

Väljaandja:	Riigikogu
Akti liik:	seadus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	01.01.2019
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	31.12.2021
Avaldamismärge:	RT I, 29.06.2018, 25

Maa hindamise seadus

Vastu võetud 09.02.1994

[RT I 1994, 13, 231](#)

jõustumine 05.03.1994

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
14.12.1994	RT I 1994, 94, 1609	29.12.1994
14.12.1994	RT I 1995, 2, 4	19.01.1995
30.04.1996	RT I 1996, 36, 738	07.06.1996
26.06.1996	RT I 1996, 49, 953	26.07.1996
15.11.2000	RT I 2000, 92, 598	18.06.2001
07.03.2001	RT I 2001, 31, 172	07.04.2001
19.06.2002	RT I 2002, 61, 375	01.08.2002
13.12.2007	RT I 2007, 69, 425	01.01.2008
27.01.2010	RT I 2010, 8, 37	27.02.2010
22.04.2010	RT I 2010, 22, 108	01.01.2011 jõustub päeval, mis on kindlaks määratud Euroopa Liidu Nõukogu otsuses Eesti Vabariigi suhtes kehtestatud erandi kehtetuks tunnistamise kohta Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 140 lõikes 2 sätestatud alusel, Euroopa Liidu Nõukogu 13.07.2010. a otsus Nr 2010/416/EL (ELT L 196, 28.07.2010, lk 24–26).
19.12.2013	RT I, 14.01.2014, 1	24.01.2014
19.06.2014	RT I, 29.06.2014, 109	01.07.2014, Vabariigi Valitsuse seaduse § 107 ³ lõike 4 alusel asendatud alates 2014. aasta 1. juulil jõus olevast redaktsioonist ministrite ametinimetused.
09.12.2015	RT I, 30.12.2015, 1	18.01.2016
17.01.2018	RT I, 30.01.2018, 1	01.01.2019
06.06.2018	RT I, 29.06.2018, 1	01.07.2018

I. peatükk ÜLDOSA

§ 1. Seaduse ülesanne

Käesolev seadus määrab kindlaks maa hindamise alused ja korra. Hindamise tulemusi kasutatakse maksustamise, erastamise ja maakorralduse läbiviimisel ning õigusvastaselt võõrandatud maa kompenseerimisel.

[[RT I, 29.06.2018, 1](#)- jõust. 01.07.2018]

§ 1¹. Haldusmenetluse seaduse kohaldamine

Käesolevas seaduses ettenähtud haldusmenetlusele kohaldatakse haldusmenetluse seaduse sätteid, arvestades käesoleva seaduse erisusi.
[RT I 2002, 61, 375- jõust. 01.08.2002]

§ 2. Hindamise objekt

(1) Hindamise objektiks on maatükk ilma sellel asuvate ehitiste, kasvava metsa, muude taimede ja päraldisteta. Erakorralisel hindamisel võib hindamise objektiks olla ka maatükk koos selle oluliste osade ja päraldistega.

(2) Käesoleva seaduse §-s 10 sätestatud juhul on hindamise objektiks maatükk koos sellel kasvanud metsaga.

§ 3. Hindamise alus, eesmärk, meetodika ja liigid

(1) Maa hindamisel lähtutakse kinnisasja hindamise headest tavadest ja rahvusvaheliselt tunnustatud põhimõtetest.

(2) Hindamise eesmärgiks on maa hariliku väärtuse leidmine.

(3) Hindamisel kasutatakse turuväärtuse (tehingute võrdlemise), puhastulu ja kulumeetodit ning nende meetodite kombinatsioone.

(4) Maa hindamine jaguneb korraliseks, erakorraliseks ja õigusvastaselt võõrandatud maa hindamiseks.

§ 4. Maa hindaja

(1) Maa hindajaks (edaspidi *hindaja*) on isik, kellele on [Vabariigi Valitsuse](#) kehtestatud korras välja antud vastav tegevuslitsents, mille eest on tasutud riigilõiv riigilõivuseaduses sätestatud määras. Korralisel hindamisel võib hindajaks olla ka avaliku teenistuse ametnik, kelle teenistuskohustuste hulka kuulub maa hindamine.
[RT I 2007, 69, 425- jõust. 01.01.2008]

(1¹) Hindajana võib tegutseda ka välisriigi kutsekvalifikatsiooni omandanud isik, kui tema kutsekvalifikatsiooni on tunnustatud välisriigi kutsekvalifikatsiooni tunnustamise seaduse kohaselt. Välisriigi kutsekvalifikatsiooni tunnustamise seaduse § 7 lõikes 2 sätestatud pädev asutus on Maa-amet.
[RT I, 30.12.2015, 1- jõust. 18.01.2016]

(2) Hindajal on õigus nõuda omanikult või valdajalt ning kõigilt riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutustelt maa hindamiseks vajalikke andmeid [Vabariigi Valitsuse](#) poolt kehtestatud korras.

