asukoht),
- raietingimused (reljeef, mullastik) ja väljaveo pikkus,
- raiete tulemusena saadavate üarmaterjali sortimentide jaotus ja hinnad,
- vahemaa kinnistust tootja/vahendaja laoplatsile,
- kasvava metsa hind,
- maksustamissüsteem
- laenukapitali kättesaadavus ja intressitase,
- kuritegevuse tase (metsavargused).

Metsanduses annavad maa, töö ja kapital metsamajandusliku tootmise tulemusena raietulu, mis saadakse puidu müügist tootjatele. Metsamajanduse peamised iseärasused on tootmistsükli pikaajalisus ja metsakasutuse mitmekesisus. Metsanduse eksisteerimise põhialuseks on metsanduse poolt pakutavate toodete vajadus erinevates tootmisharudes. Primaarsed ressursid, mida tootmiseks vajatakse, on metsamaa ja puud. (Kaimre, 2000).

Kuna mikroökonomika lähtepunktiks on üksik majandussubjekt, siis järeldame, et era-metsaomaniku metsamajandusliku tegevusega seotud ökonomika küsimused saavad vastuse klassikalise mikroökonomika alustõdedest. Metsanduse ökonomika, kus erilisel kohal on tootmis-, kapitali- ja renditeooria, on tihedalt seotud loodusvarade majandamise ökonomikaga.

Clive Ponting (2002) teoses “Maailma roheline ajalugu” toob välja kriitilised mõtted klassikalise majandusteooria kohta, mis puudutavad loodusvarasid, sealhulgas maad ja metsa. Autori arvates on alusteoorial ja sellest tuletatud uuematel süsteemidel nagu marksismil, hea-

oluökonomikal, keinsianismil oluliseks puuduseks see, et nad kõik ignoreerivad ressursside ammendumisega seotud probleemidega.

Majandusteooriad käsitlevad Maa loodusvarasid kapitalina ehk varade hulgana ning kaubaartiklitenä, mis on majandusagentidele tuluallikaks ja nende hinnana määratletakse vaid nende kättesaamise ja kaubaartikliks muutmise kulused.

Ponting väidab, et klassikaline majandusteadus ei suuda analüüsidesse kaasata asjaolu, et loodusressursid on mitte ainult raskesti kättesaadavad, vaid ka lõplikud. Majandussüsteimid ergutavad tootjaid ja tarbijaid kasutama ressursse sellise hinna ja kiirusega, nagu hetkeolud dikteerivad.

Loodusvarade majandamise ökonomika otsib vastuseid küsimustele, mis seonduvad ressursside kasutamise poliitikaga, eetika ja moraalse vastutusega, ressursside kasutamise efektiivsuse ja turgude efektiivsusega. On jõutud arusaama ja tunnetuseni, et kui üldiselt on turgudel ressursside kasutamise efektiivsust suunav roll, siis loodusvaradega, mille puhul on märksõnadeks säästlikkus, efektiivsus ja optimaalsus, ei saa turud hakkama. Üldised majandusreeglid ei taha loodusvarade puhul hästi töötada (Kaimre, 2002).

Põhjus on ilmselt selles, et majandusteadus ei saa funktsioneerida usaldusväärse teejuhina enne, kui looduskapital jõuab ettevõtete, riikide ja kogu maailma bilansiarvestusse.

Oluline on käsitleda looduskapitali mitte tootmisprotsesside tasuta, piiramatu ja tähtsusetu osana, vaid nende lahutamatu ja asendamatu osana.

Tulemusena muutub kogu arvestussüsteem, sest hindade, kulude ja väärtuse arvutamise põhimõtted muutuvad kardinaalselt (Hawken et al., 2003).

4. Privaatsus, isikuandmed ja infovabadus

Käesolevas peatükis tuuakse välja mõned olulisemad aspektid teostatava uuringu kontekstist lähtudes, toetudes lisaks õigusaktidele põhiliselt kahele järgmisele magistr tööle:

- 1) Eneken Tikk - “Informatsiooniline enesemääratlemise rahvusvaheline-õiguslik raamistik, sisustamine Eesti õiguses ja selle praktilisest kohaldamisest veebikeskkonnas” (Tartu Ülikool, 2004, juhendaja professor Raul Narits), www.utlib.ee/ekollekt/diss/mag/2004/b16622698/Tikk.pdf
- 2) Karina Lõhmus – Ein - “Eraelu ja selle elementide õiguslik kaitse” (Tartu Ülikool, 2004, juhendaja professor Kalle Merusk), www.utlib.ee/ekollekt/diss/mag/2004/b16913656/ein.pdf

Kasutatud on ka Tiina Ilus poolt koostatud artiklit “Isikuandmete kaitse olemus ja arengusuunad”, mis ilmus 2002. aastal ajakirjas “Juridica” VII väljaandes.

4.1. Ülevaade üldistest põhimõtetest

Alljärgnevalt on esitatud õiguskantsler Allan Jõksi (2004) seisukohad käsitletavas küsimuses. Isikuandmete kaitsega seotud küsimused kerkivad tihti peale esile olukorras, kus ühelt poolt on riigil või avalikkusel huvi info vaba liikumise vastu, teiselt poolt aga satuks piiramatute teabelevi kaudu ohtu üksikisiku eraelu puutumatus. Kumbki oluline põhiõigus ei tohi teist lämmatada ja seepärast tuleb leida lahendus, mis neid õigusi võimalikult vähesel määral kahjustab. Küsimus on selles, kui palju peab avalikkusel olema võimalik kasutada riigi või kohaliku omavalitsuse andmekogudes ja dokumentides sisalduvat infot, mis muu hulgas sisaldab isikuandmeid. Ühest küljest ei tohi ära unustada info praktilist väärtust.

Kogutud teave on väärtuslik ressurss, mille hankimisele on kulutatud aega ja raha. Mõistlik on anda infot kasutada võimalikult suurele hulgale tarbijatele, et ühe või teise registri kasutegur suureneks.

Ametnikud, kes peavad isikuandmete juurdepääsu võimaldamiseks tegema kaalutusotsustusi, on meedias tõstatanud probleemi, et selle ülesande täitmine käib neile üle jõu. Kahtlemata on juhtumid erisugused ja seetõttu ei ole võimalik üheselt otsustada, milline teave „kahjustab oluliselt andmesubjekti eraelu“. Ometi on selle valdkonna ametnikud oma ala asjatundjad, kes peavad võimalikke ohte tajuma kõige paremini: nii neid, mis tekivad andmete levitamisest, kui ka ohte, mis kätkevad andmete edastamata jätmises. Teatud valdkonna spetsialist tunneb oma valdkonnas esinevaid pörkuvaid huvisid kindlasti paremini kui näiteks kohtunik, andmekaitse spetsialist või õiguskantsler ning oskab seega paremini argumenteerida, miks teatud andmeid (andmete kombinatsiooni) on või ei ole vaja kaitsta. Valdkonna ekspertide teadmisi kasutades tulebki kaalutusotsustusi teha.

Loomulikult on infovabadus avatud ühiskonna ja läbipaistva riigi vältimatu eeldus. Teisest küljest tuleb põhiõigusi austavas riigis tagada privaatsuse ning isikuandmete kaitse, mis seab avaliku teabe kasutamisele ranged nõuded.

Põhiseaduse § 26 näeb ette õiguse eraelu puutumatusse. Mõistet “privaatsus” Põhiseadus ei sisalda. Privaatsusele lähenetakse tavaliselt üksikisiku seisukohalt. Sellest vaatevinklist on privaatsus teatud liberaalpoliitiline ning filosoofiline kategooria; inimõigus, mille suhtes ühiskonnal ja riigil enamasti puudub prioriteet.

Õigus eraelule nagu enamus inimõigusi, ei ole absoluutne. Ühiskonna efektiivseks eksisteerimiseks vajab riik ülevaadet oma liikmete tegevuste ja andmete kohta. Eraelu kaitse tagamiseks peab riik aga tagama, et riik ega kolmandad isikud ei sekkuks piisava põhjuse ja seadusliku aluseta isiku isikuandmete saladusse.

Isikuandmeid võib käsitleda eraelu elemendina. Tegemist on valdkonnaga, kus vastanduvad avalikkuse huvi omada võimalikult palju informatsiooni indiviidide kohta ja indiviidi huvi hoida enda eraelulisi andmeid saladuses. Eesti seadusandluses on isikuandmeid laialt defineeritud isikuandmete kaitse seaduse (RT I 1996, 48, 944, 2001, 50, 283)§ 4, mille kohaselt on isikuandmed kõik andmed tuvastatud või tuvastatava isiku kohta, mis väljendavad selle isiku füüsilisi, psüühilisi, füsioloogilisi, majanduslikke, kultuurilisivõi sotsiaalseid omadusi, suhteid ja kuuluvust. Seega hõlmab mõiste “isikuandmed” sisuliselt kõiki isikuga seonduvaid andmeid.

Millised andmed kuuluvad Põhiseaduse § 26 kaitsealasse, on käsitanud ka Eesti kohtud. Riigikohtu põhiseadusliku järelvalve kolleegium leidis 24.12.2002. aasta otsuses, et Põhiseaduse kaitseala hõlmab ka ärilise ja erialase tegevuse kohta selliste andmete kogumist,

säilitamist ja avaldamist, mis võimaldavad saada ülevaate isiku varast ja majanduslikest huvidest (RT III, 2003, 2, 16).

Samas põrkub siin õigus eraelule isiku õigusega avalikule teabele. Põhiseaduse § 44 tagatud õigust informatsioonile reguleerib Eesti õiguskorras täpsemalt avaliku teabe seadus (RT I 2000, 92, 597; 2003, 26, 158).

Õiguse informatsioonile tagamisel on oluline jälgida, et selle õigusega ei rikutaks isiku õigust eraelu puutumatusse. Seega isikuandmete avaldamisel ja kogumisel tuleb kaaluda üksikisiku ja ühiskonna huvisid.

4.2. Isikuandmete kaitse käsitlusi

Isikuandmete kasutamine tõusis õigusliku probleemina päevakorrales alles mõned aastakümned tagasi. Nimelt jõudis tehnoloogiliste andmetöötlusvahendite areng 1960.–1970. aastatel sellisele tasemele, et isikuandmeid sisaldavate andmebaaside kasutamine muutus massiliseks. See aga hakkas endast kujutama ohtu üksikisiku eraelu puutumatusse, mis tingis seadusandjate sekkumise isikuandmete töötlemisse.

Isikuandmete kaitse eesmärk tänapäeval on kaitsta üksikisiku eraelu. Moodne andmekaitse ja selle õiguslik regulatsioon on suhteliselt hiljuti tekkinud nähtused. Samas on üksikisiku õigust teatud privaatsfääril tunnustatud siiski kauem kui viimastel sajanditel, kui demokraatia riigikorrana enam levinud on. Isikuandmete kaitse suurem tähtsustamine on tingitud sellest, et isiku eraelu ei olnud varasematel aegadel võimalik rünnata nõnda, nagu tänapäeval, kui saab luua andmebaase ning automatiseeritult töödelda isikuandmeid. Privaatsuse kaitse on seega andmekaitse alus. Teine oluline nähtus, mis isikuandmete kaitse arengus väga olulist rolli mängib, on informatsioonivahetus. Informatsioonil on ajaloos olnud erinev tähendus. Varasematel aegadel oli informatsioonil abistav funktsioon, seda kasutati erinevate eesmärkide saavutamiseks. Tänapäeval on informatsiooni omamine sageli eesmärk omaette. Sellega seoses tekivad varem või hiljem küsimused, kellele informatsioon kuulub, kes seda kasutada tohib, millist informatsiooni võib avalikustada (Branscomb, 1994, viidatud Ilus, 2002 vahendusel)

Infovahetusüsteemide osas tekib aga küsimus, kuidas saaks neid kasutada nii, et oleks tagatud ühest küljest efektiivsus ja ökonoomsus, teisalt aga ka isikute privaatsuse kaitse (Franklin, 1996, viidatud Ilus, 2002 vahendusel).

Teabeõiguste iseloom on dualistlik, kuna ühest küljest on eesmärk kaitsta üksikisikut, tema eraelu ning tema kohta käiva teabe avalikuks tulekut. Teisalt aga nõuab demokraatlik ühiskonnakorraldus maksimaalset informatsioonivabadust ning teabe kättesaadavust igähele. Vaatamata isikuandmete kaitse ning informatsioonivabaduse vastandlikkusele, käsitletakse neid siiski ühe fenomeni kahe (sageli lausa vastandlikuna mõjuva) poolena.

Nagu öeldud, toimub tihtipeale üksikisiku õiguste ning avalike huvide kaalumise, otsustamiseks, kui kaugemale privaatsuse rikkumisega minna tohib. Eraelu kaitseks määratud seadusesätted välistavad võõraste tungimise inimest ümbritsevasse teatud eratsooni. Enamikul juhtudel on see eratsoon küll selgelt määratav ning sinna tungimine keelatud, kuid on kindlasti ka juhtumeid, mil sekkumine on siiski õigustatud. Küsimus on selles, millised on need juhtumid ning millistel tingimustel tohib isiku eraellu sekkuda (Branscomb, viidatud Ilus, 2002 vahendusel).

Näiteks on Ungari andmekaitse erivolnik (*commissioner*) väljendanud seisukohta, et andmekaitse ning informatsioonivabaduse ühine eesmärk on säilitada moodsas infoühiskonnas kodanike mitteläbipaistvus, samal ajal kui riik peab muutuma võimalikult läbipaistvaks (Raab viidatud Ilus, 2002 vahendusel).

