**Üldandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Hindamisaruande grupi nr | 2025/90 |
| RKVR hindamise ID | 4181 |
| Tellimuse kuupäev | 21.02.2025 |
| Hindaja | Natalja Rüütel |
| Hindamisaruande kuupäev | 19.03.2025 |
| Väärtuse kuupäev | 19.03.2025 |
| Lähteülesande koostaja | Eva Männiste |
| Hindamise seisund | Kinnitatud |
| Menetluse nr | 25-1024 |
| Menetluse viis | Otsustuskorras |
| Menetluse liik | Vara võõrandamine |
| Menetluse alaliik | Tasuta või alla hariliku väärtuse kohalikule omavalitsusele |
| Taotlemise eesmärk | Kinnisasja võõrandamine Narva-Jõesuu linnale riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel kergtee, kergteeäärse tänavavalgustuse ja bussipaviljoni rajamiseks. |

**Hinnatav vara**

|  |  |
| --- | --- |
| Riigivara valitseja | Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium |
| Riigivara volitatud asutus | Maa- ja Ruumiamet |
| Riigivara kood | KV99673M1 |
| RKVRi objekti kood | KV99673 |
| Maakond | Ida-Viru maakond |
| Omavalitsus | Narva-Jõesuu linn |
| Asutusüksus | Vaivara küla |
| Lähiaadress | 13143 Vaivara jaama tee T3 |
| Katastriüksuse tunnus | 51401:001:1040 |
| Kinnistu registriosa | 21551950 |
| Sihtotstarve | TRANSPORDIMAA 100% |
| Pindala (m²) | 957 |
| Jääkmaksumus bilansis (€) | 0,0 |
| Maksustamishind (€) | 38 |

**Lisaandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Üldplaneeringu info | Kehtivas Vaivara valla üldplaneeringus (kehtestatud Vaivara Vallavolikogu 26.08.2010 määrusega nr 11) asub kinnisasi väikeelamumaa juhtotstarbega maa-alal. Koostatavas Narva-Jõesuu linna üldplaneeringus on kinnisasjale planeeritud transpordi maa-ala. |
| Detailplaneeringu info | Detailplaneering puudub. |
| Planeeringute mõju | Parim kasutus transpordimaa. |
| Kitsendused | Veehaarde sanitaarkaitseala/352.0, Tee avalik kasutus/1.0, Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd/957.0, Uuringu ala/957.0 |
| Kitsenduste mõju | Oluline mõju puudub. |
| Seotud lepingud | Lepingud puuduvad |

**Turuandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Aktiivse turu olemasolu hinnang | Hoonestamata maade müügiturg samas piirkonnas on keskmiselt aktiivne. Samas transpordimaa sihtotstarbega kinnisasjad on väheatraktiivsed ja nõudlus nende vastu puudub, aktiivne turg puudub. |
| Ülevaade sarnastest tehingutest | Ajavahemikul 01.01.2024-19.03.2025 on Narva-Jõesuu linna territooriumil toimunud 16 tehingut transpordimaaga, millest enamus ei olnud vabaturutehingud. |
| Sarnaste varade pakkumiste info | Piirkonna aktiivsema kinnisvara pakkumiste portaali kv.ee andmetel ei ole Narva-Jõesuu territooriumil pakkumisel ühtegi hoonestamata transpordimaa sihtotstarbega kinnisasja. |

**Hindamiskäik**

|  |  |
| --- | --- |
| Hindamiskäigu selgitus | Hinnatava vara parima kasutusena oleme käsitlenud tegelikku kasutust s.o kasutust transpordimaana. Arvestades sellega, et müügitehingute analüüsi tehingute pealt teha ei saa, oleme hariliku väärtuse hindamisel lähtunud riigivaraseaduse § 46 lg 2 punkti 1 ja Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 kehtestatud määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord" § 12 lg 4 alusel maa maksustamishinnast. |

**Hindamise tulemus**

|  |  |
| --- | --- |
| Harilik väärtus (€) | 38 |
| Hindamise märkused | Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu. |