

Hindamisaruanne (Malvaste kalmistu)

Hindamisaruanne on koostatud riigivaraseaduse § 46 lg 2 p 1 alusel lähtudes Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 vastu võetud määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ metoodikast.

1. Hindamise eesmärk

Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel.

2. Hinnatav vara

Asukoht: Hiie maakond, Hiiumaa vald, Malvaste küla, Malvaste kalmistu

Kinnistu registriosa number: 22823950

Omanik: Eesti Vabariik

Riigi kinnisvararegistri objekti kood KV111392

Katastritunnus: 20501:001:1782

Sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%

Pindala: 9582 m²

Kõlvikuline jaotus: metsamaa 7350 m², muu maa 2232 m².

Katastriüksus paikneb hajaasustusalal. Vahetus naabruses on peamiselt metsamajandusliku kasutusega kinnisasjad.

Juurdepääs: olemas, Tahkuna majaka teelt.

Maa maksustamishind 2001.a.: 40 €

Maksustamishind on informatiivne ning ei väljenda kinnisasja turupõhist väärtust hindamise hetkel, sest maksustamishind põhineb 2001. aasta maa korralise hindamise tulemustel.

2022. a korralise hindamise tulemus: 958 €. Korralise hindamise puhul on tegemist masinloetavate andmete mudelanalüüsiga, mis tugineb masshindamise põhimõtetele ja arvestab tehinguid kuni 30.06.2022. Korralise hindamise tulemused ei arvesta hoonetega, kasvava metsaga, kolmandate isikute õigustega, tehnovarustusega, osade maakasutuspiirangutega ja enamasti ka planeeringutega. Eelnevast tulenevalt võib korralise hindamise tulemus mõnevõrra erineda kinnisasja turuväärtusest.

3. Piirangud ja kitsendused

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel ulatub Malvaste kalmistu kinnisasjale muinsuskaitseala või kinnismälestise ala, tee avalik kasutus, uuringu ala, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

Hinnataval kinnisasjal paikneb Malvaste kabeliaed (kalmistu), mis on kantud ajaloomälestisena kultuurimälestiste registrisse (registrinumber 22281). Malvaste kalmistu kinnisasi jääb kultuurimälestiste kaitsevööndisse.

Mõju vara väärtusele tuleneb eelkõige sellest, kuivõrd on takistatud maatüki sihtotstarbeline või planeeringutest tulenev kasutus. Kitsendused ei mõjuta oluliselt katastriüksuse sihipärast kasutamist.

4. Planeeringud ja parim kasutus

Kehtiva Kõrgessaare valla üldplaneeringu (kehtestatud 17.01.2003) ja koostamisel oleva Hiiumaa valla üldplaneeringu maakasutuskardi kohaselt on tegemist riigimetsaga. Detailplaneering puudub.

Hindamise hetkel on tegemist üldkasutatava maaga (kalmistu). Ümbruses on hajali paiknevad enamjaolt hoonestamata maatulundusmaad. Arvestades katastriüksuse asukohta ja tegelikku kasutust on parim kasutus üldkasutatav maa.

5. Turuandmed

Tulenevalt parimast kasutusest on turuandmete analüüsil fookus üldkasutatava maadega kinnisasjadel. Vabaturutehingud selliste maadega puuduvad.

Avaliku müügipakkumise analüüs tugineb suuremate kinnisvaraportaali infole, milleks on www.kv.ee ja www.city24.ee. Hiiu maakonnas pole pakkumisel ühtegi sarnast kinnisasja.

Tegemist on aktiivse turuta maaga.

6. Hindamiskäik

Hinnatava vara parima kasutusena oleme käsitlenud tegelikku kasutust s.o kasutust üldkasutatava maana. Arvestades, et müügitehingute analüüsi teha ei saa oleme hariliku väärtuse hindamisel lähtunud Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 vastu võetud määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord” § 15 lg 1 alusel maa korralise hindamise metoodikast ja tulemusest. Maa korralise hindamise metoodika § 15 lg 2 järgi rakendatakse aktiivse turuta maa rühma kuuluva katastriüksuse hindamisel maa asukohale vastava asukohaklassi madalaimat väärtust. Katastriüksus Malvaste kalmistu asub 7 asukohaklassis, mille madalaim väärtustase on 0,10 €/m². Vastavalt korralise hindamise metoodikale on Malvaste kalmistu harilik väärtus 958 eurot.

7. Hindamistulemus

Malvaste kalmistu kinnisasja harilik väärtus on $9582 \text{ m}^2 \times 0,10 \text{ €/m}^2 = 958,20 \text{ €}$ ehk 958 €
Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

8. Hindamisaruande koostaja, väärtuse kuupäev ja hindamisaruande kuupäev

Hindamisaruande on koostanud Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna peaspetsialist Natalja Rüütel (natalja.ruutel@maaamet.ee, tel 53044453) tehingute andmebaasi andmetele tuginedes
Väärtuse kuupäev: 17.04.2023

Hindamisaruande kuupäev: 18.04.2023.