



MAA-AMET

Kaja Roosipuu
Rahandusministeerium
info@rahandusministeerium.ee

Teie 03.02.2021

Meie 26.02.2021 nr 10-1/21/2361-2

Maa hariliku väärtuse hindamine

Austatud Kaja Roosipuu

Oma pöördumises Maa-ameti poole palusite hinnata piiride muutmise eesmärgil Ida-Viru maakonnas Narva-Jõesuu linnas Auvere külas Musta jaama kinnisasja (katastritunnus 85101:012:0250) kahte maeraldust pindaladega 285 m² ja 5350 m² vastavalt esitatud joonisele.

Maakorraldusseaduse § 23 lg 1 alusel võib kinnisasja hariliku väärtuse välja selgitada Maa-amet maakatastriseaduse § 9 lõike 2¹ alusel peetavas tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel, lähtudes maa hindamise seaduse, looduskaitseaduse, riigivaraseaduse või muu asjakohase seaduse alusel kinnitatud meetodikast. Koostatud hindamisaruanne on käesoleva kirja lisaks. Juhime eraldi tähelepanu asjaolule, et kui Musta jaam kinnistust eraldatavate osade lõikes tehakse läbiviidav maakorraldus eraldi menetlusena, saab katastripidaja esitada kinnistamisavalduse siis, kui on olemas kõikide puudutatud isikute digitaalselt allkirjastatud nõusolekud.

Musta jaam kinnisasja koormavad piiratud asjaõigused, sealhulgas hoonestusõigus. Hoonestusõiguse lepingut on muudetud 2016 ning fikseeritud hoonestusõigusega koormatud ala pindala, mistõttu ei laiene hoonestusõigus kinnisasja piiride muutmisel automaatselt kogu kinnisasjale ning kui on soov, et hoonestusõigus hakkaks koormama ka maakorralduse käigus juurde liidetavat maad, siis on vajalik muuta hoonestusõiguse lepingu sisu. Soovitav on koostöös hoonestajaga välja selgitada, kas samaaegselt katastriandmete muutmisega peavad osapooled vajalikuks ka hoonestusõiguse sisu muutmist ja kas Põhjaterriitoriumi kinnistu osas muutub kaasomandi suhe või jääb liidetav ala ühiskasutusse, s.t kaasomandi kasutuskorda muudetakse kaasomanike vahel hiljem.

Eelnevast tulenevalt on kaks võimalikku lahendust – kas kinnisasja piiride muutmise ainult maakorraldusena või kõikide tahteavalduste samaaegne tegemine notarit kaasates. Kui Musta jaam kinnistust eraldatavate osade lõikes tehakse läbiviidav maakorraldus eraldi menetlusena, saab katastripidaja esitada kinnistamisavalduse siis, kui on olemas kõikide puudutatud isikute digitaalselt allkirjastatud nõusolekud. Kinnistusraamatu andmetele tuginedes tuleb piiride muutmisesse kaasata ka Elering AS ja Elektrilevi OÜ.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Tambet Tiits
peadirektor

Lisa: Hindamisaruanne (Musta jaam), koostatud 09.02.2021

Rudolf Halapuu
56887554 rudolf.halapuu@maaamet.ee

Mustamäe tee 51 / 10621 Tallinn / 665 0600 / maaamet@maaamet.ee / www.maaamet.ee
Registrikood 70003098

Hindamisaruanne (Musta jaam)

Hindamisaruande koostamisel on lähtunud riigivaraseadusest (edaspidi RVS) ning Vabariigi Valitsuse 14.07.2016 määruse nr 79 „Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele“ meetodikast ning määruse § 5 lõikes 4 esitatud nõuetest riigivara valitseja või Maa-ameti hindamisaruandele.

1. Hindamise eesmärk

Hariliku väärtuse hindamine MaaKS § 23 lg 1 alusel eesmärgiga võõrandada riigivara Enefit Power AS-ile.

2. Hinnatavat kinnisasja kirjeldavad andmed

Hinnatavaks varaks on kaks eraldatavat osa Ida-Viru maakonnas Narva-Jõesuu linnas Auvere külas asuvast Musta jaama kinnisasjast pindaladega 285 m² ja 5350 m². Musta jaama kinnistu registriosa number on 1270608, kinnistu koosseisus on üks katastriüksus tunnusega 85101:012:0250, mille pindala on 31,3 ha ning sihtotstarve 100% transpordimaa, riigi kinnisvararegistri kood on KV3137 ning riigivara valitsejaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Mõlemad hinnatavad maaeraldused on hoonestamata, ühel juhul on tegemist endise raudtee alaga, millelt on raudtee eemaldatud ning ala on kasutusel valdavalt haljasalana, väiksem maaeraldus on kasutusel haljasalana ning selle varasem kasutus ei ole teada.

