



TRANSPORDIAMET

Raul Talts
Advokaadibüroo Talts & Partnerid
raul@abtalts.ee

Meie 10.12.2024 nr 8-3/23-002/22430-4

Kotka Agro OÜ
ester.ester@mail.ee

Vahtriku tee 4 kinnisasjast eraldatud maaüksuse võõrandamisest Eesti Vabariigile

Lp Kotka Agro OÜ

Transpordiamet esitas Teile kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel 01.02.2023.a. kirjaga nr 8-3/23-002/2493-1 alustatud Vahtriku tee 4 kinnisasjast äralõike omandamise menetluse käigus 06.09.2023.a. kirjaga nr 8-3/23-002/19186-1 hinnapakumuse Vahtriku tee 4 kinnisasjast (koha aadressiga, Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, kinnistu registriosa nr 3032804 koosseisus olev Vahtriku tee 4 katastriüksus, tunnusega 83101:003:0150, pindalaga 5970 m²), ligikaudse pindalaga 1211 m² suuruse maaeralduse võõrandamiseks Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindamisaruande nr 0162-23T alusel.

Esitatud hinnapakumusega Te ei nõustunud ning esitasite 11.10.2023.a. eelnimetatud äralõike hüvitusväärtuse kohta samadel alustel koostatud võrdleva Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ hindamisaruande nr ARE-232976C.

Transpordiameti ettepanekuga, arvestada hüvitusväärtuse määramisel kahe võrdleva hindamisaruande täpsusklassi, Te ei nõustunud, sest hindasite Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindamisaruannet nr 0162-23T ebausaldusväärseks.

Seejärel otsustas Transpordiamet pöörduda sõltumatu arvamuse saamiseks eelnimetatud hindamisaruannete korrektsuse küsimuses Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu poole.

Edastame Teile siinkohal Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu Aukohtu otsuse (lisatud kirja juurde) jätta Transpordiameti avaldus menetlusse võtmata, sest aukohus ei anna hinnangut hindamisaruandes hinnatud turuväärtusele, mõnele muule väärtuse liigile, ega lahenda hindamistulemusega seotud pooltevahelisi vaidlusi.

Arvestades Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu Aukohtu seisukohta esitab Transpordiamet Teile hinnapakumuse Vahtriku tee 4 kinnisasja (koha aadressiga, Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, registriosa nr 3032804) koosseisus oleva 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee katastriüksuse, tunnusega 79301:001:1494, pindalaga 1207 m² võõrandamiseks Eesti Vabariigile vastavalt võrdlevates hindamisaruannetes esitatud täpsusklassi väärtusi (Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ

hindamisaruandes nr 0162-23T – +/- 10% ning Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ hindamisaruandes nr ARE-232976C – +/- 20%).

Tulenevalt eelnevast esitame pakkumise omandada äralõige Teile kuuluvast Vahtriku tee 4 kinnisasjast 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee katastriüksus, tasudes Teile alljärgnevalt:

maa eest makstav tasu – 53 795,99 eurot (44,57 eurot/m²) ehk 53 800 eurot;
motivatsioonitasu – 10 760 eurot;
täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest igale omanikule - 185 eurot;
kokku 64 745 eurot.

Juhul, kui soovite võimalike väärtusvaidluste lahendamiseks ja kompromissi saavutamiseks tellida mõlema osapoole hinnangutele tehnilise läbivaatuse aruanne, palume Transpordiametit sellest kirjalikult teavitada.

Toonitame siinkohal, et Transpordiametil puudub alus nimetatud aruande eest tasumiseks, mistõttu jääb eelnimetatud töö tellimine ning selle eest tasumine Teie rahastada.

Kui Te ei esita nimetatud pakkumuse kohta nõusolekut hiljemalt 02.01.2025. a, alustab Transpordiamet kinnisasjade sundvõõrandamist. Kui kinnisasja (osa) omandamine ei toimu kokkuleppel, ei ole kinnisasja omanikul õigust KAHOS §-s 15 toodud motivatsioonitasule.

Menetluse läbiviija kontaktid: Allan Ladva, Kesk 12, Valga, Valgamaa, 534 57611, Allan.Ladva@transpordiamet.ee

Lugupidamisega,

(allkirjastatud digitaalselt)
Sülvi Seppel-Hüvonen
juhataja
maade osakond

Lisad: Lisa 1 - Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu aukohtu otsus;
Lisa 2 - Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindamisaruanne nr 0162-23T;
Lisa 3 - Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ hindamisaruanne nr ARE-232976C

Allan Ladva, 53457611 Allan.Ladva@transpordiamet.ee