



MAA-AMET

Agne Mägi
Transpordiamet
Agne.Magi@transpordiamet.ee

Teie 14.06.2023

Meie 30.06.2023 nr 1-5/23/9663-2

Vastus selgitustaotlusele

Esitasite 14.06.2023 Maa-ametile selgitustaotluse seoses Transpordiameti menetluses olevas asjaga, milles Transpordiamet soovib Vana-Teigaste (89901:001:0902) katastriüksusest 1142 m² suuruse maaeralduse KAHOSE alusel omandada, kuid maaomanik soovib vahetada. Soovite Maa-ameti hinnangut antud olukorrale ning selgitust „võrreldava turupiirkonna“ definitsiooni osas.

Võrreldava turupiirkonna definitsioon

Turupiirkonna mõistel legaaldefinitsioon puudub. EVS 875 (Vara hindamine) standardisarja mõiste kohaselt iseloomustab turupiirkonda *homogeenne kasutus ja sarnane tulutootmise potentsiaal* (10. standard, punkt 6.2.3.2).

Kinnisvaraõpikute sõnastuse kohaselt on turupiirkond „*konkreetsed kinnisvarakategooria turg ehk ala, kus alternatiivsed sarnased varad tulemuslikult konkureerivad hinnatava varaga võimalike ostjate ja kasutajate meeltes*“.

Seega peaks eesmärk olema leida vahetatava kinnisasjaga sarnased varad, kusjuures siin on asukohast (millele sõna „piirkond“ viitab) olulisem eelnevalt hinnata kinnisasja kasutamise võimalusi (parimat kasutust).

Turupiirkond võib olla erinevate vara liikide lõikes erinev. Toome mõned näited:

1. Metsamaa puhul võib sarnaseks turupiirkonnaks pidada kogu Eestit (maa korralisel hindamisel on selliselt aluseks võetud), samas võib metsamajanduslike kinnisasjade puhul turuosaliste seas olla päris palju ka neid, kelle jaoks turupiirkond on oluliselt kitsam. Seetõttu ei pruugi üleriigiline käsitlus olla detailsemal lähenemisel piisavalt universaalne;
2. Põllumaa turg on piirkondlik, kasutusintensiivsus on suurem ning välja on kujunenud üsnagi selged alapiirkonnad. Just kasutusintensiivsus on põhjus, miks kasutatakse üldjoontes nelja-viie lähima valla piires kinnisasju ning see väljendub ka ostu-müügitehingutes;
3. Elamumaadel ja teistel ehitamiseks mõeldud maadel on turupiirkond lokaalne. Korralisel hindamisel kasutatakse asukohtade eristamiseks maa korralise hindamise metoodika §-s 5 nimetatud asukohaklasse. Kokku on Eestis 8 asukohaklassi, millest kõrgemas hinnaklassis on elamumaa väärtustase üle 300 €/m², odavaimas alla 1 €/m².

Kui vaadata Viljandi ja Saare maakonda, siis on väga keeruline kujutada ette hulka turuosalisi, kellele ei oma tähtsust, kas omandatav kinnisasi asub mandril või saarel ning need kinnisasjad oleks üksteisega edukalt konkureerivad alternatiivid. Isegi kui üks selline turuosaline leiduks, siis on see pigem erand ning seda ei saaks laiendada kogu turupraktikale.

Hinnang antud olukorrale

Omandatav 1142 m² on liiga väike, et olla iseseisvalt kasutatav (hinnangus lk 3 likviidsus) ja turuväärtust hinnata ei saa KAHOS § 12 lõike 6 valguses. Võimalik oleks hinnata harilikku väärtust, aga sellisel juhul peab menetleja arvestama, et võib tekkida teatav vastuolu eespool viidatud KAHOSE normiga.

Selgitustaotlusega kaasas olnud eksperthinnangus on hinnatud hüvitusväärtust, sellele viitab ka lk 3 esitatud hindamise eesmärk, vahetamine aga ei käi hüvitusväärtuse alusel.

Ekspert hinnangu lk 26 on hinnatud äralõike väärtus, kuid väärtuse liik jääb selgusetuks ja seetõttu pole täidetud EVS 875-3:2015 p 4.2.3 nõue: „*Hindajad peavad vältima täpsemalt piiritlemata terminit „väärtus“ ja lisama sellele täpsustava sõna, mis määratleb konkreetse väärtuse*“.

Põhimõtteliselt saaks harilikku väärtust hinnata, aga tõstatub sama küsimus, mis eelnevalt ja mis on ka kirjavahetuses välja toodud – kas nii väikseid maaüksusi peaks üldse vahetama? Lisaks viitatakse maakorraldusele, mis on igati mõistlikum, kuid antud juhul maaomaniku kinnisasjade kõrval vabu riigimaid pole, mistõttu jääb lahenduseks tasu eest omandamine.

Nendime, et täpsemalt oskavad turupiirkondade sarnasusele või erinevusele hinnangu anda erasektori hindajad, kes jälgivad turgu detailsemalt, omavad läbi maaklerite ja koostööpartnerite vahetat turutunnetust ning kelle jaoks tehingu osapoolte küsitlemine jms turu-uuringu võtted on igapäevased.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Tambet Tiits
peadirektor