3. Hinnatava kinnisasja maksustamishind ja jääkmaksumus bilansis

Musta jaama kinnisasjal tervikuna on maksustamishind 1000 € ning vara bilansiline väärtus 999,58 eurot. Maksustamishind ei peegelda vara harilikku väärtust, kuna maksustamishind põhineb 2001. aasta maa korralise hindamise tulemustel ning turg on vahepeal oluliselt muutunud, samuti ei ole kinnisasja harilik väärtus korrelatsioonis bilansilise väärtusega.

4. Hinnang aktiivse turu olemasolu või selle puudumise kohta

Tulenevalt planeeringuinfost, mis on esitatud alljärgnevas punktis, on hinnatavad maaeraldused käsitletavad ennekõike tootmismaana, mis eraldiseisvalt pole sihipäraselt kasutatavad, küll aga on need osaks suuremast tootmiskompleksist. Eelneva tõttu on turuaktiivsust analüüsitud tootmismaa sihtotstarbega kinnisasjade lõikes.

Maa-ameti tehingute andmebaasi andmetel on Narva-Jõesuu linnas (omavalitsusüksusena) alates 2015. aastast müüdid kokku 14 hoonestamata kinnisasja, mis olid vähemalt 50% ulatuses tootmismaa sihtotstarbega, maakonnas tervikuna on selliseid tehinguid alates 2015. aastast olnud kokku 105, sealhulgas 2020. aastal 17, 2019. aastal 10 ning 2018. aastal 16.

Avaliku müügi-pakkumise analüüsimiseks on otstarbekas vaadelda suuremaid kinnisvaraportaale, milleks võib hindamisaruande koostamise hetkel pidada www.city24.ee ja www.kv.ee. Nimetatud portaalide andmetel on Ida-Viru maakonnas avalikus müügi-pakkumises kokku 18 unikaalset kinnisasja, mis on pakkumises hoonestamata tootmismaana, neist vähemalt neli on tegelikkuses hoonestatud, kuid hoonetel ei pruugi olla mõju vara kui terviku turuväärtusele.

Arvestades seniste ostu-müügitehingute arvu nii Narva-Jõesuu linnas (omavalitsusüksusena) kui ka maakonnas tervikuna on tootmismaa turg teiste turusegmentide varadega võrreldes suhteliselt väheaktiivne, kuid tootmismaa puhul on madal turuaktiivsus omane enamikele maakondadele, mistõttu võib seda pidada tavapäraseks ning turuaktiivsust võib turusegmenti lõikes üleriigiliselt pidada pigem keskmiseks.

5. Hinnatava kinnisasja kohta käiv planeeringuinfo ja planeeringute mõju kinnisasja väärtusele

2010. aastal kehtestatud endise Vaivara valla üldplaneeringu põhijoonise kohaselt asub Musta jaama kinnisasi tootmismaa juhtotstarbega alal, sealhulgas täpsustab põhijoonis ala kasutust olulise keskkonnamõjuga tööstusettevõtete maana. 28.08.2019 kehtestati üldplaneeringut muutev Õlitehase maa-ala detailplaneering. Nimetatud planeeringu eesmärk oli muuta planeeritava ala krundijaotus, määrata kruntidele ehitusõigus ja maakasutuse sihtotstarbed ning piiritleda hoonestusalad. Lisaks lahendati planeeringuga kruntide haljastuse, heakorra, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted. Hinnatavad maaeraldused on põhijoonise kohaselt kavas liita Enefit Power AS-ile kuuluvate kinnisasjadega ning on valdavas ulatuses tähistatud keskkonnaohtliku suurtootmise alana ning paiknevad valdavas ulatuses hoonestusalal, kuhu on lubatud elektrijaamade ja elektritootmisega seotud rajatiste ja hoonete ning laoplatside rajamine, samuti õlitootmise, õli järeltöötlemise ja õlitööstuse gaasiproduktide käitlemisega või elektritootmisega seotud hooned ja rajatised, laoplatid ning kütusemahutid. Detailplaneering mõjutab hinnatava vara väärtust positiivselt, kuna võimaldab

kinnisasja osasid kasutada tootmisotstarbel, seejuures on maaeraldused osaks suuremast tootmiskompleksist.

