



EESTI KINNISVARA HINDAJATE ÜHING
ESTONIAN ASSOCIATION OF APPRAISERS
ANNO 1995

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu
AUKOHTU OTSUS

Tallinnas,

22.10.2024

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu Aukohus,

koosseisus: Siim Simson, Arik Piirisild, Alan Insler ja Marje Kolmar-Grüner ning aukohtu statuudi p 5.3 alusel asendusliikmeks määratud Maile Oja

vaatas eelistungil läbi Transpordiameti avalduse

I. Asjaolud ning avaldaja taotlused

Transpordiameti tellimusel on Roadplan OÜ poolt koostatud eelprojekt nr 20085-2 „Riigitee 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu eelprojekt“, mis on kinnitatud Transpordiameti taristu haldamise teenistuse projekteerimise osakonna juhataja 23.12.2022.a. korraldusega nr 8-1/21-003/28943-1.

Kooskõlas kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 6 lg 3 esitas Transpordiamet Vahtriku tee 2 ja Vahtriku tee 4 kinnisasjade omanikele hinnapakumused hindamisaruannete nr 0163-23T ja 0162-23T alusel, hinnangute koostajaks on Lahe Kinnisvara Lõuna Eesti OÜ kutseline hindaja Grete Laanmets, tase 7, kutsetunnistuse nr 169734.

Vahtriku tee 2 ja Vahtriku tee 4 kinnisasjade omanikud on esitanud Transpordiametile omapoolse hinnapakumistest keelduva vastuse ning teinud ettepaneku võtta nimetatud kinnisasjade hüvitusväärtuste määramisel aluseks nende poolt tellitud vastuhindamisaruanded ARE-232975C ja ARE-232976C, hinnangute koostajaks on Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ kutseline hindaja Kerli Koha, tase 7, kutsetunnistuse nr 116136.

Transpordiameti poolsest ettepanekust võtta aluseks eelnimetatud hindamisaruannete keskmine tulemus on Vahtriku tee 2 ja Vahtriku tee 4 kinnisasjade omanikud keeldunud, soovides välistada Lahe Kinnisvara Lõuna Eesti OÜ hindamisaruanded.

Järgnevalt on Transpordiamet toonud välja kinnisasja omaniku keeldumise põhjendused:

- Võrdlustehingute valikul pole Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ 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 väärrib märkimist, et

võrreldavad ärimaa sihtotstarbega kinnistute tehingud on võrdlusena olemas, neid ei ole Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ poolt lihtsalt kasutatud;

- Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ 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;

- Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindaja on kaasanud võrreldavate tehingute valimisse 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.

- Arvestamata on jäetud oluline varaga seotud võrdluselement (EVS 875-11 p 5.5.4) – sihtotstarve. Hinnatav vara on 100% ärimaa, kuid võrdlustehingud on kõik 50% ärimaa ja 50% tootmismaa otstarbega. Kuigi tehingute valimis 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.

- 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. Hoonestamata ärimaade ning äri- ja tootmismaa hindade erinevus nähtub ka kinnisvaraportalides olevate objektide pakkumishindadest.

- 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%.

- 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.

Transpordiamet palub aukohtu arvamust avalduse juurde esitatud hindamisaktides Lahe Kinnisvara Lõuna Eesti OÜ hindamisaruannete nr 0163-23T ja 0162-23T korrektsuse ning kehtivatele hindamisstandarditele vastavuse kohta, võttes arvesse välja toodud väiteid võimalike puuduste kohta.

Samuti palutakse aukohtu arvamust, kas konkreetse kaasuses on Vahtriku tee 2 ja Vahtriku tee 4 kinnisasjade hüvitusväärtuste määramisel korrektne võtta aluseks üksnes Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ hindamisaruanded ARE-232975C ja ARE-232976C.

II. Aukohtu pädevus käesolevat asja menetleda

Aukohtu statuudi p 2.1 kohaselt kuulub Aukohtu pädevusse EKHÜ liikmete ja kutseliste hindajate võimalike kutsestandardiga sätestatud normidele mittevastavate kutse-eeskriitika rikkumiste uurimine, arutamine ja hinnangu andmine, sh Eesti standardi EVS 875 süüline täitmata jätmine, vääritud tegu, so. süüline tegu, mis on vastuolus üldtunnustatud kõlblusnormidega, hindajale esitatavate eetiliste nõuetega või diskrediteerib hindaja kutset või EKHÜ-t, sõltumata sellest, kas niisugune tegu pandi toime ametikohustuste täitmisel või mitte. Aukohtu statuudi p 2.2 kohaselt **Aukohus ei anna hinnangut hindamisaruandes hinnatud turuväärtusele või mõnele muule väärtuse liigile, ei koosta uut hindamisaruannet ega lahenda hindamistulemusega seotud pooltevahelisi vaidlusi.**

III. Otsuse põhjendused

Avaldusest nähtub, et avaldaja pöördumise põhjuseks on avalikes huvides omandamise menetluses raskused läbirääkimistes hindajate erineva arvamuste tõttu kõnealuse vara hüvitusväärtusele.

Avaldaja on esitanud omandatavate kinnisasjade omaniku hinnangu eksperthinnangutes esinevate arvatavate puuduste kohta ja palunud aukohtult hinnangut eksperthinnangute korrektsuse ning kehtivatele hindamisstandarditele vastavuse kohta.

Avaldusest nähtuvad etteheited on suunatud eelkõige hindajate metoodilise lähenemise protsesside detailide erinevusele.

Aukohus on seisukohal, et hindamismeetodite rakendamise detailide osas seisukohavõtt ei kuulu aukohtu statuudi punktist 2.1. lähtuvalt aukohtu pädevusse.

Avaldaja teine taotlus aukohtule on avaldada arvamust, kas konkreetses kaasuses on Vahtriku tee 2 ja Vahtriku tee 4 kinnisasjade hüvitusväärtuste määramisel korrektne võtta aluseks üksnes Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ hindamisaruanded ARE-232975C ja ARE-232976C.

Aukohus on seisukohal, et aukohtu statuudi punktist 2.2. lähtudes ei anna aukohus hinnangut väärtusele ega ei lahenda hindamistulemusega seotud vaidluseid.

IV. Otsus

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes Aukohtu statuudi p-st 9.2.1 Aukohus
otsustas:

jätta avaldus menetlusse võtmata.