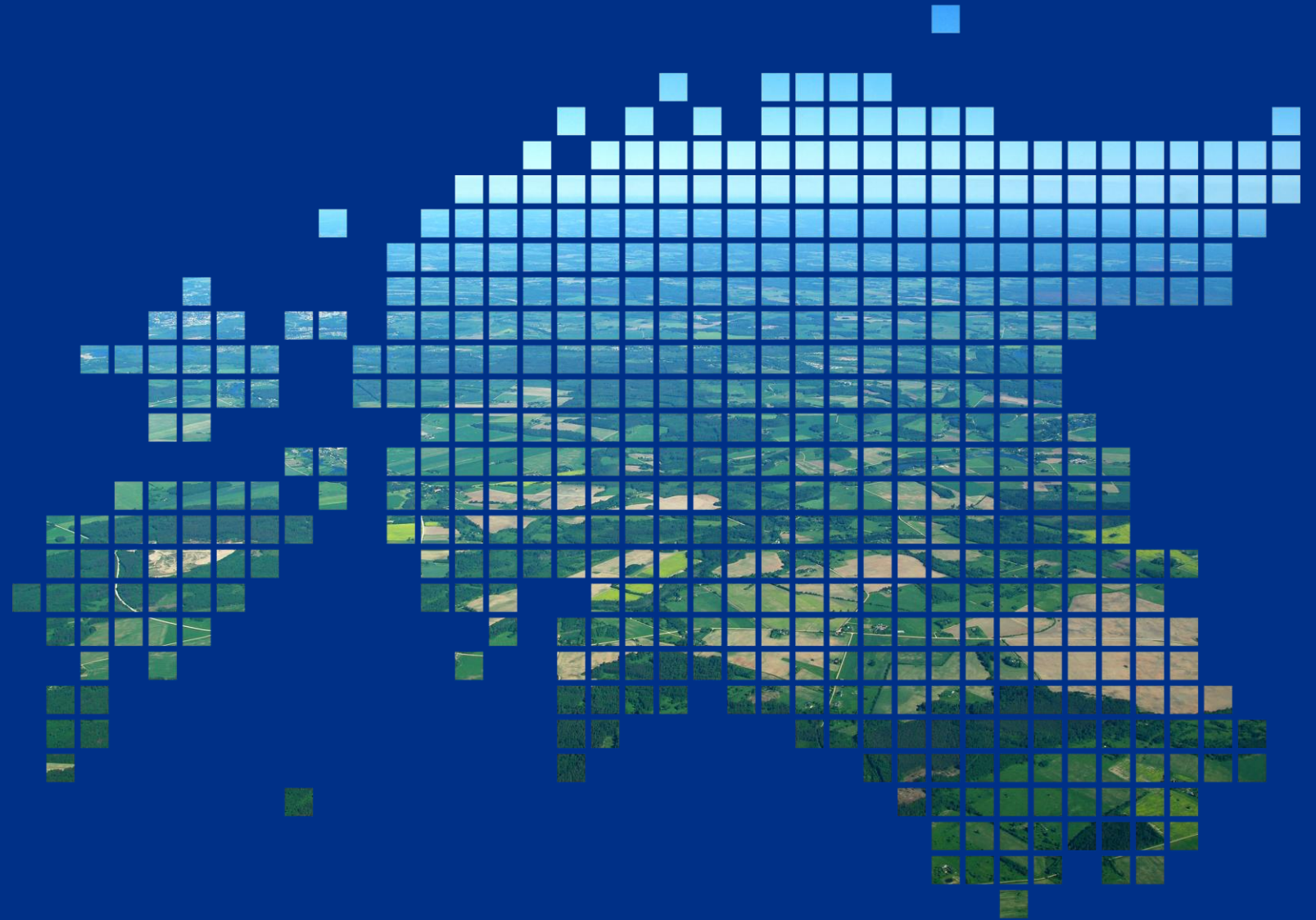




MAA- JA RUUMIAMET

Eesti maa korraline hindamine



Marje Kolmar-Grüner

Maa hindamise osakonna juhataja

Mis on korraline hindamine ?

Regulaarne

Iga nelja aasta järel

Eelmine hindamine toimus
2022

Kogu Eesti korraga

Kõik Eesti katastriüksused
780 000

Ainult maa hindamine

Ei hinnata hooneid ega
kasvavat metsa.

Era- ja avaliku sektori koostöö

Maa- ja Ruumiamet

KeMIT

Kutselised hindajad

Aivar Tomson

Eduard Elbrecht

Andres Teder

Tõnu Kuhi

Eda Erissaar

Mirje Kallaste

Kuidas hinnatakse?

1

Ühtne metoodika

hinnatakse suurt hulka
maad ühtse metoodikaga
statistiliste mudelite abil.

2

Automaatsed mudelid

Paikvaatlusi ei tehta.
Kasutatakse automaatseid
hindamismudeleid.

3

Tulemus

Statistiline üldistus
masinloetavate andmete
põhjal.

Kõige olulisem on asukoht ja maakasutus

Maa väärtust mõjutavad eelkõige asukoht, maakasutus, aga ka pindala ning muud maa omadused.

Maa andmed

Maakatastri andmed (nt pindala, sihtotstarve)

Ruumiandmed (veekogu lähedus)

Mullastikuandmed (boniteet)

Ehitusõiguse andmed (planeeringute info)

