

KESKKONNAMINISTER

MÄÄRUS

Maa korralise hindamise meetodika

Määrus kehtestatakse maa hindamise seaduse § 4³ lõike 5 alusel.

1. peatükk ÜLDSÄTTED

§ 1. Reguleerimisala

Määruses sätestatakse tehingute arvestamist välistavad tingimused, tehinguandmete kohandamise alused, andmed, mida võib kasutada kinnisvaraturu analüüsil, sarnaste tunnustega maade rühmad (edaspidi *turusegmentid*), nende väärtust mõjutavate tegurite erisused ja andmete analüüsi meetodika (edaspidi *hindamismudel*), maa maksustamishinna arvutuskäigus esitatavad andmed ning maa maksustamishinna esitamise täpsus.

2. peatükk KINNISVARATURU ANALÜÜS

§ 2. Tehingute arvestamist välistavad tingimused

Tehingute analüüsil jäetakse tehing hindamisest välja, kui:

- 1) tehingu kohta puudub mõni maakatastriseaduse § 9 lõikes 2² nimetatud näitaja;
- 2) tehingu liik ei ole müük;
- 3) tehinguobjekti liik ei ole kinnisasi;
- 4) tehing on tehtud hoonestatud kinnisasjaga;
- 5) tehingu üks pool on riik, omavalitsus või nendega tihedalt seotud juriidiline isik;
- 6) tehing on tehtud sundolukorras, sealhulgas riigi ja kohaliku omavalitsuse poolt avalikes huvides omandamisel;
- 7) tehingupooled on omavahel seotud sugulus-, äri- või muude taoliste sidemete kaudu;
- 8) esineb muu asjaolu, mis viitab sellele, et tehing ei ole toimunud vaba turu tingimustes;
- 9) võõrandatud kinnisasi on koormatud hoonestusõiguse, kasutusvalduse või muu piiratud asjaõiguse või seadusest tuleneva kitsendusega, mis eelduslikult mõjutab oluliselt kinnisasja kasutust ja seeläbi võib olla mõjutanud ka hinda;
- 10) võõrandatud kinnisasja koosseisus on mitu katastriüksust, mis ei võimalda eristada konkreetse katastriüksuse hinda;
- 11) võõrandatud on mitu kinnisasja kogumina sama hinna või ühikuhinnaga, mis ei võimalda eristada konkreetse katastriüksuse hinda;
- 12) ...

§ 3. Tehinguandmete kohandamise alused

(1) Kui tehinguhind sisaldab käibemaksu ja ostja on juriidiline isik, arvestatakse käibemaks tehingusummast maha.

(2) Tehingu ajalise mõju kohandamiseks analüüsitakse maakatastri tehingute andmebaasi andmete alusel hindade muutust ajas.

§ 4. Kinnisvaraturu analüüsil kasutatavad täiendavad andmed

Kinnisvaraturu analüüsil võib lisaks kasutada:

- 1) avaliku sektori tellitud uuringuid toimepiirkondade ja teenuste kättesaadavuse kohta;
- 2) erialaspetsialistide eksperdiarvamusi;
- 3) avalikes allikates kättesaadavaid, kutselistele hindajatele ja teistele ekspertidele teadaolevaid kinnisvara pakkumishindade andmeid;
- 4) maa renditehingute, sh Maa-ameti avalike enampakkumiste rendihindu;
- 5) muid andmeid.

3. peatükk TURUSEGMENDID JA HINDAMISMUDELID

§ 5. Elamumaa

(1) Turusegmenti kuuluvad järgmiste tunnustega maad:

- 1)
- 2)

(2) Turusegmenti hindamisel arvestatakse väärtust mõjutavad tegureid järgmiste erisustega:

- 1)
- 2)

(3) Turusegmenti hindamisel rakendatakse järgmist hindamismudelit: */kirjeldus koos arvutusvalemi ja andmete selgitusega//*

§ 6. Haritav maa

§ 7. Looduslik rohumaa

§ 8. Muu maatulundusmaa

§ 9. Ärimaa

§ 10. Tootmismaa

§ 12. Kõrge ehitusõiguse väärtusega maa

§ 13. Muud sihtotstarbed tiheasustuses

§ 14. Muud sihtotstarbed hajaasustuses

§ 15. Eriotstarbelised maad

4. peatükk

MAA MAKSUSTAMISHINNA ESITAMINE

§ 16. Maa maksustamishinna esitamise täpsus

Maa maksustamishind esitatakse 10 euro täpsusega, kusjuures summa alates 5 eurost ümardatakse järgmise kümneni.

§ 17. Maa maksustamishinna arvutuskäigu esitamine

Maa maksustamishinna arvutuskäigus esitatakse järgmised andmed:

- 1)
- 2)

Rain Epler
Minister

Meelis Münt
Kantsler

KESKKONNAMINISTER

MÄÄRUS

Keskkonnaministri 14.08.2018 määruse nr 30 „Katastriüksuse moodustamise kord“ muutmine

Määrus kehtestatakse maakatastriseaduse § 13² lõike 3 alusel.