6. Hinnatavat kinnisasja koormavate lepingute analüüs ja lepingute mõju kinnisasja väärtusele

Elektroonilise kinnistusraamatu registriosa väljavõtte (05.02.2021) ning riigi kinnisvararegistri andmetel on kinnistu koormatud hoonestusõigusega Enefit Kaevandused AS-i kasuks, viimane on ühinemistähtajalt Enefit Power AS. Muid asjaõiguslikke kasutuslepinguid kinnistusraamatu andmetel kehtimas ei ole, samuti ei nähtu riigi kinnisvararegistrist muude kehtivate kasutuslepingute olemasolu. Tulenevalt asjaolust, et hindamine on seotud hinnatavate maaeralduste võõrandamisega hoonestajale, kes on ühtlasi ka naaberkinnisasjade omanik, ei ole hoonestusõigusega antud juhul otstarbekas arvestada.

7. Hinnataval kinnisasjal lasuvad piirangud, kitsendused, piiratud asjaõigused ja nende mõju kinnisasja väärtusele

Elektroonilise kinnistusraamatu registriosa väljavõtte (05.02.2021) andmetel on peale hoonestusõiguse registriosa I jaos kanded reaalkoormatise ja ostueesõiguse kohta kinnistu nr 3618508 suhtes, mis hõlmab Musta jaama kinnisasja koormavat hoonestusõigust. Sarnaselt eelmises punktis märgitule ei ole hoonestusõigusega antud juhul arvestatud.

Maa-ameti avaliku kitsenduste kaardirakenduse andmetel ulatuvad kinnisasjale avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, geodeetilise märgi kaitsevöönd, eesvoolu kaitsevöönd, elektripaigaldiste kaitsevööndid, raudtee kaitsevööndid, ranna või kalda ehituskeeluvööndid, piiranguvööndid ja veekaitsevööndid, veekogu kallasrada ning veekogu avalik kasutus. Mõju vara väärtusele tuleneb eelkõige sellest, kui võrd on takistatud maa sihtotstarbeline kasutus. Arvestades kitsendust põhjustavate objektide ja nende kaitsevööndite olemust, kitsenduste ulatust hinnatavatel maaeraldustel ning hinnatava vara olemasolevat ning kõige tõenäolisemat tulevast kasutust ei mõjuta olemasolevad kitsendused hindamistulemust.

8. Hariliku väärtuseni jõudmise hindamiskäigu selgitus

Hariliku väärtuse hindamiseks on analüüsitud hoonestamata tootmismaa tehinguid Ida-Viru maakonnas alates 2018. aastast. Hinnatava vara asukohast tulenevalt on analüüsist välja jäetud oluliselt kõrgema hinnatasemega piirkonnad, milleks võib pidada linnasid asustusüksustena ning Kohtla-Järve linnas Järve ja Ahtme linnaosasid, ning nimetatud piirkondade lähiümbrus, samuti alla 100 m² suuruste kinnisasjade tehingud ning sellised tehingud, mis Maa-ametile teadaolevalt on toimunud äriliselt või sugulussidemete poolest seotud osapoolte vahel või ei vasta muudel põhjustel vabaturutehingutele. Analüüsis kasutatud tehinguid ei ole hindamisaruandes täpsemalt välja toodud, kuna vastavalt maakatastriseaduse § 6 lõikele 2 võib tehingute andmebaasi andmetega tutvuda ja saada väljavõtteid ainult maa hindajad korralise ja erakorralise hindamise läbiviimiseks. Maa hindajaks on isik, kellele on Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras välja antud vastav tegevuslitsents.

Harilik väärtus (kohalik keskmine müügihind) on analüüsitud tehingute põhjal 0,46 €/m².

9. Hinnatud kinnisasja harilik väärtus

Hinnatava kinnisasja osade harilikud väärtused avalduvad järgmiselt:

$$285 \text{ m}^2 \times 0,46 \text{ €/m}^2 = 131,1 \text{ €} \approx 131 \text{ eurot}$$

$$5350 \text{ m}^2 \times 0,46 \text{ €/m}^2 = 2461 \text{ €}$$

Hindamistulemused ei sisalda käibemaksu, kuna analüüsis on kasutatud ilma käibemaksuta tehinguhindasid.

10. Hindamisaruande koostaja ja koostamise kuupäev

Hindamisaruande koostas Maa-ameti Kinnisvara hindamise osakonna peaspetsialist Rudolf Halapuu (rudolf.halapuu@maaamet.ee, 5688 7554) 09.02.2021 tuginedes tehingute andmebaasi, e-kinnistusraamatu, e-katastri, avalike registrite ja kohaliku omavalitsuse veebilehe andmetele ning Rahandusministeeriumi esindaja (Kaja Roosipuu) poolt esitatud andmetele, sealhulgas katastriüksuse piiride plaanile ning infole bilansilise väärtuse ja omandaja kohta.