**Transpordiamet**

Valge 4, 11413 Tallinn

*kontakt: maade projektijuht Riin Kodu,* [*riin.kodu@transpordiamet.ee*](mailto:riin.kodu@transpordiamet.ee)

Teie 29.02.2024 Meie 05.04.2024 nr 005

**Vastuskiri Teie edastatud hindaja vastustele Jõe kinnisasjast tehtava äralõike hüvitusväärtuse ja kaasnevate kahjude hindamise osas**

Tartus, 05.04.2024

LRY OÜ esitas Teile 20.02.2024 kirjaga omapoolsed märkused ja seisukohad eksperthinnangus 230803–104-47995 (edaspidi ka Eksperthinnang) esitatud Jõe kinnisasjast tehtava äralõike väärtuse hindamisel tehingute valiku ja hindamisarvutustes rakendatavate kohanduste osas, millele eksperthinnangu koostaja Teie vahendusel ka omapoolsed vastused ja kommentaarid edastas.

LRY OÜ ei saa kahjuks kõigi hindaja esitatud vastuste ja selgitustega nõustuda ning esitab siinkohal ka omapoolsed täiendavad selgitused ja argumendid:

1. Eksperthinnangus toodud hindamisarvutustes kasutatud ebakõlale hinnatava vara ja 1. võrdlustehinguks oleva kinnistu avalikult teelt juurdepääsu osas vastas hindaja: *“Tehniliselt võttes äralõikele juurdepääs puudub, hinnangus on arvestatud, et maatüki äralõike osale tuleks ehitada pikk juurdepääsutee, lisaks on ka eelnev juurdepääsu pikem ja kruusakattega. Selles mõttes on kohandus -5% õige. Vajadusel võib muuta kohanduse sõnastust aga teha +% kohandust ei ole asjakohane.”*

LRY OÜ ei saa sellise argumentatsiooniga nõustuda. Ainuüksi asjaolusid, et:

* Eksperthinnangus hinnatavaks varaks olev äralõige on LRY OÜ’le kuuluva kinnistu (millele on olemas otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt) koosseisus ning ka kinnisasja võimaliku jagamise korral ei ole takistusi avalikult kasutatavalt teelt juurdepääsu tagamiseks vajaliku kokkuleppe (servituudi seadmine vm) sõlmimiseks,
* 1. võrdlustehinguks olevale kinnistule avalikult kasutatavalt teelt otsejuurdepääsu rajamine ei ole tehniliselt võimalik, kinnisasjale juurdepääsuks üle kolmandale isikule kuuluva naaberkinnistu puudub sellekohane kokkulepe (servituut vm) ning sellise kokkuleppe sõlmimise võimalikkuse ja tingimuste kohta puudub igasugune teadmine,

arvestades jääb täiesti selgusetuks, kuidas saab hindaja hinnatavat vara juurdepääsu võrdluselemendi osas 1. võrdlustehinguks olevast kinnistust vähemväärtuslikuks (!) lugeda?

**LRY OÜ seisukoht:**

LRY OÜ jääb siinkohal enda 20.02.2024 kirjas esitatud seisukoha juurde, et hindamisarvutustes on põhjendatud 1. võrdlustehingule rakendada juurdepääsu osas kohandust vähemalt +10%.

1. Eksperthinnangus toodud hindamisarvutustes 1. võrdlustehingu ehitusõiguse võrdluselemendi osas rakendatud kohanduse kohta on hindaja andnud selgituse: *“Selles mõttes on maatükid sarnased, et võrreldaval tehingul on kaldaäärne ala määratletud üldplaneeringu juhtotstarbega, hinnataval alal aga piirangud välja toodud seletuskirjas: Hoonete ehitamine Emajõe üleujutusalale kitsenduste andmekihil toodud piirides ei ole lubatud. Üleujutusriskide vältimiseks kuulub kavandatud uushoonestusala tervikuna täitmisele. Täisehitusprotsent 25%. Hindaja on võtnud ülejutusala arvesse leebema variandi, kuid kui vaadelda tõenäosust 50.a jooksul, mida võidaks planeerimisel arvestada siis on üleujutusala mõju veelgi suurem.”*

