



Õiguskantsleri Kantselei

Tambet Tiits
Maa-amet
maaamet@maaamet.ee

Teie nr
Meie 07.02.2024 nr 6-1/240207/2400768

Lugupeetud Tambet Tiits

Õiguskantslerile kirjutas avaldaja, kelle mureks on, et riik soovib omandada tema käest korraga rohkem kui ühe kinnistu, kuid võrdleva hindamisaruande kulu hüvitatakse kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 17 alusel ühekordselt KAHOSes ettenähtud määras.

Avaldajale selgitas Maa-amet, et KAHOS käsitleb hüvitist võrdleva hindamisaruande tellimise kontekstis ning hüvitise suurus ei sõltu sellest, mitme kinnistu hindamist hindamisaruanne sisaldab. Seega on riigil võimalik hüvitada võrdlevale hindamisaruandele tehtud kulutus ühekordselt KAHOSes ettenähtud määras.

Seoses avaldusega palume vastata küsimustele Maa-ameti praktikat puudutavas osas:

1. Mitmes kinnisasja omandamise menetluses viimase kolme aasta jooksul algatati menetlus korraga ühes haldusmenetluses üksnes ühe kinnistu kohta korraga?
2. Palun tooge välja kui palju maksis keskmiselt riigi tellitud eksperthinnang ühe kinnistu kohta?
3. Mitmes kinnisasja omandamise menetluses viimase kolme aasta jooksul algatati menetlus ühes haldusmenetluses rohkem kui ühe kinnistu osas korraga? Palun tooge aastate lõikes välja mitme kinnistu osas need menetlused algatati. Näiteks võivad vastused olla järgmisel kujul: *algatati üks haldusmenetlus omandamiseks ühelt isikult 6 kinnistut; algatati 12 haldusmenetlust omandamiseks ühelt isikult 2 kinnistut.*
4. Kui riik omandab ühes haldusmenetluses rohkem kui ühe kinnistu korraga, kas kinnistute kohta tellitakse eksperdilt koondhinnang kõikide kinnistuste osas kokku või tellitakse hinnang iga kinnistu kohta eraldi?
 - 4.1. Kui eksperthinnang tellitakse koondina mitme kinnistu kohta kokku, palun edastage meile nende kohta vähemalt 10 näidet sellisest eksperthinnangust (nende olemasolul).
 - 4.2. Kui eksperthinnangud tellitakse koondina, siis kui palju maksid sellised koondina tellitud eksperthinnangud keskmiselt (kolme viimase aasta arvestuses)?
 - 4.3. Kui aga eksperthinnang telliti iga kinnistu osas eraldi, siis kui palju maksid riigi tellitud eksperthinnangud keskmiselt haldusmenetluse kohta (kolme viimase aasta arvestuses)?

5. Kui ei saa välja tuua selget reeglit mitme kinnistu korraga omandamise korral ühes haldusmenetluses seoses eksperthinnangu koostamisega, siis palun selgitage, millisel alusel otsustate, kas tellida koondhinnang kõikidele kinnistutele korraga või iga kinnistu osas eraldi? Kas kinnistu omanik saab selle otsuse tegemisel kaasa rääkida?

6. Palun tooge viimase kolme aasta jooksul lõppenud menetluste osas välja, millise hinnaga riik kinnistu või kinnistud ühes kinnisasja omandamise menetluses omandas ning milline oli selles menetluses riigi poolt eksperthinnangu tellimise kulu.

7. Palun tooge võimalusel viimase kolme aasta jooksul lõppenud menetluste osas välja, kui mitmel korral on riik eksperthinnangut ja pakkumist peale omaniku esitatud seisukohti eksperthinnangule muutnud?

8. Palun kirjeldage praktikat kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluses omaniku poolt seisukohtade esitamisega – soovime täpsemalt teada saada seda, kas omanikul on õigus ja võimalus tema kinnistu kohta koostanud hindajalt otse selgitusi ja nõustamist saada?

Palume küsimustele vastata hiljemalt 7. märtsil 2024. Kui Teil läheb vastamisega kauem, palun andke sellest teada.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Evelin Lopman
ettevõtluskeskkonna osakonna juhataja-õiguskantsleri nõunik
õiguskantsleri volitusel

Karolin Soo 693 8410
Karolin.Soo@oiguskantsler.ee