Näiteid huvide kaalumisest Eesti praktikas võib tuua mitmeid: ametiisikute palgasaladuse rikkumine, erinevate riiklike registrite avalikustamine, erakondade nimekirjade avalikustamine jpt. Otsustamist hõlbustaks kindlasti avalik diskussioon, mille käigus selguks inimeste hoiakud ning väärtushinnangud, kuid Eestis on andmekaitse paraku vähe laiemat kõlapinda leidnud.

Üksikisiku ning üldiste huvide tasakaalu määramisel mängib väga olulist rolli ühiskonna suhtumine demokraatlikesse tõekspidamistesse. Tasakaal võib aga väga kiiresti muutuda seoses ühiskonnas levinud hoiakute ning sotsiaalpoliitilise olukorra muutumisega.

Eestis kehtiv isikuandmete kaitse seadus lubab ilma isiku nõusolekuta tema kohta käivaid andmeid töödelda ainult seaduses ammendavalt loetletud juhtudel. Isikuandmeid võib isikuandmete kaitse seaduse §-st 8 tulenevalt ilma andmesubjekti nõusolekuta töödelda isikuga sõlmitud lepingu täitmiseks, seadusega ettenähtud kohustuse täitmiseks, teatud juhtudel ka isiku tervise, elu ja vabaduse kaitseks või avalikku või üldist huvi silmas pidades. Selline regulatsioon jätab tegelikult palju tõlgendamisruumi ning paneb töötlejale sageli kohustuse konkreetsel juhtudel eraldi kaaluda nii andmesubjekti kui töötleja huve. Tuleb tõdeda, et praeguseks ajaks ei ole jõudnud tekkida ka märkimisväärset praktikat, kuidas mainitud sätet ellu rakendada.

Avalikke või üldisi huve ja üksikisiku huve kaalub sageli seadusandja, kes peab seaduse loomisel otsustama, milline teave peab juba seadusest tulenevalt olema avalik, milline aga mitte (nt kas muuta metsaregistri andmed Interneti vahendusel igäihele kättesaadavaks). Konkreetsel töötlejal on aga samuti teatud situatsioonides kohustus kaaluda ühelt poolt isiku ning teisalt andmesaaja huve. Nimelt on vastavalt isikuandmete kaitse seaduse § 8 lõike 1 punktile 5 lubatud isikuandmeid ilma andmesubjekti nõusolekuta töödelda, kui andmesubjekti huvidest on olulisemad üldised huvid, vastutava töötleja või kolmanda isiku, kellele andmed üle antakse, õigustatud huvid. See säte paneb andmete töötlejale kohustuse huvisid kaaluda, mis aga nõuab andmete väljastajalt kõrget teadlikkust isikuandmete kaitse probleemistikast.

Euroopa on olnud teerajaja selles mõttes, et on loonud väga põhjalikud seadused isikuandmete kaitseks, kuid nagu iga uus regulatsioon, on see rohkelt kriitikat pälvinud. Euroopa mõjul on privaatsuse kaitsele üha rohkem rõhku hakatud panema ka USA-s, mida ameeriklased on aga teravalt kritiseerinud. Mõõndes, et USA-s on privaatsuse ja informatsioonivabaduse tasakaal Euroopas omaks võetud väärtushinnangutega võrreldes erinev, on mitmed argumendid siiski tähelepanuväärsed. Nimelt on USA-s avaldatud arvamust, et andmekaitse reguleerimine seadusega paneb väga suured kohustused nii tarbijaile kui ka ettevõtjatele. Tegelikuses aga puuduvad näited, kus oleks isikuandmeid kuritarvitatud ning mida juba kehtivad õigusnormid ei oleks kaitsnud. Ilma konkreetse ühiskonnas tekkinud probleemita loodud seadused mõjuvad kui lahendused, mis püüavad leida probleemi. Inimeste tegelikku suhtumist oma isikuandmete kasutamisse USA-s näitab ka asjaolu, et võimalust oma andmete kasutamine keelata on kasutanud väga väike protsent eri ettevõtete klientidest (Korff, 1998, viidatud Ilus 2002 vahendusel).

Euroopa privaatsusõigust ja sealhulgas andmete kaitse mudelit on Michael (2002, viidatud Tikk, 2004 vahendusel) iseloomustanud kui tegevuse reguleerimise skeemi, mille eesmärgiks on hoida ära kahju enne selle tekkimist.

Tartu Ülikooli õigusinstituudi õppejõu Jüri Saare (2004) meelest on Eesti isikuandmete kaitsega liiale läinud ja riigil jääb väärtuslik teave oma kodanike kohta saamata. Saar mõistab hukka nõusoleku kontseptsiooni ja liigse bürokraatia isikuandmete töötlemisel.

„Veel hiljuti arvati, et ka elukoht on delikaatne asi, mille kohta inimene võib iga kord oma äranägemisel infot anda või mitte. See võimaldas näiteks Tallinna elanike arvul kasvada mõne kuuga tuhandete inimeste võrra,“ ütles Saar.

„Tegelikult on ju kõik inimarengu näitajad andmete kogumise etapis mingis mõttes delikaatsed isikuandmed ja juuksekarva lõhki ajades võib öelda, et inimeste kohta ei tohiks üldse midagi teada,“ nendib Saar.

Teisest küljest aga, kui isikul puudub üldse igasugune informatsioon, et tema andmeid töödeldakse, rääkimata sellest, et neid võidakse edastada kindlaks määramata isikute ringile, siis ei saa talle ka süüks panna initsiatiivi puudumist oma andmete kaitsel.

Isikuandmete kaitse regulatsiooni analüüs näitab, et põhiküsimus on alati huvide kaalumine. Isikuandmete kaitse eesmärgiks on tagada üksikisiku eraelu puutumatus. Sellest eeldusest tuleb küll lähtuda, kuid tänapäeva komplekskes ühiskonnas esineb sageli sellele vastanduvaid huvisid: näiteks avalikud või üldised huvid, teiste isikute huvid või isegi andmesubjekti enda muud huvid. Teatud juhtudel teostab huvide kaalumise seadusandja, sageli aga jääb see keeruline ülesanne isikuandmete töötlejale. Igal juhul on aga huvide kaalumisel väga suur roll ühiskonnas levinud hoiakutel. Kui need ei ole isikuandmete kaitse üldrahvaliku arutelu käigus otsustajatele selgeks saanud, teeb see niigi raske ülesande veelgi keerulisemaks. Tagajärjeks võivad olla inimestele arusaamatud kohustused ning ebaratsionaalne isikuandmete kaitse (Ilus, 2002).

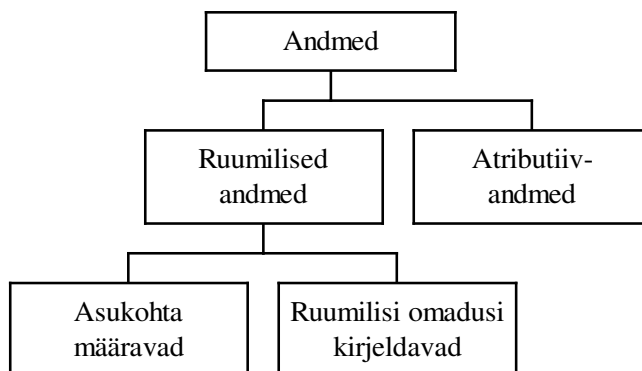
4.3. Ruumiline informatsioon ja isikuandmed

Ruumiline info moodustab ühe alamhulga kogu informatsioonist. Lisaks mõistele ruumiline informatsioon on terminina on kasutusel veel ka mõisted kohateave ja geograafiline informatsioon.

Geograafilist informatsiooni võib üldiselt määratleda kui andmete kogumit objektide kohta, millede asukoht on fikseeritud maapinna kohal, pinnal või all. Geograafiline informatsioon sisaldab teavet ehitistest, teedest, metsast, torustikest, kaablitest jne, aga ka piiridest, õhukoridoridest, topograafiast ja postikoodide piirkondadest. Seega on toodud otsene viide maale kui taustsüsteemile, mille suhtes objektide asukohta fikseeritakse. Lisaks sellele on märgitud, et geograafiline info sisaldab teavet objektide mitmesuguste omaduste kohta. Tavaliselt salvestatakse sellised objektide iseloomustavad andmed andmebaasi tabelitesse ja neid andmeid nimetatakse atributiivandmeteks (Maasikamäe, 2002).

A. Nuora (1996) järgi on andmed füüsiliste objektide kohta, mida saab mõõdistada või lokaliseerida mingite dokumentide abil plaani koordinaatides, geograafilised andmed. Selles määratluses on välja toodud geograafiliste andmete üks oluline iseärasus: neid saab mõõdistada. Mõõdistamist võib vaadata ka kui ühte füüsiliste objektide kirjeldamise viisi, mis paljudel juhtudel annab kõige täpsema tulemuse.

Seega võib kõiki geoinfosüsteemides olevaid andmeid jagada kahte suurde rühma: ruumilised- ja atributiivandmed (joonis 5.1.) Ruumilised andmed omakorda jagunevad asukohta määravateks ja objektide ruumilisi omadusi kirjeldavateks.



Joonis 5.1. Geoinfosüsteemides olevate andmete jaotus.

Kokkuvõtteks võib välja tuua geograafilise informatsiooni ja tema aluseks oleva ruumiandmestiku olulisemad tunnused:

- objektid, mille kohta andmeid kogutakse ja salvestatakse on ruumis lokaliseeritud ja andmed objektide asukoha kohta on osa infosüsteemis salvestatavatest andmetest;
- andmed objektide ruumiliste omaduste kohta on salvestatud nii, et neid objekte on võimalik kujutada kartograafiliste vahenditega;
- teave objektide asukoha, nende ruumiliste omaduste ja objekte iseloomustavate parameetrit kohta (atributiivandmed) omab sisulist tähendust;

Need tunnused on ühtlasi ka kriteeriumid, mille abil saab otsustada, kas tegemist on geograafilise informatsiooniga või mitte (Maasikamäe, 2002).

Samas on GIS tehnoloogia on oma olemuselt andmeid integreeriv. Sidudes suure hulga andmeid mingi asukohaga ruumis, võib GIS ohustada isikute privaatsust rohkem kui ükski teine infotehnoloogia haru.

Riigile ja kohalikule omavalitsusele kuuluvate andmete hind ning nende kättesaadavaks tegemise kord on jätkuva diskussiooni objektiks üle maailma.

Selgeks on saadud, et ruumilise info kinnihoidmine mistahes kujul takistab majanduse arengut (Onsrud; Johnson, 1994).

Ametkondade igapäevased probleemid ei tohiks olla kunagi põhjuseks kogu riigi seisukohast oluliste andmete leviku takistamiseks.

Jagomägi (2000) hinnangul ei ole isikuandme kaitse seaduses viidet sellele, et isiku asukoht või elukoht oleks kaitstav. Info isiku elukoha kohta ei riku tema privaatsust, kuid kui korraga kasutada teavet tema kodukohast, töökohast, vanemate elukohast, suvila asukohast ja kombineerida see teedevõrguga ja ehitisteregistri andmetega, siis selle info põhjal võib, aga ei pruugi, teha järeldusi, mis annavad infot privaatseks kuulutatud personaalsete omaduste kohta.

Sellist kombineerimist on raske tõkestada, sest andmeallikad on hajutatud erinevate ametkondade vahel, siis on raske kontrollida kes ja kas andmeid kombineerib ja selle abil teada saab rohkem kui lubatud on.

GIS-id on palju ohtlikumad privaatsusele võrreldes teiste tehnoloogiatega, kuna erinevate andmebaaside sidumine on tihti võimalik ainult tänu geograafilisele infole ehk aluskaardile.

Info levitamine isiku majandusliku olukorra kohta on isikuandmete kaitse seaduse põhjal keelatud. Samas kui kombineerida tema elukoha aadress ümberkaudsete majade hinnaga (seda saab kinnisvarafirmadest) ning kasutuses oleva sõiduauto turuväärtusega, siis on isiku sissetuleku suurus üsna suure tõenäosusega kindlaks määratav.

Tundub pisut kummaline, et

- faktide põhjal teatud järelduste tegemine on ebaseaduslik, kuid oletuste ja ennustuste põhjal samade järelduste tegemine ei ole;
- iga üksik päring iseseisvalt ei pruugi olla ebaseaduslik, kuid nende päringute tulemuste põhjal tehtud järelduse töötlemine juba on.

Eestis ei ole privaatsuse ohustamine veel nii teravalt teadvustatud kui USAs, kus mitmed andmebaasid tehti vabalt kättesaadavaks siis, kui arvutid ei olnud nii võimsad kui praegu. Andmebaaside avalikustamise hetkel oli nende kombineerimine samuti võimalik, kuid tehniliselt väga raskesti teostatav. Tänapäevaste vahenditega on kombineerimine ja "hägusate" ning keskmistatud väärtuste abil tõenäoliselt õige tulemuse saavutamine oluliselt lihtsam. Näiteks on metsakinnistu asukoha määramine võimalik kasutades Riigi Maa – ameti avalikku teenust, omanik on tuvastatav päringuga elektroonilisest kinnistusraamatust (päringu tegija fikseeritakse) või otsingu teostamisega ametlikeks teadaannetest ning Riigi Teataja lisast (otsingu teostaja jääb teadmata), ligikaudse metsa turuväärtuse võib arvutada, kasutades avalikult kättesaadava metsaregistri andmete põhjal.