(3) Hindaja on kohustatud hoidma temale seoses hindamisega teatavaks saanud ameti- ja ärisaladusi.

II. peatükk KORRALINE HINDAMINE

§ 5. Korralise hindamise mõiste ja alused

(1) Korraline hindamine on maksustamise eesmärgil perioodiliselt läbiviidav hindamine, mille tulemusena leitakse maa väärtus tsoonide ja sihtotstarvete või kõlvikute kaupa. Korralise hindamise tulemused vormistatakse hinnatsoonide kaartidena ja maa väärtuste loeteluna hinnatsoonide ja sihtotstarvete kaupa. Hindamise tulemustele lisatakse seletuskiri.
[RT I 2001, 31, 172- jõust. 07.04.2001]

(2) Korraline hindamine viiakse läbi maaregistri tehingute andmebaasi andmete alusel hindamise aasta 30. juuni seisuga. Hindamisel jaotatakse maa hinnatsoonidesse. Hinnatsoonina käsitatakse piirkonda, kus on sarnane väärtustase ja väärtuse moodustumise mehhanism. Igas hinnatsoonis määratakse maa väärtus seal esinevate sihtotstarbe liikide kaupa, kasutades ühikuna eurot maatüki ruutmeetri, maatüki hektari või krundi ehitusõiguse ruutmeetri kohta.
[RT I 2010, 22, 108- jõust. 01.01.2011]

(3) [Kehtetu -RT I 2001, 31, 172- jõust. 07.04.2001]

(4) Korralise hindamise läbiviimise korra ja hindamisel kasutatava meetodika kehtestab [Vabariigi Valitsus](#).

(5) Korraline hindamine finantseeritakse riigieelarvest.

§ 5¹. Korralise hindamise läbiviimine

(1) Korralise hindamise läbiviimise otsustab Vabariigi Valitsus valdkonna eest vastutava ministri ettepanekul hiljemalt hindamise aasta 30. maiks. Korralise hindamise läbiviimise aluseks on olulised muudatused maa turuväärtuses.

(2) Maa korralise hindamise toimingud ja tulemused on avalikud. Maa hindaja korraldab koostöös valla- või linnavalitsusega maa hindamise tulemuste avaliku väljapaneku kestusega vähemalt 20 kalendripäeva. Valla- või linnavalitsus avaldab vähemalt 10 päeva enne väljapaneku toimumist ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded teate hindamise tulemuste avaliku väljapanemise aja ja koha kohta.

(3) Huvitatud isikutel on õigus 10 päeva jooksul avaliku väljapaneku lõppemisest arvates esitada hindajale kirjalikke parandusettepanekuid ja pretensioone ning ilma kautsjonit tasumata vaidlustada hindamise tulemusi.

(4) Hindaja esitab hindamise tulemused Maa-ametile, kes kontrollib hindamise tulemuste vastavust hindamise meetodikale ja korrale. Hindamise tulemused kehtestab hiljemalt hindamise aasta 30. novembriks [valdkonna eest vastutav minister](#)määrusega.

(5) Korralise hindamise tulemused jõustuvad hindamisele järgneva aasta 1. jaanuaril.
[RT I 2001, 31, 172- jõust. 07.04.2001]

§ 6. Maatüki maksustamishind

[RT I 2001, 31, 172- jõust. 07.04.2001]

(1) Maatüki maksustamishinna (edaspidi *maa maksustamishind*) arvutab korralise hindamise tulemuste alusel kohalik omavalitsus [Vabariigi Valitsuse](#)kehtestatud korras.

[RT I 2001, 31, 172- jõust. 07.04.2001]

(2) [Kehtetu]

(3) [Kehtetu]

(4) Maa maksustamishind väljendatakse 10 euro täpsusega, kusjuures summa alates 5 eurost ümardatakse järgmise kümneni.

[RT I 2010, 22, 108- jõust. 01.01.2011]

(5) [Kehtetu -RT I 2001, 31, 172- jõust. 07.04.2001]

(6) [Kehtetu -RT I 2001, 31, 172- jõust. 07.04.2001]

§ 6¹. Maa keskmine väärtus

Käesoleva seaduse kohaselt läbi viidud maa korralise hindamise tulemuste alusel arvutab Maa-amet veeseaduses sätestatud hoonestustasu määramiseks maa sihtotstarvete kaupa kogu Eesti ulatuses maa keskmise väärtuse.

[RT I 2010, 8, 37- jõust. 27.02.2010]

§ 6². Tehnovõrkudealuse maa maksustamishind

Käesoleva seaduse kohaselt läbi viidud maa korralise hindamise tulemuste alusel arvutab Maa-amet asjaõigusseaduse rakendamise seaduses sätestatud talumistasu määramiseks tehnovõrkudealuse maa maksustamishinna.