Võttes arvesse, et:

* LRY OÜ on enda 20.02.2024 kirjas juba viidanud, et 1. vordlustehinguks oleva kinnistu veekoguga piirnev osa on kehtiva üldplaneeringu kohaselt haljasala (ehitusõiguseta), kinnistu asub Vooremaa MKA piiranguvööndis,
* kehtiva üldplaneeringu kohaselt elamu- ja ärimaa juhtfunktsiooniga maa-alale ulatub ühest küljest tugimaantee kaitsevöönd ning veekogu poolsest küljest ulatub maa-alale Vooremaa MKA kehtivast kaitse-eeskirjast tulenev ehitustegevuse piirang (uute ehitiste püstitamise keeld kalda piiranguvööndis metsamaal),
* nimetatud kinnistu krundistruktuuri ja ehitusõiguse määramiseks vajaliku detailplaneeringu kehtestamiseks on vajalik kaitseala valitseja nõusolek,
* hindaja vastuses viidatud 1. võrdlustehinguks oleva kinnistu osas kehtiva üldplaneeringu kohane maksimaalne krundi täisehitusprotsent (25%) ei ole LRY OÜ hinnangul asjakohane, kuna kinnistu asukoha piirkonnas ei ole sarnase perspektiivse kasutusvõimalusega krundile sedavõrd suures mahus ehitusõiguse realiseerimise põhjendatus selgelt tõenäoline,
* samas on hindaja antud vastuses jäänud hinnatava vara osas esitamata täpsustus, et kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei ole krundile hoonestuse kavandamisel teenuseid pakkuva väikeettevõtluse hoonete arv piiratud (selline hoonetekompleks võrdsustatakse arvestuslikult ühe hoonegrupiga),

ei saa LRY OÜ nõustuda hindaja seisukohaga, et kinnistud oleksid ehitusõiguse võrdluselemendi osas samaväärsed.

**LRY OÜ seisukoht:**

LRY OÜ jääb enda 20.02.2024 kirjas esitatud seisukoha juurde, et hindamisarvutustes on põhjendatud 1. võrdlustehingule rakendada ehitusõiguse osas kohandust minimaalselt +10%.

1. Eksperthinnangus toodud hindamisarvutustes 2. võrdlustehingu valiku osas on hindaja andnud selgituse: *“Praktikas leotatakse alati usaldusväärsemaks oste omanikelt ostu (antud juhul eraisikud) ehk nii nagu kasutatud tehingute puhul. Teist tehingut ei saa igal juhul kasutada sest tegemist on erihuvidega ostjaga, kellele kuuluvad vahetud naaberkinnistud. Pigem on siis õigem, kuid vaidlus selles osas jääb, tehing välja vahetada, olen seda valmis tegema.”*

Sellise käsitlusega ei saa nõustuda, LRY OÜ hinnangul iseloomustab vara ja/või kauba turupõhist hinda (e käesoleval juhul kinnistu turuväärtust) just nn lõpptarbija (e käesoleval juhul kinnisasja väljaarendamisest huvitatud isiku) poolt makstav hind.

**LRY OÜ seisukoht:**

LRY OÜ jääb enda 20.02.2024 kirjas esitatud seisukoha juurde, et 2 võrdlustehing tuleks asendada sama kinnisasja võõrandamistehingut nn “lõpptarbijale” (arendajale). Kui hindaja leiab, et selle tehingu võrdluseks kasutamine ei ole ostja erihuvide tõttu võimalik, siis tuleks see tehing välja vahetada, nagu hindaja on oma vastuses ka ette pannud.

