

## EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara: Hoonestamata kinnistu (reg nr 5449531)

Aadress: Paide mnt 81, Tapa linn, Tapa vald,  
Lääne-Viru maakond

Ekspert hinnang nr: 2607-10859-01/AT

Väärtuse kuupäev: 19.07.2026

Hindamisaruande  
kuupäev: 10.08.2026

Tellijä: Maa- ja Ruumiamet

---

# Sisukord

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Kokkuvõte</b>                                                                 | <b>3</b>  |
| <b>1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused</b>                     | <b>5</b>  |
| 1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk                                    | 5         |
| 1.2. Hindamise eeldused                                                          | 5         |
| 1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus                                           | 6         |
| <b>2. Hinnatava vara kirjeldus</b>                                               | <b>7</b>  |
| 2.1. Asukoht                                                                     | 7         |
| 2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon                                        | 8         |
| 2.3. Maakasutus                                                                  | 10        |
| <b>3. Turuülevaade</b>                                                           | <b>12</b> |
| 3.1. Majandus ja kinnisvaraturg                                                  | 12        |
| 3.2. Lääne-Virumaa hoonestamata ehitusmaa turg                                   | 16        |
| 3.3. Turustatavuse analüüs                                                       | 19        |
| <b>4. Turuväärtuse hindamine</b>                                                 | <b>20</b> |
| 4.1. Parim kasutus                                                               | 20        |
| 4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted                                    | 20        |
| 4.3. Hindamine võrdlusmeetodil                                                   | 21        |
| <b>Lisa 1. Fotod</b>                                                             | <b>25</b> |
| <b>Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte</b>                                       | <b>26</b> |
| <b>Lisa 3. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele</b> | <b>27</b> |

## Kokkuvõte

| HINNATAVA VARA KOONDANDMED                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hinnatav vara                                                                                                                                      | Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 5449531)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Aadress                                                                                                                                            | Paide mnt 81, Tapa linn, Tapa vald, Lääne-Viru maakond                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Omanik                                                                                                                                             | Eesti Vabariik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Katastritunnus                                                                                                                                     | 79101:017:0011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Sihtotstarve                                                                                                                                       | Tootmismaa 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Omandivorm                                                                                                                                         | Kinnisasi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kinnistu pindala                                                                                                                                   | 6 519 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Võõrandatava osa pindala                                                                                                                           | 2 121 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Üldplaneering                                                                                                                                      | Tapa Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 48 kehtestatud Tapa valla üldplaneeringu kohaselt jääb kinnisasi äri- ja väiketootmise juhtotstarbega alale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Detailplaneering                                                                                                                                   | Tapa Vallavolikogu 26.09.2024 otsusega nr 161 kehtestatud Tapa linnas asuvate Paide mnt 79, Paide mnt 81, Paide mnt 83 ja Paide mnt 85 maaüksuste detailplaneeringu kohaselt jääb kinnisasjast ligikaudu 2 121 m <sup>2</sup> suurune ala tee- ja tänavamaa krundi (Pos 20) koosseisu                                                                                                                                                                                                                                                    |
| HINDAMISARUANDE KOONDANDMED                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Hinnangu eesmärk                                                                                                                                   | Kinnisasjast 2 121 m <sup>2</sup> suuruse osa võõrandamine kohalikule omavalitsusele riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkt 1 alusel tee- ja tänavamaa krundi moodustamiseks vastavalt kehtestatud detailplaneeringule                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ülevaatuse kuupäev                                                                                                                                 | 19.07.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Väärtuse kuupäev                                                                                                                                   | 19.07.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Hindamisaruande kuupäev                                                                                                                            | 10.08.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Tellija                                                                                                                                            | Maa- ja Ruumiamet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Tellimusleping                                                                                                                                     | Raamleping nr 4-2/26/10, tellimus nr 4, 25.06.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Hindamise eeldused                                                                                                                                 | Lähteülesandest tulenevalt ei võeta arvesse detailplaneeringu järgset kasutust transpordimaana ning lähtutakse õiguslikku lubatavust eirates parimast kasutusest, milleks on tootmismaa. Tegemist ei ole tavamõistes hindamise eeldusega ja seetõttu ei ole järgitud EVS 875 nõuet, et eeldusliku hinnangu puhul peab hindamistulemus kajastama ka olukorda, kui püstitatud eeldus ei täitu. Maa turuväärtuse hindamisel võetakse aluseks kinnisasi kui tervik, sest võõrandamisele kuuluv osa ei ole kujult tavapärane ehitusmaa krunt. |
| Hinnang likviidsusele                                                                                                                              | Müügiperioodi pikkus on kuni 1 aasta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Hindamistulemuse täpsus                                                                                                                            | ±20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Käibemaks                                                                                                                                          | Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kuid käibemaksu tasumise võimaliku kohustuse tekkimise korral lisandub sellele käibemaks. Hinnatava vara turusegmeni tehingud võivad olla nii käibemaksuga maksustatavad kui ka mittemaksustatavad, kuid turul on levinud hinna käsitus käibemaksuta tasemel.                                                                                                                                                                                                                                     |
| KOMMENTAARID                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| -                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| VASTUOLUD                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärki ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**HINDAMISTULEMUS**

