



MAA-AMET

Evelin Lopman
Õiguskantsleri Kantslei
info@oiguskantsler.ee

19.04.2024 nr 7-21/24/1837-6

Vastus täiendavale päringule

Austatud Evelin Lopman

Olete esitanud Maa-ametile täiendavad küsimused kinnisasjade hindamise korraldamise kohta kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluste läbiviimisel.

- 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? 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?*

Kogumina hindamise tellimisel ei ole kriteeriumiks vara väärtus. Maa-amet on sarnaste kaasuste lahendamisel jõudnud järelduseni, et detailplaneeringualal, kus juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid on alles välja ehitamata, on üksikkruntide turul võõrandamise tõenäosus väike ning selliste kruntide hind väga madal. Arendamata planeeringualal võtab ostja ostuga väga suure riski, et kui arendaja jätab enda kohustused täitmata, siis võib ostja jääda pikaks ajaks ehitusõigusest ilma, sest kohalik omavalitsus ei anna krundile ehitusõigust enne kui arenduskohustused on arendaja poolt täidetud. Seega lähtub Maa-amet hindamise tellimisel ja vara hindaja hinnangut koostades eelkõige sellest, kuidas turul sarnaste varadega reeglina kaubeldakse. Lõpuni arendamata detailplaneeringualade kõige realistlikum ostja võib olla teine arendaja. Seega sõltub hindamistoimingu läbiviimine siiski ka sellest, millist vara hinnatakse ja milline on sellise vara kõige tõenäolisem ostja. Kui kinnisasjad asuvad samal detailplaneeringu alal, siis on ühe eksperthinnangu tellimine ka haldusmenetluses ökonoomsust silmas pidades oluline, sest kõrvuti asetsevate ja sarnaste omadustega kruntide või kinnisasjade hindamiskäik ja tulemus (ühikuhind) oleksid praktiliselt identsed. Kui omandamisele kuulub näiteks 50 elamukrunti samal planeeringualal, siis on täiesti ebamõistlik fabritseerida 50 hindamisakti, mille koostamine, ülevaatamine ja maaomanikule esitamine oleks kõigi menetluse osapoolte jaoks ebamõistlikult kurnav. Kui samal planeeringualal esineb kruntide hinda mõjutavaid tegureid (erinev pindala, erinev ehitusõigus jms), siis on väga ülevaatlik kajastada need samas hindamisaktis, sest selliselt on ka kogumile koostatud hinnang ja erinevate kruntide väärtused omavahel võrreldavad. Hindamise tellimisele eelneb veel kinnisasjadega seonduvate asjaolude väljaselgitamine: kinnisasja omandamise menetlusest alustamise teavituses palume maaomanikel vastavalt KAHOS § 7 lõikele 2 punktile 6 teavitada meid kinnisasjaga seotud kolmanda isiku õigusest, mida ei kanta või ei ole kantud kinnistusraamatusse ja kehtivast tüüri- või rendilepingust tulenevast kasutusõigusest. Samuti selgitame välja kinnisasjadel lasuvate piiratud asjaõiguste sisu. Arendusperspektiiviga kinnisasjade puhul oleme teinud järelepärimisi ka kohalikele omavalitsustele, et välja selgitada, milline olnuks kinnisasja kõige tõenäolisem kasutusperspektiiv ilma omandamise aluseks oleva asjaoluta ehk Rail Baltic raudteeta ning milliseks kujuneb osalisel omandamisel omanikule allesjääva kinnisasja kasutusperspektiiv. Otsus, mil viisil samale omanikule kuuluvaid kinnisasju hinnata, sõltub kokkuvõttes väljaselgitatud asjaoludest. Seega on tegemist kaalutusõiguse teostamisega haldusmenetluse seaduse § 4 alusel.

