

Transpordiamet
Valge 4, Tallinn 11413
e-post: info@transpordiamet.ee

7. november 2023 nr 1/76

Kotka Agro OÜ lepinguline esindaja
vandeadvokaat Raul Talts

VASTUS
Transpordiameti 25.10.2023 kirjale nr 8-3/23-002/22430-1

Märgite oma kirjas, et Kotka Agro OÜ poolt Transpordiametile 11.10.2023 esitatud Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ hindamisaruanne nr ARE-232976C vastab kehtestatud hindamisstandarditele ja -nõuetele ning erineb esialgse hinnapakumuse aluseks olnud Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindamisaruandest nr 0162-23T. Märgite, et erinevus tuleneb „paljuski hindaja subjektiivsusest võrdlusobjektide valikul ning kohandamisel“.

Kotka Agro OÜ märgib, et ei ole kinnisvaraasjatundja ning seetõttu pöörduski arvamuse saamiseks pädeva asjatundja poole. Asjatundjaga suheldes ilmnes, et Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindaja poolt koostatud hindamisaruanne ei vasta paraku kehtestatud hindamisstandarditele ja -nõuetele. Seejuures vajab rõhutamist, et tegemist ei ole mitte hindaja subjektiivsusest tulenevate erinevustega, vaid kohalduvate hindamisstandardite konkreetsete nõuete rikkumisega. Puudused Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hinnangus on järgmised:

- (i) Võrdlustehingute valikul pole hindaja lähtunud sellest, et hinnatav vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane (EVS 875-11 p 5.3.1), kuna võrdlustehingutest ükski pole hinnatava varaga sarnaselt 100% ärimaa ja esitatud on tehingud, mis on pindalalt oluliselt erinevad. Seejuures väärub märkimist, et võrreldavad ärimaa sihtotstarbega kinnistute tehingud on võrdlusena olemas, neid ei ole Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ poolt lihtsalt kasutatud.
- (ii) Hindaja pole esitanud EVS 875 kohaselt nõutud selgitusi selle kohta, millest lähtuvalt on moodustatud võrreldavate tehingute valim (EVS 875-11 p 5.3.2). Standard nõuab täpseid selgitusi valimi moodustamise kohta, kuid koostatud töös selgitused üldse puuduvad.
- (iii) Hindaja on kaasanud võrreldavate tehingute valmis tehingud, mis pole vabaturutehingud (EVS 875-11 p 5.3.3) – tehing nr 6, mis on teostatud seotud osapoolte vahel. Hindamisstandardi kohaselt tuleb võrdlusena kasutada vabaturutehinguid.
- (iv) Arvestamata on jäetud oluline varaga seotud võrdluselement (EVS 875-11 p 5.5.4) – sihtostarve. Hinnatav vara on 100% ärimaa, kuid võrdlustehingud on kõik 50% ärimaa ja 50% tootmismaa otstarbega. Kuigi tehingute valimise on märgitud võrdlustehingute sihtotstarbed, siis pole vastavasisulist võrdluselementi võrdlustabelis kasutatud, kuigi tegemist on väga olulise turuväärtust mõjutava teguriga ning hinnatav vara ja võrdlusvarad on antud elemendi osas erinevad.
- (v) Viimase viie aasta Eesti hoonestamata äri- ja tootmismaa tehingute hinnastatistikast nähtub, et igal aastal on olnud väga oluline vahe ärimaa ja tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistute mediaanhindadel ja aritmeetilistel hindadel (**vt lisa 1**).

Hoonestamata ärimaade ning äri- ja tootmismaade hindade erinevus nähtub ka kinnisvaraportaalis olevate objektide pakkumishindadest.

- (vi) Vahtriku tee 4 võrdlustehinguks nr 4 on valitud kinnistu, mille pindala (11 792 m²) on oluliselt suurem kui hinnatava vara pindala (5970 m²). Kui võrdlusvarad nr 1 (pindala 4158 m²) ja 3 (pindala 3650 m²) on hinnatava varaga pindalalt sarnased, siis vara nr 4 on pindalalt peaaegu kaks korda suurem. Tehingu nr 1 kohandus on -10% ja tehingu nr 3 kohandus -15%, kuid see pole korrelatsioonis tehingu nr 4 kohandusega, mis peaks olema minimaalselt kaks korda suurem kui hetkel kasutatud +15%.
- (vii) Hindamistulemuse esitamisel tuleb selgelt esitada, kas väärtus sisaldab käibemaksu või mitte (EVS 875-11 p 5.2.5.4). Hindamisaruandes on hindaja poolt viidatud, et hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kuid on unustatud lisada, kas antud segmendi varad on käibemaksuga maksustatavad ja kas käibemaks lisandub.

