

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Redaktsiooni jõustumise kp:
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:
Avaldamismärge:

Keskonnaminister
määrus
terviktekst
01.09.2023
Hetkel kehtiv
RT I, 29.08.2023, 9

Maa korralise hindamise meetodika

Vastu võetud 07.07.2022 nr 32
[RT I, 12.07.2022, 1](#)
jõustumine 15.07.2022

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
07.07.2023	RT I, 15.07.2023, 3	18.07.2023
25.08.2023	RT I, 29.08.2023, 6	01.09.2023

Määrus kehtestatakse [maa hindamise seaduse](#) § 4³ lõike 5 alusel.

1. peatükk Üldsätted

§ 1. Reguleerimisala

Määruses sätestatakse korralisel hindamisel:

- 1) tehingute arvestamist välistavad tingimused, tehinguandmete kohandamise alused ja andmed, mida võib kasutada kinnisvaraturu analüüsil;
- 2) maa väärtust mõjutavate tegurite arvestamise erisused ja piirkonnad, kus arvestatakse ehitusõiguse mõju maa väärtusele;
- 3) sarnaste tunnustega katastriüksuste rühmade ja hindamismudelite kirjeldused;
- 4) 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 tehing, mis on tehtud enampakkumise tulemusel;
- 3) tehing on tehtud sundolukorras, sealhulgas pankroti- ja täitemenetluse ning kohtumenetluses tehtud lahendi vabatahtlikuks täitmiseks;
- 4) tehingupooled on omavahel seotud sugulus- või äriseose kaudu;
- 5) tehingu üks pool on erihuvidega isik;
- 6) esineb muu asjaolu, mis viitab sellele, et tehing ei ole toimunud vaba turu tingimustes.

(2) Kui tehinguobjektiga on analüüsitaval perioodil tehtud mitu tehingut, võetakse hindamisel arvesse viimasena tehtud tehing. Kui tehingud tehti samal kuupäeval, võetakse hindamisel arvesse kõrgeima hinnaga tehing.

(3) Tehingute analüüsil käesoleva määruse § 11 lõikes 2, § 13 lõikes 2 ja § 14 lõikes 2 sätestatud juhul jäetakse lisaks käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 märgitud tingimustele tehing hindamisest välja, kui:

- 1) tehinguobjekt on hoonestatud;
- 2) tehinguobjekti liik ei ole kinnisasi;

- 3) tehinguga on müüdnud mõtteline osa kinnisasjast;
- 4) tehing on tehtud muul kasutuseesmärgil kui katastriüksuse sihtotstarbeline või kõlvikuline kasutus;
- 5) sama tehinguga on müüdnud hoonestatud kinnisasi või analüüsitava rühmaga võrreldes erinev kinnisasi;
- 6) müüdnud kinnisasi on koormatud hoonestusõiguse, kasutusvalduse või muu piiratud asjaõiguse või seadusest tuleneva kitsendusega, mis võib olla mõjutanud hinda;
- 7) sama tehinguga on müüdnud mitu kinnisaja välja arvatud juhul, kui neid on võimalik analüüsis käsitleda ühe tehinguna.

(4) Elamumaa tehingute analüüsil käesoleva määruse § 11 lõikes 2 sätestatud juhul jäetakse lisaks lõigetes 1–3 märgitud tingimustele tehing hindamisest välja, kui:

- 1) tehinguga on müüdnud üle kahe katastriüksuse;
- 2) katastriüksuse sihtotstarve ei ole 100% elamumaa;
- 3) kinnisaja pindala on väiksem kui 501 m² või suurem kui 20 000 m².

(5) Maatulundusmaa tehingute analüüsil käesoleva määruse § 13 lõikes 2 sätestatud juhul jäetakse lisaks lõigetes 1–3 märgitud tingimustele tehing hindamisest välja, kui:

- 1) katastriüksuse sihtotstarve ei ole 100% maatulundusmaa;
- 2) haritava maa kõlviku osakaal on 80% või väiksem;
- 3) metsamaa kõlviku osakaal üle 10%;
- 4) kinnisaja pindala on 2 hektarit või väiksem.

(6) Maatulundusmaa tehingute analüüsil käesoleva määruse § 14 lõikes 2 sätestatud juhul jäetakse lisaks lõigetes 1–3 märgitud tingimustele tehing hindamisest välja, kui:

- 1) katastriüksuse sihtotstarve ei ole 100% maatulundusmaa;
- 2) metsamaa kõlviku osakaal on 80% või väiksem;
- 3) kinnisaja pindala on 2 hektarit või väiksem;
- 4) kinnisasi oli tehingu tegemise ajal üle 10% ulatuses kaetud kasvava metsaga.