1. 2. võrdlustehingu ajakohandusena rakendatud kohanduse osas LRY OÜ poolt tehtud tähelepaneku osas andis hindaja vastuseks: *“Väide ei ole õige, nii otseselt need arendusmaadesse ei kandu ja 10% on asjakohane, aga kui tehing nagunii välja vahetada siis küsimust ei ole.”*

Kuna võrdlustehingu aeg erineb Eksperthinnangu väärtuse kuupäevast rohkem kui 2 aastat ning LRY OÜ on juba enda 20.02.2024 kirjas viidanud, et hoonestamata elamumaade statistiline keskmine ühikhind tõusis sel perioodil ca 30% (!), ei saa kuidagi nõustuda, et Tartu linna haldusterritooriumil asuva, Emajõega vahetult piirneva arenduspotentsiaaliga kinnisasja puhul iseloomustab sama perioodi hinnamuutust 10%. Hindaja ei ole enda vastuses esitatud sellekohaseid väiteid ka ühelgi viisil põhjendanud.

**LRY OÜ seisukoht:**

LRY OÜ jääb enda 20.02.2024 kirjas esitatud seisukoha juurde, et hindamisarvutustes on põhjendatud 2. võrdlustehingu osas rakendada ajakohandust minimaalselt +25%. Kui hindaja leiab, et nimetatud võrdlustehing on võimalik väärtuse kuupäevale ajaliselt sarnasemaga asendada, on see eriarvamuse kõrvaldamiseks igati sobiv lahendus.

1. 2. võrdlustehingu juurdepääsu kirjelduse osas juhtis LRY OÜ enda 20.02.2024 kirjas tähelepanu, et nimetatud kinnistule ei ole faktiliselt otsejuurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt ning selle projekteerimine kinnistu asukohas ei ole ka tehniliselt teostatav. Hindaja viitab enda vastuses 1. võrdlustehingu osas juurdepääsu kohta antud vastusele: *“Vastus analoogne 1. võrdlustehingu vastusega juurdepääsutee kohta.”*

Selline seisukoht on LRY OÜ’le täiesti arusaamatu, kuna formaalloogiliselt ei ole mõistetav, millisel kombel saavad juurdepääsu võrdluselemendi osas olla samaväärsed kaks kinnistut, millest ühele on juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ja teisel ei ole sellise juurdepääsu rajamine isegi tehniliselt võimalik?

**LRY OÜ seisukoht:**

LRY OÜ jääb enda 20.02.2024 kirjas esitatud seisukoha juurde, et hindamisarvutustes on põhjendatud 2. võrdlustehingu osas rakendada juurdepääsu võrdluselemendi osas kohandust vähemalt +10%.

1. Eksperthinnangus toodud hindamisarvutustes 3. võrdlustehinguks valitud tehingu osas rakendatud ajakohanduse osas on hindaja andnud vastuse: *“Jah, tehingu aeg 05.2022.a (2022 II kvartal) ja sellega on hinnangus ka arvestatud. Hinnangus saan paranduse teha. Väärtuse kuupäevaks on 08.2023 ehk 2023.a III kvartal, selleks ajaks olid hinnad juba langenud, seda kinnitab ka sama viidatud statistika, keksmine hind oli langenud 32,05 -le.”*

LRY OÜ juhib siinkohal tähelepanu, et:

* Eksperthinnangu väärtuse kuupäevaks ei ole hindaja vastuses nimetatud 08.2023, vaid 19.07.2023 (Hindamisaruande koondandmed, Eksperthinnangu lk 3),
* kvartaalse valimi representantiivsus ei ole asjakohane, sest sellisel juhul jäävad arvestamata elamute ja elamumaa turu sesoonsusest tulenevad erisused tehinguaktiivsuse ja –struktuuri osas,
* väärtuse kuupäeval (19.07.2023) ei olnud ajakohanduse rakendamisel III kvartali tehingute statistilistest keskmistest andmetest tehniliselt võimalik lähtuda – III kvartali viimane kuu on september.

**LRY OÜ seisukoht:**

LRY OÜ jääb enda 20.02.2024 kirjas esitatud seisukoha juurde, et hindamisarvutustes on põhjendatud 3. võrdlustehingu osas rakendada ajakohandust minimaalselt +10%.