2. *Millest lähtuvalt hindate varade väärtust ja jõuate järeltulele, et kooshindamisel on väärtus suurem? Kas selle kohta koostatakse ka arvutuskäik, mis on omanikule nähtav?*

Nagu 08.03.2024 kirjas ja eelmises punktis rõhutasime, analüüsitakse eelkõige seda, kuidas kinnisasjadega turul kõige enam kaubeldakse. Kriteeriumiks ei saa seada „suuremat väärtust“, sest sellist arvutuskäiku ei ole menetluse läbiviijal võimalik teha. Hindamisel lähtutakse eelkõige KAHOS § 12 lõike 3 põhimõttest, ehk arvestatakse kõige tõenäolisemat olukorda, milles maaomanik oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks toimunud. Kui detailplaneeringu ala krundid on nõ valmis arendatud, siis on neid võimalik ka üksikuna turul müüa ning hindamisel arvestab hindaja seda tulu, mida arendaja võiks saada, sõltumata sellest, et hinnang telliti kogumi hindamiseks. Kui krundid on arendamata, siis on tõenäolisem, et nendega saab kaubelda tõenäoliselt vaid kogumina. Lisaks selgitame, et hindaja, kellelt hindamine tellitakse, peab hindamisaruande koostama KAHOS § 12 lõike 7 kohaselt hindamise head tava arvestades. KAHOSe seletuskirja kohaselt käsitletakse hea tavana standardisarja EVS 875 „Vara hindamine“. Hüvitamise eesmärgil hindamisel selgitatakse alati välja ka omandatava ala turuväärtus (harilik väärtus). EVS 875-1:2015 „Hindamise mõisted ja põhimõtted“ punkti 7.1.1 kohaselt turuväärtuse hindamise lahutamatu osa parima kasutuse põhimõtte ja seetõttu on eksperthinnangutes esitatud alati parima kasutuse analüüs. Viidatud standardiosa punkti 7.1.2 kohaselt on parim kasutus vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Põhimõtte, et kinnisasja hindamisel lähtutakse parimast kasutusest, on sätestatud ka Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ §-s lõikes 4. Parima kasutuse analüüsi teostab hindaja, kellel on õigus ja kohustus ka kinnisasjade kogumina hindamise tellimuse korral käsitleda kinnisasju eraldi, kui turuanalüüsi ja parima kasutuse analüüsi tulemusel selgub, et hinnatavad kinnisasjad on eraldi kaubeldavatena turul kõrgema väärtusega kui kogumina hinnates. Vastavad põhjendused esitab hindaja hindamisaruandes.

Selgitame ka seda, et ühe hindamisaruande tellimine samale omanikule kuuluvate detailplaneeringu arendusala kinnisasjade või ühe kinnistu koosseisu jäävate katastriüksuste kohta on tavapärane nii avalikus kui ka erasektoris, kuivõrd sarnaseid kinnisasju hinnatakse reeglina samadel alustel (turuanalüüs, pakkumuse info, parima kasutuse analüüs, võrdlustehingute valik) ning ühise hindamisaruande koostamine on kokkuvõttes ülevaatlikum ja selgem kõigi osapoolte jaoks.

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?*

Ühele omanikule kuuluvate avalikes huvides vajalike kinnisasjade kogumina hindamine sõltub käesoleva kirja punktis 1 toodud asjaoludest. Kui kinnisasja omanikule kuuluvad omandamiseks antud tööõigus mitu kinnisasja, mis omaduste poolest üksteisest erinevad, siis tellime eraldi hindamise, kuivõrd hindamise käik (sh parima kasutuse analüüs, turuülevaade sarnaste kinnisasjadega tehtud tehingute kohta, võrdlustehingute valik) on erinev. Küll aga soovime võimalusel lahendada samale kinnisasja omanikule kuuluvate erinevate kinnisasjade omandamisi üheaegselt, et menetlus oleks maaomanikke vähem koormav ning arvestada ka nende soovi tavapäraselt lahendada maaküsimused komplekselt. Riigi huvi omandada ühele omanikule kuuluvad kinnisasjad samaaegselt ei ole kogumina hindamise otsustamisel määrav, vaid seda tehakse pigem mõlema poole huvidest lähtuvalt.