§ 3. Tehinguhindade kohandamine

(1) Tehinguhindade viimiseks hindamise aasta 30. juuni seisuga korrutatakse need läbi hindade muutust arvestava päevase hinnaindeksiga, mis leitakse vastava rühma tehinguandmete analüüsimisel.

(2) Käibemaks arvestatakse tehinguhinna sisse, välja arvatud äri- ja tootmismaaga tehtud tehingute korral.

§ 4. Kinnisvaraturu analüüsil kasutatavad täiendavad andmed

Kinnisvaraturu analüüsil võib lisaks tehingute analüüsile kasutada:

- 1) rahvaarvu andmeid;
- 2) elanike arvu muutuse andmeid;
- 3) brutotulu andmeid;
- 4) rahvastiku sotsiaal-majandusliku staatuse andmeid;
- 5) eluruumide andmeid;
- 6) töörande andmeid;
- 7) unikaaladdressi nõudega alade piiride andmeid ruumandmete seaduse § 43 lõike 2 tähenduses;
- 8) maakonnaplaneeringute keskuste võrgustiku andmeid;
- 9) teenuste kättesaadavuse andmeid;
- 10) maa renditehinguid;
- 11) kutseliste hindajate eksperdiarvamusi;
- 12) muid andmeid.

3. peatükk

Maa väärtust mõjutavate tegurite arvestamise erisused

§ 5. Asukoha mõju

(1) Asukoha mõju arvestamiseks jaotatakse kinnisvaraturu analüüsil katastriüksused tehinguandmete ja käesoleva määruse §-s 4 nimetatud andmete alusel asukohaklassidesse eeldusliku ruutmeetri väärtustaseme järgi:

- 1) asukohaklassi 1 elamumaa väärtustase on alates 300,1 eurot;
- 2) asukohaklassi 2 elamumaa väärtustase on 100,1 kuni 300,0 eurot;
- 3) asukohaklassi 3 elamumaa väärtustase on 50,1 kuni 100,0 eurot;
- 4) asukohaklassi 4 elamumaa väärtustase on 20,1 kuni 50,0 eurot;
- 5) asukohaklassi 5 elamumaa väärtustase on 10,1 kuni 20,0 eurot;
- 6) asukohaklassi 6 elamumaa väärtustase on 5,1 kuni 10,0 eurot;
- 7) asukohaklassi 7 elamumaa väärtustase on 1,1 kuni 5,0 eurot;
- 8) asukohaklassi 8 elamumaa väärtustase on 0,3 kuni 1,0 eurot.

(2) Asukoha mõju arvestamiseks rakendatakse järgmist:

- 1) ehitusmaa rühmas käesoleva määruse § 11 lõike 2 punktides 1–3 nimetatud tegureid;

- 2) ehitusõiguse rühmas käesoleva määruse § 10 lõikes 1 sätestatud;
- 3) põllumajandusmaa rühmas käesoleva määruse § 13 lõike 2 punktides 1 ja 2 nimetatud tegureid.

(3) Hinnatava maa asukohast tuleneva negatiivse ja positiivse erisuse arvestamiseks rakendatakse ehitusmaa rühmas sobivat valikunihke korrigeerimise meetodit.

§ 6. Kasutuse mõju

(1) Kasutuse mõju arvestamiseks jaotatakse katastriüksused sihtotstarvete ja kõlvikute järgi rühmadeks ning rakendatakse vastava rühma hindamismudelit.

- (2) Kasutuse mõju arvestamiseks rakendatakse järgmist:
- 1) ehitusmaa rühmas käesoleva määruse § 11 lõike 2 punktis 4 nimetatud tegurit;
 - 2) põllumajandusmaa rühmas käesoleva määruse § 13 lõike 2 punktides 5 ja 9 nimetatud tegureid;
 - 3) metsamaa rühmas käesoleva määruse § 14 lõike 2 punktis 2 sätestatud.

(3) Hinnatava maa ebatüüpilisusest või ebatüüpilisest kasutusest tuleneva negatiivse ja positiivse erisuse arvestamiseks rakendatakse ehitusmaa ja põllumajandusmaa rühmades sobivat valikunihke korrigeerimise meetodit.

§ 7. Taristu mõju

Taristu mõju arvestamiseks rakendatakse järgmist:

- 1) ehitusmaa rühmas käesoleva määruse § 11 lõike 2 punktis 5 nimetatud tegurit;
- 2) põllumajandusmaa rühmas käesoleva määruse § 13 lõike 2 punktides 7 ja 8 nimetatud tegureid.

§ 8. Pindala mõju

Pindala mõju arvestamiseks rakendatakse järgmist:

- 1) ehitusmaa rühmas käesoleva määruse § 11 lõike 2 punktis 6 nimetatud tegurit ja käesoleva määruse § 11 lõigetes 4 ja 6 sätestatud;
- 2) ehitusõiguse rühmas käesoleva määruse § 10 lõikes 2 ja § 12 lõikes 3 nimetatud tegureid;
- 3) põllumajandusmaa rühmas käesoleva määruse § 13 lõike 2 punktis 6 nimetatud tegurit.

