



TRANSPORDIAMET

Waram OÜ
info@waram.ee

Meie 15.01.2025 nr 8-3/23-002/18390-5

**Transpordiameti viimane pakkumine
kinnisasja osa võõrandamiseks Sepalaane
kinnisasjast**

Transpordiamet esitas Teile kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel 01.02.2023.a. kirjaga nr 8-3/23-002/2541-1 alustatud Sepalaane kinnisasjast äralõike omandamise menetluse käigus 24.08.2023.a. kirjaga nr 8-3/23-002/18390-1 hinnapakumuse Sepalaane kinnisasjast (koha aadressiga Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, kinnistu registriosa nr 3216804, katastritunnus 83101:003:0003, pindala 4,72 ha) ligikaudse pindalaga 4543 m² suuruse maaeralduse võõrandamiseks Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindamisaruande nr 01686-23T alusel.

Esitatud hinnapakumusega Te ei nõustunud ning teavitasite 24.01.2024.a. e-kirjas, et tellite omapoolselt Sepalaane kinnisasjast eraldatava maaeralduse hüvitusväärtuse leidmiseks samadel alustel koostatud võrdleva hindamisaruande.

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa hindamisaruande nr 20013/0324/M esitasite Transpordiametile 19.09.2024.a.

Vastavalt KAHOS § - le 17 on võimalik tasuda Teile asjaajamisele ja võrdleva hindamisaruande tellimisele tehtud dokumentaalselt tõendatud põhjendatud kulud, mis ületavad KAHOS § 17 lõikes 1 nimetatud määra Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalga 0,5 kordses määras, kuid mitte rohkem, kui summas 970 eurot.

Transpordiamet teeb Teile ettepaneku hüvitada Teile eelnimetatud kulud ühekordse kompensatsioonina, kuid mitte rohkem kui summas 970 eurot. Selleks palume Teid esitada OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa hindamisaruande nr 20013/0324/M koostamise eest Teile esitatud arve ning arve tasumise kinnitus.

Teie poolt samadel alustel võrdleva hindamisaruande tellimisele tehtud dokumentaalselt tõendatud põhjendatud kulude esitamata jätmisel on Transpordiameti pakkumine Teile asjaajamisega seotud kulude eest KAHOS § 11 lg 6 alusel 185 eurot.

Tutvudes Teie poolt esitatud hindamisaruandega märkis Transpordiamet Teile 08.10.2024.a. saadetud e-kirjas, et hindamisaruande nr 20013/0324/M ning Transpordiameti hinnapakumise aluseks olnud Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindamisaruande nr 01686-23T tulemus erineb

ligikaudu 1,6 korda (10 eurot/m²).

Märkimisväärse hindamistulemuse erinevuse tõttu otsustas Transpordiamet Sepalaane kinnisasjast ligikaudu 4543 m² suuruse maaeralduse hüvitusväärtuse leidmiseks tellida täiendavalt kolmanda hindamisaruande.

Edastame Teile käesoleva kirja lisas Kinnisvaraekspert OÜ hindamisaruande nr 2412-10268-01/TRK.

Kõikides hinnangutes on antud hindamistulemuse täpsus: Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindamisaruandes nr 0186-23T – +/- 10% ning Kinnisvaraekspert OÜ hindamisaruandes nr 2412-10268-01/TRK – +/- 30%, mis näitab kui palju suuremad või väiksemad võivad hindamistulemused olla.

Arvestades Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindamisaruande nr 0186-23T ja Kinnisvaraekspert OÜ hindamisaruande nr 2412-10268-01/TRK hindamistulemusi ning hindamisaruannete täpsusklassi jääb Transpordiamet Sepalaane kinnisasjast (koha aadressiga, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, kinnistu registriosa nr 3216804, katastritunnus 83101:003:0003, pindala 47 186 m²) ligikaudse pindalaga 4543 m² äralõike võõrandamiseks esialgse hinnapakumuse juurde:

Vastavalt Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr 0186-23T on Sepalaane kinnisasja äralõike hüvitusväärtuseks 69 410 eurot, mis koosneb järgnevast:

- maa eest makstav tasu üldplaneeringu järgesest ärimaast (3500 m²) – 62 125 eurot (17,75 eurot/m²) ehk **62 130 eurot**;
- maa eest makstav tasu üldplaneeringu järgesest metsamaast (1043 m²) – 417 eurot (0,40 eurot/m²) ehk **420 eurot**;
- kaasnev kahju (raadamisele kuuluv metsamaterjal) – 6863 eurot ehk **6860 eurot**;
- motivatsioonitasu **13 882 eurot**;
- asjaajamistasu **185 eurot**

Pakkumus kokku 83 477 eurot.

Kui Te ei esita nimetatud pakkumuse kohta nõusolekut hiljemalt 24.01.2025. a, alustab Transpordiamet kinnisasja sundvõõrandamist. Kui kinnisasja (osa) omandamine ei toimu kokkuleppel, ei ole kinnisasja omanikul õigust KAHOS §-s 15 toodud motivatsioonitasule.

Transpordiamet jätkab Sepalaane kinnisasjast võõrandamisele kuuluva maaeralduse maakorraldustööde teostamist vastavalt KAHOS § 10 lg 4.

Menetluse läbiviija kontaktid: Allan Ladva, Tartu 6, Valga, Valgamaa, 534 57611, Allan.Ladva@transpordiamet.ee

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Sülvi Seppel-Hüvonen
juhataja

maade osakond

Lisad: Lisa 1 - Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindamisaruanne nr 0186-23T
Lisa 2 - Kinnisvaraekspert OÜ hindamisaruande nr 2412-10268-01/TRK

Allan.Ladva,
53457611 Allan.Ladva@transpordiamet.ee