**Üldandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Hindamisaruande grupi nr | 2025/390 |
| RKVR hindamise ID | 5193 |
| Tellimuse kuupäev | 02.10.2025 |
| Hindaja | Natalja Rüütel |
| Hindamisaruande kuupäev | 02.10.2025 |
| Väärtuse kuupäev | 02.10.2025 |
| Lähteülesande koostaja | Eva Männiste |
| Hindamise seisund | Kinnitatud |
| Menetluse nr | 24-6055 |
| Menetluse viis | Otsustuskorras |
| Menetluse liik | Vara võõrandamine |
| Menetluse alaliik | Tasuta või alla hariliku väärtuse kohalikule omavalitsusele |
| Taotlemise eesmärk | Kinnisasja võõrandamine Harku vallale riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel eesmärgiga rajada kinnisasjale busside ümberpööramiskoht ja puhkeplats. |

**Hinnatav vara**

|  |  |
| --- | --- |
| Riigivara valitseja | Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium |
| Riigivara volitatud asutus | Maa- ja Ruumiamet |
| Riigivara kood | KV116909M1 |
| RKVRi objekti kood | KV116909 |
| Maakond | Harju maakond |
| Omavalitsus | Harku vald |
| Asutusüksus | Vääna-Jõesuu küla |
| Lähiaadress | Pöörde |
| Katastriüksuse tunnus | 19801:001:5192 |
| Kinnistu registriosa | 25857450 |
| Sihtotstarve | TRANSPORDIMAA 100% |
| Pindala (m²) | 2101 |
| Metsamaa | 2101 |
| Jääkmaksumus bilansis (€) | 34,29 |
| Maksustamishind (€) | 1471 |

**Lisaandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Üldplaneeringu info | Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneeringu kohaselt jääb Pöörde kinnisasi hajaasustus piirkonda, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on leebe režiimiga looduslik haljasmaa. |
| Detailplaneeringu info | Detailplaneering puudub. |
| Planeeringute mõju | Parim kasutus on ehitusõiguseta maatulundusmaa (peamiselt metsamaa). Kuna hindamise eesmärgiks on väärtuse leidmine maa edasise võõrandamise või hoonestusõigusega koormamise korral, siis tehtaks seda turu potentsiaali silmas pidades. Turg võib näha hinnataval kinnistul võimalust muuta maakasutust, mis on väärtuse seisukohast suurema potentsiaaliga. |
| Täiendav info | Pöörde kinnisasjale on antud 25.09.2024 ehitusluba nr. 2412271/06894 busside ümberpööramiskoha rajamiseks. |
| Kitsendused | Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd/1072.35, Sundvalduse ala/2099.48 |
| Kitsenduste mõju | Oluline mõju puudub. |
| PRIA maakasutus | Kattumine puudub |
| Mullastiku kirjeldus | M, GI |
| Mullastiku mõju | Mullad keskmisest kehvema kvaliteediga |
| Seotud lepingud | Lepingud puuduvad |
| Kattumine maardlaga | Kattumine puudub |
| Metsa hinne (skaalal 1-5) | 4 |
| Metsa mõju | Mets keskmisest kõrgema kvaliteediga. |
| Pärandkultuuri andmed | Kattumine puudub |
| Pool-looduslikud kooslused | Kattumine puudub |

**Turuandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Aktiivse turu olemasolu hinnang | Hoonestamata maade turg hinnatavas piirkonnas on keskmiselt aktiivne. |
| Ülevaade sarnastest tehingutest | Harju maakonnas on alates 01.01.2024 toimunud 1130 hoonestamata maatulundusmaa tehingut ja Harku vallas 76 hoonestamata maatulundusmaa tehingut. Kinnisvara tehingute statistika ja üldiste hinnatasemetega saab tutvuda Maa- ja Ruumiameti kinnisvara hinnastatistika päringukeskkonnas aadressil http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/Start.aspx. 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, krediidiasutus tagatise hindamiseks ja ülejäänud isikud õigustatud huvi alusel. Hindamise käigus on tehinguid analüüsitud põhjalikumalt välistades tehingud, mis ei vasta vabaturu tingimustele (osapooled äriliselt või sugulussidemete poolest seotud, plokktehingud jne). |
| Sarnaste varade pakkumiste info | Piirkonna aktiivsema kinnisvara pakkumiste portaali kv.ee andmetel on Harju maakonnas pakkumisel 334 hoonestamata maatulundusmaa kinnisasja ning Harku vallas pakkumisel 30 hoonestamata maatulundusmaa kinnisasja. |

**Hindamiskäik**

|  |  |
| --- | --- |
| Hindamiskäigu selgitus | Hariliku väärtuse hindamise aluseks on Vabariigi Valitsuse 18.03.2023 jõustunud määrus nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“. Harilik väärtus on hinnatud müügitehingute analüüsil korra § 15 alusel. Kasutatud on võrdlusmeetodit, millega hinnatakse väärtus sarnaste kinnisasjadega toimunud tehingute analüüsimisel, selleks on Maa- ja Ruumiamet kasutanud maakatastri tehingute andmebaasis registreeritud ostu-müügitehingute andmeid. Hindamisel on lähtutud võrreldavates asukohtades sarnaste ehitusõiguseta maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasjade tehinguinfost. Ehitusõigusega ei ole arvestatud, kuna Harku valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist leebe režiimiga haljasmaaga, kus ehitusõiguse üheks eelduseks hajaasustuses maaüksuse suuruse osas on vähemalt 2 ha. Analüüsitud on Harju maakonnas Harku vallas toimunud hoonestamata maatulundusmaa tehinguid alates 2024. aastast. Pöörde kinnisasja harilik väärtus on müügitehingute analüüsi tulemusena 3 €/m2. |

**Hindamise tulemus**

|  |  |
| --- | --- |
| Väärtuse pindalaühik | m2 |
| Harilik väärtus (€/pindalaühiku kohta) | 3 |
| Harilik väärtus (€) | 6300 |
| Hindamise märkused | Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu. |