Arvutivõrkude laia leviku tõttu töötavad konfidentsiaalsuse tagamiseks vajalikud seadused kõige paremini siis, kui naaberriikides on seadusandlus enamvähem sarnase iseloomuga, mida on raske saavutada kultuuriliste, ajalooliste ja seadusandluse traditsioonide tõttu. Seetõttu on rahvusvahelised organisatsioonid ning ka erialaorganisatsioonid välja töötanud mitmeid reegleid (Onsrud, Johnson 1994). Kõige mõjukam ilmselt on OECD, kes on välja töötanud privaatsuse kaitse ning isikuandmete rahvusvahelise leviku juhised (OECD Guidelines on the Protection of Privacy and Transborder Flow of Personal Data). Juhistes on toodud kaheksa printsiipi, millest OECD liikmesriigid peaksid juhinduma:

- **Kogumispiirangu printsiip** (isikuandmete kogumisele peaks seatama piirangud, arvestama peab isikute nõusolekut ning neid peab informeeritama isikuandmete kogumisest)

- **Kvaliteediprintsiip** (isikuandmed peavad olema korrektsed, täielikud, ning kaasajastatud)
- **Kasutusdeklaratsiooni printsiip** (enne isikuandmete kogumise algust peab teada olema nende kasutuseesmärk)
- **Kasutuspriirangute printsiip** (isikuandmeid tohib kasutada teisteks eesmärkideks kui algselt planeeritud ainult isiku loal või seaduses ettenähtud juhtudel)
- **Turvalisusprintsiip** (isikuandmeid tuleb füüsiliselt kaitsta)
- **Avatuse printsiip** (isikuandmetega seotud poliitika peab järgima üldist avatuse poliitikat)
- **Individaalse osaluse printsiip** (isikud, kelle kohta andmeid on kogutud, peavad saama kontrollida andmete olemasolu ning teha andmetes muudatusi)
- **Vastutusprintsiip** (isikuandmetega tegelejad peavad olema juhiste täitmise eest vastutavad)

Analoogiliste reeglitega tegeleb ka Euroopa Liit, kuid nendes ei ole põhimõtteliselt midagi erinevat OECD omadest. Nagu ikka, on Euroopa seadusandlus mõnevõrra proteksionistlikum kui USA oma. Huvitav on see, et mitmed USA erialaorganisatsioonid (nt Association of Computing Machinery (ACM) ja Direct Marketing Association) on enda aukoodeksites ette näinud veel rangemad piirangud isikuandmete haldamiseks kui seadusandlus või rahvusvaheliste organisatsioonide juhised. Näiteks soovitab Direct Marketing Association oma liikmetel avalikustada isiku nõudel allikad, kust tema kohta info on saadud.

Üks suhteliselt efektiivne võimalus andmebaaside kaitseks on ka mitte lubada teha andmebaaside koopiaid tema terves ulatuses (ridade mõttes), vaid vastata ainult konkreetsetele küsimustele ja väljastada korraga ainult mingi osa andmebaasist.

Samas ei tohiks andmebaaside kaitsmisega liiale minna, andmeid ei tohi kinni hoida "igaks juhuks" vaid ainult väga konkreetse põhjendusega (Jagomägi, 2000).

5. Andmete kogumisest avalikkuse informatsiooniga varustamiseni

5.1. Kvaliteetse informatiivse fooni tekkimise võimalikud

liikumapanevad faktorid ja organisatsioonilised lahendused

Ollakse arusaamal, et riiklikul tasemel võib perspektiivselt ulatuslik erametsaga seonduvate andmete kogumine ja informatsiooni produtseerimine tulla kõne alla üleminekul pindalamaksult kinnisvaramaksule ja lisanduva (akumuleeruva) tulu maksule.

Kinnisvaramaksuna käsitletakse igal aastal makstavat maksu, mille suurus arvutatakse maksumäära ja kasvava metsa tagavara turuväärtuse põhjal. Nimetatud maksusüsteemi korral tuleb puistute tagavara turuväärtus igal aastal umber hinnata. Lisanduva tulu maksustamisel käsitletakse tuluna rahalist tulu, millele lisandub igasugune muutus kasvava metsa väärtuses (Kaimre, 2000).

Erasektori poole pealt võivad perspektiivselt analüütilise informatsiooni tootjad olla kinnisvarafondid ja pangandussektor ning seda mõlemate koostöös.

Täna sel päeval kestab Eestis olukord, kus kasvav mets ei oma kapitalina arvestatavat väärtust ning metsaomaniku jaoks omab mets rahalist väärtust eelkõige metsamaterjalina pärast metsa raiumist.

Ometi on kasvaval metsal arvestatav rahaline väärtus, mida mitmetel põhjustel finantsturul ei väärtusta õigesti. Seadusandlus ei takista metsa tagatisel laenu andmist. Probleemid tulenevad kapitalituru hetkeolukorrast – vähestest kogemustest metsa tagatisel laenamisel ning Eesti majanduskeskkonnast, kus kasvav mets ei ole väärtustatud ega kaitstud varguse vastu. Metsa tagatisel ei saa anda laenu, kui laenuandja ei tea kasvava metsa kui tagatise turuhinda. Metsa kui spetsiifilise tagatise puhul ei saa lähiajal eeldada, et laenuandja suudaks ise hinnata metsa väärtust. Paratamatult peavad laenuandjad kasutama sõltumatuid eksperte, kes oskavad pädevalt metsa väärtust hinnata. Siin võib olla kaks peamist lahendust: 1) kinnisvara hindajatele pakutakse koolitust ja spetsialiste metsa hindamise jaoks; 2) asutada või leida erametsaomanikke või riiki esindav organisatsioon, kes pakuks sõltumatult ja erapoolelt

hindamisteenust lisaks ettevõtjatele. Mõlemal juhul on esialgu koolitust ja hindamist toetada ning on vaja organisatsiooni, kes koordineeriks sellist tegevust. Koordineeriv organisatsioon saaks töötada metsa hindamise praktika ühtlustamise ja standardiseerimise nimel ning koondada ja metsa tehingustatistikat. Metsaga seotud tehingute statistika pidamiseks oleks vaja, et metsamaad oleks võimalik eristada ülejäänud maatulundusmaast. Samuti on vaja edendada kindlustajate ja laenuandjate koostööd metsa väärtuse hindamisel. Kuna metsa hindamine on kulukas, siis on oluline, et oleks adekvaatne andmebaas, kus oleks informatsioon eelmiste hindamiste kohta koos teadaoleva informatsiooniga vahepeal toimunud muudatustest nagu raied, kahjustused jne (Jänes et al, 2000).

Eesmärgiks peab olema käsitletava turusektori liikumine stabiilsuse faasi, kus on saavutatud õiglane hinnatase ning turu läbipaistvus. See loob eeldused nii era- kui institutsionaalsete investorite ning finantsasutuste huvi korral kinnisvarafondide tekkeks, kuhu on alusvarana kaasatud muuhulgas ka tulundusmetsaga kinnisasjad.

Õiguslikult on reguleeritud ülalmainitud fondide tegevus investeerimisfondide seadusega (RT I, 30.04.2004, 36, 251), mis muuhulgas näeb ette kinnisasja hindamise korra ja tähtsajad ning kinnisasja hindaja valimise kriteeriumid. Hindamise reeglid tuleb avalikustada fondivalitseja veebilehel, kinnisasjade hindajaks võib olla üksnes sõltumatu kinnisvara hindaja, kellel on hea maine ja piisavalt kogemusi asjaomase vara hindamiseks ning fondivalitseja peab tagama kinnisasjade hindamise vähemalt üks kord aastas majandusaasta lõpu seisuga ja enne fondi aastaaruande audiitorkontrolli. Fondide tegevuse üle peab järelvalvet Finantsinspektsioon ning kogu protsess peab olema läbipaistev.

Lähtudes sellest, et NCREIF indeksi arvutamine sai alguse 1977. aastal 236 tulutootva kinnisvara väärtuse põhjal ning 1990. aastal kasutati indeksi leidmiseks 1453 kinnisvara andmeid (Kask, 1997), on suuremate metskinnisvara ostuga tegelevate firmade (Fest-Forest, Stora Enso, Tava Mets, Lemeks, Lignator jt.) kinnisvarade koondandmete põhjal võimalik arvutada Eestis metsanduslikke kinnisvaraindekseid. Loodava andmebaasi põhjal on võimalik tasu eest pakkuda analüütilist informatsiooni erametsaomanikele, pankadele, kindlustajatele, nõustajatele, hindajatele ja teistele soovijatele.

5.2. Olemasolevast institutsioonilisest keskkonnast lähtuvad lahendusettepanekud

Käsitleva kinnisvaratüübi turumonitoringu teeb komplitseerituks asjaolu, et kinnisasja oluline osa – kasvav mets – on ajas dünaamiliselt muutuv läbi inimtegevuse, looduslike mõjude ja bioloogilise transformatsiooni.

Metsakinnisvara turumonitoring ja kvaliteetne analüüs on välistatud, kui omandiõiguse üleminekul pole fikseeritud kinnisasja seisundi olulisemad karakteristikud.

Seega on autorite arvates vajalik enne omandiõiguse üleandmist müügitehinguga teostada metsakinnistu inventeerimine ning andmed koondada kesksesse andmebaasi, milleks võib olla Riigi Maa – ameti tehingute andmebaas. Nimetatud toiming on oluline juhul, kui omandiõiguse üleminekul eelneval perioodil on esitatud metsateatis ja teostatud raied näiteks 5 % ulatuses kinnistu puistute kogutagavarast. Toodud tärminit võib diferentseerida lähtudes pindalast ja kogutagavarast.

Kui raieid on teostatud väiksemas mahus, võib lähtuda olemasolevast metsamajanduskavast (kuni kolme aasta vanune) või teha metsakorraldus, mille kvaliteedi tagamiseks metsakorraldajaid litsenseeritakse alates 2004. aasta maikuust.

Ühest küljest see suurendab bürokraatiat ja tehingukulutusi, teisest küljest aga tekitab monitoringuvõimaluse ning võimaldab koguda andmeid analüüsimiseks. Metsaseaduse muutmise seaduses (RT I, 2004, 9, 53) sätestatu põhjal on metsakorralduse eesmärkideks muuhulgas saada andmeid metsaseisundi ja varude suuruse kohta ning anda hinnang metsa senisele majandamisele. Järelikult täidab pakutud toiming nimetatud eesmärgi. Omandiõiguse üleminekul väheneb operatsiooniline efektiivsus, kuid samas luuakse eeldused oluliste andmete laekumiseks, mis loob eeldused informatsioonilise efektiivsuse tõusuks käsitletavas turusektoris.

Hetkel kehtiv maakatastriseadus (RT I, 2003, 51, 355) annab katastripidajale võimaluse vajaduse korral katastrisse kanda katastriüksuse kohta muid andmeid ja moodustada andmebaase. Riigi maakatastri pidamise kord (RTI, 1995, 13, 151) annab katastripidajale õiguse moodustada täiendavaid alamregistreid ja andmebaase. Nimetatud kord näeb ette,

et tehingute alamregistri andmebaas peab sisaldab muuhulgas andmeid ka oluliste osade väärtuse (hoonete, rajatiste jne. arvestuslik maksumus) kohta.

Lihtne loogika viitab – kui sisestada andmebaasi andmed kasvava metsa kui kinnisasja olulise osa kohta, annab see metsaga kinnisasjade tehingute analüüsiks juurde olulise mõõtme – ressursilise - ja täiendavad võimalused, et produtseerida infot.

Informatsiooni produtseerimine ongi tulenevalt maakatastriseadusest katastri kui riigi põhi- registri eesmärk.

Hinnanguliselt ei ole tänasel päeval toimiv tehinguandmete jäik kaitsmine ettevaatusabinõuna õigustatud ning ei võimalda täita vajalikul tasemel katastripidamise eesmärki ühelt poolt ning teiselt poolt on tekitanud infonappuse käsitletavas turusektoris. Olukorra lahenduseks pakutakse järgmisi võimalusi:

- tagatakse tehinguandmetele juurdepääs EKHÜ üldatestaadiga hindajatele kinnisvara hindamise teostamiseks,
- tehinguregister hakkab tootma vastavalt tellimustele analüütilist informatsiooni kehtestatud tasumäärade alusel.

Arvatakse, et optimaalse informatsioonilise fooni tekkimiseks on vajalik mõlema variandi rakendamine ning seega vastavatesse õigusnormidesse muudatuste tegemine. Loomulikult nõuab viimane asjaolu süsteemset lähenemist, sest näiteks kasvava metsa raieõigus võõrandada lihtkirjaliku lepingu alusel ning metsa raieks andmise lepingu kohta, mis on sisuliselt töövõtuleping, ei ole kohustuslikke vorminõudeid.

Järelikult jääb osa metsa puudutavaid andmeid (kasvava metsa hind erinevate raieliikide ja raiemahtude puhul, metsamajanduslike teenuste hind, ümarpuidu sortimentide hind) tehinguregistri vaateväljast välja. Seda tühikut võivad täita erametsaomanikke ühendavad piirkondlikud mittetulundusühingud ning nimetatud andmed on võimalik hankida erametsaomanikelt küsimustike abil.

Kokkuvõtlikult võib märkida, et pakutud olemasolevast institutsioonilisest keskkonnast lähtuvad lahendustepanekud on vaid skemaatilised viited, mis vajavad detailset analüüsi praktikas rakendamise võimaluste kohta.

