

Hindamisaruanne (Puhasti)

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: Harju maakond, Saue vald, Lehetu küla, Puhasti

Kinnistu registriora number: 22736950

Omanik: Eesti Vabariik

Riigi kinnisvararegistri objekti kood KV111304

Katastritunnus: 72501:001:0673

Sihtotstarve: Jäätmeheidla maa 100%

Pindala: 22733 m²

Kõlvikuline jaotus: looduslik rohumaa 6410 m², metsamaa 9746 m², muu maa 6577 m².

Kinnisasi on hoonestatud. Tähtajatu isikliku kasutusõiguse alusel asuvad kinnistul AS-le Kovek kuuluvadhooned ja rajatised (kanalisatsiooni pumbamaja, kloreerimisseadmete hoone, veetorustik). Hindamisel hoonestusega ei arvesta.

Kinnistul asuvad lisaks biotiik ja biopuhasti, mis on samuti AS Kovek kasutuses tähtajatu isikliku kasutusõiguse alusel. Biotiik on kõlviku järgi muu maa.

Katastriüksus paikneb tiheasustusalal. Vahetus naabruses on peamiselt elamumaad ja põllu- ja metsamajandusliku kasutusega kinnisasjad.

Juurdepääs: olemas, Kivimäe teelt.

Maa maksustamishind 2001.a.: 150 €

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: 2273 €. 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 Puhasti kinnisasjale elektripaigaldise kaitsevöönd, geodeetilise märgi kaitsevöönd, maardla, ranna või kalda piiranguvöönd, planeeringu ala ning III kategooria kaitsealused liigid (rabakonn) ja kivistised.

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

Elektroonilise kinnistusraamatu registriora III jaos on kaks kehtivat kannet koormatiste ja kitsenduste kohta – esimese kandena tähtajatu isiklik kasutusõigus Aktsiaselts KOVEK (registrikood 10395123) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus reoveepuhasti väljaehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks. Teise kandena tähtajatu isiklik kasutusõigus Aktsiaselts KOVEK (registrikood 10395123) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, rekonstrueerimiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil.

Isiklikud kasutusõigused on seotud hoonestuse ja rajatiste omamise ja kasutamisega. Harilik väärtus on hinnatud eeldusel, et kinnisasi on hoonestamata.

4. Planeeringud ja parim kasutus

Kehtiva Saue valla üldplaneeringu (kehtestatud 02.06.2008) maakasutuskaardi kohaselt on tegemist tootmismaaga. Detailplaneering puudub.

Hindamise hetkel on tegemist jäätmeoidla maaga. Ümbruses on hajali paiknevad enamjaolt hoonestamata maatulundusmaad. Arvestades katastriüksuse asukohta, kõlvikulist koosseisu ja kõige tõenäolisemat tulevast kasutust on parim kasutus tootmismaa ja jäätmeoidla maa.

5. Turuandmed

Tulenevalt parimast kasutusest on turuandmete analüüsil fookus tootmismaa kinnisasjadel.

Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika andmetel sõlmiti Harju maakonnas perioodil 2020-2022 igal aastal 48-121 ostu-müügitehingut hoonestamata tootmismaaga, käesoleval aastal on 5. aprilli seisuga selliseid tehinguid 17. Eelmise aasta tehingute hinnatase oli vahemikus 0,36–848,11 €/m², sealhulgas aritmeetiline keskmine hind oli 111,04 €/m² ning mediaan 3,22 €/m². Käesoleva aasta tehingud on sõlmitud hindadega 0,10-43,90 €/m², sealhulgas aritmeetiline keskmine 11,57 €/m² ning mediaan 9,17 €/m². Saue vallas on perioodil 2020-2022 igal aastal müüdud keskmiselt 4-5 hoonestamata tootmismaad aastas ning 2023. aasta algusest on tehinguid kokku 2. Viimase aasta jooksul olid tehingute hinnad vahemikus 6,67-297,92 €/m², aritmeetiline keskmine 50,47 €/m² ning mediaan 15,87 €/m². Lehetu külas ei ole viimase 5 aasta jooksul müüdud ühtegi hoonestamata tootmismaad.

Avaliku müügipakkumise analüüs tugineb suuremate kinnisvaraportaali infole, milleks on www.kv.ee ja www.city24.ee. Harju maakonnas asuvaid hoonestamata tootmismaa kinnisasju on müügipakkumises 87 ning müügipakkumiste hinnad algavad tasemelt 0,79 €/m², seejuures on valdav osa pakkumistest hinnaga üle 30 €/m².

Arvestades seniste ostu-müügitehingute hulka võib sarnaste kinnisasjade turuaktiivsust pidada keskmiseks.

6. Hindamiskäik

Hariliku väärtuse hindamisel on analüüsitud hoonestamata tootmismaa tehinguid (pindala kuni 5 ha) Harju maakonnas Saue vallas alates 2021. aastast. Hindamise käigus on tehinguid analüüsitud põhjalikumalt välistades tehingud, mis ei vasta vabaturu tingimustele (osapooled äriselt või sugulussidemete poolest seotud, plokktehingud jne).

Analüüsi tulemusena jäi valimisse 4 hoonestamata tootmismaa tehingut ajavahemikul 2021-2022 ja hinnavahemikus 8 kuni 31,12 €/m². Tehinguobjektid asuvad hinnatava kinnisasjaga sarnases asukohas. Hindamisel on arvestatud kinnistu pindalaga ja sellega, et biotiik katab ca 29 % maaüksusest. Seega hinnatava kinnistu hoonestamata tootmismaa harilik väärtus on 1,7 €/m².

Analüüsis kasutatud tehinguid ei ole hindamisaruandes täpsemalt välja toodud, kuna vastavalt maakatastriseaduse § 6 lõikele 10 ja 11 võib tehingute andmebaasi andmetega tutvuda ja saada väljavõtteid ainult maa hindaja hindamise läbiviimiseks, samuti riikliku statistika tegija ning avalik-õiguslikust juriidilisest isikust teadus- ja arendusasutus seadusega pandud avalik-õigusliku ülesande täitmiseks, krediidasutus tagatise hindamiseks ja ülejäänud isikud õigustatud huvi alusel.

7. Hindamistulemus

Puhasti kinnisasja harilik väärtus on $22733 \text{ m}^2 \times 1,7 \text{ €/m}^2 = 38\,646 \text{ €}$ ehk 38 650 €

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: 05.04.2023

Hindamisaruande kuupäev: 11.04.2023.