Paide mnt 81, Tapa linn, Tapa vald, Lääne-Viru maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 5449531) võõrandatava 2 121 m<sup>2</sup> suuruse osa kinnisajsa kui terviku turuväärtusel põhinev väärtus on väärtuse kuupäeval **10 200 (kümme tuhat kakssada) €**.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Aivar Tomson, MRICS**

Kinnisvaraekspert OÜ

hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Vara hindaja, 7. tase

(kutsetunnistus nr. 218863)

# 1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

## 1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Paide mnt 81, Tapa linn, Tapa vald, Lääne-Viru maakond paiknev kinnisasi (reg osa nr 5449531). Hinnangu eesmärgiks on turuväärtuse leidmine, et kasutada seda alusena riigivara võõrandamisel kohalikule omavalitsusele riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel. Kinnisasjast võõrandatakse 2 121 m<sup>2</sup> suurune. Hindamisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti Vabariigi õigusaktidest, Eesti varahindamise standarditest EVS 875 (täpsemad viited on esitatud hinnangus läbivalt) ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

**Turuväärtus** (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11)

**Väärtuse kuupäev** on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.4)

## 1.2. Hindamise eeldused

Lähteülesandest tulenevalt ei võeta arvesse detailplaneeringu järgset kasutust transpordimaana ning lähtutakse õiguslikku lubatavust eirates parimast kasutusest, milleks on tootmismaa. Tegemist ei ole tavamõistes hindamise eeldusega ja seetõttu ei ole järgitud EVS 875 nõuet, et eeldusliku hinnangu puhul peab hindamistulemus kajastama ka olukorda, kui püstitatud eeldus ei täitu. Maa turuväärtuse hindamisel võetakse aluseks kinnisasi kui tervik, sest võõrandamisele kuuluv osa ei ole kujult tavapärane ehitusmaa krunt.

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada mingit kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada. (EVS 875-13:2015, p. 9.2.5)

---

## 1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

- e-kinnistusraamatust 26.11.2026;
- Maa- ja Ruumiameti avalikust teenusest, tehinguandmete päringukeskkonnast ja minu.kataster.ee-st 28.07.2026 ja tehingute andmebaasist 13.07.2026;
- lähteülesandest 25.06.2026;
- Tapa valla kodulehelt 28.07.2026;
- kinnisvaraportaalist kv 28.07.2026.

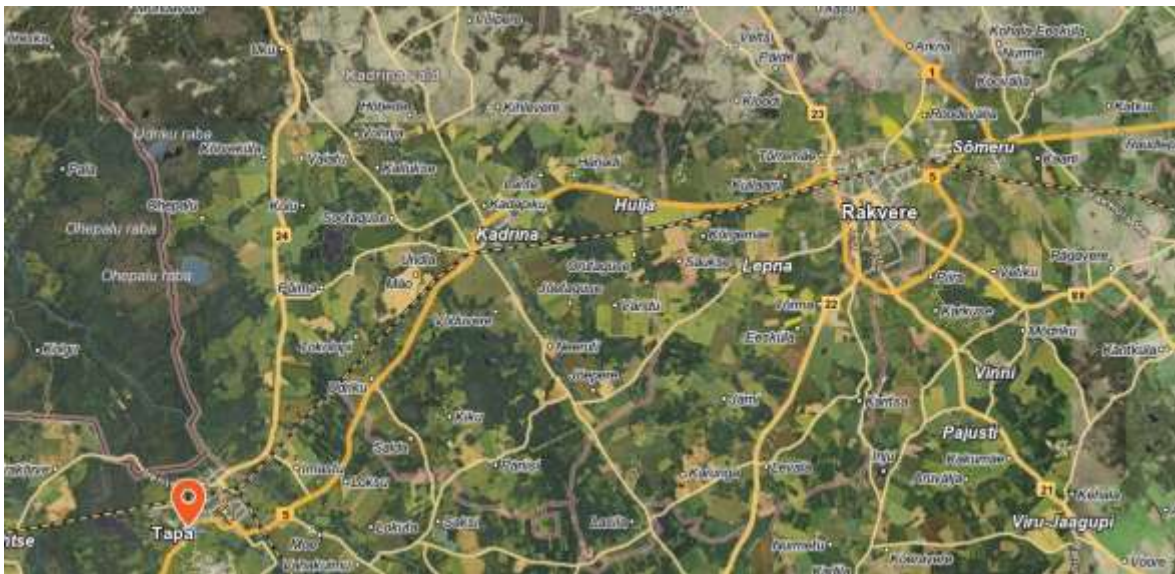
Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatus 19.07.2026. Ülevaatus hõlmas hinnatava kinnisasja iseloomulikke osasid. Ülevaatus tehti juuresolijateta.

Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.

## 2. Hinnatava vara kirjeldus

### 2.1. Asukoht

| Aadress          |                      |
|------------------|----------------------|
| Maakond          | Lääne-Viru maakond   |
| Omavalitsus      | Tapa vald            |
| Asustusüksus     | Tapa linn            |
| Lähiaadress      | Paide mnt 81         |
| Makroasukoht     |                      |
| Kirjeldus        | Tapa vald, Tapa linn |
| Kaugus keskusest | Rakvere ca 32 km     |

Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega

| Mikroasukoht      |                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------|
| Kirjeldus         | Tapa linna keskus ca 2 km                         |
| Juurdepääs        | Mööda riigimandis Paide maanteed, mahasõit puudub |
| Kommunikatsioonid | Puuduvad, kuid läheduses on olemas                |



Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega ja ümbritsetud sinise joonega

## 2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

| Omandisuhted                           |                |
|----------------------------------------|----------------|
| Kinnistu registriosa nr                | 5449531        |
| Omandivorm                             | Kinnisasi      |
| Omanik                                 | Eesti Vabariik |
| Kanded kinnistusraamatu kolmandas jaos | Puuduvad       |

**Kitsendused**

Maa- ja Ruumiameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:



| Kitsenduste mõjuala nähtus        | Ulatus (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Riigikaitse ehitise piiranguvöönd | 2798.27                  |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd     | 302.70                   |
| Planeeringu ala                   | 6519.45                  |
| Nitraaditundlik ala               | 6519.45                  |
| Planeeringu ala                   | 6519.45                  |
| Planeeringu ala                   | 6519.45                  |

Hinnatavale 2 121 m<sup>2</sup> maaüksuse osale olulisi kitsendusi ei jää ja seega mõju hindamistulemusele puudub.

**Hüpoteegid**

Puuduvad

## 2.3. Maakasutus

### Maakasutuse peamised näitajad<sup>1</sup>



Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega

|                          |                                                                                                                                        |  |  |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Aadress                  | Paide mnt 81, Tapa linn, Tapa vald, Lääne-Viru maakond                                                                                 |  |  |
| Katastritunnus           | 79101:017:0011                                                                                                                         |  |  |
| Pindala                  | 6 519 m <sup>2</sup>                                                                                                                   |  |  |
| Võõrandatava osa pindala | 2 121 m <sup>2</sup>                                                                                                                   |  |  |
| Maakasutuse sihtotstarve | Tootmismaa 100%                                                                                                                        |  |  |
| Kõlvikud                 | <div><div></div> looduslik rohumaa 6247 m<sup>2</sup><br/><div></div> Muu maa 272 m<sup>2</sup></div> <p>Allikas: minu.kataster.ee</p> |  |  |
| Kirjeldus                | Maaüksus on trapetsi kujuga, kompaktne, tasane reljeef                                                                                 |  |  |
| Hoonestus                | Puudub                                                                                                                                 |  |  |

<sup>1</sup> Hinnatavaks alaks on DP pos 20, mille paiknemine on esitatud DP joonisel

Üldplaneering

Tapa Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 48 kehtestatud Tapa valla üldplaneeringu kohaselt jääb kinnisasi äri- ja väiketootmise juhtotstarbega alale



Allikas: Tapa valla üldplaneeringu põhijoonis

Detailplaneering

Tapa Vallavolikogu 26.09.2024 otsusega nr 161 kehtestatud Tapa linnas asuvate Paide mnt 79, Paide mnt 81, Paide mnt 83 ja Paide mnt 85 maaüksuste detailplaneeringu kohaselt jääb kinnisasjast ligikaudu 2 121 m<sup>2</sup> suurune ala tee- ja tänavamaa krundi (Pos 20) koosseisu.



