

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Avaldamismärge:

Riigikogu
seadus
algtekst
RT I 1994, 13, 231

Välja kuulutanud
Vabariigi President
28.02.1994 otsus nr 275

Maa hindamise seadus

Vastu võetud 09.02.1994

I peatükk ÜLDOSA

§ 1. Seaduse ülesanne

Käesolev seadus määrab kindlaks maa hindamise alused ja korra sellemaksustamiseks ja erastamiseks ning õigusvastaselt võõrandatud maatagastamiseks, asendamiseks ja kompenseerimiseks.

§ 2. Hindamise objekt

(1) Hindamise objektiks on maatükk (krunt) ilma sellel asuvate ehitiste, rajatiste, kasvava metsa, muude taimede, koristamata vilja ja päraldisteta.

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

§ 3. Hindamise liigid

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

§ 4. Maa hindaja

(1) Hindajaks (edaspidi *hindaja*) on isik, kellele on Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras välja antud vastav tegutsemisluba.

(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 määratakse kindlaks maa maksustamishind.

(2) Korraline hindamine toimub riikliku maakatastri andmete alusel hindamiseaasta 1. jaanuari seisuga.

(3) Maksustamishind on maa maksustamise alus, mida korraliste hindamistevahelisel ajal maakasutuse sihtotstarbe muutusel korrigeeritakse erakorralise hindamisega.

(4) Korralise hindamise läbiviimise korra ja hindamisel kasutatava meetodikakehtestab Vabariigi Valitsus.

(5) Korraline hindamine finantseeritakse riigieelarvest.

§ 6. Maa maksustamishinna määramine

(1) Maa maksustamishind määratakse hariliku väärtuse (turuväärtuse) võipuhastulu meetodil.

(2) Hindamisel jaotatakse maa hinnatsoonidesse sõltuvalt asukohast, kasutamise sihtotstarbest, kõlvikulisest koosseisust, keskkonna seisundist, kaitsereežiimist või muul alusel.

(3) Maa hariliku väärtuse kindlaksmääramiseks esitab valla- või linnavalitsus asjaõiguseaduse rakendamise seaduse (RT I 1993, 72/73, 1021) §21 1. lõike alusel saadud andmed kinnisvaratehingute kohta Riigi Maaametile. Andmete esitamise korra ja tähtaja määrab Vabariigi Valitsus.

(4) Maa maksustamishind väljendatakse kroonides ja ümardatakse maatüki (krundi) kohta 100 krooni täpsuseni, kusjuures summa alates 50 kroonist ümardatakse järgmise sahani.

(5) Maa hindamise toimingud ja tulemused on avalikud.

(6) Hindaja on kohustatud maa omaniku või valdaja nõudmisel esitama kõiktema maa hindamist puudutavad dokumendid.

§ 7. Maa korralise hindamisega seotud vaidluste lahendamise halduskorras

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

(2) Maa korralise hindamisega seotud vaidluste halduskorras lahendamise korra ja kaitsjoni suuruse kehtestab Vabariigi Valitsus. Kaitsjoni suurus ei tohi ületada 500 krooni.

III peatükk ERAKORRALINE HINDAMINE

§ 8. Erakorraline hindamine

(1) Erakorraline hindamine on maa maksumuse kindlaksmääramine tehingute ostmiseks või muudel eesmärkidel maaomaniku või teiste asjast huvitatud isikute tellimisel.

(2) Riigi omandis oleva maa erakorraline hindamine toimub maakasutusesihtotstarbe muutmise korral või muudel Vabariigi Valitsuse poolt määratud juhtudel.

(3) Erakorralise hindamise korra kehtestab Vabariigi Valitsus.

(4) Erakorraline hindamine toimub tellija kulul.

IV peatükk ÕIGUSVASTASELT VÕÖRANDATUD MAA HINDAMINE

§ 9. Õigusvastaselt võõrandatud maa hindamine

(1) Õigusvastaselt võõrandatud maa maksumus määratakse kompenseerimiseks (kaosaliseks), asendamiseks või osaliseks tagastamiseks.

(2) Tagastatava maa maksumust ei määrata.

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

(4) Valla territooriumil asuva õigusvastaselt võõrandatud maa maksumuse määramise aluseks on valla üldpinna hektari kaalutud keskmine maksustamishind, arvestamata maa maksustamishinda vähendavaid soodustusi. Kaalutud keskmise maksustamishinna määramisel võetakse kaaluks antud sihtotstarbelise kasutusega maa suhteline pindala valla üldpindalast.

(5) Linna territooriumil asuva õigusvastaselt võõrandatud maa maksumus määratakse hinnatsoonide kaupa elamukruntide ruutmeetri maa maksustamishinna alusel, arvestamata maa maksustamishinda vähendavaid soodustusi.

(6) Pärast 1940. aasta 16. juunit linna territooriumi koosseisu läinud endise talumaa maksumus määratakse käesoleva paragrahvi 4. lõike sätet kohaselt lähima valla keskmise maksustamishinna alusel.

