

Nurgaotsa kinnisasja äralõike hindamisaruande lisa

27.09.2023 koostatud hindamisaruandes on hinnatud Rapla maakonnas Rapla vallas Mõisaaseme külas asuva Nurgaotsa kinnisasja ca 7264 m² suurust avalikes huvides vajalikku osa vastavalt Rail Baltic põhiprojekti krundijaotuskavale ning ca 0,07 ha suurust osa ca 7264 m² suurusest alast idas, mille omandamine on võimalik KAHOS § 10 lõike 1 alusel.

Täna on endine Nurgaotsa katastriüksus jagatud kolmeks:

- 1) Nurgaotsa (katastritunnus 66801:001:2185, pindala 3,13 ha);
- 2) Tallinna-Rapla raudtee 700 (katastritunnus 66801:001:2186, pindala 7273 m²);
- 3) Raudteenurga (katastritunnus 66801:001:2187, pindala 784 m²).

Hindamisel arvestati maaeralduse pindala 0,01 ha täpsusega, mis on maatulunduslike varade puhul tavapärase, s.t avalikes huvides vajaliku osa pindala oli hindamisel 0,73 ha ning kogu hinnatav ala oli 0,80 ha. Jagamise tulemusel on pindalad täpsustunud selliselt, et Tallinna-Rapla raudtee 700 katastriüksuse ja Raudteenurga katastriüksuse kogupindala on 8057 m² ehk 0,01 ha täpsusega arvestades 0,81 ha, milles avalikes huvides vajalik osa ehk Tallinna-Rapla raudtee 700 pindala on 0,73 ha.

Ajakohased pinnaandmed (kokku 0,81 ha) erinevad varem hinnatud kogupindalast (0,80 ha) vähesel määral, mistõttu on otstarbekas lähtuda proportsionaalsest pindala muutusest kogu hinnatava 0,81 ha suhtes. Hindamisaruande kohaselt oli Nurgaotsa kinnisasjast hinnatud 0,80 ha suuruse osa tasu KAHOS § 11 lõike 2 mõistes 14 080 €, millest hinnatava ala harilik väärtus moodustas 10 026 € ning saamata jääv tulu metsa kasvatamisest oli 4052 €.

Ajakohast pindala (0,81 ha) arvestavad hindamistulemused on 1 € täpsusega hinnates järgmised:

- 1) 0,81 ha suuruse ala harilik väärtus on $10\,026\text{ €} : 0,80\text{ ha} \times 0,81\text{ ha} = 10\,151\text{ €}$;
- 2) 0,81 ha suurusel alal saamata jääv tulu on $4052\text{ €} : 0,80\text{ ha} \times 0,81\text{ ha} = 4103\text{ €}$;
- 3) Harilik väärtus ja saamata jääv tulu kokku on $10\,151\text{ €} + 4103\text{ €} = 14\,254\text{ €}$.

Seega on Nurga kinnisasjast omandatava 0,81 ha suuruse osa ehk Tallinna-Rapla raudtee 700 katastriüksuse ja Raudteenurga katastriüksuse tasu KAHOS § 11 lõike 2 mõistes 14 250 €, millest katastriüksuste harilik väärtus moodustab 10 151 € ning saamata jääv tulu metsa kasvatamisest on 4103 €. Otseselt kaasnevat varalist kahju hindamise käigus ei tuvastatud.

Kuna mõõdistamise ja jagamise käigus täpsustunud Tallinna-Rapla raudtee 700 katastriüksuse pinnaandmed jäävad 0,01 ha täpsusega arvestades samaks ehk 0,73 ha, on 27.09.2023 koostatud hindamisaruandes esitatud tasu ja harilik väärtus nimetatud katastriüksuse asjakohased ka pärast endise katastriüksuse jagamist ja uute katastriüksuse moodustamist, s.t tasu on 13 820 €, millest harilik väärtus moodustab 9908 € ning saamata jääv tulu metsa kasvatamisest on 3912 €. Otseselt kaasnevat varalist kahju hindamise käigus ei tuvastatud.

Hindamisaruande lisa on koostanud Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna peaspetsialist Rudolf Halapuu (rudolf.halapuu@maaamet.ee, tel 5688 7554) 19.02.2024 kuupäeval.