Allikas: Paide mnt 79, Paide mnt 81, Paide mnt 83 ja Paide mnt 85 maaüksuste detailplaneeringu joonis

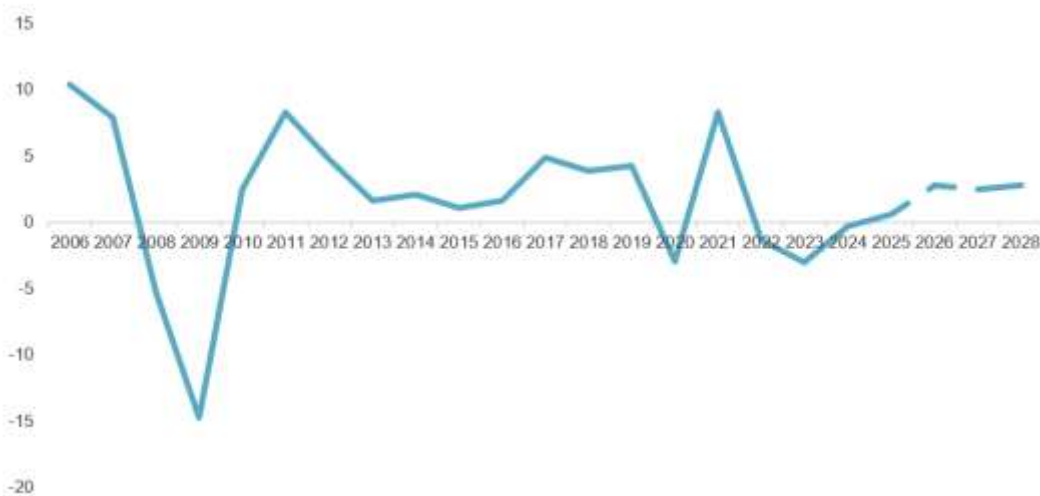
### 3. Turuülevaade

#### 3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

##### Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SKP | Statistikaameti andmetel kasvas sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2025. aasta neljandas kvartalis võrreldes 2024. aasta sama ajaga 0,7% ja 2025. aastal kokku võrreldes aasta varasemaga 0,6%. Jooksevhindades moodustas SKP eelmise aasta viimases kvartalis 11 miljardit eurot ja 2025. aastal kokku 41,6 miljardit eurot. 2025. aasta oli Eesti majanduses viimase kolme aasta parim. Sisemajanduse koguprodukt suurenes 2026. aasta esimeses kvartalis võrreldes eelmise aasta sama ajaga 2,4%. Jooksevhindades moodustas SKP esimeses kvartalis 10,2 miljardit eurot. Eesti Panga majandusprognoosi kohaselt (avalikustatud 16.06.2026) prognoositakse 2026. aastal majanduskasvuks 2,4%, 2027. aastal 2,5% ja 2028. aastal 2,4%. |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

##### SKP kasv Eestis

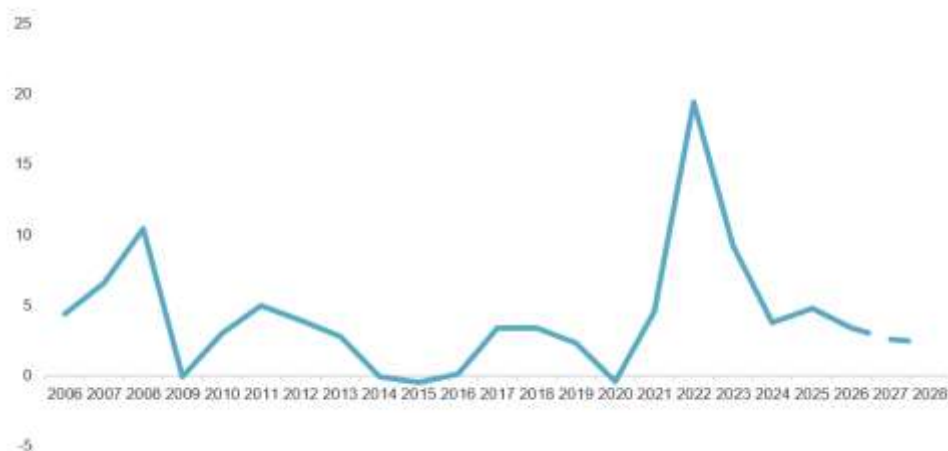


2026.–2028. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognoosiga (avalikustatud 16.06.2026)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| THI | Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2025. aastal 2024. aasta keskmisega võrreldes 4,8%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2025. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis kallinesid aastaga 6,9%. Toidukaupadest kallinesid enim šokolaad (31,5%), kohv (31%), linnuliha (15,2%) ning värsked puuviljad ja marjad (12,7%). Samas odavnesid suhkur (17,1%), kartul (5,7%), värske või jahutatud kala (3,9%) ning töödeldud puuvili (3,9%). Bensiin oli 6,8% ja diislikütus 6,6% odavam. Tarbijahinnaindeks langes juunis võrreldes maiga 0,5% ja tõusis võrreldes 2025. aasta sama ajaga 2,3%. Eesti Panga majandusprognoosi (avalikustatud 16.06.2026) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2026. aastal 3,4%, 2027. aastal 2,6% ja 2028. aastal 2,3%. |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Tarbijahinnaindeks Eestis



