**Üldandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Hindamisaruande grupi nr | 2025/240 |
| RKVR hindamise ID | 4557 |
| Tellimuse kuupäev | 28.05.2025 |
| Hindaja | Natalja Rüütel |
| Hindamisaruande kuupäev | 03.06.2025 |
| Väärtuse kuupäev | 03.06.2025 |
| Lähteülesande koostaja | Eva Männiste |
| Hindamise seisund | Kinnitatud |
| Menetluse nr | 24-3876 |
| Menetluse viis | Otsustuskorras |
| Menetluse liik | Vara võõrandamine |
| Menetluse alaliik | Tasuta või alla hariliku väärtuse kohalikule omavalitsusele |
| Taotlemise eesmärk | Kinnisasja võõrandamine Toila vallale riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel toetatud elamisega sotsiaalmaja rajamiseks. |

**Hinnatav vara**

|  |  |
| --- | --- |
| Riigivara valitseja | Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium |
| Riigivara volitatud asutus | Maa- ja Ruumiamet |
| Riigivara kood | KV105881M1 |
| RKVRi objekti kood | KV105881 |
| Maakond | Ida-Viru maakond |
| Omavalitsus | Toila vald |
| Asutusüksus | Kohtla-Nõmme alev |
| Lähiaadress | Kaare tn 4 |
| Katastriüksuse tunnus | 80301:001:0285 |
| Kinnistu registriosa | 23571650 |
| Sihtotstarve | UHISKONDLIKE\_EHITISTE\_MAA 100% |
| Pindala (m²) | 2341 |
| Jääkmaksumus bilansis (€) | 40,0 |
| Maksustamishind (€) | 3652 |

**Lisaandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Üldplaneeringu info | Toila Vallavolikogu 23.04.2025 otsusega nr 88 kehtestatud Toila valla üldplaneeringu kohaselt jääb Kaare tn 4 kinnisasi segahoonestuse maa-alale. |
| Detailplaneeringu info | Detailplaneering puudub. |
| Planeeringute mõju | Parim kasutus lähtudes üldplaneeringust on segahoonestuse maa-ala ehk äri- ja elamumaa. |
| Kitsendused | Maardla/2340.0, Elektripaigaldise kaitsevöönd/1.0, Planeeringu ala/2340.0, Planeeringu ala/2340.0 |
| Kitsenduste mõju | Oluline mõju puudub. |
| Seotud lepingud | Lepingud puuduvad. |

**Turuandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Aktiivse turu olemasolu hinnang | Hoonestamata maade müügiturg on keskmiselt aktiivne (tuginetud on tehingute ning pakkumiste arvule). Tehinguid on analüüsitud laiemalt, kui asustusüksuse tase. |
| Ülevaade sarnastest tehingutest | Ida-Viru maakonnas on alates 01.01.2024 toimunud 195 hoonestamata elamumaa tehingut ja 17 hoonestamata ärimaa tehingut ning Toila vallas 78 hoonestamata elamumaa tehingut ja 2 hoonestamata ärimaa 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 seotud, plokktehingud jne). |
| Sarnaste varade pakkumiste info | Piirkonna aktiivsema kinnisvara pakkumiste portaali kv.ee andmetel on Ida-Viru maakonnas pakkumisel 78 hoonestamata elamumaa ning 34 hoonestamata ärimaa kinnisasja ja Toila vallas 8 hoonestamata elamumaa ja 4 hoonestamata ärimaa 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. Analüüsitud on sarnaseid hoonestamata potentsiaalseid äri- ja elamumaa tehinguid alates 2024. aastast Ida-Viru maakonnas Toila vallas. Kaare tn 4 kinnisasja harilik väärtus on müügitehingute analüüsi tulemusena 10 €/m2.  |

**Hindamise tulemus**

|  |  |
| --- | --- |
| Väärtuse pindalaühik | m2 |
| Harilik väärtus (€/pindalaühiku kohta) | 10 |
| Harilik väärtus (€) | 23410 |
| Hindamise märkused | Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu. |