jm

Tehingute andmed

Notarite saadetud ostu-müügitehingute andmed

Maa andmed + tehingute andmed = maa väärtus

Maa koguväärtus kasvas kolmandiku võrra

2022

33,2

miljardit eurot

2026

44,1

miljardit eurot

Hoonestamata elamumaa mediaanhind 2022 ja 2026



Endine lageala Rae vallas

2022



2026



Endine põllumajandusmaa Tartu vallas

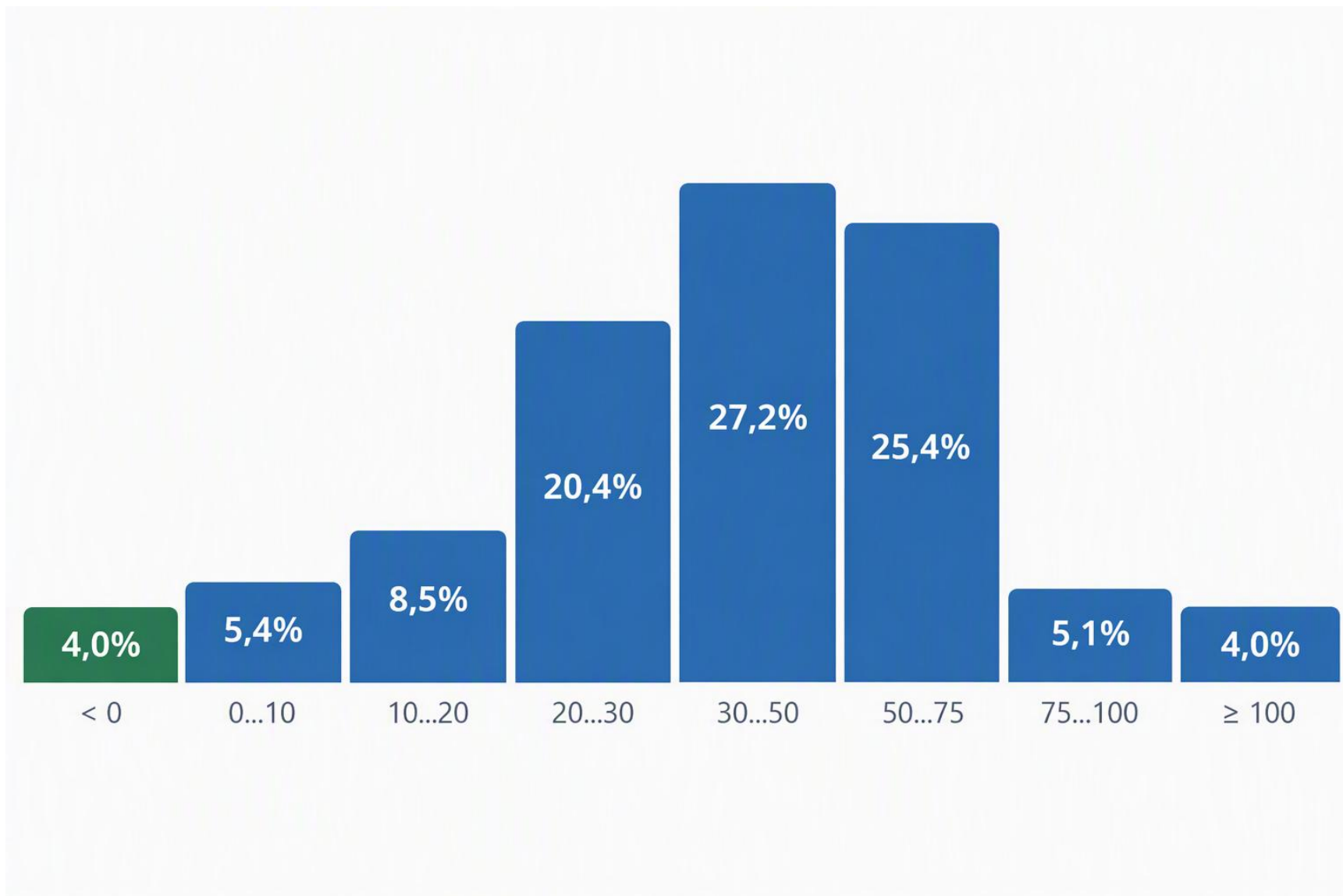
2022



2026



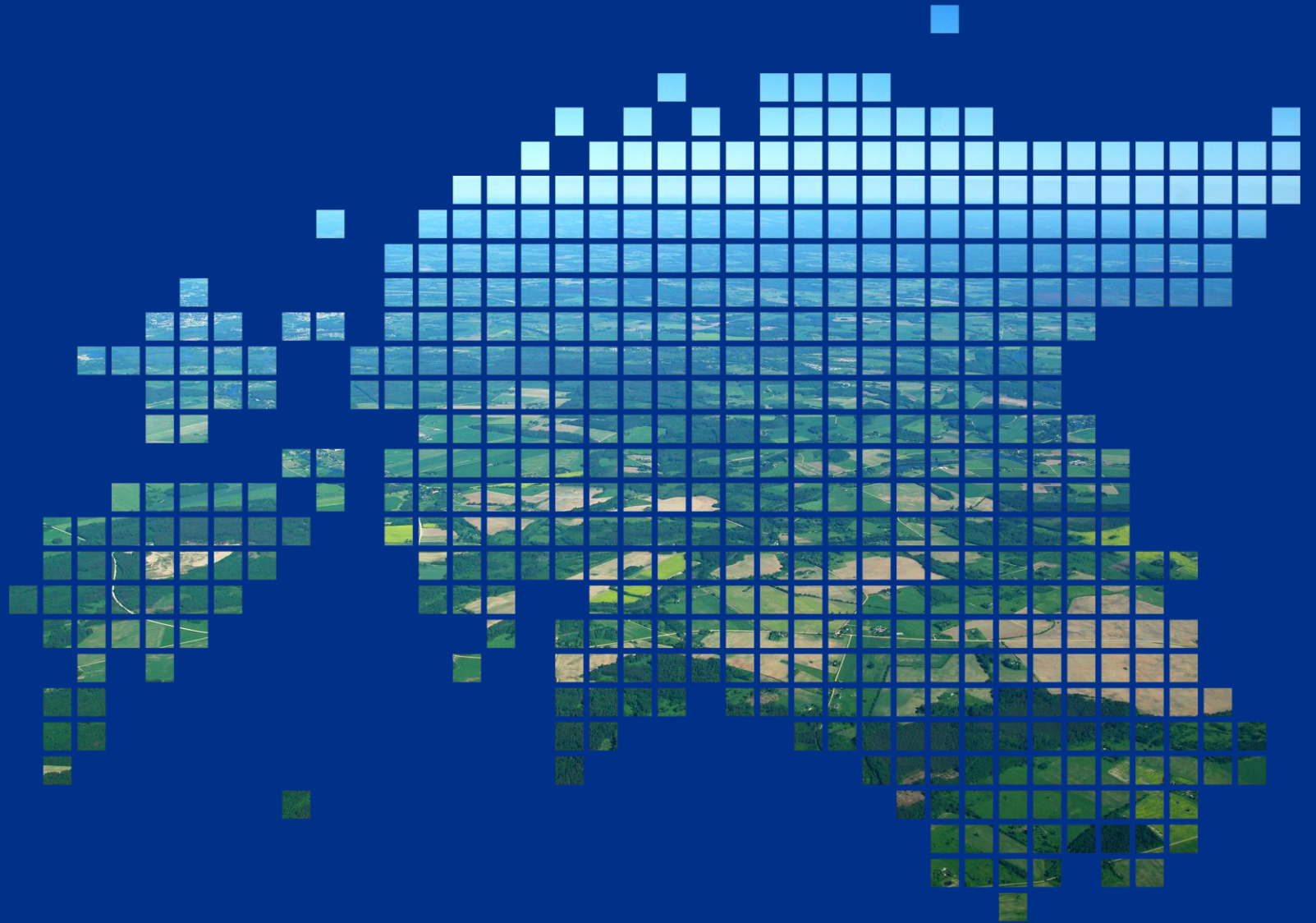
Väärtus kasvas 96% maaüksustest