§ 9. Maa kvaliteedi mõju

Maa kvaliteedi mõju arvestamiseks rakendatakse järgmist:

- 1) põllumajandusmaa rühmas käesoleva määruse § 13 lõike 2 punktides 3 ja 4 nimetatud tegureid;
- 2) metsamaa rühmas käesoleva määruse § 14 lõike 2 punktis 2 sätestatud.

§ 10. Ehitusõiguse mõju

(1) Ehitusõiguse mõju arvestatakse käesoleva määruse § 11 lõikes 1 nimetatud katastriüksustel, mis asuvad järgmistes piirkondades:

- 1) Tallinnas Juhkentali, Järve, Kadriorg, Kalamaja, Kassisaba, Keldrimäe, Kelmiküla, Kitseküla, Kompassi, Kurepõllu, Lilleküla, Luite, Maakri, Maarjamäe, Merimetsa, Mustjõe, Paevälja, Pelgulinn, Rahumäe, Raua, Sadama, Sibulaküla, Sikupilli, Südalinn, Tatari, Tondi, Torupilli, Tõnismäe, Uus Maailm, Uuslinn, Vanalinn, Veerenni, Ülemiste ja Ülemistejärve asumid käesoleva määruse § 12 lõikes 2 kirjeldatud ulatuses; [RT I, 15.07.2023, 3- jõust. 18.07.2023]
- 2) Tartus Ees-Karlova, Kastani-Filosoofi, Riiamäe, Supilinna, Toometaguse, Tähtvere, Ujula-Kvissentali, Uueturu, Vaksali, Vanalinna ja Ülejõe asumid käesoleva määruse § 12 lõikes 2 kirjeldatud ulatuses.

(2) Katastriüksuse ehitusõiguse pindala määrab kohalik omavalitsus võttes aluseks:

- 1) kehtiva detailplaneeringu olemasolul detailplaneeringu andmed;
- 2) kehtiva detailplaneeringu puudumise korral või käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud juhtudel ehtisregistri andmed;
- 3) kehtivatest projekteerimistingimustest lisanduv ehitusõiguse pindala, mis liidetakse detailplaneeringu või ehtisregistri andmete alusel määratud pinnale;
- 4) muud andmed, sealhulgas üldplaneeringu ja Eesti topograafia andmekogu andmed.

(3) Kehtiva detailplaneeringu olemasolul võib erinevalt käesoleva paragrahvi lõike 2 punktist 1 määrata ehitusõiguse pindala ehtisregistri andmete alusel järgmistel juhtudel:

- 1) maakatastris olevad katastriüksuse piirid ja sihtotstarbed ei vasta detailplaneeringule;
- 2) ehtisregistri andmete alusel leitud ehitusõiguse pindala on vähemalt 20% suurem detailplaneeringu andmete alusel leitud ehitusõiguse pindalast.

(4) Kehtiva detailplaneeringu andmete alusel määratakse ehitusõiguse pindala hoonete suletud brutopinnana, lähtudes majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015. a määruse nr 57 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused” käesoleva määruse §-s 20 sätestatust, arvestades järgmist:

- 1) detailplaneeringus suletud brutopinna andmete olemasolul võetakse aluseks suletud brutopind;
- 2) punktis 1 nimetatud andmete puudumise korral arvutatakse suletud brutopind ehitisealuse pinna korrutamisel korruste arvuga;
- 3) punktis 2 nimetatud korruste arvu andmete puudumise korral arvutatakse suletud brutopind ehitisealuse pinna korrutamisel arvestusliku korruste arvuga, mis leitakse hoone kõrguse jagamisel korruse arvestusliku kõrgusega;
- 4) maa-aluse osa suletud brutopind lahutatakse, kui selle kohta on olemas andmed.

(5) Ehitisregistri andmete alusel määratakse ehitusõiguse pindala hoonete suletud brutopinnana, lähtudes majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015. a määruse nr 57 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused” käesoleva määruse §-s 20 sätestatust, arvestades järgmist:

- 1) aluseks võetakse ehitisregistris kavandatavate, püstitamisel ja olemas olevate hoonete andmed;
- 2) suletud netopinna andmete olemasolul arvutatakse suletud brutopind suletud netopinna korrutamisel 1,2-ga;
- 3) punktis 2 nimetatud netopinna andmete puudumise korral arvutatakse suletud netopind ehitisealuse pinna korrutamisel korruste arvuga;
- 4) punktis 3 nimetatud korruste arvu andmete puudumise korral arvutatakse suletud netopind ehitisealuse pinna korrutamisel arvestusliku korruste arvuga, mis leitakse hoone kõrguse jagamisel korruse arvestusliku kõrgusega.
- 5) [kehtetu - RT I, 29.08.2023, 6- jõust. 01.09.2023]

(6) Käesoleva paragrahvi lõike 4 punktis 3 ja lõike 5 punktis 4 nimetatud korruse arvestuslikuks kõrguseks on kuni 11 meetri kõrgustel hoonetel 3,8 meetrit ja üle 11 meetri kõrgustel hoonetel 3,45 meetrit.