2026.–2028. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosisega (avalikustatud 16.06.2026)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

## Tööturg

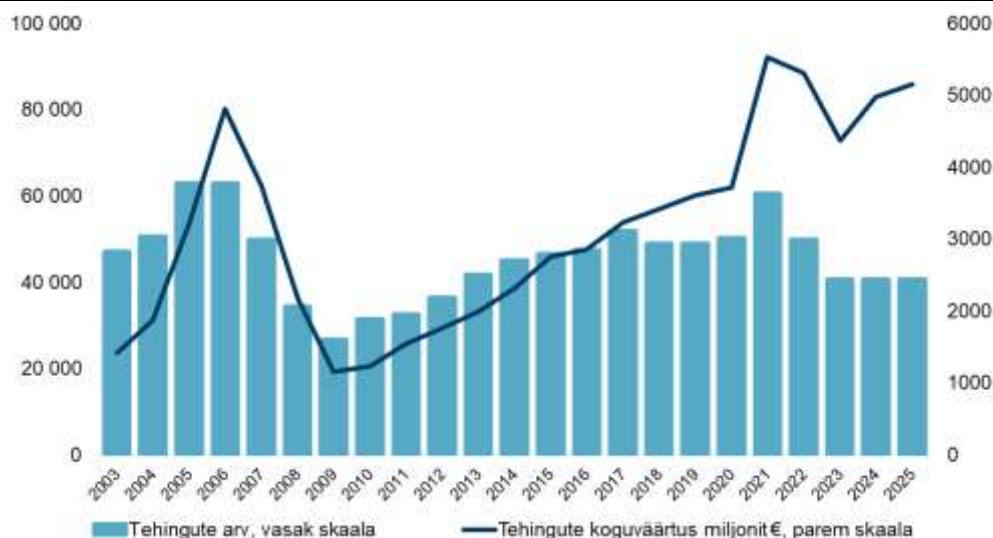
Statistikaameti andmetel oli viimaste aastate kõrgeim töötuse tase 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2025. aastal oli töötuse määr 7,5%, tööhõive määr 68,5% ja tööjõus osalemise määr 74,1%. Töötuse määr (7,5%), mis näitab, kui suur osa tööjõust on töötud, oli möödunud aastal vaid 0,1 protsendipunkti madalam kui aasta varem. 2025. aasta keskmine töötute arv oli 56 200, mida on 900 inimese võrra vähem kui 2024. aastal. 2026. aasta esimeses kvartalis oli töötuse määr 7,1%, tööhõive määr 68% ja tööjõus osalemise määr 73,2%. Võrreldes eelmise aasta sama ajaga tööturu näitajad paranesid, kuid eelnevale kvartalile jäid alla. Eesti Panga majandusprognosi (avalikustatud 16.06.2026) kohaselt on töötuse määr 2026. aastal 6,5%, 2027. aastal 6,4% ja 2028. aastal 6,3%.

## Kinnisvaraturg

## Üldinfo

Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust.

## Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

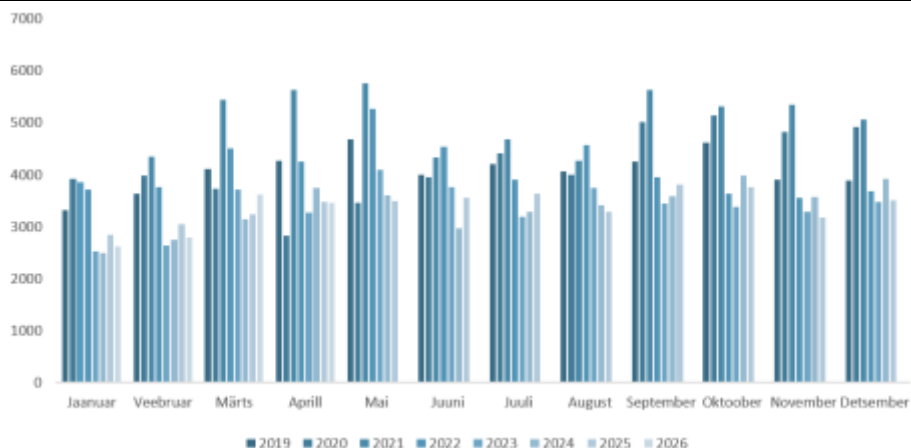


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

Kinnisvaraturu  
aktiivsus ja  
maht

Kolme viimase aasta kinnisvaratehingute arv on püsinud sarnasel tasemel. Samas on see olnud oluliselt väiksem võrreldes pikaajalise keskmisega (ca 41 000 tehingut aastas võrreldes ca 49 000 tehinguga sellele eelneval 10-aastasel perioodil (2013–2022)). Tehingute koguväärtus on kahel viimasel aastal siiski kasvanud. Sellest ei saa järeldada üldist hinnatõusu, vaid areng on olnud turusektorite kaupa erinev.

## Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

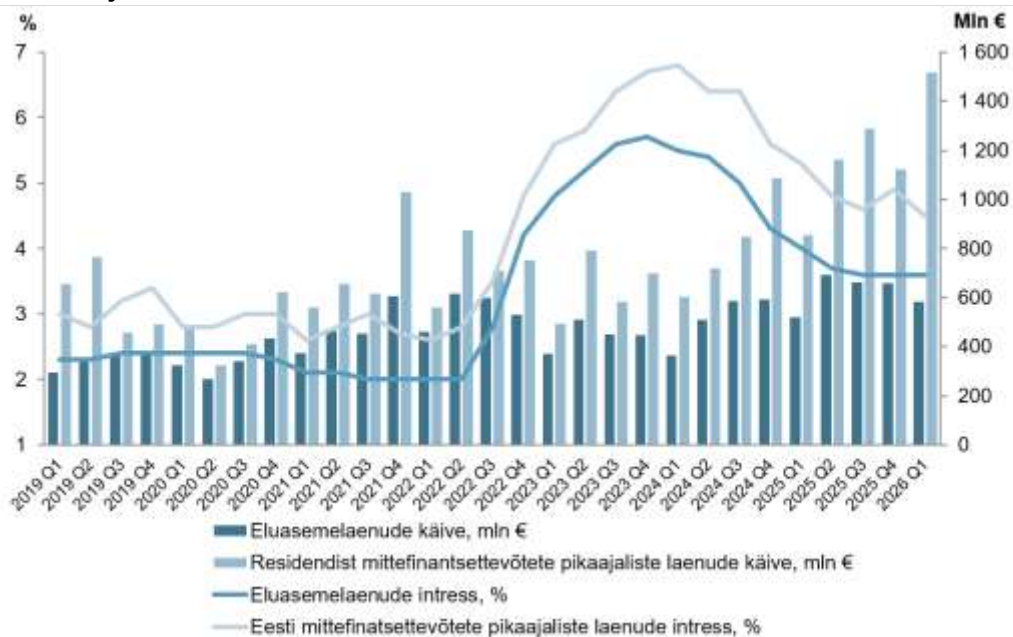
## Laenuturg

Eluaseme-  
laenud ja  
pikaajalised  
laenud  
ettevõtetele

Eluasemelaenude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukäive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenude käive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenudele ka ettevõtete laenukäive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenude käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini. 2024. aasta I kvartalis langes laenude käive taas mõnevõrra, kuid 2024. aasta II kvartalist alates on eluasemelaenude osas laenukäive tõusnud. See oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas. Ettevõtete laenude käive oli 2025. aastal kõrge, kuid nagu tavapäraselt, oli I kvartali puhul tegemist mõnevõrra väiksema käibega. Eluasemelaenude käive oli samuti viimaste aastate kõrgeimaid.

Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks eluasemelaenude osas 5-6% tasemele ja ettevõtete laenude osas 6-7% tasemele. Viimati enne seda oli laenude keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini. Intressid on 2024. aastast alates hakanud vähehaaval langema nii eluasemelaenude kui ka ettevõtete laenude osas. Eluasemelaenude intressimäär oli 2026. aasta mais 4,0% ja Eesti mittefinantsettevõtete pikaajaliste laenude intressimäär 4,4%.