MAA- JA RUUMIAMET

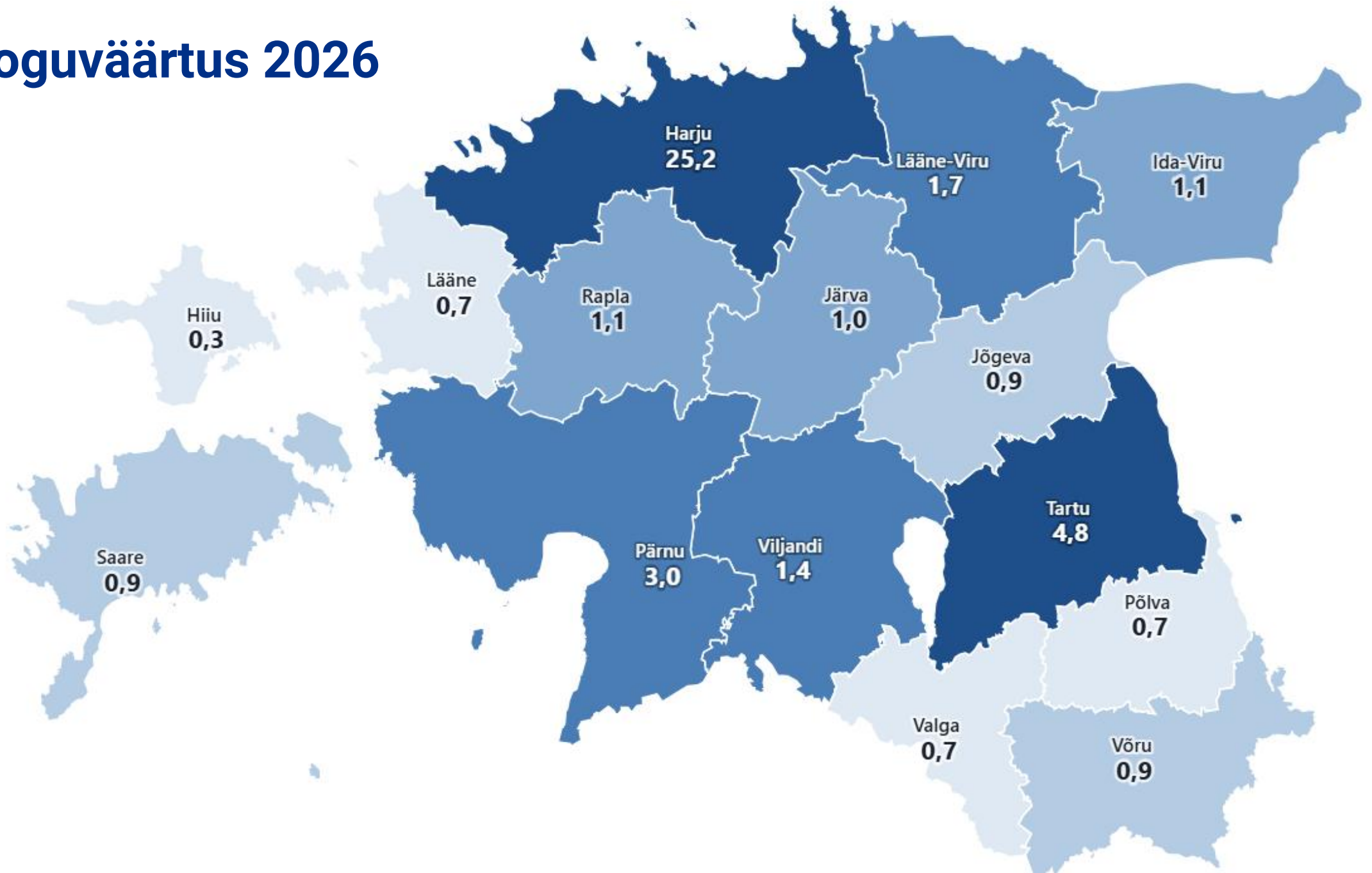
Tulemused



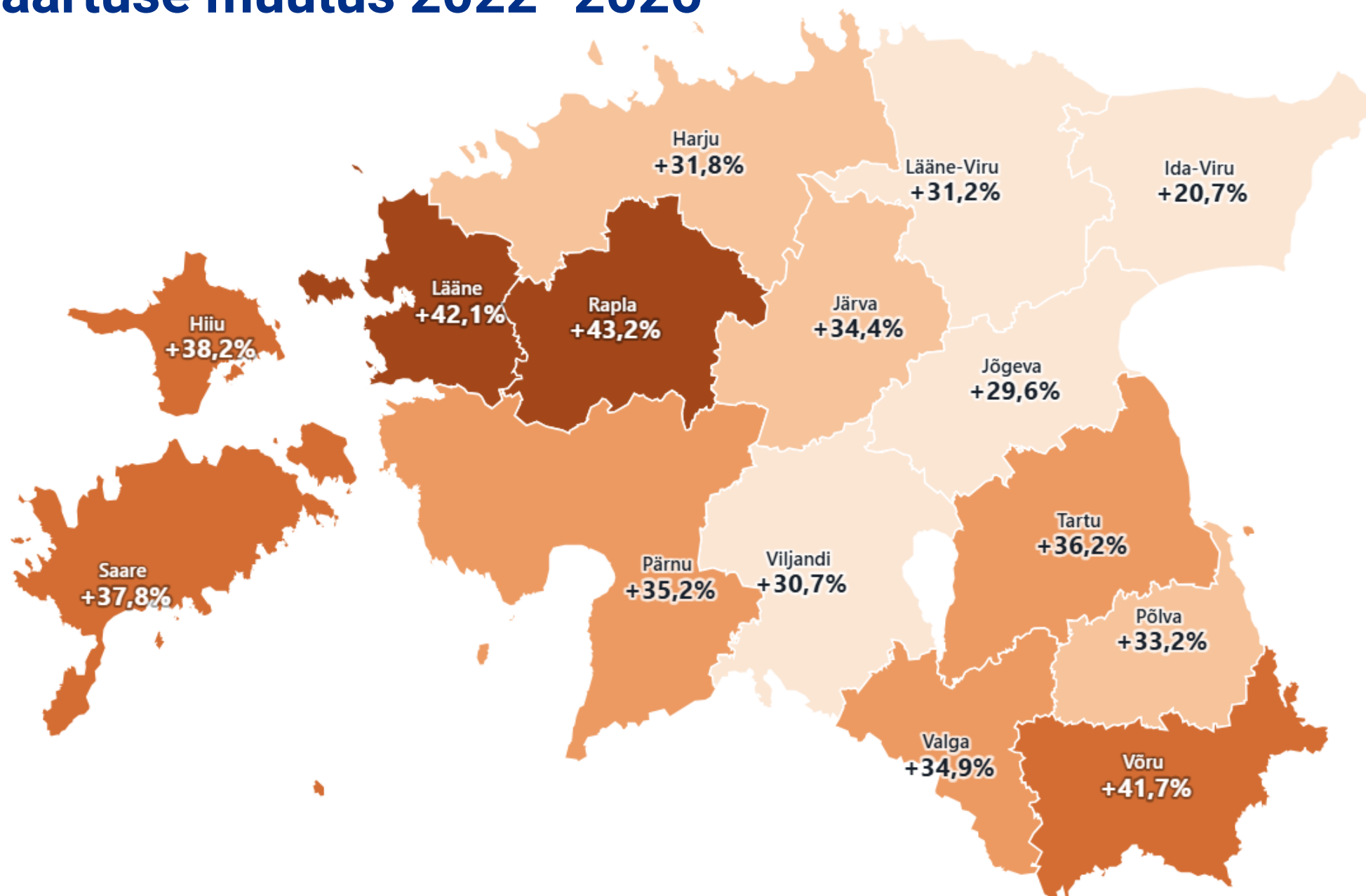
Britt Suits

Korralise hindamise protsessijuht

Maa koguväärtus 2026



Maa koguväärtuse muutus 2022–2026



Maa väärtus 2022 ja 2026

	2022 miljard €	2026 miljard €	Muutus
Koguväärtus	33,2	44,1	+33%
Elamumaad	16,5	22,2	+35%
Äri- ja tootmismaad	6,3	8,1	+29%
Põllumajandusmaad	5,0	6,2	+25%
Metsamaad	2,7	4,0	+52%
Ülejäänud maad	2,8	3,6	+29%