(7) Ehitusõiguse pindala mõju arvestamisel leitakse katastriüksuse väärtus käesoleva määruse §-s 12 sätestatu kohaselt.

4. peatükk

Rühmad ja hindamismudelid

§ 11. Ehitusmaa rühm ja hindamismudel

(1) Ehitusmaa rühma kuuluvad järgmiste sihtotstarvete ja kõlvikutega katastriüksused või nende osad:

- 1) elamumaa, ärimaa, tootmismaa, mäetööstusmaa ja ühiskondlike ehitiste maa ning maatulundusmaa õuemaa kõlvik kõikides asukohaklassides;
- 2) riigikaitsemaa asukohaklassides 1–3.

(1¹) Ehitusmaa rühma kuulub ka sadamaregistris registreeritud sadama, välja arvatud väikesadama, maa-alasse jääv katastriüksus, sõltumata selle sihtotstarbest.
[RT I, 29.08.2023, 6- jõust. 01.09.2023]

(2) Ehitusmaa rühma kuuluva maa hindamisel kasutatakse ehitusmaa mudelina üldistatud aditiivset mudelit, millega analüüsitakse vähemalt viie hindamisele eelneva aasta elamumaa tehinguid ja hinnatakse järgmiste väärtust mõjutavate tegurite mõju:

- 1) lähimate tehingute tegur, mis väljendab samasse asukohaklassi kuuluva kümne lähima hoonestamata elamumaa tehingu kaalutud keskmist väärtust;
- 2) keskuste tegur, mis väljendab katastriüksuse kaugust lähimast 2., 3. ja 4. taseme teenuskeskusest;
- 3) veekogu läheduse tegur, mis väljendab kaugust lähima veekoguni;
- 4) ehituskeeluvööndi tegur, mis väljendab piiranguid maa sihtotstarbepärasel kasutamisel;
- 5) avaliku tee juurdepääsu tegur, mis väljendab asukohaklassides 4–8 juurdepääsu avalikult kasutatavale teele;
- 6) pindala tegur, mis väljendab katastriüksuse sellesse rühma kuuluva osa pindala.

(3) Ühiskondlike ehitiste maa, riigikaitsemaa ja mäetööstusmaa sihtotstarbega katastriüksuse hindamisel rakendatakse koefitsienti 0,5.

(4) Kui katastriüksuse ehitusmaa hindamismudeliga hinnatava osa pindala on suurem kui 20 000 m², rakendatakse seda ületavale osale väärtust vähendavaid kohandusi:

- 1) asukohaklassides 1–3 koefitsienti 0,3;
- 2) asukohaklassides 4–5 koefitsienti 0,2;
- 3) asukohaklassides 6–8 koefitsienti 0,1.

(5) Katastriüksustele pindalaga 20 000 m² ja vähem võib hindamisel seada minimaalseid ja maksimaalseid piirväärtusi, mis arvestavad piirkonna tüüpilist maaüksuse suurust.

(6) Kui ehitusmaale arvutuslikult leitud väärtus on väiksem kui käesoleva määruse § 15 lõikes 3 esitatud sama asukohaklassi madalaim väärtustase, rakendatakse asukohaklassi madalaimat väärtustaset, aga mitte madalamat kui käesoleva määruse § 5 lõikes 1 esitatud 8. asukohaklassi elamumaa väärtustaseme alumine piir.

(7) Kui käesoleva määruse § 11 lõikes 1¹ nimetatud katastriüksusele arvutuslikult leitud väärtus on väiksem kui 50% käesoleva määruse § 5 lõikes 1 esitatud sama asukohaklassi väärtustaseme alumisest piirist, rakendatakse katastriüksusele väärtustaset, milleks on 50% samas lõikes esitatud asukohaklassi väärtustaseme alumisest piirist, aga mitte madalamat väärtustaset kui samas lõikes esitatud asukohaklassi 8 elumumaa väärtustaseme alumine piir.

[RT I, 29.08.2023, 6- jõust. 01.09.2023]

§ 12. Ehitusõiguse rühm ja hindamismudel

(1) Ehitusõiguse rühma kuuluvad käesoleva määruse § 10 lõikes 1 nimetatud tingimustele vastavad katastriüksused.

