

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, väärtust mõjutavate tegurite arvestamise erisused, piirkonnad, kus arvestatakse ehitusõiguse mõju maa väärtusele, sarnaste tunnustega maade rühmade kirjeldused ja andmete analüüsi meetodika, maa maksustamishinna arvutuskäigus esitatavad andmed ning maa maksustamishinna esitamise täpsus.

2. peatükk TEHINGUTE JA KINNISVARATURU ANALÜÜS

§ 2. Tehingute arvestamist välistavad tingimused

(1) Tehingute analüüsil jäetakse tehing hindamisest välja, kui:

- 1) tehingu liik ei ole müük;
- 2) tehingu üks pool on riik või kohalik omavalitsus, välja arvatud kui tehing on tehtud riigi ja omavalitsuse enampakkumiste tulemusel;
- 3) tehing on tehtud sundolukorras, sealhulgas pankroti- ja täitemenetluse ning kinnisasja avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise menetluse korras või kohtumenetluses tehtud lahendi vabatahtlikuks täitmiseks;
- 4) tehingupooled on omavahel seotud sugulus-, äri- või muude taoliste sidemete kaudu;
- 5) tehingu üheks pooleks on erihuvidega isik;
- 6) sama objektiga on analüüsitaval perioodil tehtud hilisem müügitehing. Kui sama objekti on samal kuupäeval müüdud mitu korda, jäetakse välja madalama hinnaga tehtud tehing.
- 7) esineb muu asjaolu, mis viitab sellele, et tehing ei ole toimunud vaba turu tingimustes.

(2) Hoonestamata maa tehingute analüüsil jäetakse lisaks lõikes 1 märgitud tingimustele tehing hindamisest välja, kui:

- 1) tehinguobjekti liik ei ole kinnisasi;
- 2) tehinguga on müüdud mõtteline osa kinnisasjast;
- 3) tehing on tehtud muul kasutuseesmärgil kui katastri järgne sihtotstarbeline või kõlvikuline kasutus;
- 4) sama lepinguga võõrandati hoonestatud kinnisasi või analüüsitava turusegmenidiga võrreldes erinev kinnisasi;

5) 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.

(3) Hoonestamata elamumaa tehingute analüüsil jäetakse lisaks lõigetes 1 ja 2 märgitud tingimustele tehing hindamisest välja, kui:

- 1) kinnisasi ei ole 100% elamumaa;
- 2) pärast tehingu toimumist on kahe aasta jooksul tehinguga seotud katastriüksus katastri andmetel suletud ja liidetud naabermaatükiga;
- 3) sama tehinguga on müüdud üle kahe katastriüksuse;
- 4) müüdud kinnisasja pindala on väiksem kui 500 m² või suurem kui 20 000 m².

(4) Hoonestamata maatulundusmaa tehingute analüüsil jäetakse lisaks lõigetes 1 ja 2 märgitud tingimustele tehing hindamisest välja, kui:

- 1) kinnisasi ei ole 100% maatulundusmaa;
- 2) haritava maa ja metsamaa analüüsides kõlviku osakaal on väiksem kui 80%;
- 3) müüdud kinnisasja pindala on väiksem kui 2 ha.

§ 3. Tehinguandmete ajalise mõju kohandamise alused

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

§ 4. Kinnisvaraturu analüüsil kasutatavad täiendavad andmed

(1) Kinnisvaraturu analüüsil võib lisaks tehingute analüüsile kasutada:

- 1) riikliku statistika andmeid;
- 2) unikaaladdressi nõudega alade piiride andmeid ruumiandmete seaduse § 43 lõike 2 tähenduses;
- 3) avaliku sektori tellitud uuringuid toimepiirkondade ja teenuste kättesaadavuse kohta;
- 4) erialaspetsialistide eksperdiarvamusi;
- 5) avalikes allikates kättesaadavaid, kutselistele hindajatele ja teistele ekspertidele teadaolevaid kinnisvara pakkumishindade andmeid;
- 6) maa renditehingute, seal hulgas Maa-ameti avalike enampakkumiste rendihindu;
- 7) muid andmeid.