Kõige olulisem on maakasutus ja asukoht

Maakasutus

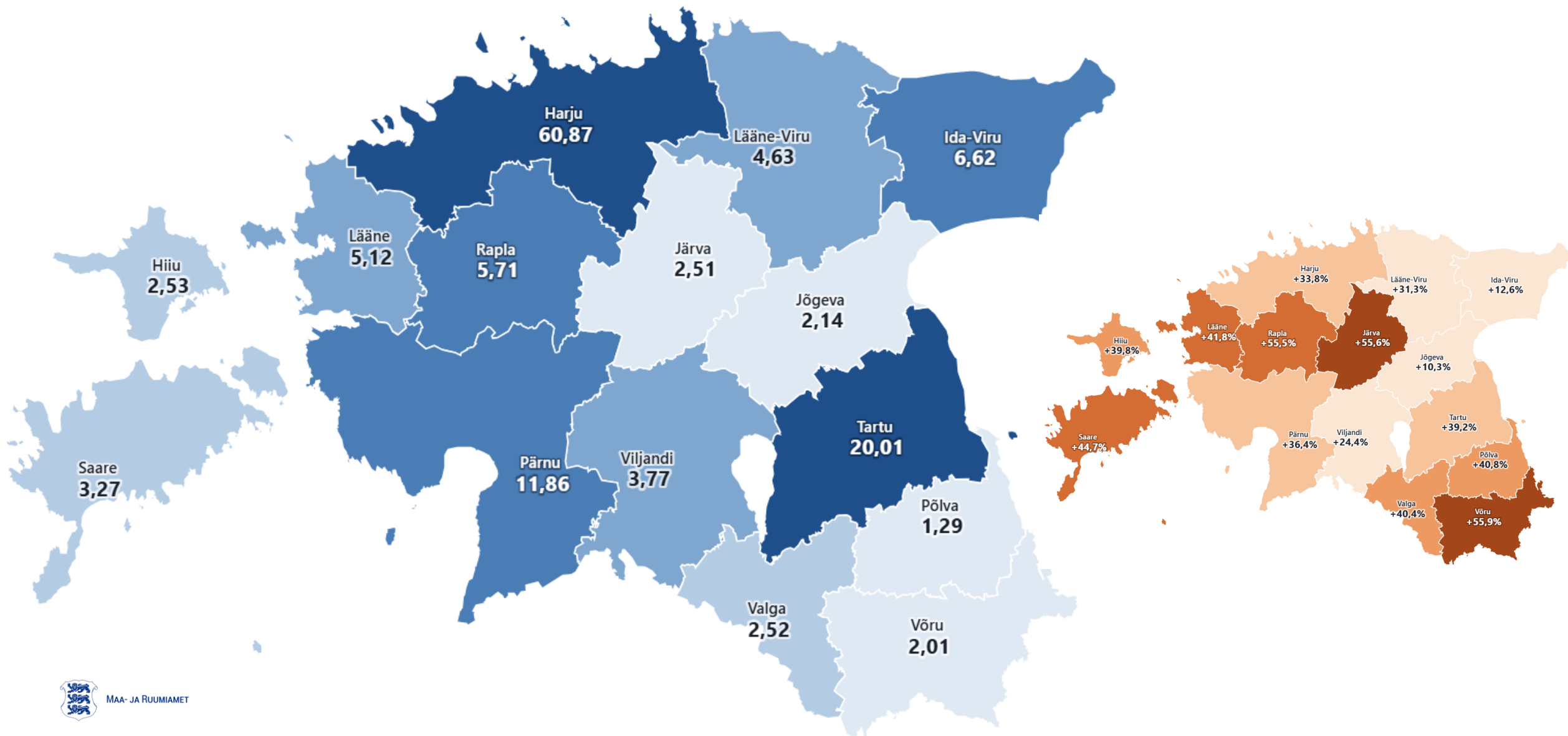
Asukoht



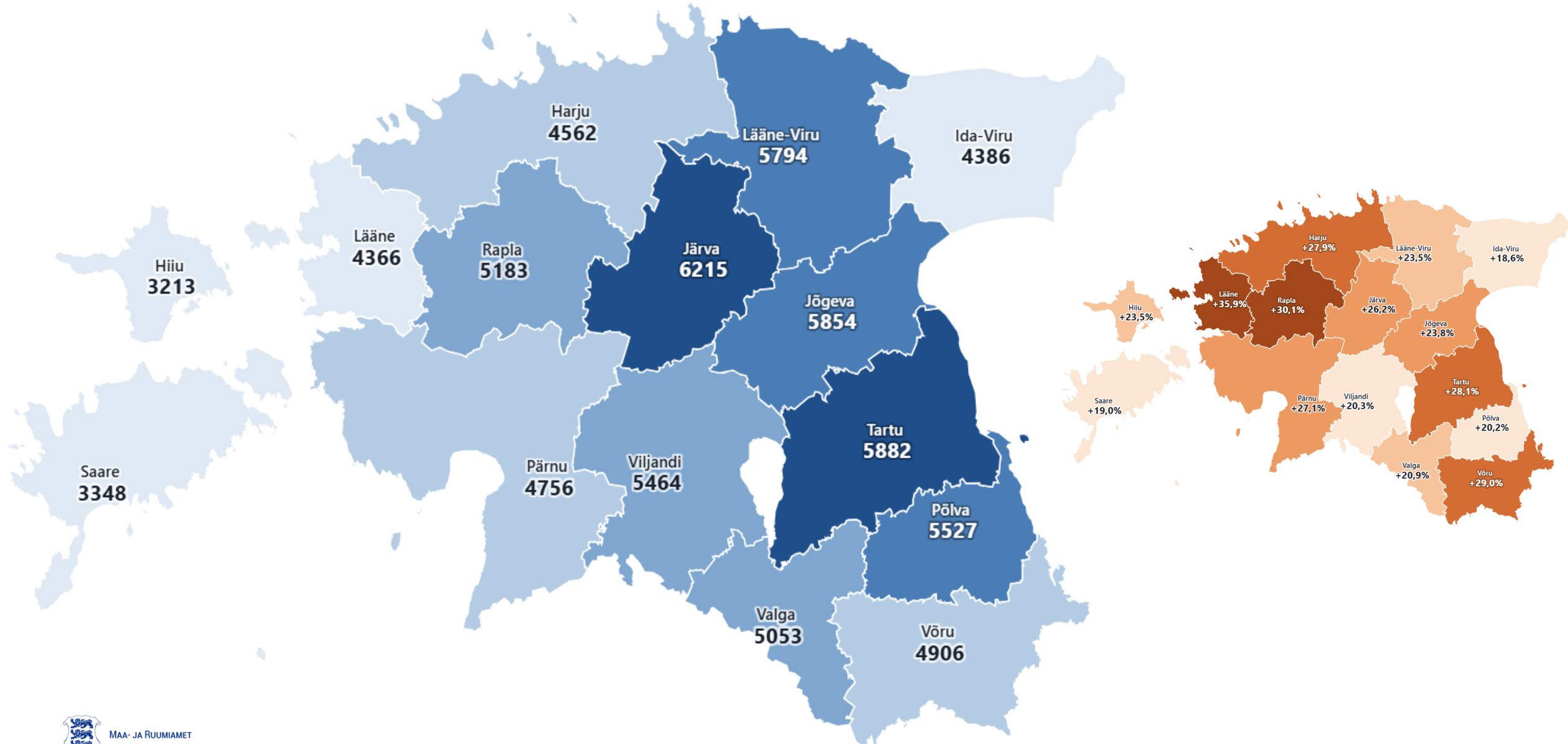
Hindamismudelid

Ehitusmaa	Elamumaa, ärimaa, tootmismaa, õuemaa, mäetööstusmaa($\times 0,5$), ühiskondlike ehitiste maa($\times 0,5$)	Statistiline analüüs	Hoonestamata elamumaa tehingud Asukohaklassid Erinevad väärtust mõjutavad tegurid
Ehitusõiguse mudel	Tallinna ja Tartu kesklinnas olev ehitusmaa	Asumi ehitusõiguse väärtus €/m ²	Asumi suletud brutopinna m ² väärtus $\times$ suletud brutopinna m ² maht
Põllu- majandusmaa	Haritav maa, looduslik rohumaa($\times 0,5$)	Statistiline analüüs	Haritava maa tehingud Erinevad väärtust mõjutavad tegurid
Metsamaa	Metsamaa	Statistiline analüüs	Metsata metsamaa tehingud Baasväärtus $\times$ kvaliteedikordaja
Aktiivse turuta maa	Transpordimaa, veekogude maa, jäätmeoidla maa, kaitsealune maa, riigikaitsemaa, turbatööstusmaa, üldkasutatav maa, sihtotstarbeta maa	Asukohaklassi madalaim väärtus €/m ²	Tugineb tehingute analüüsile ja ekspertarvamustele

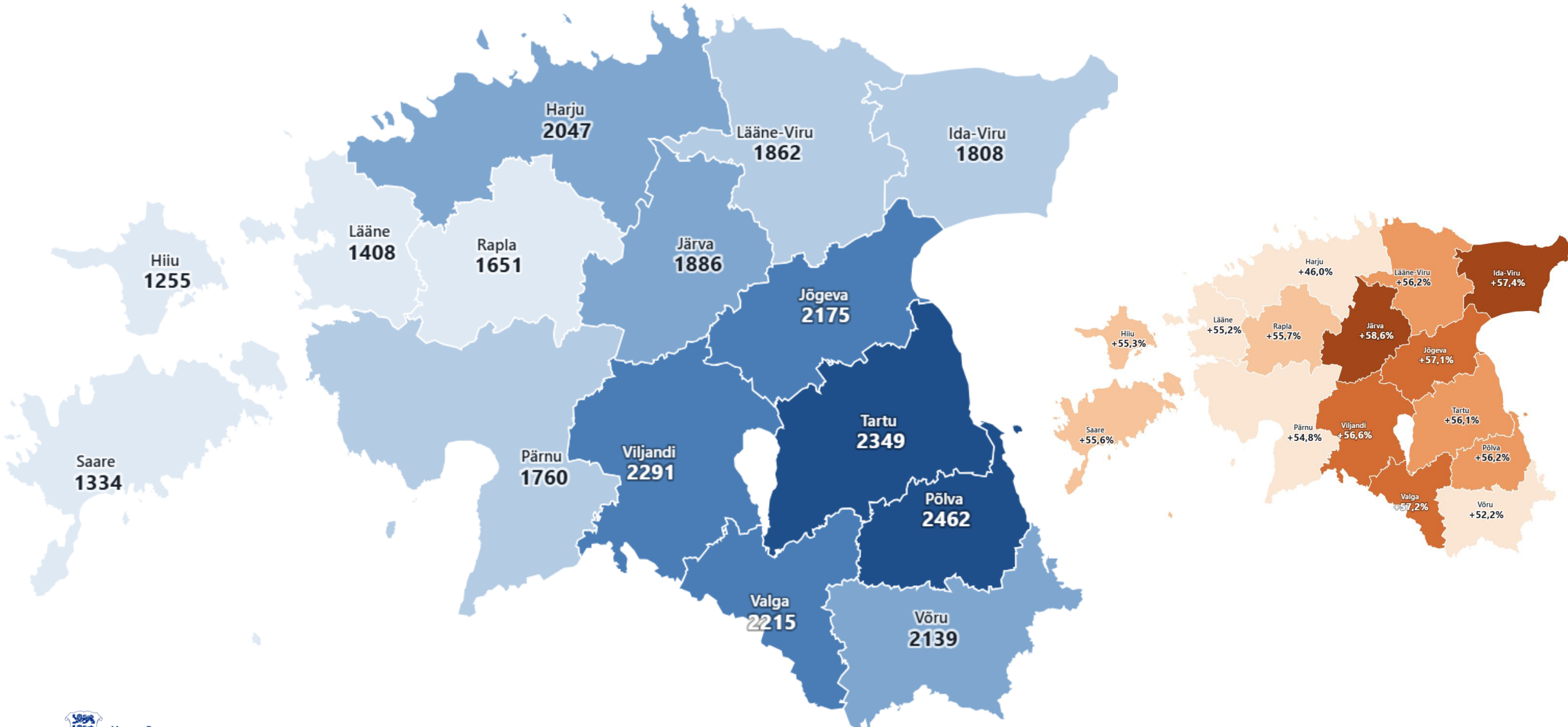
Elamumaa väärtus 2026 ja muutus 2022–2026