5.3. Konkretiseeritud ettepanekud

Ettepanekute esitamisel lähtutakse järgmistest eeldustest:

- tehinguandmete kättesaadavuse ja nende vajalikkuse probleemistikku pole laiemalt aktualiseeritud ning süvitsi analüüsitud;
- puuduvad uuringud erinevate turuosaliste infovajaduse ja infokäitumise kohta;
- turuinfot tuleb käsitleda kontekstuaalselt ning pragmaatilisest aspektist lähtudes;
- infotarbijad võib tinglikult jaotada kahte suurde rühma – niiöelda “huvilised” ja otsustajad, kusjuures tõmmatud piir kahe mainitud rühma vahel on samuti tinglik, sest mingil hetkel huvi korras hangitud ning thesaurusel talletatud teabefragment võib vajadusel kasutusele tulla otsustamisel;
- avaliku sektori erinevate organisatsioonide ja erasektoris tegutsevate isikute infovajadus käsitletavas valdkonnas on erinev;
- võimalik, et turuosalised ei tajugi, et nende teadmistes on tühik ehk triviaalset formuleeringut kasutades “isik ei teagi, et ta ei tea, kuid oleks kasulik/vajalik teada”;
- tehinguregistril on võimalik väljastada üldistavat informatsiooni, mille puhul pole riivatud isikute privaatsust ning ei rikuta isikuandmete kaitse seadust;

Ülaltoodud eeldustest lähtudes pakuvad käesoleva uuringu autorid ettepaneku/soovituse, mis sisaldab järgnevaid momente:

- SA Erametsakeskus loob metsakinnisvara analüüsi toimkonna või läbirääkimistel Keskkonnaministeeriumiga pannakse metsakinnisvara alase teabe kogumine, analüüs ja metsakinnisvara turuülevaadete publitseerimine Metsakaitse- ja Metsauuenduskeskusele.
- Läbirääkimistel Maa-ametiga saavutatakse kokkulepe metsakinnisvara-alase info edastamisest loodud analüüsi toimkonnale.
- Juhul, kui kokkulepet Riigi Maa-ametiga ei saavutata, tuleb kaaluda pöördumist Põhiseaduslike õiguste kaitseks (isiku õiguse avalikule teabele - Põhiseaduse § 44) õiguskantsleri institutsiooni poole.

Viimativiidatud tegevuskäik aktualiseeriks probleemi olemuse ning vastavad lahendused annaksid lähtepunktid edasisteks tegevusplaanideks.

Selgituseks: Põhiseadusliku ülesandena täidab õiguskantsler talle 25. veebruaril 1999 vastuvõetud õiguskantsleri seadusega (RT I 1999, 29, 406; 2000, 92, 597; 2001, 43, 240; 58, 353; 2002, 30, 176; 57, 357; 2003, 20, 119; 23, 142). pandud ombudsmani ehk õigusvahemehe funktsiooni, kontrollides, kas riigiasutus järgib isikute põhiõigusi ja vabadusi ning hea halduse tava. 1. jaanuaril 2004 jõustunud seadusmuudatustega (RT I 2003, 23, 142) on Riigikogu ombudsmani funktsioone veelgi laiendanud – nüüd kontrollib õiguskantsler ka kohalikke omavalitsusi, avalik-õiguslikke juriidilisi isikuid ning avalikke ülesandeid täitvaid eraõiguslikke isikuid. Õiguskantsleri poole saab pöörduda igäüks, kes tunneb, et tema suhtes on käitunud ebaseaduslikult või ebaõiglaselt – hea halduse tava rikkudes. Asjakohase avalduse saanud õiguskantsler korraldab tõhusa ja erapooletu uurimise, mille käigus on tal õigus koguda asjaga seotud teavet ja dokumente. Menetlus lõpeb õiguskantsleri seisukohavõtuga, kus ta võib anda eksinud asutusele soovitusi rikkumise kõrvaldamiseks. Kuigi soovitused ei ole õiguslikult siduvad, arvestatakse õiguskantsleri märgukirjas tehtud ettepanekuid peaaegu alati.

Teiseks ettepanekuks/soovituseks on korraldada piirkondlike erametsaorganisatsioonide toel metsakinnisvara omanike küsitlus. Kvalitatiivse valikuuringu eesmärk võiks olla metsaomanike informatsioonivajaduse/infokäitumise uurimine käsitletavas kinnisvaraturu sektoris.

Uuring peab andma vastused järgnevatele küsimustele:

- Milleks vajatakse informatsiooni?
- Millised infoallikad on enamkasutatavad?
- Kuidas ollakse rahul kättesaadava ja hangitava informatsiooni kvaliteediga?
- Millist tüüpi informatsiooni vajavad erinevad isikute grupid?
- Millistest allikatest eelistaksid isikud informatsiooni hankida (otsepäringud vastavast registrist, Erametsakeskus, piirkondlikud organisatsioonid, maakondlikud ajalehed, nõustajad - hindajad, jne.)
- Milline on isikute maksevalmidus kvaliteetse analüütilise informatsiooni eest?
- (Loetelu pole lõplik)

Uuringu tulemusena peab olema võimalik teha vastavaid järeldusi, samuti peab uuring andma piisava aluse, et järgneva etapina saavad vastavad institutsioonid asuda õiguloo me kujundamisele.

Kokkuvõte

Käesoleva uuringu piiratud mahu puhul on püütud kokku viia töö pealkirjas toodud olulisi mõisteid Eesti kontekstis. Kinnisvaraturgu on käsitletud turumajanduse ebatäiuslikkuse võtmes infotõrgetest tulenevalt. Võimalikele lahendustele on viidatud kui protsessile, mis lähtub järgnevast loogikast: - andmete kogumine - andmete töötlemine – analüüs – informatsioon – järeldus – otsus – tegevus. Käsitletud on perspektiivseid optimaalse informatiivse fooni tekkimise liikumapanevaid faktoreid ja organisatsioonilisi lahendusi ning juhitud tähelepanu olemasolevast institutsionaalsest keskkonnast lähtuvatele võimalustele.

Kinnisvaraturu infovajadused tulenevad asjaolust, et sõltuvalt aktiivsusest konkreetses turusektoris, võib hinnamehhanismi kujunemine anda aeglaselt edasi informatsiooni turul osalejatele ja turule sisenejatele. Uuringus käsitletav kinnisvaratüüp – metsakinnisvara – on olemuselt ülimalt heterogeenne, mis teeb selle turuväärtuse määramise keerukaks.

Turuosaliste vajadusi rahuldava informatsioonisüsteemi loomiseks tuleb lahendada eelkõige organisatsioonilised, õiguslikud, metodoloogilised ja finantsilised küsimused.

Lõpetuseks jäädakse lootma, et teostatud uurimistööga õnnestus anda teatud ülevaade probleemi olemusest ja lähtepunktid edasisteks analüüsideks ning viidata võimalikele praktikas rakendatavatele lahenduskeemidele.

Viidatud allikad

1. **Aasmäe, V.** Kinnisvaraomaniku ABC. Tallinn, 1999, 279 lk.
2. **Alvela, A.** Euroliit ei soosi erametsaomanikke. Äripäev. 18.04.2001. lk.7.
3. **Alvela, A.** Järvamaa põllud ja metsad püsivad kõrges hinnas. Äripäev. 31.03.2003.
4. **Aun J., Krevald T.** – Metsa müümata on tulu suurem. Maaleht, 16.02.1999. lk.5
5. **Anda G.** The state and the market: the missing link. Presented at the International Seminar on Agriculture and Sustainable Development in the Mediterranean (Montpellier, France) 10-12, March, 1997. [www.fao.org/sd/radirect/roan.0010.htm] 18.11.2002.
6. **Asjaõigusseadus.** Vastu võetud Riigikogus 09. juunil 1993.a - RT I, 1993, 39, 590.
7. **Avaliku teabe seadus.** Vastu võetud Riigikogus 15. novembril, 2000.a.. - RT I, 2000, 92, 597.
8. **Bergstrom, J.** Postproductivism and rural land values. Paper presented at Conference on Land Use Conflicts and Problems sponsored by the Northeast Regional Center for Rural Development., February, 2002, Orlando, FL. [www.cas.nercrd.psu.edu/FLBergstrom.pdf] 22.04.2003.
9. **Bishop, J. T.** The economics of non-timber forest benefits. An Overview. 1998. [http://www.iied.org/docs/eep/gk98_01.pdf] 18.11.2002.
10. **Bryden, J.** Rural Development Indicators and Diversity in the European Union. USDA-ERS Conference on Measuring Rural Diversity, Washington DC, Nov. 21-22, 2002. [<http://srdc.msstate.edu/measuring/bryden.pdf>] 20.04.2004.
11. **Burchinall, L. G.** The communications revolution: America's third century challenge'. In: The Future of Organising Knowledge. Texas. 1976, Viidatud **Virkus, Sirje**, Infokirjaoskus ja infokäitumine infouuringute kontekstis, vahendusel [www.tpu.ee/~Ifoorum/ifoorum7/Artiklid/sirje.htm] 20.05.2004.
12. **Branscomb, A.** Who Owns Information? New York: BasicBooks, 1994, lk 1–2. Viidatud **Ilus, Tiina**, Isikuandmete kaitse olemus ja arengusuunad, vahendusel. JURIDICA VII/2002, lk.435 – 446.
13. **Campbell, Scott.** Green Cities, Growing Cities, Just Cities? Urban Planning and the Contradictions of Sustainable Development. Journal of the American Planning Association (Summer, 1996). [<http://wwwpersonal.umich.edu/~sdcamp/Ecoeco/Greencities.html>] 11.03.2004.

- 14. Case, D.** Looking for Information: A Survey of Research on Information Seeking, Needs, and Behavior. Viidatud **Virkus, Sirje**. Infokirjaoskus ja infokäitumine infouringute kontekstis, vahendusel [www.tpu.ee/~Iforum/iforum7/Artiklid/sirje.htm] 20.05.2004.
- 15. Coase H. Ronald.** Firma, turg ja õigus. Tallinn: Pegasus, 2003, 235 lk.
- 16. Commons, J.** Institutional Economics. American Economics Review, 1931, Vol. 21, P.652.
- 17. Dale, P.; Baldwin, R.** Lessons learnt from the emerging land markets in central and eastern Europe. FIG Working Week 2000, 21-26 May, Prague. [<http://www.fig.net/pub/proceedings/prague-final-papers/baldwin-dale.htm>] 20.05.2003.
- 18. Eesti kinnisvaraturg 2001. aastal.** [http://www.maaamet.ee/docs/kinnisvara/2001_180602.pdf] 12.02.2004.
- 19. Elbrecht, Eduard; Juss, Andres.** Ülevaade Maa-ameti tehingute andmebaasist. Geodeet, 2002, nr. 26(50), lk. 50-54.
- 20. Eesti kinnisvaraturg 2003. aastal.** [http://www.maaamet.ee/docs/kinnisvara/2003_turuylevaade.pdf] 20.05.2004.
- 21. Eesti Vabariigi Põhiseadus.** RT I 1992, 26, 349; RT I 2003, 29, 174
- 22. European Forest Information System.** 2002. [www.efi.fi/efidas/efis/documents/FinalReport.pdf] 25.02.2003.
- 23. Franklin, E. H. C.** (koost.). Business Guide to Privacy and Data Protection Legislation. ICC Publishing S.A., Kluwer Law International, 1996. Viidatud **Ilus, Tiina**, Isikuandmete kaitse olemus ja arengusuunad, vahendusel. JURIDICA VII/2002, lk.435 – 446.
- 24. Galal, A., Razzaz O.** Reforming land and real estate markets. 2001. [www.econ.worldbank.org/files/2208_wps2616.pdf] 14.11.2002.
- 25. Garmaise, M. J.; Moskowitz, J. Tobias.** Confronting information asymmetries: Evidence from real estate markets. NBER Working Paper No. w8877, issued in April 2002. [gsbwww.uchicago.edu/fac/tobias.moskowitz/research/Capstr.pdf]
- 26. Gregersen, H.; Lundgren, A, Kengen, S; Byron, B.** Measuring and capturing forest values issues for the decision-maker. XI World Forestry Congress, Antalya, Turkey, 13 to 22 October, 1997. [<http://www.fao.org/montes/foda/wforcong/PUBLI/V4/T24E/1.HTM>] 23.02.2003.
- 27. Grossmann, S. J.; Stiglitz, J. E.** On the Impossibility of Informationally Efficient Markets. Published as Grossman, S. J. and Stiglitz, J. E. "On the Impossibility of Informationally Efficient Markets." The American Economic Review, Vol. 70, No. 3, (June 1980), pp. 393-408. [<http://www.nber.org/papers/r0121.pdf>] 20.03.2004.
- 28. Greenwald, B.; Stiglitz, J. E.** Externalities in economies with imperfect information and incomplete markets. Quarterly Journal of Economics, May, 1986.