[RT I, 30.01.2018, 1- jõust. 01.01.2019]

§ 7. Maa korralise hindamisega seotud vaidluste lahendamine halduskorras

(1) Maa korralise hindamise tulemuste vaidlustamisel halduskorras tuleb avalduse esitajal tasuda kautsjon. Põhjendatud taotluse korral kautsjon tagastatakse.

(2) Maa korralise hindamisega seotud vaidluste halduskorras lahendamise korra ja kautsjoni suuruse kehtestab [Vabariigi Valitsus](#). Kautsjoni suurus ei tohi ületada kahte protsenti vaidlusaluse maatüki maksustamishinnast.

[RT I 2001, 31, 172- jõust. 07.04.2001]

III. peatükk

ERAKORRALINE HINDAMINE

§ 8. Erakorraline hindamine

(1) Erakorraline hindamine on hindamise objekti maksumuse kindlaksmääramine tehingu teostamiseks või muul eesmärgil.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(2) Maa erakorralise hindamise korra kehtestab [Vabariigi Valitsusmäärusega](#).

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(3) [Kehtetu]

(4) Erakorraline hindamine toimub tellija kulul.

(5) Maakorralduse läbiviimisel kasutatakse alusena harilikku väärtust või suhtelist väärtust, kusjuures viimasel juhul kasutatakse võrdluse elementidena maa kvaliteeti ja asukohta. Muude maa väärtust oluliselt mõjutavate tegurite olemasolul võetakse need arvesse. Maakorralduse läbiviimisel maareformi käigus kasutatakse alusena maa maksustamishinda.

IV. peatükk ÕIGUSVASTASELT VÕÖRANDATUD MAA HINDAMINE

§ 9. Õigusvastaselt võõrandatud maa hindamine

(1) Õigusvastaselt võõrandatud maa maksumus määratakse maareformi seaduse § 6 2. lõike alusel mittetagastatava maa kompenseerimiseks ja maareformi seaduse alusel riigile tasumisele kuuluva võla suuruse kindlaksmääramiseks maa tagastamise korral nõudeõigusest suuremas osas.

[RT I 2001, 31, 172- jõust. 07.04.2001]

(2) [Kehtetu -RT I 2001, 31, 172- jõust. 07.04.2001]

(3) Õigusvastaselt võõrandatud maa maksumus määratakse, lähtudes maa võõrandamisaekest üldpindalast. Õigusvastaselt võõrandatud kinnistu 1940. aasta üldpind määratakse kinnistusraamatu sissekannete, maksualuste maade nimekirjade või ostu-müügilepingute, kohtuotsuste, kinkelepingute, pärandite vastuvõtudokumentide või muude maa suurust tõendavate dokumentide alusel. Erinevate andmete korral võetakse aluseks kinnistusraamatu sissekanne, selle puudumisel hilisem dokument.

(4) Hajaasustusega alal paikneva õigusvastaselt võõrandatud maa maksumuse määramise aluseks on maa asukohajärgse valla üldpinna hektari kaalutud keskmine maksustamishind, arvestamata maa maksustamishinda vähendavaid soodustusi.

[RT I 2001, 31, 172- jõust. 07.04.2001]

(5) Tiheasustusega alal paikneva õigusvastaselt võõrandatud maa maksumuse määramise aluseks on maa asukohajärgse hinnatsooni maa maksustamishind elamumaa ruutmeetri kohta, arvestamata maa maksustamishinda vähendavaid soodustusi. Kuni 0,5 ha õigusvastaselt võõrandatud maa maksumus määratakse maa maksustamishinna alusel. Kui õigusvastaselt võõrandatud maa pindala on suurem kui 0,5 ha, korrutatakse ülejäänud õigusvastaselt võõrandatud maa maksumuse määramiseks maa maksustamishind koefitsiendiga 0,1. Kui maa tagastatakse osaliselt, kuid tagastatava maa pindala on väiksem kui 0,5 ha, siis õigusvastaselt võõrandatud maa maksumuse saamiseks määratakse tagastatava maa ja 0,5 ha vahe maksumus maa maksustamishinna alusel ning ülejäänud tagastamata jääva maa maksumuse leidmiseks korrutatakse maa maksustamishind koefitsiendiga 0,1. Kui õigusvastaselt võõrandatud maa tagastatakse osaliselt, kuid tagastatava maa pindala on 0,5 ha või suurem, siis tagastamata jääva maa maksumuse leidmiseks korrutatakse maa maksustamishind koefitsiendiga 0,1. Kui õigusvastaselt võõrandatud maa asub mitmes hinnatsoonis, võetakse maa maksumuse määramisel aluseks selle maatüki kaalutud keskmine maksustamishind.