Põllumajandusmaa väärtus 2026 ja muutus 2022–2026



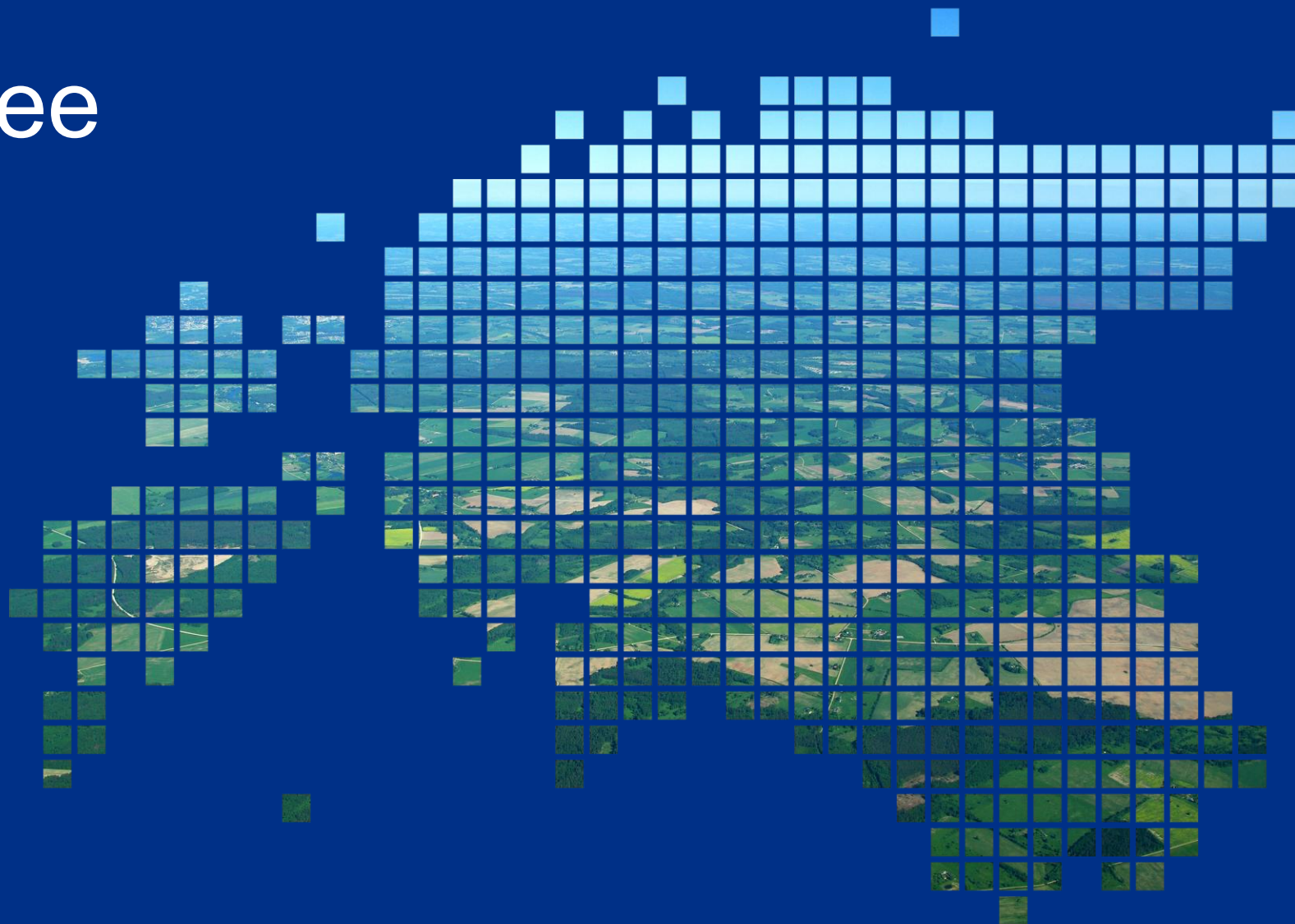
Metsamaa väärtus 2026 ja muutus 2022–2026