(2) Ehitusõiguse mudeliga leitakse katastriüksuse väärtus käesoleva määruse § 10 lõikes 2 sätestatud katastriüksuse ehitusõiguse pindala korrutamisel asumi või selle osa ehitusõiguse ruutmeetri väärtusega, mis on järgmised:

	Asum ja asumi osad	Ehitusõiguse ruutmeetri väärtus eurodes
1.	Tallinnas:	
1.1.	Vanalinn, Südalinn, Maakri, Kompassi, Sibulaküla, Sadama	450
1.2.	Kadriorg, Raua, Tõnismäe, Tatari, Kalamaja idaosa (Telliskivi tänavast ida poole jääv osa, Kopli tänavast põhja poole jääv osa, Volta tänavast ida poole jääv osa, Tööstuse tänavast põhja poole jääv osa, mööda Kalamaja kalmistupargi lääneserva, Kalaranna tänavast põhja poole jääv osa, v.a Miinisadama ala)	400
1.3.	Kassisaba, Kelmiküla, Torupilli lääneosa (K. Türnpu tänavast ja Laagna teest lääne poole jääv osa)	350
1.4.	Keldrimäe, Uus Maailm, Veerenni põhjaosa (Vana-Lõuna tänavast lääne poole jääv osa, Herne tänavast põhja poole jääv osa, Veerenni tänavast ida poole jääv osa, Ölme tänavast põhja poole jääv osa, Magasini tänavast lääne poole jääv osa kuni Herne tänavani, Herne tänavast põhja poole jääv osa)	325
1.5.	Pelgulinna idaosa (Sõle ja Nisu tänavatest ida poole jääv osa), Kalamaja lääneosa (Miinisadama ala, Kalamaja kalmistupargist lääne poole jääv osa, Tööstuse tänavast lõuna poole jääv osa, Volta tänavast lääne poole jääv osa, Kopli tänavast lõuna poole jääv osa kuni Telliskivi tänavani), Torupilli idaosa (K. Türnpu tänavast ja Laagna teest ida poole jääv osa), Lilleküla põhjaosa (Tikutaja, Tihase ja Krookuse tänavast põhja poole jääv osa, Keemia tänavast ida poole jääv osa, Endla tänavast põhja poole jääv osa, Mineraali tänavast ida poole jääv osa, üle Paldiski maantee Hipodroomini ulatuva lõigu põhjaosa), Maarjamäe lääneosa (Pähkli tänavast ja selle mõttelisest pikendusest lääne poole jääv osa)	300

1.6.	Juhkentali, Veerenni lõunaosa (Vana-Lõuna tänavast ida poole jääv osa, Herne tänavast lõuna poole jääv osa, Veerenni tänavast lääne poole jääv osa, Õilme tänavast lõuna poole jääv osa, Magasini tänavast ida poole jääv osa kuni Herne tänavani, Herne tänavast lõuna poole jääv osa)	275
1.7.	Kitseküla, Tondi, Merimetsa, Mustjõe, Sikupilli, Lilleküla lõunaosa (Tikutaja, Tihase ja Krookuse tänavast lõuna poole jääv osa, Keemia tänavast lääne poole jääv osa, Endla tänavast lõuna poole jääv osa, Mineraali tänavast lääne poole jääv osa, üle Paldiski maantee Hipodroomini ulatuva lõigu lõunaosa), Pelgulinna lääneosa (Sõle ja Nisu tänavatest lääne poole jääv osa), Maarjamäe idaosa (Pähkli tänavast ja selle mõttelisest pikendusest ida poole jääv osa)	250
1.8.	Kurepõllu, Luite, Paevälja, Uuslinn, Järve, Rahumäe idaosa (Pärnu mnt 238 katastriüksuse piirides), Ülemistejärve lääneosa (Pärnu maanteest mööda Järve metsa põhjaserva, k.a Pärnu mnt 143a, kuni raudteeni, mööda raudteed kuni Järvevana teeni), Ülemiste lääneosa (Suur-Paala tänavast ja selle mõttelisest pikendusest Suur-Sõjamäe teeni ulatava osa lääne poole jääv ala, Ääsi tänavast ja selle mõttelisest pikendusest lääne poole jääv osa kuni Tallinna Lennujaama territooriumini, piki lennujaama territooriumi äärt Tartu maanteeni ulatuv osa)	200
1.9.	Ülemiste idaosa (Suur-Sõjamäe tänavast lõuna poole jääv osa, Ääsi tänavast ja selle mõttelisest pikendusest ida poole jääv osa kuni Tallinna lennujaama territooriumini, piki lennujaama territooriumi äärt Kesk-Sõjamäe teeni ulatuv osa)	150
2.	Tartus:	
2.1.	Vanalinn	350
2.2.	Toometaguse	275
2.3.	Riiamäe, Uueturu, Vaksali, Supilinna põhjaosa (Oa tänavast põhja poole jääv osa), Tähtvere idaosa (Laulupeo pst 15 // Tähtvere tn 56 ja Laulupeo pst 19 katastriüksuste piirist idapoole jääv osa, F. R. Kreutzwaldi tänavast lõuna poole jääv osa, C. R. Jakobsoni tänavast ida poole jääv osa, Taara puisteest põhja poole jääv osa, J. Hurda tänavast ida poole jääv osa, Vaksali tänavast põhja poole jääv osa)	250
2.4.	Ülejõe lõunaosa (Pikast tänavast lõuna poole jääv osa, k.a Narva mnt 89), Ees-Karlova põhjaosa (Eha tänavast põhja poole jääv osa, Tähe tänavast ida poole jääv osa)	225