## Laenude käive ja intress



Allikas: Eesti Pank

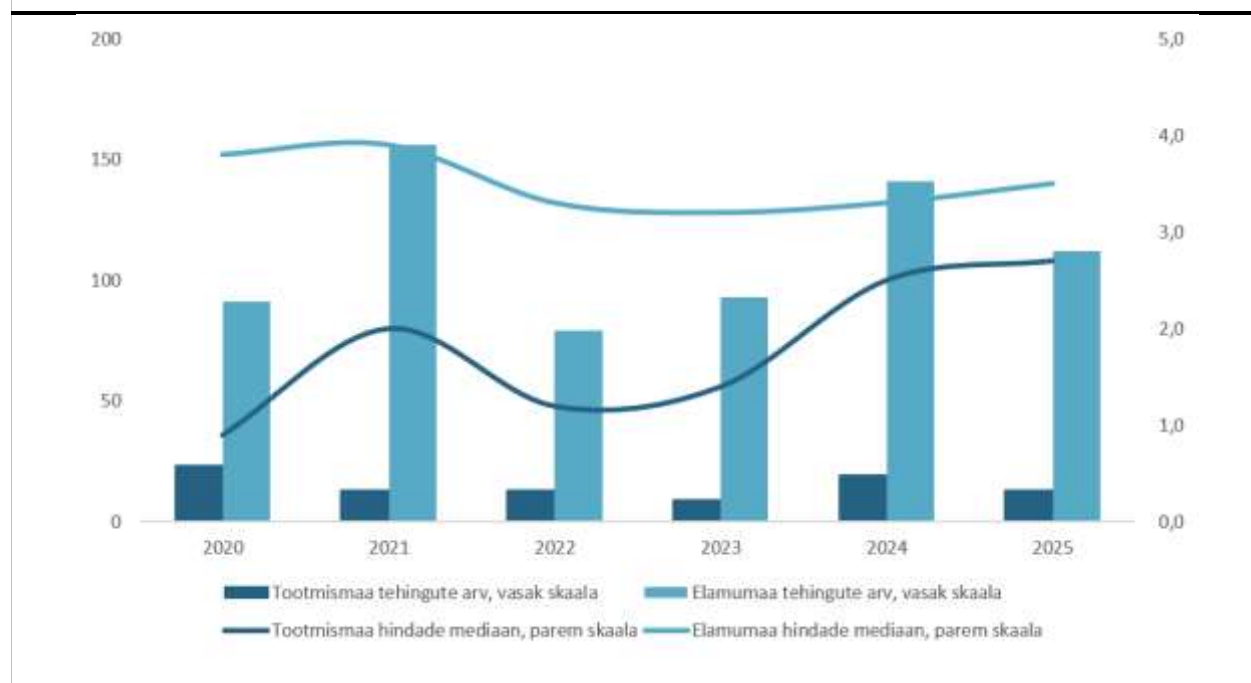
## 3.2. Lääne-Virumaa hoonestamata ehitusmaa turg

| Üldist                         | <p>Tapa linn on Tapa valla keskus ja Lääne-Virumaa lääneosas paiknev vallasisene linn. Tapa valla pindala on ca 481 km<sup>2</sup>; Tapa linna pindala on ca 17,4 km<sup>2</sup>. Tapa linna oluliseks eripäraks on raudteesõlm ja kaitsevaelinnak, mis toetavad asula logistilist ning töökohtadega seotud rolli piirkonnas. 2026. aasta alguse seisuga on Tapa valla elanike arv ligikaudu 10,4 tuhat; Tapa linn on valla suurim asustusüksus.</p> <p>Allikad: Tapa valla kodulehekülg</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |                               |                  |       |            |                                   |       |          |       |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------|------------------|-------|------------|-----------------------------------|-------|----------|-------|
| Hoonestamata maa müügitehingud | <p>Kuna Tapa linnas on hoonestamata elamu-, tootmis- ja ärimaa tehingute arv piiratud, on turuülevaates esmalt analüüsitud Lääne-Viru maakonda tervikuna ning seejärel täpsustatud Tapa linna 2025.–2026. aasta tehinguid ja pakkumisi. Järgnevas tabelis on esitatud elamu-, tootmis- ja ärimaa müügihindade statistika Lääne-Viru maakonnas; sellele järgnev Tapa linna tehingute tabel ja pakkumiste ülevaade annavad kohaliku hinnataseme kohta täiendava sisendi.</p> <p>Elamumaa hinnad on ruutmeetritele taandatuna vaadeldaval perioodil olnud kõikuvad, kuid Lääne-Viru maakonna tasandil on tehingute arv piisav üldise hinnataseme kirjeldamiseks. Hinnataset mõjutavad tugevalt asukoht ja taristu olemasolu: kõrgemad hinnad koonduvad Rakvere linna ja selle lähiümbrusse ning mereäärsetesse või muul viisil atraktiivsematesse asukohtadesse, samas kui maakonna väiksemates keskustes ja äärealadel on hinnatase oluliselt madalam.</p> <p>Tootmismaa hinnad on suuresti ruutmeetripõhised ning võrreldes elamumaaga tavaliselt madalamad, sest tootmismaa krundid on enamasti suuremad, nõudlus on piiratum ja väärtust mõjutavad tugevamalt juurdepääs, kommunikatsioonid, kasutusvõimalus ning logistiline asukoht. Tapa linnas toetavad tootmis- ja ärimaa potentsiaali raudteesõlm, riigikaitseline tegevus ja paiknemine maakonna lääneosas, kuid kohaliku turu tehinguaktiivsus on väike ja hinnatase sõltub üksikute tehingute omadustest.</p> <p>Ärimaa keskmised hinnad on võrreldes elamu- ja tootmismaa hindadega üldjuhul kõrgemad eelkõige parema nähtavuse, ligipääsu ja ärilise potentsiaaliga asukohtades.</p> |     |                               |                  |       |            |                                   |       |          |       |
|                                | Siht-ots-tarve                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Arv | Keskm pindala, m <sup>2</sup> | Tehingu summa, € |       |            | Pinnaühiku hind, €/m <sup>2</sup> |       |          |       |
|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                               | Kokku            | Min   | Maks       | Min                               | Maks  | Me-diaan | Keskm |
| 2020                           | E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 91  | 4 000                         | 1 574 601        | 84    | 142 800    | 0,1                               | 117,4 | 3,8      | 9,7   |
|                                | T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 23  | 27 193                        | 14 978 515       | 10    | 14 749 004 | 0,0                               | 44,3  | 0,9      | 3,2   |
|                                | Ä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5   | 172 447                       | 346 916          | 2 500 | 210 000    | 0,3                               | 31,8  | 5,4      | 9,1   |
| 2021                           | E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 156 | 4 230                         | 2 665 826        | 56    | 160 000    | 0,0                               | 118,8 | 3,9      | 8,5   |
|                                | T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 13  | 9 572                         | 359 160          | 1 000 | 200 000    | 0,1                               | 6,5   | 2,0      | 2,3   |
|                                | Ä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 9   | 10 450                        | 1 020 112        | 100   | 540 000    | 0,0                               | 88,0  | 5,1      | 20,1  |