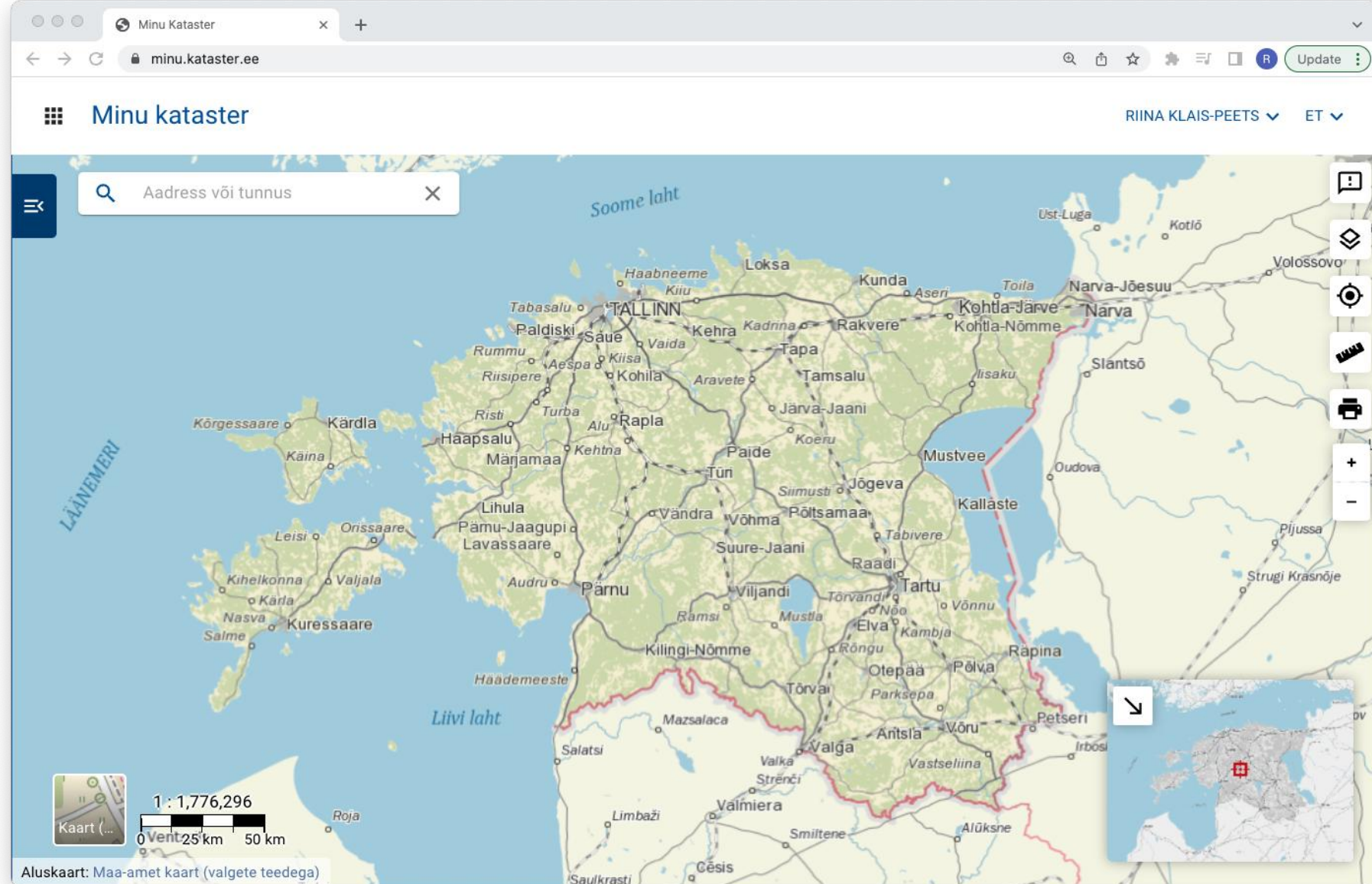
MAA- JA RUUMIAMET

minu.kataster.ee



Hindamistulemustega
tutvumine

Minu kataster



42301:002:0500

Harju maakond, Kuusalu vald, Hara küla, Väike-Lohja

87401:004:1270

Qru

87401:004:1100

Tuulepesa

87401:004:0090

1:1915

0 25 m 50 m



Aluskaart: Maa- ja Ruumiamet kaart (valgete teedega)



MAA- JA RUUMIAMET

Otsi

Maatükk 42301:002:0500

Põhiandmestik

Tunnus 42301:002:0500

Address Harju maakond, Kuusalu vald,
Hara küla, Väike-Lohja

Pindala 5500 m²

Sihtotstarve Elamumaa 100%

Registreerimise aeg 20.01.1998

Kinnistu nr 699402

Omandivorm Eraomand

Märked Märked puuduvad

Mõõdistamise ja piiripunkti info

Maa väärtuse info

m²

ha



Väljavõte



Lae alla



Tagasiside

Asukoht

XY: 594488.5531374845, 6603945.25



Otsi

Maatükk 42301:002:0500

Põhiandmestik

Mõõdistamise ja piiripunkti info

Maa väärtuse info

2022 korralise hindamise tulemus (01.01.2026 seisuga) 49 335 €

2022 korralise hindamise tulemus 49 335 €

2026 korralise hindamise tulemus 70 950 €

Hindamise tulemus näitab maaomanikule indikatiivset maatüki väärtust, tegu ei ole individuaalse eksperthinnanguga. Maa väärtuse arvutamisel kasutab MaRu hindamismudeleid, mis arvestavad kinnisvara ostu-müügitehinguid, maa omadusi ja asukohta kirjeldavaid andmeid. *Maksu -ja Tolliamet kasutab 2022 korralisel hindamisel saadud maa väärtust 2026 maamaksu arvutamise alusena. **2022 korralise hindamise tulemus, kui maatüki andmed (ruumikuju või sihtotstarve) on muutunud.

m² ha

Väljavõte

Lae alla

Tagasiside

Asukoht

XY: 594488.5531374845, 6603945.25



Otsi

Maatükk 42301:002:0500

Põhiandmestik

Möödistamise ja piiripunkti info

Maa väärtuse info

2022 korralise hindamise tulemus (01.01.2022)

2022 korralise hindamise tulemus

2026 korralise hindamise tulemus

Hindamise tulemus näitab maaomanikule indikaatorit, mis annab ülevaate maa väärtuse muutumisest individuaalse eksperthinnanguga. Maa väärtuse hindamismudeleid, mis arvestavad kinnisvara olemist ja asukohta kirjeldavaid andmeid. *Maksu- ja Tolliamet hindamisel saadud maa väärtust 2026 maamaksu korralise hindamise tulemus, kui maatüki andmed muutunud.

Kitsenduste info

Kõlvikute info

m²

ha



Väljavõte



Lae

Hindamisleht (42301:002:0500) 2026 korralise hindamise tulemus



Aadress Harju maakond, Kuusalu vald, Hara küla, Väike-Lohja

Maatüki pindala 5 500 m²

Maa väärtus 2001 (maksustamishind kuni 31.12.2023) 10 560 €

Maa väärtus 2026 (maksustamishind alates 01.01.2028) 70 950 €

[Vaata andmeid katastris](#)[Miks erineb 2026 tulemus 2001 omast?](#)

Hinnatud osa	Hindamismudel	Osa pindala (m²)	Väärtus (€/m²)	Väärtus (€)
Elamumaa	Ehitusmaa	5 500	12,90	70 950 €
Hindamismudel				▼
Väärtuse kujunemine tegurite lõikes				▼
Hindamiseks kasutatud alusandmed				▼
Maa väärtus 2001 arvutuskäik				▼
Maa väärtus 2001 alusandmed				▼



Tagasiside

Otsi

Maatükk 42301:002:0500

Põhiandmestik

Möödistamise ja piiripunkti info

Maa väärtuse info

2022 korralise hindamise tulemus (01.01.2022)

2022 korralise hindamise tulemus

2026 korralise hindamise tulemus

Hindamise tulemus näitab maaomanikule indikaatorit, mis on individuaalse eksperthinnangu tulemus. Maa väärtust hindamismudeleid, mis arvestavad kinnisvara olemist ja asukohta kirjeldavaid andmeid. *Maksu- ja Tööstus- ja Kaubandusministeeriumi määratud maa väärtust 2026 maamaksu korralise hindamise tulemus, kui maatüki andmed muutunud.

Kitsenduste info

Kõlvikute info

m²

ha

Väljavõte

Lae

Tagasiside

Miks erineb 2026 tulemus 2001 omast?

Hinnatud osa	Hindamismudel	Osa pindala (m²)	Väärtus (€/m²)	Väärtus (€)
Elamumaa	Ehitusmaa	5 500	12,90	70 950 €

Hindamismudel

Ehitusmaa	12,90 €/m²
Tegur	Mõju
Algäärtus	24,81 €/m²
Veekogu mõju (Meri lähemal kui 150m)	7,44 €/m²
Pindala (5 500 m²)	-19,35 €/m²

Väärtuse kujunemine tegurite lõikes

Hindamiseks kasutatud alusandmed

Maa väärtus 2001 arvutuskäik

Maa väärtus 2001 alusandmed



Otsi

Maatükk 42301:002:0500

Põhiandmestik

Möödistamise ja piiripunkti info

Maa väärtuse info

2022 korralise hindamise tulemus (01.01.2022)

2022 korralise hindamise tulemus

2026 korralise hindamise tulemus

Hindamise tulemus näitab maaomanikule indikaatorit, mis annab ülevaate maa väärtuse muutusest võrreldes eelmise aastaga. Maa väärtust arvutatakse erinevate hindamismudeleid, mis arvestavad kinnisvara osatähtsust, asukohta kirjeldavaid andmeid. *Maksu- ja Toli hindamisel saadud maa väärtust 2026 maamaksu korralise hindamise tulemus, kui maatüki andmed on muutunud.