	jääv osa, Õne tänavast põhja poole jääv osa, Sõpruse puisteest põhja poole jääv osa), Ujula-Kvissentali lõunaosa (Ujula tänavast lõuna poole jääv osa ja Puiestee tänavale suunduva Ujula tänava mõttelisest pikendusest ida poole jääv osa), Supilinna lõunaosa (Oa tänavast lõuna poole jääv osa), Tähtvere lääneosa (F. Tuglase tänavast ida poole jääv osa, F. R. Kreutzwaldi tänavast lõuna poole jääv osa, Laulupeo puisteest lõuna poole jääv osa, F. R. Kreutzwaldi tänavast põhja poole jääv osa, C. R. Jakobsoni tänavast lääne poole jääv osa, Taara puisteest lõuna poole jääv osa, J. Hurda tänavast lääne poole jääv osa, Vaksali tänavast lõuna poole jääv osa)	
2.5.	Kastani-Filosoofi (Väike-Kaare tänavast põhja poole jääv osa), Ülejõe põhjaosa (Pikast tänavast põhja pool jääv osa, v.a Narva mnt 89), Ujula-Kvissentali põhjaosa (Ujula tänavast ida ja põhja poole jääv osa)	200

[RT I, 15.07.2023, 3- jõust. 18.07.2023]

(3) Kui ehitusõiguse pindala on suurem kui 500 m², rakendatakse seda ületavale osale väärtust vähendavat kohandust 0,02 iga 1000 m² kohta kuni kohanduseni 0,7. Ehitusõiguse pindalale vahemikus 50 001–100 000 m² rakendatakse kohandust 0,6 ja alates ehitusõiguse pindalast 100 001 m² rakendatakse kohandust 0,5.

(4) Hindamisel leitakse igale asumile või selle osale minimaalne ehitusmaa ruutmeetri väärtus ja arvutatakse katastriüksuse väärtus lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud ka katastriüksuse pindala korrutamisel asumi või selle osa minimaalse ehitusmaa ruutmeetri väärtusega. Kui ehitusõiguse pindala ei ole võimalik tuvastada või kui ehitusõiguse pindala kaudu leitud katastriüksuse väärtus on väiksem kui minimaalse ehitusmaa ruutmeetri väärtuse kaudu leitud väärtus, on hindamistulemuseks minimaalse ehitusmaa ruutmeetri kaudu leitud väärtus.

(5) Ühiskondlike ehitiste maa, riigikaitsemaa ja mäetööstusmaa sihtotstarbega katastriüksuse hindamisel rakendatakse koefitsienti 0,5.

§ 13. Põllumajandusmaa rühm ja hindamismudel

(1) Põllumajandusmaa rühma kuuluvad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuse haritava maa ja loodusliku rohumaa kõlvikud asukohaklassides 3–8.

[RT I, 15.07.2023, 3- jõust. 18.07.2023]

(2) Põllumajandusmaa rühma kuuluva maa hindamisel kasutatakse põllumajandusmaa mudelina üldistatud aditiivset mudelit, millega analüüsitakse vähemalt viie hindamisele eelneva aasta haritava maa tehinguid ja hinnatakse järgmiste väärtust mõjutavate tegurite mõju:

- 1) lähimate tehingute tegur, mis väljendab piirkonna kümne lähima samasse rühma kuuluva tehingu kaalutud keskmist väärtust;
- 2) asustuse tegur, mis väljendab katastriüksuse kaugust lähimast 2. või 3. taseme teenuskeskusest;
- 3) mullaviljakuse tegur, mis väljendab hinnatava katastriüksuse kaalutud keskmist mullaviljakuse väärtust;
- 4) liigniiskuse tegur, mis väljendab maaharimist piiravate ja liigniiskete muldade esinemise proportsiooni terve katastriüksuse pindalast;
- 5) maakasutuse tegur, mis väljendab püsirohumaa maakasutuse proportsiooni terve katastriüksuse pindalast;
- 6) pindala tegur, mis väljendab kõlviku pindala;
- 7) põllumajandushoonestuse tegur, mis väljendab põllumajandushoonete arvu lähipiirkonnas;
- 8) teega piirnevuse tegur, mis väljendab katastriüksusele juurdepääsetavust;
- 9) kompaktsuse tegur, mis väljendab katastriüksuse kuju sobivust.