1. 3. võrdlustehingu juurdepääsu kirjelduse osas juhtis LRY OÜ enda 20.02.2024 kirjas tähelepanu, et hinnatav vara on juurdepääsu võrdluselemendi osas 3. võrdlustehingu objektiks oleva kinnistuga samaväärne. Hindaja viitab enda vastuses 1. võrdlustehingu osas juurdepääsu kohta antud vastusele: *“Vastus analoogne 1. võrdlustehingu vastusega juurdepääsutee kohta.”*

LRY OÜ nõustub siinkohal hindaja 1. võrdlustehingu osas juurdepääsu kohta antud vastuses sisalduva viitega hinnatavale varale juurdepääsuks vajaliku juurdepääsu (eratee) väljaehitamise kulu printsiibiga. Sel juhul on vajalik asjakohane selgitus anda arvutustes tehtava kohanduse sõnalises osas.

**LRY OÜ seisukoht:**

LRY OÜ palub korrigeerida Eksperthinnangu hindamisarvutustes 3. võrdlustehingu juurdepääsu võrdluselemendi kirjelduse tekstilist osa.

Ülalkirjeldatud paranduste sisseviimisel Eksperthinnangus esitatud arvutustesse (1. võrdlustehingu kohandatud hind 5,36 €/m², 2. vordlustehingu kohandatud hind 7,58 €/m² ja 3. vordlustehingu kohandatud hind 6,65 €/m²; kohanduste absoluutväärtuste summad vastavalt 55%, 35% ja 35%; kaalud vastavalt 0,30, 0,35 ja 0,35) kujuneb LRY OÜ kuuluvast Jõe kinnisasjast riigile omandatava **äralõike ühikhinnaks 6,59 eurot äralõike pindala 1 ruutmeetri kohta** ning **kaasnevaks kahjuks** vastavalt Eksperthinnangu lk 30 esitatud arvutuskäigule **1,19 eurot kinnistu omanikule allesjäävate kinnisasjade pindala 1 ruutmeetri kohta**.

Seoses eeltooduga soovib kinnisasja omanik jätkata maaeralduse riigile omandamise menetlust ning **kinnisasja omanik LRY OÜ (registrikood 16370242) teeb ettepaneku**:

* viia eksperthinnangus 230803–104-47995 esitatud hindamisarvutustes (Võrdlustabel, Eksperthinnangu lk 27) sisse ülaltoodud parandused ning korrigeerida maaeralduse riigile omandamise pakkumises esitatud tasu (pakkumuse kogusumma) vastavalt saadud tulemusele, arvestades muuhulgas maakorralduse käigus täpsustunud äralõike (e riigile omandatava maaeralduse) pindala (19 124 m²) ja kinnistu omanikule allesjäävate kinnisasjade pindala (33 557 m²);

Lähtudes Teie 04.04.2024 kirjas viidatust, et omanikule allesjäävale Põhja-Jõe kinnisasjale juurdepääsu tagamiseks üle riigile omandatava kinnisasja on võimalik kas

* seada juurdepääsu tagav servituut [sh selgepiiriliselt määratletud servituudiala paiknemisega riigile omandataval kinnisasjal ja omandaja kulul servituudialale juurdepääsutee rajamise (tähtajalise) kohustusega], või alternatiivselt
* rajada omandaja kulul Põhja-Jõe kinnistule juurdepääsuks Jõe kinnisasjalt üle riigile omandatava 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee kinnisasja Põhja-Jõe kinnisasjale kulgev avalikult kasutatav teelõik,

saame Põhja-Jõe kinnisasja juurdepääsu küsimuse lahenduse üle otsustada Teie 04.04.2024 kirjas nimetatud projekteerija poolt koostamisel oleva joonisega tutvumise järgselt.

Lugupidamisega,

(allkirjastatud digitaalselt)

Liis Neemre

LRY OÜ, juhatuse liige