- 29. Habakuk, Madis.** Eesmärk – otsus – juhtimine. Tallinn: Valgus, 1976.
- 30. Hawken, P., Lovins, A., Lovins, H** Looduskapitalism. Uue tööstusrevolutsiooni algus. Tallinn: 490 lk.
- 31. Hayek, F.A. von** The Use of Knowledge in Society, American Economic Review, XXXV, No. 4; September, 1945, pp. 519-30.
[[http://www.fahayek.org/index.php?article=209 - 37k](http://www.fahayek.org/index.php?article=209-37k)] 22.03.2004.
- 32. Illegaalne metsaäri – riigi metsapoliitika?** Äripäeva lisa. 03.04.2002. lk. 15.
- 33. Iisjan, Veronika.** Kinnisvara turuväärtus. Tallinn: Kinnisvaraekspert, 2003, 47 lk.
- 34. Ilus, Tiina.** Isikuandmete kaitse olemus ja arengusuunad. JURIDICA VII/2002, lk.435 – 446.
- 35. Investeeringufondide seadus.** Vastu võetud Riigikogus 14.04.2004. a. – RT I, 30.04.2004, 36, 251.
- 36. IPD UK Forestry Index 2003.**
[http://www.ipdindex.co.uk/downloads/indices/Forestryindex_03.pdf] 20.04.2004.
- 37. Isikuandmete kaitse seadus.** Vastu võetud Riigikogus 12. veebruaril 2003. a. – RT, 2003, 26,158.
- 38. Jagomägi, T.** Kaardid ja GIS 2000. aasta rahvaloendusel. [<http://www.geo.ut.ee/gis2000/>] 12.01.2005.
- 39. Jõks, A.** Õiguskantsleri tegevuse aruanne 2003. – 2004.
[http://www.oiguskantsler.ee/index.php?lang=est&main_id=32,1148,1150] 20.01.2005.
- 40. Jänes, O.; Kivilaid, A.; Ojasalu, A.; Tingas, R.** Metsaomandi kapitalina kasutusvõimaluste avardamine. Uurimisprojekt. 2001. [[www.metsad.ee/aruanded/MAK metsaomandi kap. pdf.](http://www.metsad.ee/aruanded/MAK_metsaomandi_kap.pdf)] 22.10.2002.
- 41. Jänes, O.; Maamets, L.; Maspanov, M.; Ojasalu, A.; Tingas, R.** Metsandust puudutava maksusüsteemi analüüs ja korrastamine. Uurimisprojekt. 2000. [[www.metsad.ee/aruanded/MAK metsamaksud. pdf.](http://www.metsad.ee/aruanded/MAK_metsamaksud.pdf)] 23.10.2002.
- 42. Järvinen, E.; Kaimre, P. Toivonen, R.** The information and training needs of private forest owners in Estonia. 2003. [www.ptt.fi/tyopaperit/tp61suo.pdf] 23.05.2004.
- 43. Kahnemann, D.** Maps of bounded rationality: A perspective on intuitive judgement and choice. Prize Lecture, December 8, 2002 by Daniel Kahnemann, Princeton University, Department of Psychology, Princeton, NJ 08544, USA.
[<http://www.nobel.se/economics/laureates/2002/kahnemann-lecture.pdf>] 20.03.2004.
- 44. Kaimre, Paavo.** Metsanduse ökonomika. Tartu: Eesti Metsaselts, 2000, 156 lk.
- 45. Kaimre, Paavo.** Loodusvarade majandamise ökonomika. Tartu 2002, 84 lk.
- 46. Kask, Kaia.** Kinnisvara rahandus. Tartu: Ülikooli kirjastus, 1997, 258 lk.

- 47. Keith S., Heywood M., Adlington G., Perrotta, L.; Munro-Faure P.** Developing Real Estate Real Estate Markets in Transition Economies. UN/ECE Regional Conference In cooperation with the EBRD and UNCTAD, 6-7 December 2000. [http://www.unece.org/press/specialevent/00rcmfd_documents/realestate.pdf] 12.04.2003.
- 48. Keskkonnapoliitika valulaps – mets.** Äripäeva lisa. 12.02.2003. lk. 4.
- 49. Kinnisasja omandamise kitsendamise seadus.** Vastu võetud Riigikogus 12.02.2003.a. jõustumiskuupäev 01.04.2003. RT I 2003, 23, 145.
- 50. Kinnisvaraturu ülevaade.** Kinnisvaraekspert . Kevad 2003. [www.kve.ee/files/turg2003_kev.pdf] 28.05.2003.
- 51. Kirt, A.** Majandusteavitamine kui investeerimise usaldusvääruse tegur Eestis. Ettekanne Eesti sotsiaalteaduste III aastakonverentsil 22. – 23. novembril, 2002. aastal Tallinnas. [www.ttu.ee/hum/conference/2.pdf] 19.03.2004.
- 52. Korff, D.** Existing case-law on compliance with data-protection laws and principles in the Member States of the EU. European Commission, 1998, lk 40, 51. Viidatud **Ilus, Tiina,** Isikuandmete kaitse olemus ja arengusuunad, vahendusel. JURIDICA VII/2002, lk.435 – 446.
- 53. Kraft, Vahur.** Eesti majanduse poolt vaadates. Kõne SAK –i aastapäevakonverentsil 29.10. 2002. a. [http://www.eestipank.info/pub/et/dokumendid/publikatsioonid/seeriad/koned/_20021029.html] 20.03.2004.
- 54. Kuhlbach, Hannes.; Prisk, Peeter.; Lauren, Andres.** Kinnisvaraõpik. Tallinn: Agitaator, 2001, 280 lk.
- 55. Kuhlbach H.** Kinnisvaraturg ja –äri. Eesti Pangaliit, 1998, 290 lk.
- 56. Lepassalu V.** – Suur metsafirma rikkus seadust. Äripäev. 11.02.2002a. lk.5.
- 57. Levitan, K. B.** Applying a holistic framework to synthesize information science research. In: B. Dervin & M. Voigt (Eds.), Progress in communication science, 2, 241-273. Norwood, NJ: Ablex, 1980. Viidatud **Virkus, Sirje.;** Infokirjaoskus ja infokäitumine infouuringute kontekstis vahendusel. [www.tpu.ee/~i-foorum/foorum7/Artiklid/sirje.htm] 15.05.2004.
- 58. Lõhmus – Ein, Karina.** Eraelu ja selle elementide õiguslik kaitse. Magistritöö, Tartu Ülikool, 2004.[www.utlib.ee/ekollekt/diss/mag/2004/b16913656/ein.pdf] 12.01.2005.
- 59. Lõokene, I; Siling, S.** Bioloogiliste varade raamatupidamisest. – Raamatus: Majandusarvestus ja finantsjuhtimine (koostajad Kaido Kallas ja Eva Garmider – Laur). Tallinn: Tehnikaülikool, 2001, lk. 33 – 58.
- 60. Maakatastriseadus.** Vastu võetud Riigikogus 19. 07. 2003.a.. - RT I, 2003, 51, 355.

- 61. Maakatastriseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seaduse eelnõu 457 SEI algtekst.** 2000.
[<http://web.riigikogu.ee/ems/sarosbin/mgetdoc?itemid=003672742&login=proov&password=&system=ems&server=ragne1>] 12.05.2004.
- 62. Maasikamäe, Siim.** Kohateabesüsteemid. Loengukonspekt õppeaines "Maainfo-süsteemid." Tartu, 2002. 30 lk.
- 63. Mets 2001.** Aastaraamat. Koostanud Metsakaitse ja metsauenduskeskus, Tartu, 2002. [www.metsad.ee/main.html] 12.04.2003.
- 64. Metsaseaduse, keskkonnakasutusest laekuva raha kasutamise seaduse ning riigilõivuseaduse muutmise seadus.** Vastu võetud Riigikogus 28.01.2004.a. – RT I, 2004, 9, 53.
- 65. Molen, P.** Datacommunication: A lifeline between land administration organization organizations and society. [www.ddl.org/figtree/pub/proceedings-papers/pdf/] 14.03.2004.
- 66. Nodine, S.** NPV appraisals. 1996.
[www.daviesand.com./Papers/Economics/NPV_Appraisals/] 20.04.2003.
- 67. North, Douglass C.** Institutions, Transaction Costs and Productivity in the Long Run. Department of Economics, Washington University: St. Louis, 1993.
[<http://econwpa.wustl.edu/eps/eh/papers/9309/9309004.pdf>] 18.01.2005.
- 68. Notariaadiseadus.** RTI, 2000, 104, 684.
- 69. Nuora, Arto.** Classification of Geographic Information in Finland. Helsinki: the Association of Finnish Local Authorities. 1996.
- 70. Onsrud, Harlan; Jeffrey P. Johnson.** Protecting Personal Privacy in Using Geographic Information Systems," Photogrammetric Engineering and Remote Sensing 60(9), 1083-1095, September 1994.
- 71. Ponting, Clive.** Maailma roheline ajalugu. Tallinn: Varrak, 2002, 504 lk.
- 72. Projekti "Metsandusliku nõuande vajaduse analüüs ja metsandusliku nõuandestrategia väljatöötamine" lõpparuanne.** Keskkonnaministeerium Metsakaitse- ja Metsauenduskeskus. 2001. [www.metsad.ee] 20.03.2004.
- 73. Raab, C. D.** Information Rights in Hungary: Observations on Experience. – The Door onto the Other Side, lk 199–200. Viidatud **Ilus, Tiina**, Isikuandmete kaitse olemus ja arengusuunad, vahendusel. JURIDICA VII/2002, lk.435 – 446.
- 74. Rahnu, M., Virma, F.** Katastrit ootavad ees muutused. Geodeet, 1999, nr 18 (42), lk 6-11.
- 75. Riigi maakatastri pidamise kord.** Kinnitatud Vabariigi valitsuse määrusega nr. 37, 24. jaanuarist, 1995.a. - RTI, 09.02.1995, 13, 151.

- 76. Riigikogu õiguskomisjoni istungi protokoll nr.10**, 27. mai, 2003.
[<http://web.riigikogu.ee/ems/sarosbin/mgetdoc?itemid=031480002&login=proov&password=&system=ems&server=ragne1>] 13.01.2005.
- 77. Riiklike statistiliste aruandevormide kinnitamine.** Rahandusministri 31.12. 2003. a määrus nr.114 – RTL, 2004, 11, 150.
- 78. Riikliku statistika seadus.** Vastu võetud Riigikogus 11.06.1997. a. – RT I, 1997, 51, 822.
- 79. Roosaare, J.** Andmebaaside loomine ja kasutamine. Sissejuhatus, Tartu Ülikool, 2000.
[<http://www.geo.ut.ee/kartool/geoinfo/AB1.pdf>] 12.02.2004.
- 80. Rozenhal, V.** Mets kuulub meitele. Äripäev, 12. märts, 2004, lk.2.
- 81. Saar, Jüri.** Kui delikaatsed on isikuandmed? Postimees, 19.10.2004, lk.1.
- 82. Sepp, Jüri.** Institutsiooniökonomika. Tartu: Ülikooli kirjastus, 1997, 174 lk.
- 83. Smith, Adam.** An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations. Contributors: C. J. Bullock - editor, Adam Smith - author. Publisher: P. F. Collier & Son. Place of Publication: New York. Publication Year: 1909.
[<http://www.questia.com/PM.qst?a=o&d=13886935>] 27.01.2005.
- 84. Soomlased ärgitavad eesti metsa ostma** [www.emtl.ee] 11.04.2003.
- 85. Soros, George.** Globaalse kapitalismi reformimine. Tallinn: Eesti Keele Sihtasutus, 2003, 489 lk.
- 86. Stiglitz, E. J.** Information and the change in the paradigm in economics. Prize Lecture, December 8, 2001, by Joseph E. Stiglitz. Columbia Business School, Columbia University, 1022 International Affairs Building, 420 West 118th Street, New York, NY 10027, USA.
[www.nobel.se/economics/laureates/2002/stiglitz-lecture.pdf] 17.01.2004.
- 87. Stiglitz, E. J.** Ühiskondliku sektori ökonomika. Eesti Haldusjuhtimise Instituut. Tallinn: Külim, 1995, 720 lk.
- 88. Säästva arengu seadus.** Vastu võetud Riigikogus 22. 02. 1995. a - RT I 1995, 31, 384.
- 89.** Tallinna Halduskohtu taotlus kontrollida Palgaseaduse § 8 lg 3¹ viimase lause ja rahandusministri 28. jaanuari 2002. a määruse nr 24 "Ametiisikute palgaandmete avalikustamise kord ja tingimused" vastavust Põhiseadusele. – RTIII, 2003, 2, 16.
- 90. Tiivel, Rein.** Asjaõigus. Loengud. Tallinn: Juura, 2003, 403 lk.
- 91. Tienda, M.** Demography and the Social Contract. Working Paper No. 2002-04.
[<http://opr.princeton.edu/papers/opr0204.pdf>] 25.03.2004.
- 92. Tiits, Tambet.** Varade hindamine rahvusvaheliste standardite alusel. Geodeet, nr.14(38), 1997.

- 93. Tikk, Eneken.** Informatsiooniline enesemääratlemise rahvusvaheline-õiguslik raamistik, sisustamine Eesti õiguses ja selle praktilisest kohaldamisest veebikeskkonnas. Magistritöö, Tartu Ülikool, 2004. [www.utlib.ee/ekollekt/diss/mag/2004/b16622698/Tikk.pdf] 1.01.2005.
- 94. Tomson, Aivar.** Eesti kinnisvaraturu areng Euroopa Liidu taustal. Eesti majanduse teataja, 2004, nr.1, lk. 16-18.
- 95. Tsiviilseadustiku üldosa seadus.** Vastu võetud Riigikogus 27. märtsil 2002.a - RT I, 2002, 35, 216.
- 96. Ulst, Evi.** Avaliku sektori ökonomika. Tartu: Ülikooli kirjastus. 2003, 206 lk.
- 97. Väärtnõu, A.** Kinnisvaraindeks vähendab rahastaja riski. 2000 [http://www.aripaev.ee/1754/rubr_artiklid_175403.html] 22.03.2004.
- 98. Võlaõigusseadus** (RT I 2001., 81., 487; 2002, 53, 336)
- 99. Välismaalasele, välisriigile ja juriidilisele isikule kinnisomandi üleandmise kitsendamise seadus.** (RTI, 1996, 39,766).
- 100. Õiguskantsleri seadus.** (RT I 1999, 29, 406; 2000, 92, 597; 2001, 43, 240; 58, 353; 2002, 30, 176; 57, 357; 2003, 20, 119; 23, 142).
- 101. Wilson, T.D.** Information behaviour: An interdisciplinaty persepective. 1997. Viidatud **Virkus, Sirje.** Infokirjaoskus ja infokäitumine infouuringute kontekstis, vahendusel [www.tpu.ee/~Ifoorum/ifoorum7/Artiklid/sirje.htm] 20.05.2004.
- 102. Williamson, Oliver.** The Economic Institutions of Capitalism. 1985. Free Press, New York, 1998. [[http://www.sp.uconn.edu/~langlois/Williamson%20\(1985\),%20chapter%201.pdf](http://www.sp.uconn.edu/~langlois/Williamson%20(1985),%20chapter%201.pdf)] 28.01.2005.
- 103. 2001. aasta põllumajandusloendus. Metsamajandus.** 2003.[www.stat.ee/files/eva2003/PM200302.pdf] 12.05.2004.
- 104. Автономов В.С.** Человек в зеркале экономической теории (Очерк истории западной экономической мысли). [<http://ek-lit.agava.ru/avto001.htm#ch8>] 23.03.2004
- 105. Горемыкин, Виктор Андреевич.** Экономика недвижимости. Москва: 2003, 835 стр.
- 106. Петров, Владимир Николаевич.** Экономика недвижимости. Санкт - Петербург: Наука, 2003, 174 стр.
- 107. Стерник, Г.М.** Системный подход к анализу структуры рынка недвижимости. 2000. [http://81.211.121.172/valmaster/sternik2000_1.pdf] 20.03.2004.