(3) Katastriüksuse hindamisel loodusliku rohumaa kõlviku osas ei arvestata käesoleva paragrahvi lõike 2 punktides 3 ja 5 nimetatud tegurite mõju ning rakendatakse koefitsienti 0,5.

(4) Kui andmete puudumise tõttu ei ole võimalik määrata käesoleva määruse § 13 lõike 2 punktis 3 nimetatud mullaviljakuse tegurit, rakendatakse Eesti keskmist mullaviljakuse tegurit.

(5) Kui katastriüksuse haritava maa või loodusliku rohumaa kõlvikule arvutuslikult leitud väärtus on väiksem kui käesoleva määruse § 15 lõikes 3 esitatud 8. asukohaklassi madalaim väärtustase, rakendatakse 8. asukohaklassi madalaimat väärtustaset.

§ 14. Metsamaa rühm ja hindamismudel

(1) Metsamaa rühma kuuluvad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuse metsamaa kõlvikud asukohaklassides 3–8.
[RT I, 15.07.2023, 3- jõust. 18.07.2023]

(2) Metsamaa rühma maade hindamisel leitakse väärtus metsaeraldiste kaupa keskkonnaministri 16. jaanuari 2009. a määruse nr 2 „Metsa korraldamise juhend“ § 4 tähenduses järgmiste näitajate korrutisena:

1) baasväärtus, mis näitab vähemalt viie hindamisele eelneva aasta metsata metsamaa tehingute keskmist hinda;

2) kvaliteeditegur, mis väljendab kasvukohatüübi, metsamaa boniteedi ja kuivenduse mõju.

(3) Käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 2 nimetatud kvaliteeditegurid on järgmised:

Kasvukohatüüp	Kuiven- datud	Metsamaa boniteedi klass								
		Ib	Ia	I	II	III	IV	V	Va	Vb
Angervaksa	ei		0,820	0,667	0,535	0,424	0,336			
Angervaksa	jah		1,230	1,000	0,802	0,637	0,504			
Jänese kapsa	ei	1,370	1,195	1,041	0,909	0,799				
Jänese kapsa	jah		1,314	1,145	1,000	0,879				
Jänese kapsa-kõdusoo	ei		0,820	0,667	0,535	0,424	0,336			
Jänese kapsa-kõdusoo	jah		1,230	1,000	0,802	0,637	0,504			
Jänese kapsa-mustika	ei	1,258	1,082	0,929	0,797	0,687				
Jänese kapsa-pohla	ei	1,258	1,082	0,929	0,797	0,687				
Kanarbiku	ei				0,535	0,424	0,336	0,269	0,224	
Karusambla	ei				0,582	0,471	0,383	0,316		
Karusambla	jah				0,698	0,566	0,459	0,379		
Karusambla-mustika	ei			0,760	0,628	0,518	0,429			
Karusambla-mustika	jah			0,836	0,691	0,570	0,472			
Kastikuloo	ei			0,667	0,535	0,424	0,336	0,269	0,224	
Kivine puistang	ei		0,680	0,526	0,394	0,284	0,196	0,129	0,083	
Kõdusoo	ei		0,773	0,620	0,488	0,378	0,289			
Kõdusoo	jah		1,160	0,930	0,732	0,566	0,434			
Leesikaloo	ei						0,266	0,199	0,153	
Liivane puistang	ei		0,773	0,620	0,488	0,378	0,289	0,222	0,177	
Lodu	ei		0,773	0,620	0,488	0,378	0,289			
Lodu	jah		1,160	0,930	0,732	0,566	0,434			
Lubikaloo	ei						0,196	0,129	0,083	
Madal soo	ei					0,261	0,172	0,105	0,060	
Madal soo	jah				0,557	0,391	0,258	0,158	0,090	
Mineraalne puistang	ei		0,727	0,573	0,441	0,331	0,242	0,175	0,130	
Mustika	ei		1,026	0,873	0,741	0,630	0,542			
Mustika	jah		1,129	0,960	0,815	0,693	0,596			
Mustika-kõdusoo	ei		0,773	0,620	0,488	0,378	0,289			
Mustika-kõdusoo	jah		1,160	0,930	0,732	0,566	0,434			
Naadi	ei	1,370	1,195	1,041	0,909	0,799				
Naadi	jah	1,644	1,433	1,249	1,091	0,958				
Osja	ei					0,265	0,177	0,110	0,065	
Osja	jah				0,563	0,398	0,265	0,165	0,097	
Pohla	ei			0,873	0,741	0,630	0,542			
Raba	ei					0,261	0,172	0,105	0,060	
Raba	jah					0,391	0,258	0,158	0,090	
Sambliku	ei					0,378	0,289	0,222	0,177	
Savine puistang	ei		0,773	0,620	0,488	0,378	0,289	0,222	0,177	
Siirdesoo	ei					0,261	0,172	0,105	0,060	
Siirdesoo	jah					0,391	0,258	0,158	0,090	