[RT I 2001, 31, 172- jõust. 07.04.2001]

(6) Tiheasustusega aladena käesoleva seaduse tähenduses käsitatakse linnade, alevite ja alevike territooriume ning maavanema poolt kuni 2001. aasta 1. maini seaduse alusel kohaliku omavalitsuse volikogu ettepanekul kinnitatud kompaktses hoonestusega alasid ja määratud tiheasustusega alasid.

[RT I 2001, 31, 172- jõust. 07.04.2001]

(7) Kui õigusvastaselt võõrandatud maa paikneb Ida-Petserimaal või Narva jõe tagusel Virumaal, võetakse õigusvastaselt võõrandatud maa maksumuse määramisel Ida-Petserimaa osas aluseks Põlva ja Võru maakondade maa hektari kaalutud keskmine maksustamishind ja Narva jõe taguse Virumaa osas Ida-Viru maakonna kaalutud keskmine maksustamishind. Petseri linnas paikneva maa maksumuse määramisel võetakse aluseks Räpina linna maa kaalutud keskmine maksustamishind ja Jaanilinnas paikneva maa maksumuse määramisel Narva linna maa kaalutud keskmine maksustamishind.

[RT I 2001, 31, 172- jõust. 07.04.2001]

(8) Käesoleva paragrahvi 4., 5. ja 7. lõikes märgitud maa maksustamishinnad õigusvastaselt võõrandatud maa maksumuse määramiseks kinnitab [Vabariigi Valitsus](#), lähtudes 1993. aasta korralise hindamise tulemustest. [RT I 2001, 31, 172- jõust. 07.04.2001]

(9) [Kehtetu]

§ 10. Õigusvastaselt võõrandatud maaga lahutamatu seotud loodusobjektide hindamine

(1) Õigusvastaselt võõrandatud maal kasvanud metsa maksumuse kompenseerimiseks liidetakse käesoleva seaduse § 9 4. ja 7. lõikes nimetatud maade maksumusele maa kompenseerimise korral kuni 30% kompenseerimisele kuuluva maa maksumusest Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

(2) Muud õigusvastaselt võõrandamise ajal maaga seotud loodusobjektid hindamisele ei kuulu.

(3) Õigusvastaselt võõrandatud maa ja sellel kasvanud metsa eest kompensatsiooni määramisega seotud vaidlused lahendatakse omandireformi aluste seaduses sätestatud korras.

(4) Vaidlused maa hindamise ja tulemuste üle lahendatakse kohtu korras.

§ 11. Õigusvastaselt võõrandatud maa kompenseerimine

(1) Õigusvastaselt võõrandatud maa maksumuse määramine toimub käesoleva seaduse §-de 9 ja 10 alusel õigusvastaselt võõrandatud vara maksumuse määramise ja kompenseerimise seaduses sätestatud korras.

(2) Ida-Petserimaal ja Narva jõe tagusel Virumaal paikneva õigusvastaselt võõrandatud maa eest määrab kompensatsiooni Ida-Petserimaa osas õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise Võru maakonnakomisjon ning Narva jõe taguse Virumaa osas õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise Ida-Viru maakonnakomisjon. [RT I 2001, 31, 172- jõust. 07.04.2001]

(3) [Kehtetu]

(4) [Kehtetu]

(5) [Kehtetu]

V. peatükk LÕPPSÄTTED

§ 12. Seaduse rakendamine

(1) Esimeseks korraliseks hindamiseks loetakse maa maksustamishinna kindlaksmääramine 1993. aastal. Selle alusel toimub õigusvastaselt võõrandatud maa maksumuse määramine kompenseerimisel.

(2) Erastatava maa maksumus või alghind määratakse kindlaks maa korralise hindamise tulemusena saadud maa maksustamishinna alusel. Erastataval maal asuva metsa maksumus määratakse [Vabariigi Valitsuse](#) kehtestatud korras ja liidetakse erastatava maa maksumusele või alghinnale. [RT I, 14.01.2014, 1- jõust. 24.01.2014]

(3) [Kehtetu]

(4) [Kehtetu]

(5) Kui õigusvastaselt võõrandatud maa paiknes maa kompenseerimise otsuse vastuvõtmise ajal käesoleva seaduse § 9 lõikes 6 sätestatud tiheasustusega alal, kuid kompensatsioon määrati valla üldpinna kaalutud keskmise maksustamishinna alusel, on kompensatsiooni saanud isikul õigus kuni 2001. aasta 1. septembrini taotleda kompensatsiooni ümberarvutamist ja lisakompensatsiooni määramist. [RT I 2001, 31, 172- jõust. 07.04.2001]

§ 13. Kehtivuse kaotanud ja muutmisele kuuluvad õigusaktid

[Käesolevast tekstist välja jäetud.]

§ 14. Seaduse jõustumine

Käesolev seadus jõustub Riigi Teatajas avaldamisele järgnevast päevast.

