**Üldandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Hindamisaruande grupi nr | 2025/487 |
| RKVR hindamise ID | 5447 |
| Tellimuse kuupäev | 30.12.2025 |
| Hindaja | Natalja Rüütel |
| Hindamisaruande kuupäev | 28.01.2026 |
| Väärtuse kuupäev | 28.01.2026 |
| Lähteülesande koostaja | Kärt Kivitar |
| Hindamise seisund | Kinnitatud |
| Menetluse nr | 25-5672 |
| Menetluse viis | Otsustuskorras |
| Menetluse liik | Vara võõrandamine |
| Menetluse alaliik | Harilikule väärtusele vastava tasu eest |
| Taotlemise eesmärk | Kinnisasja võõrandamine Elektrilevi OÜ-le riigivaraseaduse § 29 lõike 3 ja § 30 lõike 1 punkti 3 alusel eesmärgiga rajada kinnisasjale strateegiliste varude laoplats, mis aitaks tagada elektrivõrgu töökindluse ja varustuskindluse. |

**Hinnatav vara**

|  |  |
| --- | --- |
| Riigivara valitseja | Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium |
| Riigivara volitatud asutus | Maa- ja Ruumiamet |
| Riigivara kood | KV30580M1 |
| RKVRi objekti kood | KV30580 |
| Maakond | Rapla maakond |
| Omavalitsus | Märjamaa vald |
| Asutusüksus | Ringuta küla |
| Lähiaadress | Metsaveere |
| Katastriüksuse tunnus | 50402:001:0214 |
| Kinnistu registriosa | 3297037 |
| Sihtotstarve | MAATULUNDUSMAA 100% |
| Pindala (m²) | 37968 |
| Haritav maa | 22209 |
| Looduslik rohumaa | 2620 |
| Metsamaa | 7467 |
| Muu maa | 5672 |
| Jääkmaksumus bilansis (€) | 658,29 |
| Maksustamishind (€) | 9771 |

**Lisaandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Üldplaneeringu info | Metsaveere kinnisasi jääb Märjamaa valla üldplaneeringu (kehtestatud Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000 määrusega nr 11) maa-alale. Üldplaneeringu kohaselt ei ole kinnisasjale juhtotstarvet määratud. |
| Detailplaneeringu info | Detailplaneering puudub. |
| Planeeringute mõju | Parim kasutus äri- ja tootmismaa. |
| Kitsendused | Uuringu ala/37967.52, Elektripaigaldise kaitsevöönd/15.12, Elektripaigaldise kaitsevöönd/95.89, Elektripaigaldise kaitsevöönd/143.96, Elektripaigaldise kaitsevöönd/408.0, Elektripaigaldise kaitsevöönd/1703.23, Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd/3777.54 |
| Kitsenduste mõju | Oluline mõju puudub. |
| Seotud lepingud | Kasutusvaldus, kehtib alates 05.11.2010, kehtib kuni 05.11.2025, tähtajaline, kasutaja JAANUS AASAMAA; isiklik kasutusõigus, kehtib alates 07.12.2020, tähtajatu, kasutaja Elektrilevi OÜ; reaalservituut, kehtib alates 14.10.2022, tähtajatu, kasutaja Weldplast OÜ |
| Seotud lepingute mõju | Mõju puudub. |

**Turuandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Aktiivse turu olemasolu hinnang | Hoonestamata maade turg samas piirkonnas on keskmiselt aktiivne (tuginetud on tehingute ning pakkumiste arvule). Tehinguid on analüüsitud laiemalt, kui asustusüksuse tase. |
| Ülevaade sarnastest tehingutest | Rapla maakonnas on alates 01.01.2024 toimunud 36 hoonestamata tootmismaa tehingut ja 10 hoonestamata ärimaa tehingut, Märjamaa vallas on toimunud 4 hoonestamata tootmismaa tehingut ja 4 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 | Kinnisvara pakkumiste portaali kv.ee andmetel on Rapla maakonnas pakkumisel 10 hoonestamata äri- ja tootmismaa kinnisasja ning Märjamaa vallas 5 hoonestamata äri- ja tootmismaa 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. Hariliku väärtuse leidmisel on analüüsitud Rapla maakonnas toimunud hoonestamata äri- ja tootmismaa tehinguid alates 2024. aastast. |

**Hindamise tulemus**

|  |  |
| --- | --- |
| Väärtuse pindalaühik | m2 |
| Harilik väärtus (€/pindalaühiku kohta) | 0,8 |
| Harilik väärtus (€) | 30370 |
| Hindamise märkused | Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu. |