- 108. Стерник, Г. М.** Методические рекомендации по анализу рынка. 1999. [http://www.realtymarket.org/docs/met_03.htm] 21.03.2003.
- 109. Тарасевич, Е. И., Аязян, Р. Р., Тарасевич, Н. Е.** Организация и методология информационного обеспечения инвесторов на рынке недвижимости. //Проблемы недвижимости №1 2000 г. [<http://www.valmaster.ru/researches/publication/pub-15.pdf>] 11.03.2004.
- 110. Тарасевич, Е. И.** Основы методологии анализа рынка недвижимости. //Проблемы недвижимости №3, 1999. [<http://www.valmaster.ru/researches/publication/pub-08.pdf>] 11.03.2004.

LISA 1.

Metsakinnisvara analüüsitöimkond

Koosis: 2 töötajat (toimkonna juht ja analüütik)

Eeldatav aasta eelarve 500 tuhat kr.

Ülesanded:

1. Kvartaalsete turuülevaadete koostamine.

- a.) Maatulundusmaa tehingute üldarv ja pindala maakondade lõikes.
- b.) Metsamaaga tehtud tehingute üldarv ja pindala maakondade lõikes.
- c.) Metsamaaga tehtud tehingute jaotus pindala vahemike järgi (kuni 2ha, 2,1-5 ha; 5,1-10 ha; 10,1-15 ha; 15,1-20 ha; 20,1-30 ha jne) koos keskmiste hindadega maakondade lõikes.
- d.) Eelnev jaotus ostjate-müüjate lõikes (füüsiline isik; füüsilisest isikust ettevõtja; juriidiline isik; välisosalusega juriidiline isik; kohalik omavalitsus; riik).
- e.) Esmane-teisene turg

2. Analüüsid

- a.) Iga 20-nda müügiobjekti ülevaatusandmete (müügi hetkel) alusel metsakinnistu hariliku väärtuse arvutamine.*
- b.) Arvutatud keskmiste tulemuste ja müügihindade võrdlev analüüs.

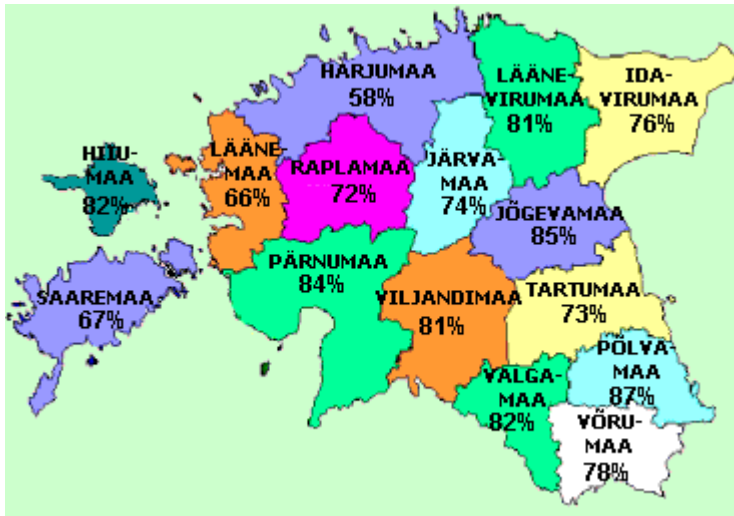
3. Turutrendide esitus.

- a.) Puiduhinna muutused (RMK baasil)
- b.) Metsakinnisvara absoluuthinna muutus ja selle võrdlus metsakinnisvara hariliku väärtusega.
- c.) Maareformi tempo (tagastamine-erastamine) jälgimine.
- d.) Turul osalejate struktuuri muutused.

*5% tehinguobjektide ülevaatus ja hindamine looduses tagab statistiliselt piisava usaldusväärsuse tulemuse laiendamiseks kogu turule.

Arvestades aastast müüdava metsamaa pindalaks 50 tuhat hektarit on arvestuslik kulu hindamistöde tellimiseks ca 250 tuhat kr. aastas

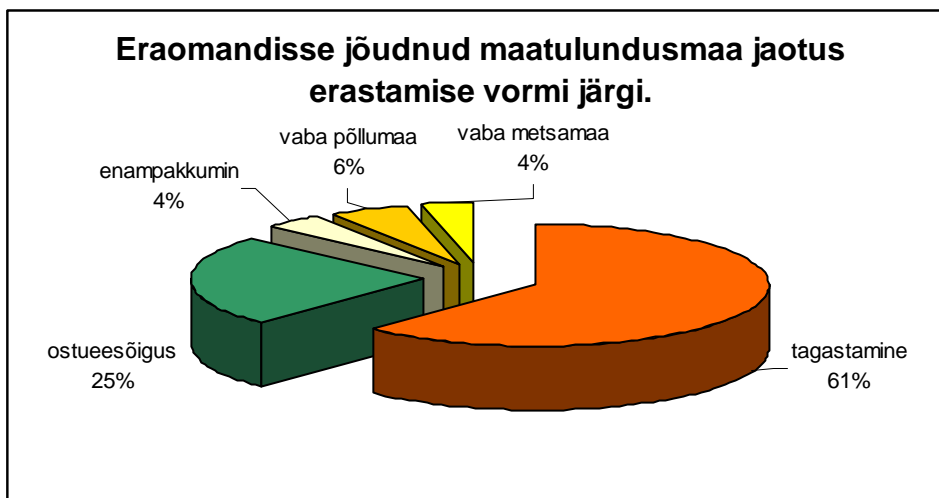
Maareform ja erametsad.



Allikas: Maaamet

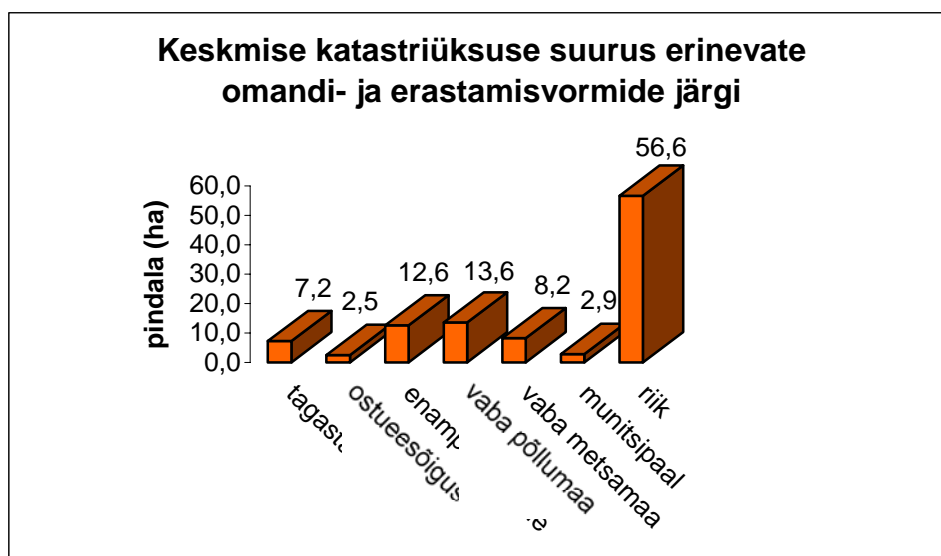
2003. aasta 31. detsembri seisuga oli maakatastris registreeritud maade üldpindala 3 316 007,8 hektarit. Seega on aastaga maareform edenenud eramaade osas 170 436 hektari võrra ehk 7,8 %. Erametsamaade pindala on aastaga suurenenud hinnanguliselt 70 833 hektarit ületades 900 tuhande hektari piiri. Maareformi tempo maakondade lõikes on endiselt ebahütlane, mida iseloomustab ka eelnev joonis.

Vaadeldes maade eraomandisse jõudmise erinevaid variante, näeme, et tagastamine on siin esikohal. Ostueesõigusega on erastatud 25 % kogu maatulundusmaade pindalast. Teiste erastamisvormide osatähtsus jääb seega marginaalseks.



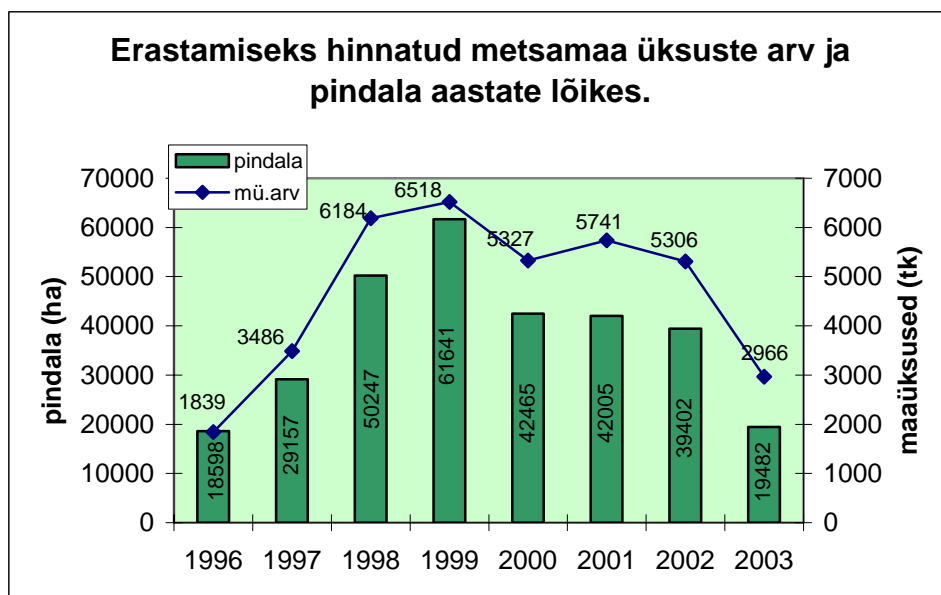
Allikas: Maaamet

Erametsade majandamise ühe peamise probleemina tuntud majandusüksuse suurus jääb erametsandust mõjutama ka tulevikus. Ehkki ettevalmistamisel olev uus vabade metsamaade erastamise kord lubab erastada ka kuni 30 ha suurusi maatükke, on sellega ilmselt hiljaks jäänud. Järgneval joonisel on kujutatud erinevate erastamisvormide viisi maatulundusmaa keskmisi katastriüksuste suurusi, mis ei anna küll täit pilti majandusüksuste keskmistest suurustest, kuid näitab siiski maareformi mõju maa ratsionaalsele kasutusele. Teades, et enne II maailmasõda oli ühe talundi keskmiseks pindalaks 25 hektari ning, et tänased maatulundusmaa kinnistud koosnevad keskmiselt 2,5 katastriüksusest võib järgneva joonise põhjal teha vastavaid järeldusi.



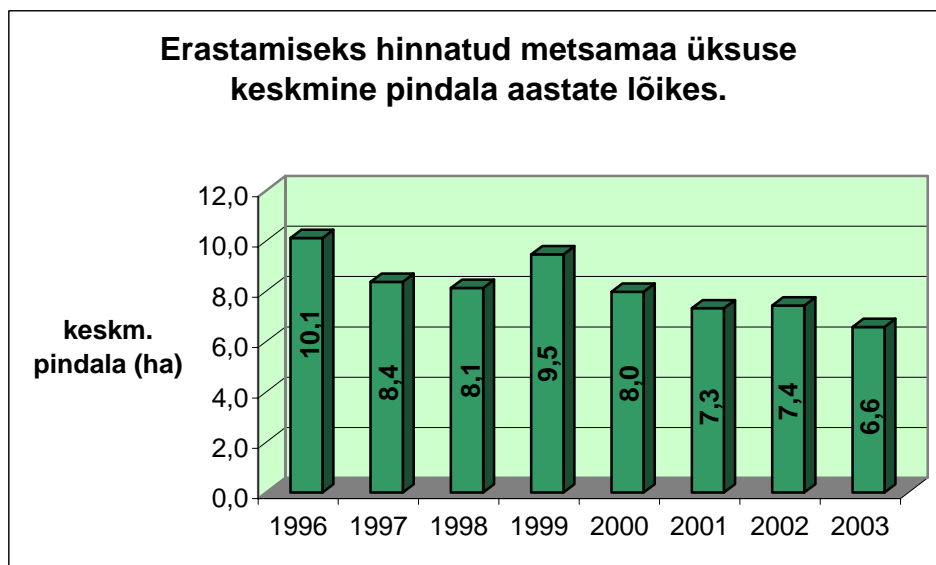
Allikas: Maaamet

Metsade senise erastamistempo ilmekaks näitajaks võib pidada ka selleks läbiviidud kasvava metsa hindamistöde mahtu. Vastav hindamise juhend kinnitati Keskkonnaministri poolt 1994 aasta kevadel (hilisem VV määrus) ning ulatuslikuma tööga alustati 1995 aastal. 2003 aasta lõpuks oli erastamiseks hinnatud kokku 37 367 maaüksust metsamaa üldpindalaga 302 997 hektarit. Järgneval joonisel on kujutatud hinnatud maaüksuste arv ja pindala aastate lõikes.



