



Hindamisaruande edastamine (Rõuge tööstusala)

Rõuge Vallavalitsus esitas Maa-ametile (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet) 02.09.2024 taotluse nr 15-5/1281 (täiendatud 25.09.2024 taotlusega nr 15-5/1281-1) Võru maakonnas Rõuge vallas asuvate Tööstuse tn 6 (katastritunnus 69701:001:0098), Tööstuse tn 4 (katastritunnus 69701:001:0099), Tööstuse tn 2 (katastritunnus 69701:001:0100), Soojuse tn 1 (katastritunnus 69701:001:0097) ja Tööstuse tänav L2 (katastritunnus 69701:001:0103) kinnisasjade otsustuskorras võõrandamiseks Rõuge vallale riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 34 lõike 1 punkti 2 ja § 33 lõike 1 punkti 1 alusel.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 22.10.2024 kirja nr 15-2/4362-1 kohaselt on Rõuge Vallavalitsuse taotlus kooskõlas RVS-s sätestatud riigivara võõrandamise õiguslike alustega ja põhjendatud. Tööstuse tn 6, Tööstuse tn 4, Tööstuse tn 2 ja Soojuse tn 1 kinnisasjade Rõuge vallale võõrandamine toimub RVS § 33 lõike 1 punkti 1¹ ja § 34 lõike 1 punkti 2 alusel müügihinnaga 50% kinnisasja harilikust väärtusest. Tööstuse tänav L2 kinnisasja võõrandamine kohalikule omavalitsusele toimub RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel tasuta, kuna tegemist on kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku maaga (valla teede ehitamine ja korrashoid).

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa-amet 22.10.2024 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 24-5651) õigustatud isikutele kinnisasjade võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi ei esitanud.

Vastavalt RVS § 46 lõikele 1 tellis Maa-amet kinnisvara hariliku väärtuse määramiseks hindamisaruande. OÜ Kinnisvaraekspert 20.12.2024 koostatud hindamisaruande nr 2412-10259-02/KKO kohaselt on kinnisasjade harilikud väärtused alljärgnevad:

- 1) Tööstuse tn 6 kinnisasja väärtus on 8800 eurot, millest 50% on 4400 eurot;
- 2) Tööstuse tn 4 kinnisasja väärtus on 8600 eurot, millest 50% on 4300 eurot;
- 3) Tööstuse tn 2 kinnisasja väärtus on 10 600 eurot, millest 50% on 5300 eurot;
- 4) Tööstuse tänav L2 kinnisasja väärtus on 30 eurot;
- 5) Soojuse tn 1 kinnisasja väärtus on 2900 eurot, millest 50% on 1450 eurot.

Kinnisasjade väärtus kokku on 30 930 eurot, millest Rõuge vald peab tasuma punktides 1-3 ja 5 loetletud kinnisasjade väärtusest 50% ehk 15 450 eurot.

RVS § 63 lõike 1 kohaselt on riigivara valitseja kohustatud võõrandamislepingus sätestama tingimuse, et riigivara võõrandamisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub riigivara omandaja, sama paragrahvi lõike 2 kohaselt tasub võõrandamise menetluse kulud (sh hindamisaruande tasu) samuti riigivara omandaja.

RVS § 33 lõigetest 3¹–5 tulenevalt peab riigivara valitseja võõrandamislepingus sätestama hüvitise ja leppetrahvi tasuta omandatud kinnisasja edasivõõrandamise või hoonestusõigusega koormamise ja mittesihotstarbelise kasutamise eest. Antud juhul on tasuta võõrandatava Tööstuse tänav L2 kinnisasja harilik väärtus 30 eurot, mistõttu ei sätestata võõrandamislepingus Rõuge vallale kohustust hüvitist ja leppetrahvi tasuda. RVS § 33 lõike 5 alusel on riigil õigus nõuda vallalt kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist.

Palume tutvuda hindamisaruandega ja anda kirjalik nõusolek määratleda võõrandamislepingus Tööstuse tn 6, Tööstuse tn 4, Tööstuse tn 2, Tööstuse tänav L2 ja Soojuse tn 1 kinnisasjade väärtused vastavalt hindamisaruandele (kokku 30 930 eurot), tasuma sellest riigile kokku 15 450 eurot ning kandma võõrandamisega kaasnevad kulud, sh notaritasu, riigilõiv ja hindamisaruande tellimise kulu 1584,78 eurot (koos käibemaksuga).

Samuti palume teada anda, kas soovite müügihinna tasuda ühes osas enne võõrandamislepingu sõlmimist või osamaksetena. RVS § 34 lõike 2 kohaselt tuleb müügihind tasuda seitsme aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates. Juhul, kui soovite tasumist osamaksetena, siis palume välja tuua millises suuruses ning millise perioodi jooksul osamakseid tasuda soovite ning anda nõusolek omandatavatele kinnisasjadele hüpoteegi seadmiseks tasumisele kuuluva summa ulatuses.

Kinnisasjade omandamiseks nimetatud tingimustel peab andma nõusoleku Rõuge Vallavolikogu, kui vastava otsuse tegemine ei ole delegeeritud vallavalitsusele. Pärast eelnimetatud nõusoleku saamist saame ette valmistada kinnisasjade otsustuskorras võõrandamise otsuse eelnõu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mai Lind

planeeringute kooskõlastamise ja maakasutuse osakonna juhataja

Lisa: OÜ Kinnisvaraekspert 20.12.2024 hindamisaruanne nr 2412-10259-02/KKO

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Eva Männiste
5385 3615 eva.manniste@maaruum.ee