



TRANSPORDIAMET

Riho Lubi
OÜ Balti Arenduse Grupp
riho.lubi@gmail.com

Teie 07.11.2023

Meie 24.11.2023 nr 8-3/23-002/17913-4

OÜ Balti Arenduse Grupp
riho.lubi@gmail.com

Korrigeeritud hinnapakkumine Männi kinnisasjast maaeralduse omandamiseks

Transpordiamet esitas Teile 17.08.2023.a. kirjaga nr. 8-3/23-002/17913-3 hinnapakkumise Käbi kinnisasjast võõrandamisele kuuluvate maaeralduse kohta, aluseks Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindaja poolt korrigeeritud hindamisaruanne nr 0188-23T.

Omapoolse pakkumusega mitte nõustumise esitasite 07.11.2023.a. saadetud kirjas, milles esitasite ettepaneku projektikohase maaeralduse võõrandamiseks Teie poolt tellitud, OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa hindamisaruande nr 19624/1023/M, alusel. Samuti esitasite katastriüksusele tunnusega 79301:001:1210 ligipääsu küsimuse, eesmärgiga lahendada tehniline lahendus maaüksuse teenindamiseks kõnealuse projektlahenduse raames.

Transpordiamet menetleb antud küsimusi eraldi ning käesolevas kirjas käsitleme Käbi kinnisasjast ette nähtud transpordimaa omandamise menetlust.

Transpordiamet otsustas Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindaja poolt korrigeeritud hindamisaruande nr 0188-23T ja OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa hindamisaruande nr 19624/1023/M erinevuste selgitamiseks kohtuda hindamisaruannete koostajatega, kohtumine toimus 15.11.2023.a. Tartus Transpordiameti lõuna regiooni keskuses, Veski tn 23.

Toimunud kohtumise arutelu põhjal otsustas Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindaja korrigeerida oma esialgset hindamisaruannet kommunikatsioonide väljaehitamise punktis. Täpsustatud info põhjal korrigeeris hindaja ka olemasolevate kommunikatsioonide asukohta, milleks on lokaalsed kommunikatsioonid krundi piiril, tsentraalsed 700 m raadiuses.

Arvestades eeltoodut esitame Teile korrigeeritud hinnapakkumise hindamisaruande nr 0188-23T. korrigeeritud alusel:

Käbi kinnisasjast (koha aadressiga, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, kinnistu registriosa nr 1924404, 1924504, 1924604, 1924704 koosseisus olev Männi katastriüksus, tunnusega 79301:001:1210, pindalaga 14924 m²), äralõige **ligikaudse pindalaga 1686 m²**, kinnisasja äralõike hüvitusväärtuseks 58 150 eurot, mis koosneb järgnevalt:

maa eest makstav tasu – 58 150 eurot (34,49 eurot/m²);

motivatsioonitasu 11 630 eurot.

Pakkumus kokku 69 780 eurot.

Esitatud hinnapakumuse on koostatud Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindaja poolt korrigeeritud hindamisaruande nr 0188-23Tkorrigeeritud põhjal, kuivõrd tegemist on Teie jaoks soodsama pakkumusega võrreldes OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa hindamisaruande nr 19624/1023/M hindamisaruande tulemusega.

Samuti esitasite 07.11.2023.a. taotluse täiendava hindamisakti tellimisega seotud kulude osaliseks kompenseerimiseks.

Vastavalt KAHOS §-le 17 on võimalik tasuda Teile asjaajamisele ja võrdleva hindamisaruande tellimisele tehtud dokumentaalselt tõendatud põhjendatud kulud, mis ületavad KAHOS § 17 lõikes 1 nimetatut määra Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalga 0,5 kordses määras, summas 895 eurot.

Transpordiamet teeb ettepaneku hüvitada Teile eelnimetatud kulud ühekordse kompensatsioonina, summas 895 eurot.

Pakkumuses toodud motivatsioonitasu saame Teile maksta juhul, kui olete nõus kinnisasja võõrandamisega. Motivatsioonitasu makstakse Teile kui kinnisasja omanikule kinnisasja omandamise menetluses kokkuleppe saavutamise eest täiendava hüvitisena (edaspidi motivatsioonitasu). KAHOS § 15 lg 3 kohaselt on motivatsioonitasu 20% tasust, kuid mitte vähem kui 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta (eelneva nelja kvartali) keskmine brutokuupalk ja mitte rohkem kui 50-kordne keskmine brutokuupalk.

Nimetatud tasudest 50% tasutakse kinnisasja võõrandajale võlaõigusliku müügilepingu sõlmimisel ja 50% asjaõiguslepingu sõlmimisel.

Ühtlasi teatame, et juhul kui jagatava kinnisasja maakorraldusliku jagamise käigus selgub, et omandatava ärälõike pindala on kas suurem või väiksem siis, suurendatakse või vähendatakse vastavalt kinnisasja osa eest makstavat tasu arvestusega eurot/m² kohta.

Kui Te ei esita nimetatud pakkumuse kohta nõusolekut, on võimalik otsustada kinnisasja sundvõõrandamine. Kui kinnisasja (osa) omandamine ei toimu kokkuleppel, ei ole kinnisasja omanikul õigust KAHOS §-s 15 toodud motivatsioonitasule. Palume teiepoolset nõustumust või vastuväiteid esitatud pakkumuse osas 14 päeva jooksul alates käesoleva kirja kättesaamisest.

Palume teiepoolset nõustumust või vastuväiteid esitatud pakkumuse osas **14 päeva jooksul alates käesoleva kirja kättesaamisest.**

Menetluse läbiviija kontaktid:

Allan Ladva, Tartu 6, Valga, 68604, tel. 534 576 11, allan.ladva@transpordiamet.ee

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Allan Ladv
maade projektijuht

Lisad: Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindaja poolt korrigeeritud hindamisaruande nr 0188-23T.korrigeeritud Mäni kinnisasjast eraldatava maaüksuse hüvitusväärtuse määramiseks.

Allan Ladv

534 576 11 Allan.Ladv@transpordiamet.ee