Allikas: Metsakaitse- ja Metsauenduskeskus

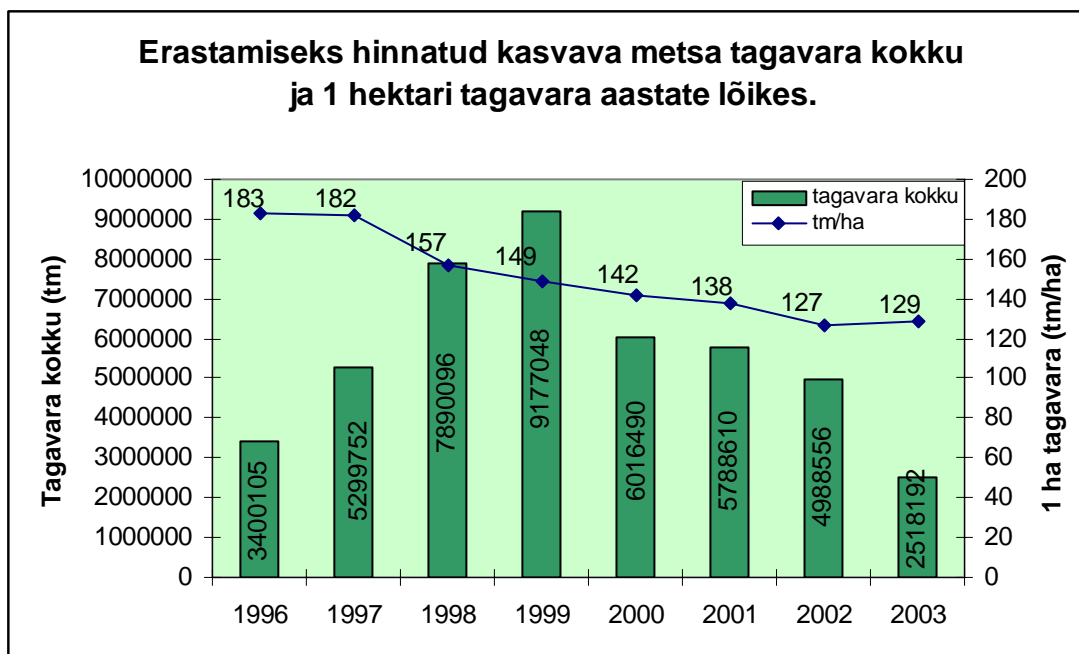
Toodud andmetest lähtuvalt saame erastamiseks hinnatud metsamaa keskmiseks suuruseks 8,1 hektarit. Järgneval joonisel on kujutatud selle näitaja muutumist aastate lõikes.



Allikas: Metsakaitse- ja Metsauenduskeskus

Ehkki erastatava metsamaaüksuse keskmise pindala kujunemisel on mitmeid erinevaid mõjureid mängib siin selge vähenemise osas kindlat rolli vabade metsamaade erastamisel kehtinud 10 hektari pindala tsensus.

Kuni 2003 aasta lõpuni hinnatud erastatavate metsade kogutagavara on üle 45 miljoni tihumeetri. Maade erastamise kõrghetkel 1999 aastal, oli see üle 9 miljoni tihumeetri aastas.



Allikas: Metsakaitse- ja Metsauenduskeskus

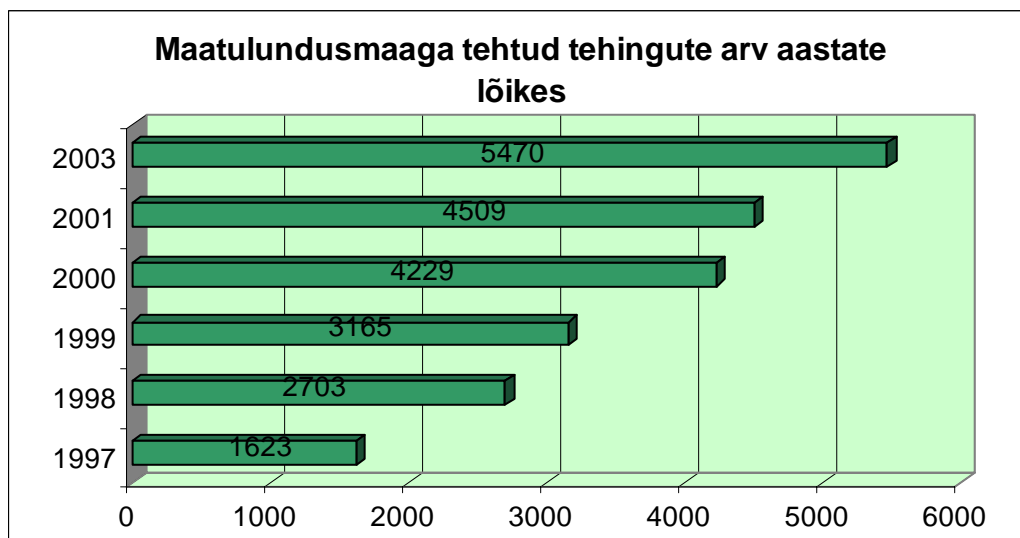
Erastatava metsa keskmine 1 hektari tagavara on aastate lõikes pidevalt vähenenud. Kui erastamise algaastatel oli see üle 180 tm/ha, siis viimastel aastatel ulatub vaevalt 130 tm/ha.

Ligemale 500 tuhande hektari metsamaa omandikuuluvus on veel lahtine, mis on kindlasti väljakutse seadusandjale kavandamaks edasist reformiideoloogiat. Selgusetu on tagastamistaotlustega õigusvastaselt võõrandatud maa pindala, aga samuti puudub ülevaade vahetusmaade reservi vajalikust suurusest. Seetõttu ei ole võimalik prognoosida ka lõplikku erastamisele mineva metsamaa pindala.

Tehingud metsaga.

Maa-ameti juures peetava kinnisvara tehinguandmeid koondava tehinguregistri andmetel on tehingud maatulundusmaaga, sealhulgas metsamaaga endiselt tõusutrendis. Ehkki informatsiooni voog tehingute toimumisest katkes 2002 aastal, on see taastatud alates 2003 aasta teisest poolest. Kui 2001 aastal toimus metsakinnisvara tehinguid 45 030 hektari ulatuses, siis 2003 aasta II poolaastal juba 28 101 hektarit. Järgneval joonisel on kujutatud maatulundusmaaga toimunud tehingute arv aastate lõikes.

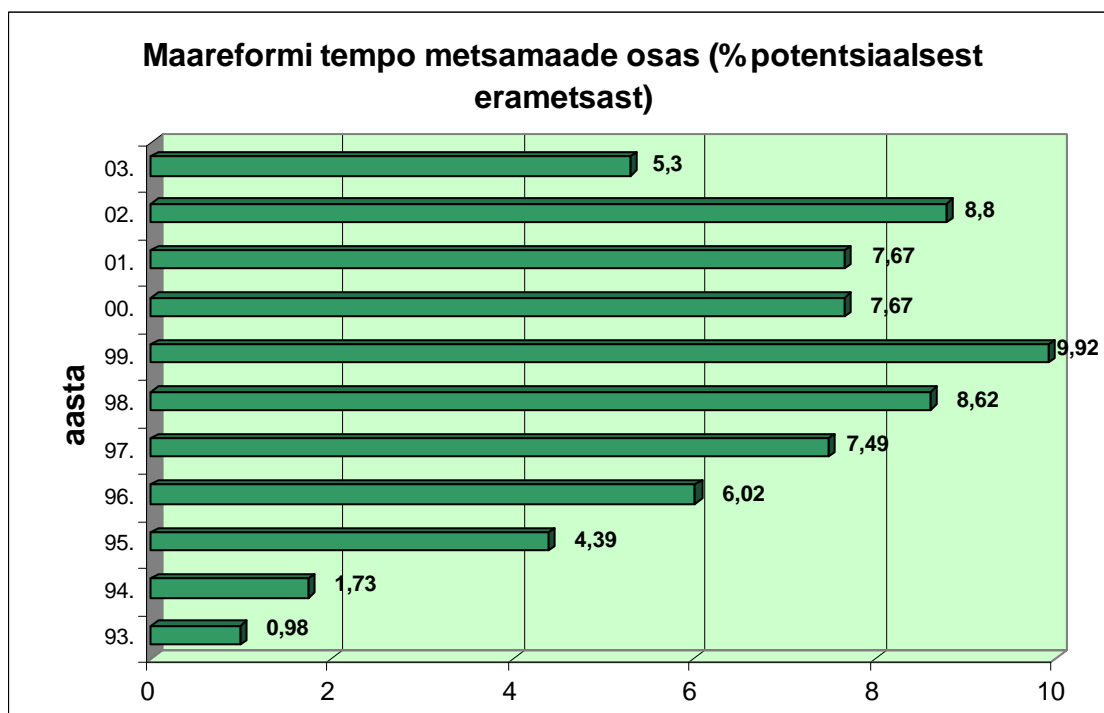
Joonis 1.



Allikas: Maaamet

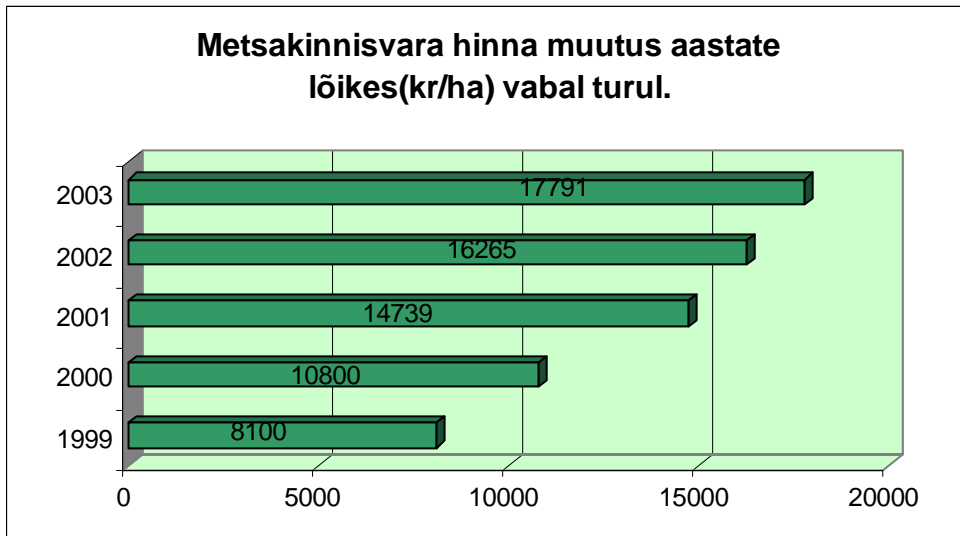
Vaatamata maareformi edenemisele veel 2002 aastal püsib metsamaaga tehtud tehingute aktiivsus (müüdud metsamaa pindala suhe katastrisse kantud eraomandis oleva metsamaa pindalasse) siiski üle 6% aastas, mis viitab äärmiselt aktiivsele tegevusele turul.

Joonis 2.



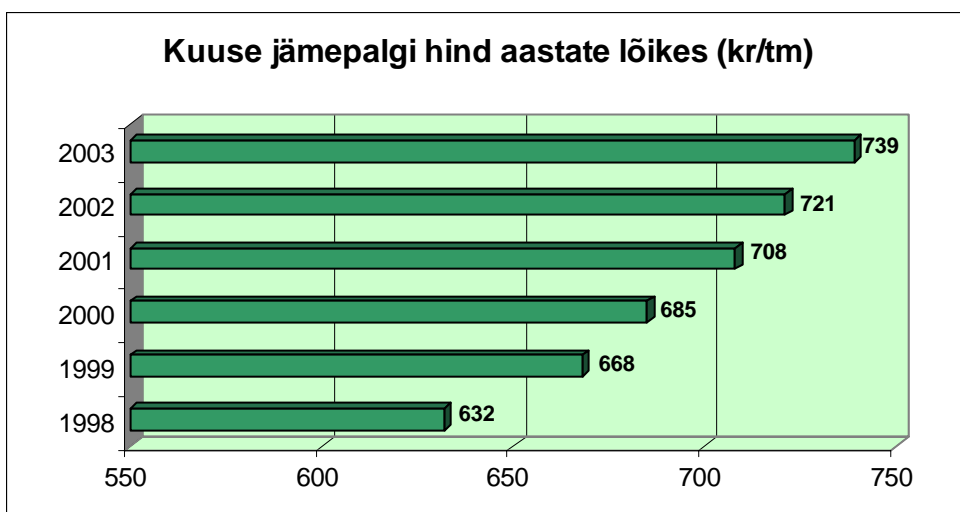
Metsakinnisvaraga tehtud tehingute andmed hinnatasemest on alati olnud problemaatilised ja palju vaidlusi põhjustanud, mistõttu tuleb suure ettevaatusega suhtuda ka siin toodud keskmistesse metsa müügiandmetesse. Olukorras, kus on teadmata, mida tegelikult on müüdnud jäävad kõik "keskmised" näitajad väheinformatiivseks. Toodud joonisel 3, on kujutatud tehinguregistri andmed metsamaa 1 hektari müügihinna kohta aastate lõikes. Siinjuures on 2002 aasta hinnatase saadud 2001 ja 2003 aasta hindade interpoleerimisel ning 1999 aasta hind on hinnanguline ekspertarvamus.

Joonis 3.