Kitsenduste info

Kõlvikute info

m²

ha

Väljavõte

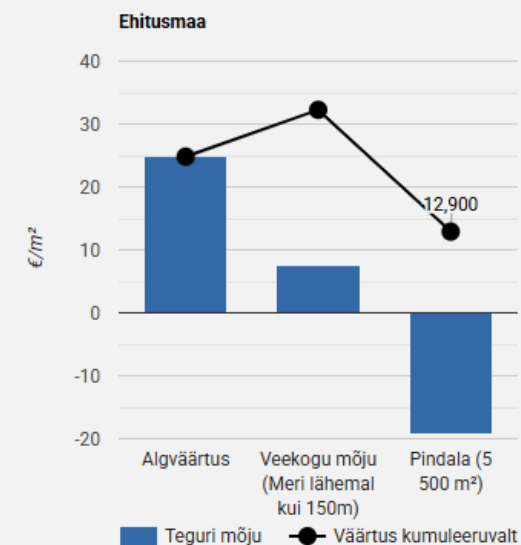
Lae

Tagasiside

Pindala (5 500 m²)

-19,35 €/m²

Väärtuse kujunemine tegurite lõikes



Hindamiseks kasutatud alusandmed

Maa väärtus 2001 arvutuskäik

Maa väärtus 2001 alusandmed

Otsi

Maatükk 25702:001:0007

Põhiandmestik

Tunnus	25702:001:0007
Aadress	Järva maakond, Järva vald, Jalgsema küla, Liisa
Pindala	93703 m²
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Registreerimise aeg	26.02.2002
Kinnistu nr	2489436
Omandivorm	Eraomand
Märked	Märked puuduvad

Möödistamise ja piiripunkti info

Maa väärtuse info

Kitsenduste info

Kõlvikute info

m²

ha



Väljavõte



Lae alla



Tagasiside

Asukoht

XY: 608446.1737457442, 6554981.945

25702:001:0006

Väike-Roobo
25702:001:0880



Otsi

Maatükk 25702:001:0007

Põhiandmestik

Mõõdistamise ja piiripunkti info

Maa väärtuse info

2022 korralise hindamise tulemus (01.01.2026 seisuga)	45 889 €
2022 korralise hindamise tulemus	45 915 €
2026 korralise hindamise tulemus	64 994 €

Hindamise tulemus näitab maaomanikule indikatiivset maatüki väärtust, tegu ei ole individuaalse eksperthinnanguga. Maa väärtuse arvutamisel kasutab MaRu hindamismudeleid, mis arvestavad kinnisvara ostu-müügitehinguid, maa omadusi ja asukohta kirjeldavaid andmeid. *Maksu- ja Tolliamet kasutab 2022 korralisel hindamisel saadud maa väärtust 2026 maamaksu arvutamise alusena. **2022 korralise hindamise tulemus, kui maatüki andmed (ruumikuju või sihtotstarve) on muutunud.

Kitsenduste info

Kõlvikute info

m² ha

Väljavõte

Lae alla

Tagasiside

Asukoht

XY: 608446.1737457442, 6554981.945

25702:001:0006

Väike-Roobo
25702:001:0880

Otsi

Maatükk 25702:001:0007

Põhiandmestik

Mõõdistamise ja piiripunkti info

Maa väärtuse info

2022 korralise hindamise tulemus (01.01.2022)

2022 korralise hindamise tulemus

2026 korralise hindamise tulemus

Hindamise tulemus näitab maaomanikule indikaatorina, mis on individuaalse eksperthinnangu. Maa väärtus on määratud hindamismudeleid, mis arvestavad kinnisvara omajate ja asukohta kirjeldavaid andmeid. *Maksu- ja Tolliamet hindamisel saadud maa väärtust 2026 maamaksu korralise hindamise tulemus, kui maatüki andmed on muutunud.

Kitsenduste info

Kõlvikute info

m²

ha



Väljavõte



Lae

Hindamisleht (25702:001:0007) 2026 korralise hindamise tulemus



Aadress Järva maakond, Järva vald, Jalgsema küla, Liisa

Maatüki pindala 93 703 m²

Maa väärtus 2001 (maksustamishind kuni 31.12.2023) 2 710 €

Maa väärtus 2026 (maksustamishind alates 01.01.2028) 64 994 €

[Vaata andmeid katastris](#)

[Miks erineb 2026 tulemus 2001 omast?](#)

Hinnatud osa	Hindamismudel	Osa pindala (m²)	Väärtus (€/m²)	Väärtus (€)
Maatulundusmaa haritav maa	Põllumajandusmaa	82 632	0,75	61 974 €
Maatulundusmaa metsamaa	Metsamaa	6 704	0,23	1 535 €
Maatulundusmaa looduslik rohumaa	Põllumajandusmaa (looduslik rohumaa)	4 367	0,34	1 485 €
Maatüki pindala ja väärtuse jaotus				▼
Hindamismudel				▼
Väärtuse kujunemine tegurite lõikes				▼
Hindamiseks kasutatud alusandmed				▼

Otsi

Maatükk 25702:001:0007

Põhiandmestik

Möödistamise ja piiripunkti info

Maa väärtuse info

2022 korralise hindamise tulemus (01.01.2022)

2022 korralise hindamise tulemus

2026 korralise hindamise tulemus

Hindamise tulemus näitab maaomanikule indikaatorit, mis annab ülevaate maa väärtuse muutusest võrreldes eelmise korralise hindamisega. Maa väärtuse hindamismudeleid, mis arvestavad kinnisvara osade ja asukohta kirjeldavaid andmeid. *Maksu- ja Tolliamet on teinud muudatusi maa väärtuse hindamisel saadud maa väärtust 2026 maamaksu korralise hindamise tulemus, kui maatüki andmed on muutunud.

Kitsenduste info

Kõlvikute info

m²

ha



Väljavõte



Lae

Hinnatud osa

Hindamismudel

Osa pindala
(m²)

Väärtus
(€/m²)

Väärtus
(€)

Maatulundusmaa haritav maa

Põllumajandusmaa

82 632

0,75

61 974 €

Maatulundusmaa metsamaa

Metsamaa

6 704

0,23

1 535 €

Maatulundusmaa looduslik rohumaa

Põllumajandusmaa (looduslik rohumaa)

4 367

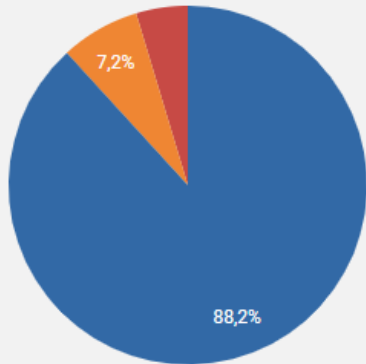
0,34

1 485 €

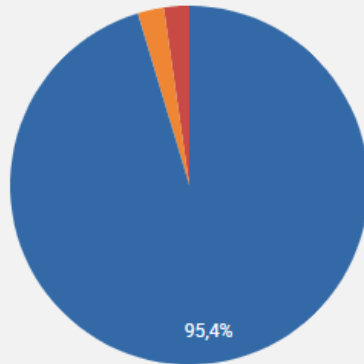
Maatüki pindala ja väärtuse jaotus

Pinna jaotus

Väärtuse jaotus



- Maatulundusmaa haritav maa
- Maatulundusmaa metsamaa
- Maatulundusmaa looduslik rohumaa



- Maatulundusmaa haritav maa
- Maatulundusmaa metsamaa
- Maatulundusmaa looduslik rohumaa

Hindamismudel

Otsi

Maatükk 25702:001:0007

Põhiandmestik

Möödistamise ja piiripunkti info

Maa väärtuse info

2022 korralise hindamise tulemus (01.01.2022)

2022 korralise hindamise tulemus

2026 korralise hindamise tulemus

Hindamise tulemus näitab maaomanikule indikaatorit, mis on individuaalse eksperthinnangu tulemus. Maa väärtust hindamismudeleid, mis arvestavad kinnisvara omajate arvustust ja asukohta kirjeldavaid andmeid. *Maksu- ja Tolliamet hindamisel saadud maa väärtust 2026 maamaksu korralise hindamise tulemus, kui maatüki andmed ei ole muutunud.

Kitsenduste info

Kõlvikute info

m² ha Väljavõte La

Metsamaa	Metsamaa
Maatulundusmaa looduslik rohuma	Maatulundusmaa looduslik rohuma

Hindamismudel

Põllumajandusmaa	0,76 €/m²
Tegur	Mõju
Algväärtus	0,690 €/m²
Mullaviljakus (64)	0,077 €/m²
Püsirohuma osakaal (0%)	0,000 €/m²
Liigniiskete muldade osakaal (0%)	0,000 €/m²
Valikunihke korrektsioon	-0,001 €/m²
Pindala (82 632 m²)	0,000 €/m²
Tee piirnevus (puudub)	-0,011 €/m²
Metsamaa	0,23 €/m²
Tegur	Mõju
Inventeerimata metsamaa (Jalgsema küla) (0,229 €/m²) osa (100%) metsamaa väärtusest	0,229 €/m²
Põllumajandusmaa (looduslik rohuma)	0,34 €/m²

Otsi

Maatükk 25702:001:0007

Põhiandmestik

Mõõdistamise ja piiripunkti info

Maa väärtuse info

2022 korralise hindamise tulemus (01.01.2022)

2022 korralise hindamise tulemus

2026 korralise hindamise tulemus

Hindamise tulemus näitab maaomanikule indikaatorina, mis on individuaalse eksperthinnanguga. Maa väärtus on määratud hindamismudeleid, mis arvestavad kinnisvara asukohta ja asukohta kirjeldavaid andmeid. *Maksu- ja Tõlgi hindamisel saadud maa väärtust 2026 maamaksu korralise hindamise tulemus, kui maatüki andmed muutunud.

