

hariduskomisjon	
majanduskomisjon	JK
kultuuri- ja spordikomisjon	
kogukonnakomisjon	X
revisjonikomisjon	
sotsiaalkomisjon	
eestseisus	X

PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Põltsamaa

23.07.2025 nr 1-4.2/2025/230

Vallavara võõrandamine enampakkumisel (Tartu mnt 10a, Puurmani alevik)

Põltsamaa vallale kuulub Põltsamaa vallas Puurmani alevikus Tartu mnt 10a asuv hoonestamata kinnisasi (kinnistu registriosa nr: 2123635, katastritunnus: 61801:001:1412, pindala: 6829 m², sihtotstarve: maatulundusmaa 100%), mis ei ole Põltsamaa vallale vajalik kohaliku omavalitsuse korralduse seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks ja on seetõttu otstarbekas võõrandada.

Põltsamaa Vallavolikogu 22.03.2018 määruse nr 9 „Vallavara valitsemise kord“ (edaspidi: määrus) § 23 lõike 1 punkt 1 sätestab, et vallavara võõrandamise otsustab volikogu, kui võõrandamise objektiks on kinnisvara. Määruse § 28 lõige 1 sätestab, et vara müügihinna määramisel võetakse aluseks eksperdi hinnang või vara eeldatav turuväärtus või vara erilised omadused või bilansiline väärtus ning sama sätte lõike 2 kohaselt määrab vara alghinna võõrandamise otsustaja, s.o volikogu.

Tartu mnt 10a kinnisasja alghinna määramisel on mõistlik tugineda Maa-ameti (*alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet*) poolt 2022. aastal läbi viidud maa korralise hindamise tulemusena arvutatud maa maksustamishindadele, kuna need tulenevad eeldatavast turuväärtusest. Ühtlasi on alghinna määramisel mõistlik arvesse võtta kõnealuse kinnisasja parimat kasutust, s.t kõige tõenäolisemat kasutust, mis on õiguslikult lubatav, füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena omandab see kõrgeima väärtuse.

Tartu mnt 10a kinnisasja praegune maatulundusmaa sihtotstarve ei kajasta selle parimat kasutust. Kinnisasi paikneb tiheasustusalal, kus on väljakujunenud elamuala, tagatud on juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ning olemas on liitumisvõimalused vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivõrkudega. Nimetatud asjaolusid arvesse võttes on kinnisasja kõige tõenäolisemaks ja otstarbekamaks kasutusviisiks elamumaa. Ka kehtiva Põltsamaa valla üldplaneeringu kohaselt on sihtotstarbe muutmine elamumaaks perspektiivikas ja teostatav. Kuna kõnealuse maaüksuse tulevasel omanikul on võimalik taotleda läbi detailplaneeringu või ehitusloa sihtotstarbe muutmist, siis ei ole

põhjendatud, kui müügihinna määramisel arvestataks vaid hetke maakasutuse sihtotstarbega, mille muutmine on võimalik. Määrates alghinna maatulundusmaa sihtotstarbe alusel tekiks olukord, kus vara hinnatakse vara tegelikust väärtusest madalamale väärtusele, kuna potentsiaalne ostja lähtub ostuotsuse tegemisel vara ümberplaneerimise võimalustest.

Eeltoodud kaalutlustest lähtudes määratakse enampakkumise alghind Tartu mnt 10a kinnisasja parima kasutusviisi alusel ning selle hindamisel kasutatakse võrdlusena kinnisasjaga vahetult piirnevate elamumaa sihtotstarbega Tartu mnt 10 ja Tartu mnt 12 kinnisasjade maksustamishindasid. Arvestades Tartu mnt 10 ja Tartu mnt 12 kinnisasjade keskmist ruutmeetri hinda 1,095 €/m², on enampakkumisel võõrandatava maaüksuse alghinnaks 7480 eurot (arvestuskäik lisas).

Otsus võetakse vastu Põltsamaa Vallavolikogu 22.03.2018 määruse nr 9 „Vallavara valitsemise kord” § 23 lõike 1 punkti 1, § 24 lõike 1 punkti 2, § 28 lõigete 1 ja 2 alusel.

1. Võõrandada enampakkumise korras Põltsamaa vallale kuuluv Puurmani alevikus asuv Tartu mnt 10a kinnisasi (kinnistu registriosa nr: 2123635, katastritunnus: 61801:001:1412, pindala: 6829 m², sihtotstarve: maatulundusmaa 100%) alghinnaga 7480 eurot.

2. Võõrandamistehinguga kaasnevad kulud kannab ostja.

3. Vallavalitsusel korraldada elektrooniline enampakkumine ja selle tulemuste kinnitamine ning võõrandamisega seotud notariaalsete toimingute tegemine.

4. Volitada vallavanemat sõlmima võõrandamisega seotud notariaalseid lepinguid.

5. Otsus jõustub teatavastegemisest.

Otsust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal valet esitada õigustatud isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Põltsamaa Vallavolikogule haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Otsuse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Margus Metsma

vallavolikogu esimees

Lisa – Kinnisasja enampakkumise alghinna arvutamise akt (Tartu mnt 10a, Puurmani alevik)

Koostas: maaspetsialist Kaisa Sikora

Kooskõlastas: majandusosakonna juhataja Kersti Paas, vallasekretär Merike Sumla

Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Ettekandja: maaspetsialist Kaisa Sikora