3. peatükk

VÄÄRTUST MÕJUTAVATE TEGURITE ARVESTAMISE ERISUSED

§ 5. Asukoha mõju

(1) Asukoha mõju arvestamiseks moodustatakse kinnisvaraturu analüüsil turupiirkonnad ning iga maa väärtuse hindamiseks kasutatakse üksnes sama turupiirkonna lähimaid võrdlustehinguid.

(2) Asukoha mõju hindamiseks regressioonianalüüsi kasutamisel rakendatakse sõltuvalt maa rühmast järgmisi asukoha tegureid:

- 1) lähimate tehingute tegur – lähima vähemalt 10 sarnase hoonestamata maa tehingu kaalutud keskmine hind;
- 2) tõmbekeskuste tegur – kaugus lähimate teenuskeskusteni;
- 3) südalinna kauguse tegur – kaugus linna keskusesse;

- 4) kauguse tegur – kaugus lähima asutusüksuseni;
- 5) veekogu läheduse tegur – kaugus lähima veekoguni.

§ 6. Kasutuse mõju

(1) Kasutuse mõju arvestamiseks jagatakse maad sarnase kasutuse järgi rühmadesse ja rakendatakse sarnase kasutusega maadele sarnast hindamismetoodikat.

(2) Maa sihtotstarbelist kasutamist välistavate piirangute puhul jäetakse mittekasutatav osa pindalast väärtuse arvestusest välja.

(3) Kasutuse mõju hindamiseks regressioonianalüüsi kasutamisel rakendatakse sõltuvalt maa rühmast järgmisi tegureid:

- 1) toetuskõlblikkuse tegur;
- 2) maakasutuspiirangute tegur.

§ 7. Taristu mõju

(1) Taristu mõju hindamiseks regressioonianalüüsi kasutamisel rakendatakse sõltuvalt maa rühmast järgmisi tegureid:

- 1) teega piirnevuse tegur;
- 2) põllumajandusvaldkonna hoonestuse tegur;
- 3) avaliku tee juurdepääsu tegur;
- 4) elektriliitumise tegur.

§ 8. Pindala mõju

(1) Pindala mõju hindamiseks regressioonianalüüsi kasutamisel rakendatakse pindala tegurit.

(2) Pindala mõju hindamiseks muude andmeanalüüsi meetodite kasutamisel rakendatakse pindala kohanduse tegureid.

§ 9. Maa kvaliteedi mõju

(1) Maa kvaliteedi mõju hindamiseks regressioonianalüüsi kasutamisel rakendatakse sõltuvalt maa rühmast järgmisi tegureid:

- 1) reaalconiteet;
- 2) liigniiskuse tegur;
- 3) kasvukohatüübi tegur;
- 4) maaparandussüsteemide tegur.

§ 10. Ehitusõiguse mõju

(1) Ehitusõiguse mõju arvestatakse lisaks paragrahvides 5-9 nimetatud mõjudele järgmistes asukohtades:

- 1) Tallinnas: */Loetelu linnaosade ja asumite kaupa/*
- 2) Tartus: */Loetelu linnaosade ja asumite kaupa/*

(2) Ehitusõiguse mõju mõõdetakse realiseeritud ehitusõiguse mahuga ehitisregistri andmetel ja lubatud ehitusõiguse mahuna detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste andmetel.

4. peatükk RÜHMAD JA ANDMEANALÜÜSI METOODIKA

§ 11. Maatulundusmaa

(1) Rühma kuuluvad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Rühma analüüsitakse kõlvikute kaupa.

(2) Maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuste haritava maa kõlvikute andmeanalüüsi metoodikana kasutatakse regressioonanalüüsi, mis analüüsib järgmiste väärtust mõjutavate tegurite mõju:

- 1) lähimate tehingute tegur;
- 2) kauguse tegur;
- 3) reaalconiteet;
- 4) liigniiskuse tegur;
- 5) toetuskõlblikkuse tegur;
- 6) pindala tegur;
- 7) teega piirnevuse tegur;
- 8) maakasutuspiirangute tegur;
- 8) põllumajandusvaldkonna hoonestuse tegur.
- 9)...