Kitsenduste info

Kõlvikute info

m²

ha

Väljavõte

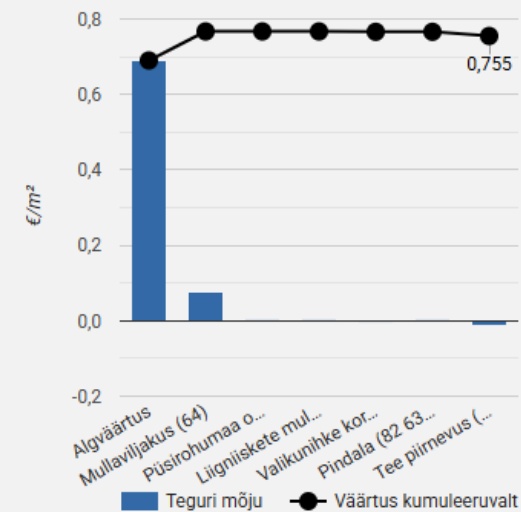
Lai

tee piirnevus (pindala)

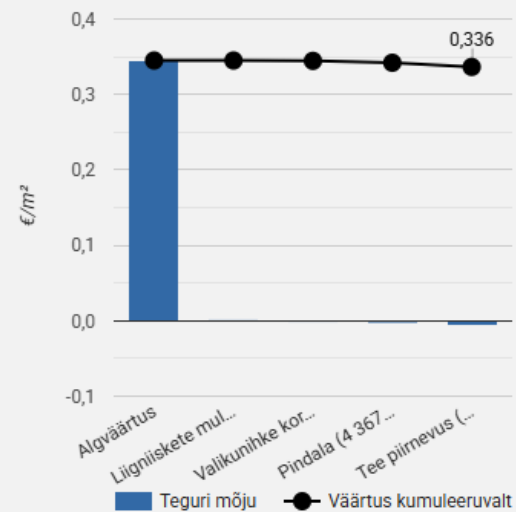
-0,006 €/m²

Väärtuse kujunemine tegurite lõikes

Põllumajandusmaa



Põllumajandusmaa (looduslik rohumaa)



Hindamiseks kasutatud alusandmed

Asukohaklass	8	i
PRIA toetuste ala osakaal	94%	i
Tee piirnevus	Ei piirne teega	i

Maa väärtus 2001 arvutuskäik

Minu Kataster

minu.kataster.ee

Update

Minu kataster

LOULISSE ET

Hindamismudel

Põllumajandusmaa	0,44 €/m²	
Tegur		Mõju
Algväärtus		i
Liigniiskete muldade osakaal (0%)		i
Mullaviljakus (30)		i
Pindala (12 652 m ²)	-0,008 €/m ²	i
Püsirohumaa osakaal (79%)	-0,017 €/m ²	i
Valikunihke korrektsoon	-0,017 €/m ²	i
Ehitusmaa	0,41 €/m²	
Tegur		Mõju
Algväärtus	0,74 €/m ²	i

Maatükil paiknevate harimist piiravate liigniiskete muldade esinemise osakaal. Mida kõrgem on liigniiskete muldade osakaal, seda madalam on maatüki ühiku väärtus. Liigniiskete muldade andmed põhinevad Maa-ameti hallataval mullastiku kaardil. Andmete ebatäpsusest palume teavitada tagasiside vormi kaudu.

Minu Kataster

minu.kataster.ee

Update

Minu kataster

LOGI Sisse

ET

Hindamismudel

Väärtuse kujunemine tegurite lõikes

Hindamiseks kasutatud alusandmed

Tagasiside

Nimi

E-post*

Telefon

Pöördumise liik

Maatüki tunnus

Tagasiside sisu*

Küsimus hindamismetoodika kohta

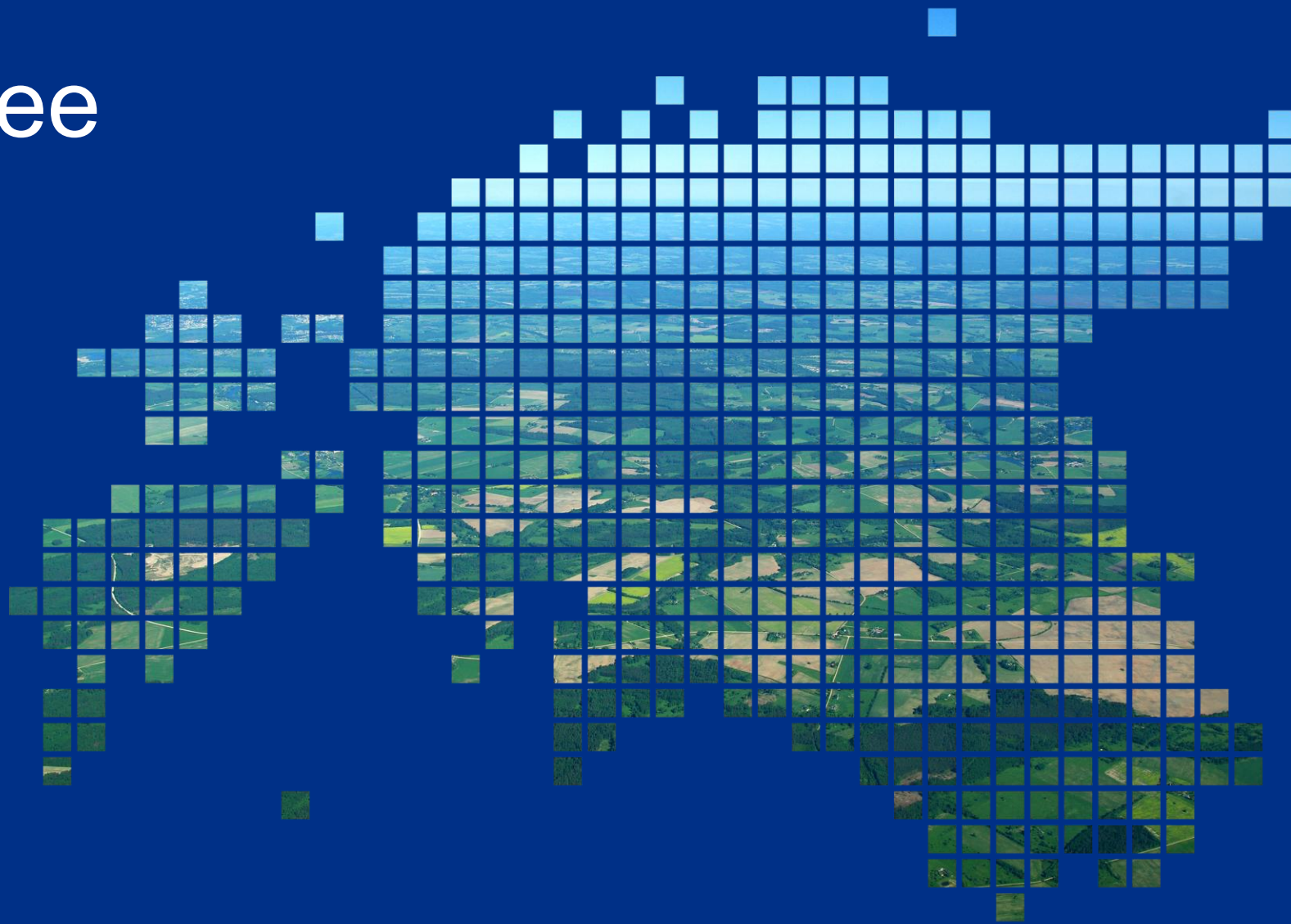
87401:004:0090

Saada



MAA- JA RUUMIAMET

minu.kataster.ee



Hindamistulemustega
tutvumine