Metsamaa hinna tõus 2003 aastaks üle kahe korra võrreldes 90-ndate lõpuaastatega on tähelepanuväärne. Üldise arvamuse kohaselt on selle põhjuseks puidu hinna tõus maailmaturul. Järgneval joonisel on esitatud kuuse jämepalgi hinna liikumine aastate lõikes. Valitud puidusortiment on enimnõutud materjal turul ning peaks iseloomustama kogu puiduturu liikumist viimastel aastatel.

Joonis 4.



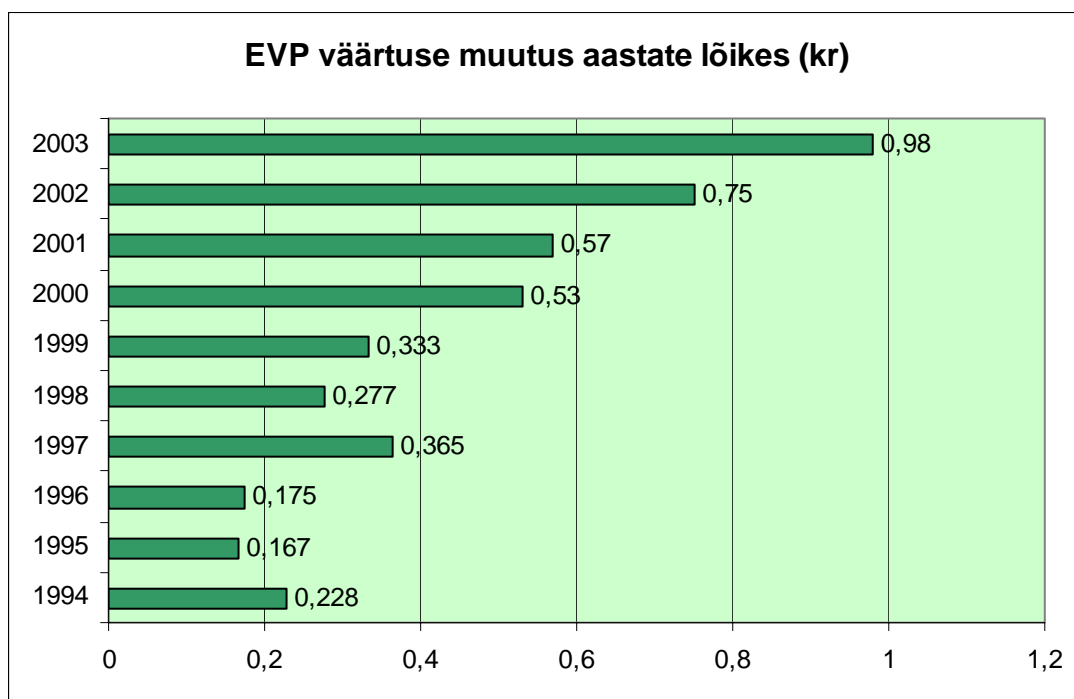
Allikas: RMK

Nagu näeme on toimunud hinna tõus küll märgatav kuid ületab 2003 aastal siiski vaid 17 % 1998 aasta hinnast. Seega tuleb pidada puiduhinna muutusi väheveenvaks mõjuriks metsakinnisvara hinna kujunemisele. Enamgi veel, on selgusetu kuivõrd on puiduhind metsamaa hinna kujunemise põhjuseks ja kui palju hoopiski selle tagajärg.

Kinnisvara hinnakujunemise peamiseks teguriks jääb siiski nõudmise-pakkumise vahekord, mis Eesti kontekstis väljendub kõigepealt maareformi tulemusel tsiviilkäibesse jõudva metsamaa hulgast. Teiseks, meie olukorras oluliseks teguriks on metsamaa vaba turu hinna kujunemisel kindlasti riigi poolt turule paisatava metsamaa hulk ja selle hind. Ehk teisisõnu metsamaade

erastamisprotsess tervikuna. Komplitseerituks muudab selle protsessi analüüsi ühelt poolt erastamisväärtpaberi kasutamise võimalus ning selle väärtuse muutus viimastel aastatel, teiselt poolt aga järelmaksuvõimalus.

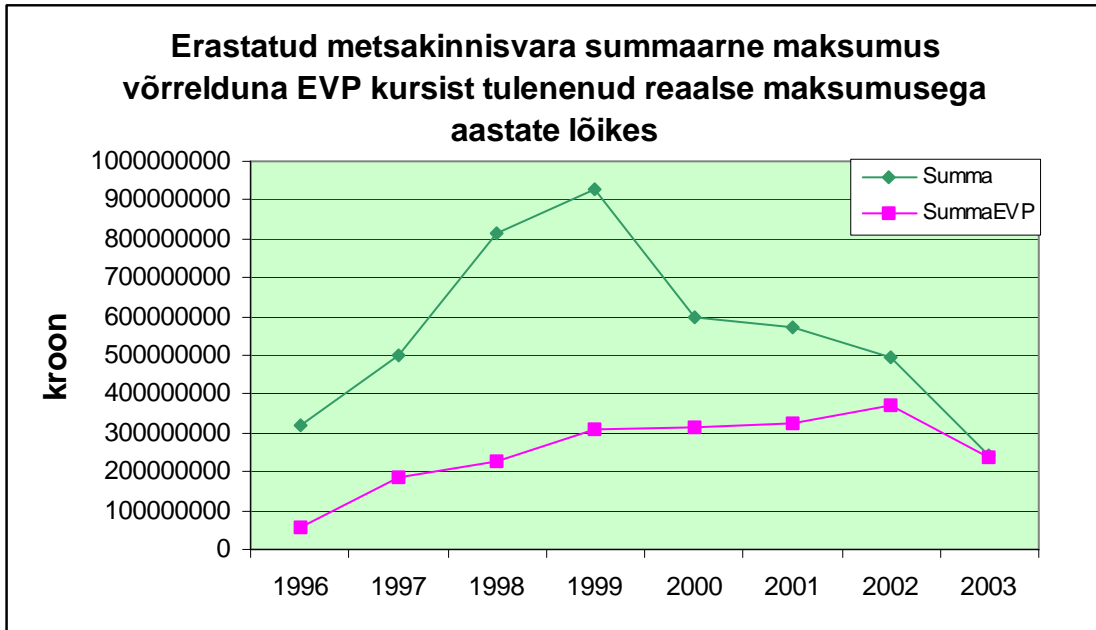
Joonis 5.



Allikas: Rahandusministeerium

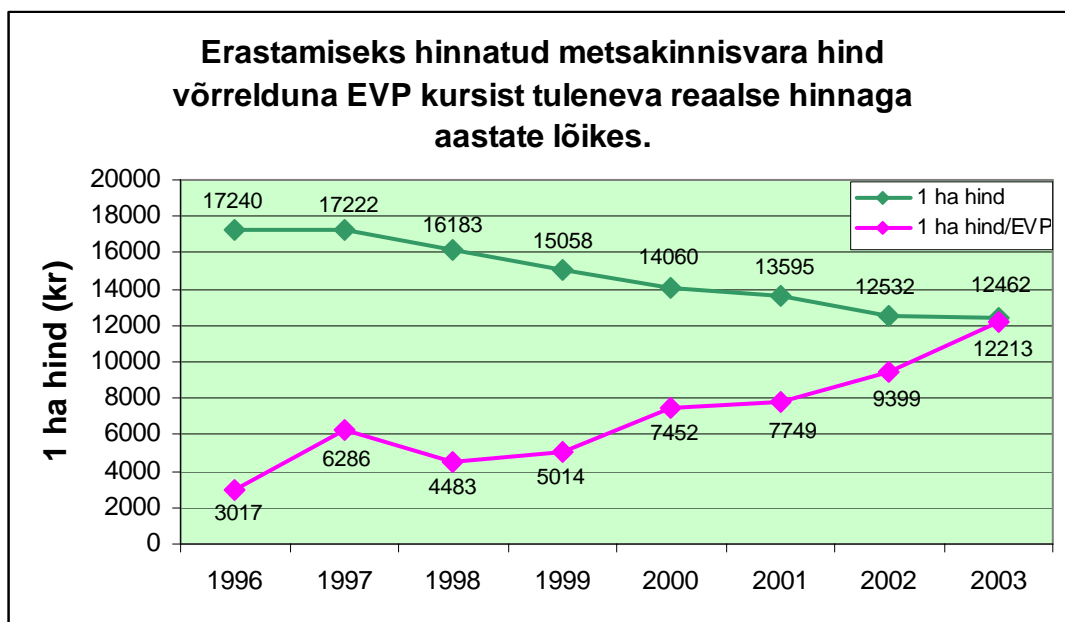
Alates 1995 aastast on erastamistingute läbiviimiseks hinnatud ligemale 303 tuhat hektarit metsamaad koguväärtusega üle 4,4 miljardi krooni. Seega keskmise hektari hinnaga 14 748 kr. Arvestades aga EVP kursi muutusi on nimetatud hulk metsamaad erastatud 2,02 miljardi eest hektari hinnaga 6680 kr.

Joonis 6.



Erastamiseks hinnatud metsakinnisvara hektari hind on aasta aastalt langenud vaatamata hindamismetoodika püsimisele. Selline tendents viitab selgelt erastamiseks valitud parematele metsadele, mille hulk aja jooksul on vähenenud. Kui maade tagastamise käigus kasutusse läinud metsade kvaliteet ei ole aastate jooksul praktiliselt muutunud, siis erastatud kinnistute puhul paistab selline muutus selgelt silma. Samas erastatud metsade reaalne hind on vaatamata metsade väärtuse langusele tänu EVP kursi tõusule hoopiski kasvanud üle 4 korra.

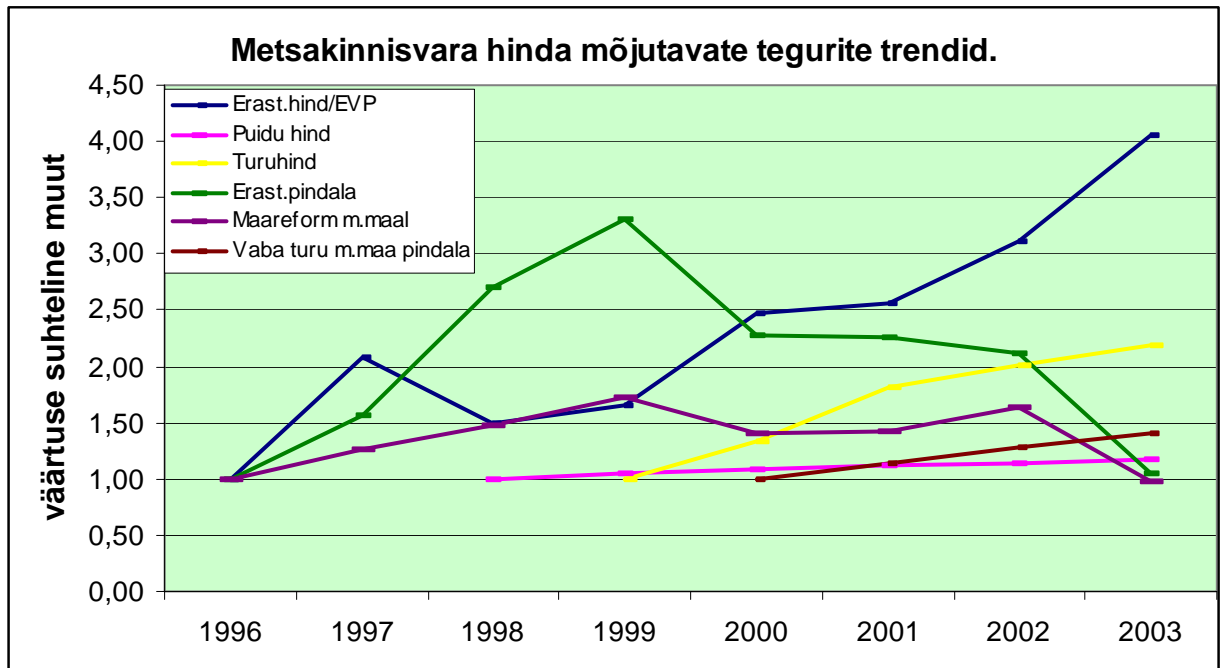
Joonis 7.



Püüdes loetleda metsakinnisvara turuhinda mõjutavaid tegureid saaksime järgmise nimekirja:

1. Tsiviilkäibesse jõudnud metsamaa hulk, kui põhiline turul pakkumist mõjutav tegur.
2. Erastatava metsamaa hulk, kui tänu järelmaksu võimalusele turuhinda mahasuruv tegur.
3. EVP kurss, kui omapärane metsamaa hinda kaudselt dikteeriv tegur.
4. Puidu hind, mida analüüsid ei ole selge, kas tegu on metsakinnisvara turuhinda mõjutava teguriga või metsakinnisvara hinnamuutuste tagajärjega.

Joonis 8.



Joonisel 8 on toodud metsakinnisvara turgu selgelt mõjutavate faktorite trendid nende väärtuste suhtelist muutust iseloomustavate koefitsientidena. Nagu näeme on turul pakkumist mõjutavad aspektid, nii metsamaade tagastamise kui ka nende erastamise maht, selgelt langevas trendis. Samal ajal aga on erastamise hind läbi EVP arvatuna kui ka eelnevatest ilmselgelt tulenev metsamaa turuhind tõusvas trendis.

Kindlasti ei ole eespool käsitletud näitajad ainsad metsa turuhinda mõjutavad tegurid, kuid need on suhteliselt lihtsalt mõõdetavad tegurid. Hoopis keerukamaks muutub pilt püüdes analüüsida metsakasutust reguleeriva seadusandluse osa metsakinnisvara hinnakujunduses.