§ 1. Keskkonnaministri 14.08.2018 määruses nr 30 „Katastriüksuse moodustamise kord“ tehakse järgmised muudatused:

- 1) määruse preambul muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:
„Määrus kehtestatakse maakatastriseaduse § 3 lõike 5, § 13¹ lõike 3, § 13² lõike 3, § 15¹ lõike 3, § 16 lõike 9, § 16¹ lõike 5, § 17 lõike 11, § 19⁴ lõike 2 ja § 20 lõike 5⁵ alusel.“;
- 2) paragrahvi 38 lõiget 1 täiendatakse pärast sõna „objektide“ lauseosaga „, maa väärtuse“;
- 3) paragrahvi 38 täiendatakse lõikega 8 järgmises sõnastuses:
„(8) Maa väärtuse andmebaas sisaldab:
 - 1) katastriüksuse ja selle kasutuse kohta järgmisi andmeid:
 - maa maksustamishind;
 - katastritunnus;
 - koha-aadress;
 - sihtotstarve;
 - andmed hoonestatuse kohta, sh olemasoleva, ehitatava või kavandatava ehitise pindala;
 - maa kavandatav sihtotstarve;
 - sihtotstarbe protsent;
 - pindala;
 - kõlvikute pindalad;
 - 2) tehingute kohta järgmisi andmeid:
 - tehingu identifikaator (automaatselt genereeritav järjekorranumber);
 - tehingu liik (müük, vahetus, kinge või muu);
 - tehinguobjekti liik (kinnisasi, hoonestusõigus, korteriomand, korterihoonestusõigus, vallasasi);
 - tehinguobjekti katastritunnus(-ed);
 - tehinguobjekti omandiosa suurus;
 - tehinguobjekti pindala ja kõlvikud;
 - tehinguobjekti sihtotstarve;
 - andmed hoonestatuse kohta;
 - andmed koormatiste olemasolu kohta;
 - tehingu sooritamise kuupäev;
 - tehinguhind, selle puudumisel tehinguväärtus;
 - andmed tehinguosaliste kohta (isiku liik, tehinguosaliste arv);
 - 3) järgmiste objektide asukoha andmeid:

- elektriliin;
- alajaam;
- ehituskeeluvöönd;
- veetrass;
- asfalttee;
- meri;
- avalik tee;
- jõgi;
- järv;
- puurkaev;
- kaubanduskeskus;
- lasteaed;
- kool;
- põllumassiiv;
- südalinn.

4) järgmisi statistilisi andmeid:

- palgatase;
- rahvastiku tihedus;
- sisemajanduse koguprodukt;
- kõrgharidusega inimeste osakaal;
- töötuse määr;

5) muid andmeid, sh järgmisi andmeid:

- mulla liik;
- metsa kasvukoha tüüp.“.

§ 2. Määruse jõustumine

Määrus jõustub 1. jaanuaril 2022.

Rain Epler
Minister

Meelis Münt
Kantsler

VABARIIGI VALITSUS

MÄÄRUS

**Vabariigi Valitsuse 05.06.2014 määruse nr 74
„Maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise
ja selle käigus maa erastamise kord“ muutmise**

Määrus kehtestatakse maareformi seaduse § 35¹ lõike 1¹ alusel.

§ 1. Vabariigi Valitsuse 05.06.2014 määruses nr 74 „Maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja selle käigus maa erastamise kord“ tehakse järgmised muudatused:

- 1) paragrahvi 9 lõikes 2 asendatakse sõnad „erastamise otsustamise ajal kehtiv“ sõnadega „2001. aasta“;
- 2) paragrahvi 11 lõike 3 punktis 1 asendatakse number „5“ numbriga „3“;
- 3) paragrahvi 11 lõike 3 punktides 2 ja 3 asendatakse number „4“ numbriga „3“.

§ 2. Määruse jõustumine

Määrus jõustub üldkorras.

Jüri Ratas
Peaminister

Rain Epler
Keskkonnaminister

Taimar Peterkop
Riigisekretär

VABARIIGI VALITSUS

MÄÄRUS

**Vabariigi Valitsuse 06.11.1996 määruse nr 267
„Maa ostueesõigusega erastamise korra kinnitamine“
muutmine**

Määrus kehtestatakse maareformi seaduse § 23 lõike 6 alusel.

§ 1. Vabariigi Valitsuse 06.11.1996 määruse nr 267 „Maa ostueesõigusega erastamise korra kinnitamine“ punkti 23 alapunkti 1 esimest lauset täiendatakse pärast lauseosa „erastamisel on maa müügihinnaks“ sõnadega „2001. aasta“.

§ 2. Määruse jõustumine

Määrus jõustub üldkorras.

Jüri Ratas
Peaminister

Rain Epler
Keskkonnaminister

Taimar Peterkop
Riigisekretär

VABARIIGI VALITSUS

MÄÄRUS

**Vabariigi Valitsuse 25.10.1996 määruse nr 260
„Maa erakorralise hindamise kord“ muutmise**

Määrus kehtestatakse maa hindamise seaduse § 8 lõike 2 alusel.

**§ 1. Vabariigi Valitsuse 25.10.1996 määruses nr 260 „Maa erakorralise hindamise kord“
tehakse järgmised muudatused:**

1) määrust täiendatakse VI. osaga järgmises sõnastuses:

**„VI. osa
KASVAVA METSA HINDAMINE**

**§ 29. Turuväärtuse hindamine
§ 30. Hüvitusväärtuse hindamine“.**

§ 2. Määruse jõustumine

Määrus jõustub üldkorras.

Jüri Ratas
Peaminister

Rain Epler
Keskkonnaminister

Taimar Peterkop
Riigisekretär