(4) Kui andmete puudumise tõttu ei ole võimalik määrata käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud kvaliteeditegurit, rakendatakse asustusüksuse keskmist kvaliteeditegurit. Asustusüksustes, kus metsaregistri andmekoosseisus olevate metsaeraldiste arv on väiksem kui 10, rakendatakse kohaliku omavalitsuse keskmist kvaliteeditegurit.

(5) Metsamaa hindamisel arvestatakse looduskaitse piirangute aladega järgmiselt:

- 1) metsamaa osale, mis jääb kaitseala loodusreservaati, kaitseala hooldatavasse sihtkaitsevööndisse, kaitseala looduslikku sihtkaitsevööndisse või püsielupaiga sihtkaitsevööndisse, rakendatakse § 15 käesoleva määruse lõikes 3 esitatud 8. asukohaklassi madalaimat väärtustaset;
- 2) metsamaa osale, mis jääb hoiualale, kaitseala piiranguvööndisse, looduskaitse üksikobjekti piiranguvööndisse, püsielupaiga piiranguvööndisse, ranna piiranguvööndisse või kohaliku omavalitsuse kaitstavasse loodusobjekti, rakendatakse koefitsienti 0,5.

(6) Kui katastriüksuse metsamaa kõlvikule arvutuslikult leitud väärtus on väiksem kui käesoleva määruse § 15 lõikes 3 esitatud 8. asukohaklassi madalaim väärtustase, rakendatakse 8. asukohaklassi madalaimat väärtustaset.

§ 15. Aktiivse turuta maa rühm ja hindamismudel

(1) Aktiivse turuta maa rühma kuuluvad järgmiste sihtotstarvete ja kõlvikutega katastriüksused või nende osad, millega kinnisvaraturul vaba turu tingimustes tehinguid ei tehta ning mille hindamisel ei saa tugineda statistilistele analüüsidele:

- 1) transpordimaa, veekogude maa, turbatööstusmaa, kaitsealune maa, üldkasutatav maa, jäätmehoidla maa ja sihtotstarbeta maa ning maatulundusmaa muu maa kõlvik kõikides asukohaklassides;
- 2) maatulundusmaa haritava maa, loodusliku rohumaa, metsamaa kõlvik asukohaklassides 1 ja 2; [RT I, 15.07.2023, 3- jõust. 18.07.2023]
- 3) riigikaitsemaa asukohaklassides 4–8.

(2) Aktiivse turuta maa rühma kuuluva katastriüksuse hindamisel rakendatakse maa asukohale vastava asukohaklassi madalaimat väärtustaset. Erisusena rakendatakse maatulundusmaa sihtotstarbega muu maa kõlvikul asukohaklassides 3–8 asukohaklassi 8 madalaimat väärtustaset. [RT I, 15.07.2023, 3- jõust. 18.07.2023]

(3) Korralisel hindamisel on asukohaklassi madalaim ruutmeetri väärtustase järgmine:

- 1) asukohaklassi 1 madalaim väärtustase on 40,00 eurot;
- 2) asukohaklassi 2 madalaim väärtustase on 10,00 eurot;
- 3) asukohaklassi 3 madalaim väärtustase on 4,00 eurot;
- 4) asukohaklassi 4 madalaim väärtustase on 1,00 eurot;
- 5) asukohaklassi 5 madalaim väärtustase on 0,70 eurot;
- 6) asukohaklassi 6 madalaim väärtustase on 0,30 eurot;
- 7) asukohaklassi 7 madalaim väärtustase on 0,10 eurot;
- 8) asukohaklassi 8 madalaim väärtustase on 0,04 eurot.

5. peatükk

Maa maksustamishinna esitamine

§ 16. Maa maksustamishinna arvutuskäigu esitamine

(1) Maa maksustamishinna arvutuskäigus esitatakse hinnatud katastriüksuse või selle osa pindala ruutmeetrites, ruutmeetri väärtus eurodes, väärtust mõjutavad tegurid ja nende mõju suurus ning iga hinnatud osa väärtus eurodes.

(2) Kui katastriüksust hinnatakse osadena, esitatakse maa maksustamishind erinevate osade väärtuste summana.

§ 17. Maa maksustamishinna esitamise täpsus

Maa maksustamishind esitatakse ühe euro täpsusega.