(7) Omandireformi aluste seaduse (RT 1991, 21, 257 ja 45, 565; 1992, 19, 275 ja 33, 420; 1993, 15, 253 ja 254 ning RT I 1993, 35, 545) § 12 3. lõike alapunkt 6 nimetatud maa hindamisel võetakse Petserimaa osas aluseks Põlva ja Võru maakondade maa hektari kaalutud keskmine maksustamishind, Narva jõetagustel aladel Ida-Viru maakonna maa kaalutud keskmine maksustamishind. Petserilinnas asuv maa hinnatakse Rääpi linnas asuva maakaalutud keskmise maksustamishinna ja Jaanilinnas asuv maa Narva linnas asuvamaa kaalutud keskmise maksustamishinna alusel.

(8) Käesoleva paragrahvi 4., 5. ja 7. lõikes märgitud maa maksustamishinnadkinnitab Vabariigi Valitsus.

§ 10. Õigusvastaselt võõrandatud maaga lahutamatu seotud loodusobjektide hindamine

(1) Õigusvastaselt võõrandatud maal kasvanud metsa maksumusekompenseerimiseks liidetakse käesoleva seaduse § 9 4., 6. ja 7. lõikes nimetatud maade maksumusele maa asendamise või kompenseerimise korral kuni 30% asendamisele või kompenseerimisele kuuluva maa maksumusest.

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

(3) Õigusvastaselt võõrandatud maa ja sellel kasvanud metsa eestkompensatsiooni määramisega seotud vaidlused lahendatakse omandireformi alusteseaduses sätestatud korras.

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

§ 11. Õigusvastaselt võõrandatud maa kompenseerimine ja asendamine

(1) Õigusvastaselt võõrandatud maa maksumuse määramine toimub käesolevaseaduse §-de 9 ja 10 alusel õigusvastaselt võõrandatud vara maksumuse määramise ja kompenseerimise seaduses (RT I 1993, 30, 509; 1994, 8, 106) sätestatud korras.

(2) Omandireformi aluste seaduse § 12 3. lõike alapunktis 6 nimetatud maa eest määrab kompensatsiooni Petserimaa osas õigusvastaselt võõrandatud varatagastamise ja kompenseerimise Võru maakonnakomisjon ning Narva jõe tagustemaade osas õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise Ida-Viru maakonnakomisjon.

(3) Maa asendamine toimub õigustatud subjektile väljaantud hüvitusväärtpaberi alusel maareformi seaduses (RT 1991, 34, 426; 1992, 10, 145; RT I 1993, 20, 354 ja 79, 1182) sätestatud korras.

(4) Asendusmaa maksumus määratakse kindlaks maa korralise hindamisetulemusena saadud maa maksustamishinna alusel maa maksustamisega seotud soodustusi arvestamata, välja arvatud maareformi seaduse § 11 4. lõikes sätestatud juhud.

(5) Asendusmaal kasvava korraldatud metsa maksumus määratakse eraldi Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras ja liidetakse asendusmaa maksumusele.

V peatükk LÕPPSÄTTED

§ 12. Seaduse rakendamine

(1) Esimeseks korraliseks hindamiseks loetakse maa maksustamishinnakindlaksmääramine 1993. aastal. Selle alusel toimub õigusvastaselt võõrandatud maa maksumuse määramine kompenseerimisel ja asendamisel.

(2) Enne käesoleva seaduse jõustumist maa hinna seaduse (RT 1992, 30, 398) alusel määratud kompensatsiooni suurus õigusvastaselt võõrandatud maa eest jääb kehtima, kui õigustatud subjekt ei nõua selle uuesti määramist käesolevaseaduse alusel.

§ 13. Kehtivuse kaotanud ja muutmisele kuuluvad õigusaktid

(1) Tunnistatakse kehtetuks maa hinna seadus (RT 1992, 30, 398) ja Eesti NSV maakoodeksi §-d 213, 215–224, 229, 230 ja 232.

(2) Omandireformi aluste seaduse § 17 2. lõige muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(2) Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastatakse Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras. Vara, kaasa arvatud maa tagastamisel vara maksumust kindlaks ei määrata.»

(3) Maareformi seaduse § 11 5. lõige muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(5) Maa asendamine toimub maa hindamise seaduses sätestatud maamaksumusest lähtudes. Asendusmaa piirid määratakse kindlaks vastavuses maakorralduse nõuetega.»

(4) Maareformi seaduse § 13 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«§ 13. Maa kompenseerimine

Kui maad ei tagastata ega asendata kas osaliselt või tervikuna, kompenseeritakse see maa hindamise seadusega sätestatud korras.»

(5) Maamaksuseaduse (RT I 1993, 24, 428) § 1 2. lõikes asendatakse sõna «hinna» sõnaga «hindamise».

§ 14. Seaduse jõustumine

Käesolev seadus jõustub Riigi Teatajas avaldamisele järgnevast päevast.

Riigikogu esimees Ülo NUGIS