Arvestades eelnevat, oleme seisukohal, et Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindaja poolt koostatud hindamisaruanded pole hüvitusväärtuse määramiseks usaldusväärsed ja aluseks tuleb võtta Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ hindaja poolt koostatud eksperthinnang, sest see on usaldusväärsem ning erinevalt Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ poolt koostatud hinnangust on Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ hindamisaruanne koostatud EVS 875 standardiseeria nõuetele vastavalt.

Selguse huvides rõhutame omalt poolt, et Kotka Agro OÜ on huvitatud kokkuleppe saavutamisest ning nõustub kinnisasja avalikes huvides omandamisega ehk soovime vabatahtlikult ja ilma koormava sundvõõrandamise menetluseta Vahtriku 4 kinnisasja riigi omandisse anda. Samas on selge, et see saab toimuda KAHOS § 2 lg 1 alusel õiglase tasu eest. Õiglase tasu senise kohtupraktika kohaselt on asja kohalik keskmine müügihind ehk nn turuhind ja see määratakse kindlaks asjatundja arvamuse alusel.

Selgitame siinsega, et Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindamisaruandes on niivõrd palju vigu, et see ei ole Kotka Agro OÜ jaoks usaldusväärne. Siinsega ei heida Kotka Agro OÜ ebapädeva arvamuse andmist ette Transpordiametile, vaid soovime sellega selgitada, et antud arvamust ei saa aluseks võtta Vahtriku tn 4 kinnistu hinna määramisel. Kuivõrd ka Transpordiamet selgelt möönab, et Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ hindamisaruanne vastab kõigile kehtestatud nõuetele ja standarditele, siis jääb meile selgusetuks, miks ei saa sellest hinnangust lähtuda.

Riigikohtu põhiseaduslikku järelevalve kolleegiumi 6.06.2023 otsuses (p-d 45 ja 46) asjas nr 5-22-15 on m.h märgitud, et omandi sundvõõrandamine on eriti intensiivne sekkumine isiku omandipõhiõigusesse, mistõttu on juba põhiseaduse tasandil loodud erilised õiguslikud tingimused ja piirangud selle riive mõju tasakaalustamiseks. /.../ PS § 32 lõike 1 teise ja kolmanda lause kohaselt võib omandit omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest. /.../ Üldjuhul on õiglaseks hüvitiseks sundvõõrandatava asja harilik väärtus ehk asja kohalik keskmine turuhind, kuid põhiseadusega võib kooskõlas olla ka väiksem hüvitis, kui täielik hüvitamine ei ole sundvõõrandamise asjaolusid arvestades põhjendatud. Hüvitise õiglusele hinnangu andmiseks tuleb üksikisiku huve kaaluda üldiste huvidega (Riigikohtu üldkogu 18. märtsi 2005. a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-59-04, punkt 19). Kotka Agro OÜ ei näe antud asjas sellist avalikku huvi, mille tõttu ta peaks loobuma turuhinnas hüvitisest. Kui Transpordiamet näeb sellist avalikku huvi, mis kaalub üle Kotka Agro OÜ huvi, siis palume sellest teada, et saaksime vastavaid asjaolusid ka omalt poolt analüüsida. Juhul kui selline ülekaalukas avalik huvi esineb, siis ei

ole välistatud, et nõustume Transpordiameti poolt 25.10.2023 väljendatud ultimatiivse pakkumisega.

Kokkuvõtvalt märgime, et Kotka Agro OÜ on nõus Vahtriku 4 kinnisasja võõrandamisega kokkuleppel. Küll aga ei saa Kotka Agro OÜ nõus olla kinnistu võõrandamishinnaga, sest see on määratud hindamisstandarditele ja -nõuetele mittevastava hinnangu alusel. Konkreetsed mittevastavused oleme käesolevas vastuskirjas esile toonud. Teeme ettepaneku lähtuda Vahtriku 4 kinnisasja hinna määramisel Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ hindamisaruandest nr ARE-232976C, kui käesolevas asjas ainsast kõigile hindamisstandarditele ja -nõuetele vastavast arvamusest.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Raul Talts

Lisad:

1. Kinnisvara hinnastatistika- Eesti hoonestamata äri- ja tootmismaad 2019-2023;
2. Advokaadi volikiri.