

Väljaandja:	Riigikogu
Akti liik:	seadus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	15.03.2022
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	31.12.2023
Avaldamismärge:	RT I, 10.03.2022, 29

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
24.11.2021	RT I, 08.12.2021, 2	01.01.2022
23.02.2022	RT I, 10.03.2022, 2	15.03.2022, osaliselt 01.01.2024

1. peatükk ÜLDOSA

§ 1. Seaduse ülesanne

Käesolev seadus määrab kindlaks maa hindamise alused ja korra. Hindamise tulemusi kasutatakse tehingute tegemisel, maa korraldamisel, maksustamisel ja erastamisel, õigusvastaselt võõrandatud maa kompenseerimisel ning muudel eesmärkidel.

[[RT I, 10.03.2022, 2](#)- jõust. 15.03.2022]

§ 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 võrdlus-, tulu- ja kulumeetodit ning nende meetodite kombinatsioone.
[RT I, 10.03.2022, 2- jõust. 15.03.2022]

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

§ 4. Maa hindaja

(1) Maa hindaja (edaspidi *hindaja*) on isik, kellel on kutseseaduse alusel antud ja kehtiv vara hindaja 7. taseme kutse. Eluotstarbeliste varade hindaja võib olla ka isik, kellel on kutseseaduse alusel antud ja kehtiv kinnisvara hindaja 6. taseme kutse. Õigusaktides sätestatud juhtudel on hindajaks Maa-amet.
[RT I, 10.03.2022, 2- jõust. 15.03.2022]

(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.
[RT I, 10.03.2022, 2- jõust. 15.03.2022]

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

2. peatükk KORRALINE HINDAMINE

§ 4¹. Korraline hindamine ja maa maksustamishind

(1) Korraline hindamine on andmekogude andmetele tuginev turupõhine maa hindamine, mille tulemusena määratakse igale katastriüksusele maa maksustamishind.

(2) Korralist hindamist teeb Maa-amet, kaasates erialaspetsialiste, sealhulgas kutselisi hindajaid.

(3) Korraline hindamine toimub igal neljandal aastal.
[RT I, 10.03.2022, 2- jõust. 15.03.2022]

§ 4². Korralisel hindamisel kasutatavad andmed

(1) Korralisel hindamisel võetakse aluseks järgmised andmed:

- 1) tehingute andmed maakatastri tehingute andmebaasis hindamise aasta 30. juuni seisuga;
- 2) maa omadusi kirjeldavad andmed maakatastri maa väärtuse kaardil;
- 3) kinnisvaraturu analüüsiks vajalikud andmed.

(2) Kui pärast korralist hindamist kantakse maakatastrisse uus katastriüksus või muutuvad käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 2 nimetatud andmed, määratakse katastriüksusele maa maksustamishind muutunud andmete alusel.
[RT I, 10.03.2022, 2- jõust. 15.03.2022]

§ 4³. Korralise hindamise metoodika

(1) Korralisel hindamisel:

- 1) analüüsitakse käesoleva seaduse § 4² lõikes 1 nimetatud andmeid;
- 2) rühmitatakse katastriüksused sarnaste tunnuste alusel;
- 3) rakendatakse igale katastriüksusele vastava rühma või rühmade hindamismudelit ja arvutatakse maa maksustamishind.

(2) Maa väärtust mõjutavad tegurid on asukoht, kasutus ja selle piirangud, taristu, pindala, maa kvaliteet ja ehitusõigus.

(3) Korralisel hindamisel ei arvestata üüri- ja rendilepingute ega kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõiguste ning märgete mõju maa väärtusele.

(4) Korralisel hindamisel ei tehta paikvaatlusi.

(5) [Valdkonna eest vastutav minister](#) kehtestab määrusega:

- 1) tehingute arvestamist välistavad tingimused;
 - 2) tehinguandmete kohandamise alused;
 - 3) andmed, mida võib kasutada kinnisvaraturu analüüsil;
 - 4) maa väärtust mõjutavate tegurite arvestamise erisused;
 - 5) piirkonnad, kus arvestatakse ehitusõiguse mõju maa väärtusele;
 - 6) sarnaste tunnustega katastriüksuste rühmade ja hindamismudelite kirjeldused;
 - 7) maa maksustamishinna arvutuskäigus esitatavad andmed;
 - 8) maa maksustamishinna esitamise täpsuse.
- [RT I, 10.03.2022, 2- jõust. 15.03.2022]

§ 4⁴. Maa maksustamishindade avalikustamine ja kasutusele võtmine

Maa maksustamishind koos arvutuskäiguga avalikustatakse maakatastris hiljemalt hindamise aasta 31. oktoobril ja võetakse kasutusele sama aasta 31. detsembril.

[RT I, 10.03.2022, 2- jõust. 15.03.2022]

§ 5. Korralise hindamise mõiste ja alused

[Kehtetu -RT I, 10.03.2022, 2- jõust. 15.03.2022]

§ 5¹. Korralise hindamise läbiviimine

[Kehtetu -RT I, 10.03.2022, 2- jõust. 15.03.2022]

§ 6. Maatüki maksustamishind

[Kehtetu -RT I, 10.03.2022, 2- jõust. 15.03.2022]

§ 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

[Kehtetu -RT I, 10.03.2022, 2- jõust. 15.03.2022]

3. peatükk