(3) Maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuste loodusliku rohumaa kõlvikute andmeanalüüsi metoodikana kasutatakse haritava maa andmeanalüüsi metoodikat, millega leitud tulemust kohandatakse koefitsiendiga 0,5.

(4) Maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuste metsamaa kõlvikute andmeanalüüsi metoodikana kasutatakse, mis analüüsib järgmiste väärtust mõjutavate tegurite mõju:

- 1) ...

(5) Maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuste õuema kõlvikutele rakendatakse käesoleva määruse paragrahvis 12 sätestatud metoodikat.

(6) Maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuste muu maa kõlvikutele rakendatakse käesoleva määruse paragrahvis 15 sätestatud metoodikat.

§ 12. Elamumaa

(1) Rühma kuuluvad elamumaa sihtotstarbega katastriüksused.

(2) Andmeanalüüsi metoodikana kasutatakse regressioonanalüüsi, mis analüüsib järgmiste väärtust mõjutavate tegurite mõju:

- 1) lähimate tehingute tegur;
- 2) tõmbekeskuste tegur;
- 3) südalinna kauguse tegur;
- 4) veekogu läheduse tegur;
- 5) maakasutuspiirangute tegur;
- 6) avaliku tee juurdepääsu tegur;
- 7) elektriliitumise tegur;
- 8) pindala tegur.
- 9) ...

§ 13. Ärimaa

- (1) Rühma kuuluvad ärimaa sihtotstarbega katastriüksused.
- (2) Andmeanalüüsi meetodikana kasutatakse ...

§ 14. Tootmismaa

- (1) Rühma kuuluvad tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused.
- (2) Andmeanalüüsi meetodikana kasutatakse...

§ 15. Eriotstarbelised maad

- (1) Rühma kuuluvad kõik §-des 11-14 nimetatata sihtotstarbega katastriüksused.
- (2) Transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuste andmeanalüüsi meetodikana kasutatakse....., mis analüüsib järgmiste väärtust mõjutavate tegurite mõju:
 - 1)...
- (3) Turbatööstusmaa sihtotstarbega katastriüksuste andmeanalüüsi meetodikana kasutatakse....., mis analüüsib järgmiste väärtust mõjutavate tegurite mõju:
 - 1)...
- (4) Mäetööstusmaa sihtotstarbega katastriüksuste andmeanalüüsi meetodikana kasutatakse, mis analüüsib järgmiste väärtust mõjutavate tegurite mõju:
 - 1)...

5. 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 väärtust mõjutavad tegurid ja nende mõju suurus.

Tõnis Mölder
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) müügitehingute kohta järgmisi andmeid:
 - tehingu identifikaator (automaatselt genereeritav järjekorranumber);
 - tehinguobjekti liik (kinnisasi, hoonestusõigus, korteriomand, korterihoonestusõigus);
 - tehinguobjekti katastritunnus(-ed);
 - tehinguobjekti omandiosa suurus;
 - tehinguobjekti pindala ja kõlvikud;
 - tehinguobjekti sihtotstarve;
 - andmed hoonestatuse kohta;
 - andmed koormatiste olemasolu kohta;
 - tehingu sooritamise kuupäev;
 - tehinguhind;
 - andmed tehinguosaliste kohta (isiku liik, tehinguosaliste arv);
 - 3) järgmiste objektide asukoha andmeid:
 - elektriliin;
 - alajaam;

- ehituskeeluvöönd;
- veetrass;
- asfalttee;
- meri;
- avalik tee;
- jõgi;
- järv;
- 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.

Tõnis Mölder
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.

Kaja Kallas
Peaminister

Tõnis Mölder
Keskkonnaminister

Taimar Peterkop
Riigisekretär