



Õiguskantsleri Kantselei

Tambet Tiits
Maa-amet
Mustamäe tee 51
10621, TALLINN
maaamet@maaamet.ee

Teie nr

Meie 22.03.2024 nr 6-1/240207/2401717

Lugupeetud Tambet Tiits

Täname Maa-ametit 08.03.2024 vastuste ja materjalide eest. Asjaolude täpsustamiseks on meil veel mõned täiendavad küsimused.

Märgite 08.03.2024 vastuses järgmist: „*Samale omanikule kuuluvate kinnisasjade hindamine eraldi või kogumina sõltub eelkõige sellest, kas need kinnisasjad on kinnisvaraturul eraldi kaubeldavad või moodustavad ühtselt käsitletava terviku.*“

Üldjuhul tellib Maa-amet kinnisasjade hindamise kogumina, kui need jäävad samale detailplaneeringu alale või kuuluvad ühe kinnistu koosseisu või kui samale kinnisasja omanikule kuuluvad sarnaste omadustega kinnisasjad paiknevad lähestikku ning on omavahel sünergilises seoses, mistõttu nende kooshindamisel saadud hindamistulemus ületab väärtust, mis oleks saadud üksikute varade väärtuste liitmise teel.

Enne hindamise tellimist kutseliselt hindajalt edastab Maa-amet kinnisasja omanikule tutvumiseks ka hindamise lähteülesande, mille osas on kinnisasja omanikul võimalus anda tagasiside ning esitada ettepanekuid ka hindamise lähteülesande täiendamiseks, sh avaldada arvamust, kas ta nõustub temale kuuluvate kinnisasjade kogumina hindamisega.“

1. Kas lähtute selle otsustamisel, kas kinnistuid kogumina hinnata, alati varade väärtuse hindamise kriteeriumist (st kooshindamise väärtus vara võõrandajale on suurem) või on see üksnes üks kriteerium, mida arvesse võtate?
 - 1.1. Kui Maa-amet ei lähtu alati väärtuse kriteeriumist, siis millisel alusel otsustate, millisest 08.03.2024 vastuses kirjeldatud kriteeriumist lähtuda? Kas kriteeriume on lisaks 08.03.2024 kirjas toodule veel?
2. Millest lähtuvalt hindate varade väärtust ja jõuate järeldusele, et kooshindamisel on väärtus suurem? Kas selle kohta koostatakse ka arvutuskäik, mis on omanikule nähtav?
3. Kas võtate selle otsustamisel, kas kinnistuid kogumina hinnata, arvesse ka riigi võimalikku huvi omandada kõik kinnistud korraga, sest need on seotud ühe avaliku huvi eesmärgiga? Peame silmas just olukorda, kus kinnistu omandamine avalikes huvides on eesmärgipärane üksnes juhul kui omandatakse ka kõik teised konkreetse avaliku huviga seotud projektiga kinnistud?
4. Kuidas toimite, kui omanik ei ole (sõltumata põhjusest) nõus kinnisasjade hindamisega ühes menetluses, vaid soovib iga oma kinnisasja osas eraldi haldusmenetlust? Millisel juhul olete pidanud eraldi menetlust ebamõistlikuks ja kelle vaatepunktist lähtudes?

5. Kuidas toimite, kui omanik soovib (sõltumata põhjusest) kinnisasjade hindamist ühes menetluses, kuid Teie leiate, et see pole asjaolusid (kriteeriume arvestades) mõistlik? Kas selliseid olukordi on ette tulnud viimase kolme aasta jooksul? Millisel juhul olete pidanud ühte menetlust ebamõistlikuks ja kelle vaatepunktist lähtudes?
6. Kas eksperdil on võimalik hiljem hinnangus lähteülesandest kõrvale kalduda põhjendusel, et kinnistuste eraldi hindamine on omanikule majanduslikult kasulik? Kas sellist olukorda on viimase kolme aasta jooksul ette tulnud?
7. Kas Teile teadaolevalt on ette tulnud olukordi, kus vahetult enne kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse algust (teavituse kätte toimetamist) võõrandab omanik kinnistu kolmandale isikule?
8. Kas motivatsioonitasu kokkuleppele jõudmise eest (KAHOS § 15) arvestate iga omandatava kinnisasja kohta või koondhinnangu alusel?
9. Kas Maa-ametil on olemas kokkulepitud põhimõtted, juhend vms selle kohta, kuidas otsustada, kas samale omanikule kuuluvad kinnisasjad tuleks hinnata ühes menetluses? Kui taoline juhend on olemas, palun see meile edastada.

Palun edastage 2021, 2022 ja 2023 aasta menetlustes, kus menetlus algatati korraga rohkem kui ühe kinnistu kohta (08.03.2023 vastuses välja toodud), omanikele edastatud lähteülesanded. Palun edastage ka omanike vastused/vastuväited lähteülesannetele. Kui omanikud esitasid ka vastuväiteid, palun edastage vastuväidete lahendamise tulemused (kirjavahetused, protokoll vms viis kuidas suhtlus ja otsus kinnisasjade koos hindamiseks vormistatud on).

Ootame Teie vastuseid võimalusel 15. aprilliks 2024. Kui Teil läheb vastamisega kauem, palun andke sellest teada.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Evelin Lopman
ettevõtluskeskkonna osakonna juhataja-õiguskantsleri nõunik
õiguskantsleri volitusel