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?*

Senise praktika kohaselt ei ole meil maaomanikega olnud vaidlusi selle üle, mitu eksperthinnangut tellitakse. Samuti me ei leia, et hindamistulemus saaks sõltuda sellest, kas eksperthinnang tellitakse kogumile või üksikkruntidele.

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?*

Ka sellist kaasust ei ole Maa-ametil olnud, pigem on üksikutel juhtudel mitme kinnisasja omanikud avaldanud soovi lahendada omandamised komplekselt ning valmidust sõlmida notariaalsed kokkulepped kõigi omandamise menetluses olevate kinnisasjade suhtes üheaegselt.

6. *Kas eksperdil on võimalik hiljem hinnangus lähteülesandest kõrvale kalduda põhjendusel, et kinnistute eraldi hindamine on omanikule majanduslikult kasulik? Kas sellist olukorda on viimase kolme aasta jooksul ette tulnud?*

Nagu punktis 2 selgitatud, on eksperthinnangu lahutamatu osa parima kasutuse põhimõte ja seetõttu on eksperthinnangutes esitatud alati parima kasutuse analüüs, millega selgitatakse vara hindamise standardis väljatoodud tingimusi (füüsiline võimalikkus, õiguslik lubatavus, teostatavuse põhjendatus, finantsmajanduslik otstarbekus) arvestades välja parim kasutus, mille tulemusena omandab hinnatav vara kõrgeima väärtuse. Hindamisel lähtub hindaja turuinfost. Kui hinnatavad kinnisasjad on turul kaubeldavad koos (ja seeläbi kõrgema väärtusega), siis hindaja seda kogumi puhul ka arvestab. Seega ei tähenda kogumis hindamise tellimine, nagu hindaja peaks neid kinnisasju üksnes kogumina käsitlema. Hindaja peab iga hindamise juures analüüsima turuinfot ja asetama omaniku soodsamasse olukorda, sest turuosalisel lähtuvad samuti endale soodsamast olukorrast.

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?*

Olukordi, kus kinnisasja omanik võõrandab kinnisasja vahetult enne omandamise menetluse alustamist või pärast teavituse väljasaatmist, on esinenud, kuid tegemist on üksikute juhtumitega.

8. *Kas motivatsioonitasu kokkuleppele jõudmise eest (KAHOS § 15) arvestate iga omandatava kinnisasja kohta või koondhinnangu alusel?*

Motivatsioonitasu arvestame kinnistu põhiselt, kuna KAHOSes tähenduses on kinnisasi kinnistu. Kinnistusraamatuseaduse § 5¹ punkti 1 kohaselt on kinnistu kinnistusraamatusse iseseisva üksusena kantud kinnisasi (maatükk).

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.*

Sellist juhendit Maa-ametil ei ole. Nagu eelnevalt selgitatud, siis ka juhul, kui me tellime 7. taseme hindajalt kinnisasjade hindamise kogumina, tuleb hindajal igal juhul hindamise käigus tuvastada, millal omandaks hinnatav vara kõrgeima väärtuse – kas kinnisasju koos või eraldi võõrandades, seega ei ole meie hinnangul juhendi koostamine ka vajalik.

Olete palunud edastada 2021., 2022. ja 2023. aasta menetlustes, kus menetlus algatati korraga rohkem kui ühe kinnistu kohta, omanikele edastatud lähteülesanded ja olemasolu korral ka omanike vastused/vastuväited lähteülesannetele. Edastame olemasoleva kirjavahetuse eraldi kirjaga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Maritta Mägi
peadirektori asetäitja

Maarja Virks
5198 7295 maarja.virks@maaamet.ee