|      |   |     |        |           |        |         |     |       |      |      |
|------|---|-----|--------|-----------|--------|---------|-----|-------|------|------|
| 2022 | E | 79  | 5 010  | 1 366 348 | 40     | 200 000 | 0,0 | 148,5 | 3,3  | 8,8  |
|      | T | 13  | 5 905  | 134 130   | 1      | 95 040  | 0,0 | 19,1  | 1,2  | 2,8  |
|      | Ä | 6   | 3 846  | 85 800    | 700    | 30 000  | 0,2 | 6,7   | 3,7  | 3,5  |
| 2023 | E | 93  | 4 930  | 1 687 445 | 100    | 216 000 | 0,0 | 124,5 | 3,2  | 8,8  |
|      | T | 9   | 26 094 | 171 251   | 1 000  | 99 400  | 0,2 | 13,3  | 1,4  | 2,9  |
|      | Ä | 7   | 5 704  | 489 276   | 3 076  | 330 000 | 1,0 | 17,7  | 14,8 | 10,6 |
| 2024 | E | 141 | 3 374  | 3 141 881 | 88     | 256 000 | 0,0 | 168,2 | 3,3  | 13,1 |
|      | T | 19  | 8 409  | 560 628   | 291    | 307 440 | 0,1 | 29,0  | 2,5  | 5,7  |
|      | Ä | 7   | 6 518  | 784 760   | 15 060 | 427 000 | 2,4 | 90,7  | 14,7 | 29,0 |
| 2025 | E | 112 | 3 316  | 1 836 018 | 100    | 250 000 | 0,0 | 224,4 | 3,5  | 10,2 |
|      | T | 13  | 6 368  | 303 998   | 50     | 150 000 | 0,1 | 11,1  | 2,7  | 3,3  |
|      | Ä | 6   | 4 262  | 121 528   | 53     | 93 000  | 0,0 | 41,7  | 6,7  | 10,9 |

Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

### Hoonestamata tootmis- ja elumumaa tehingute arv ja mediaanhinnad (€/m<sup>2</sup>) Lääne-Viru maakonnas



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

#### Tapa linna tehingute analüüs

Tapa linna maaturg on mahult väike ja hinnatase sõltub oluliselt maaüksuse suurusest, asukohast ja kasutuspotentsiaalst. Allpool toodud tabelis esitatud tehingud jäävad valdavalt vahemikku ca 3,6–10,0 €/m<sup>2</sup>. Pakkumishinnad on oluliselt kõrgemad, väiksemate hea asukohaga elumukruntide puhul sageli 20–30 €/m<sup>2</sup>.

| Tapa linna hoonestamata maa müügitehingud 2025. – 2026. aastal <sup>2</sup> |                           |                   |                |                            |                            |                        |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|----------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------------------|
| Linn/ vald                                                                  | Linnaosa/<br>alevik/ küla | Kuupäev           | Hind, €        | Käibe-maksu<br>sisaldumine | Pindala,<br>m <sup>2</sup> | Hind, €/m <sup>2</sup> | Siht-<br>otstarve                  |
| Tapa <sup>3</sup>                                                           | Tapa                      | 11.04.2025        | 78 820         | Ei                         | 42 400                     | 1,9                    | MTM100%                            |
| Tapa <sup>4</sup>                                                           | Tapa                      | 05.06.2025        | 9 000          | Ei                         | 940                        | 9,6                    | Ä100%                              |
| Tapa <sup>5</sup>                                                           | Tapa                      | 22.08.2025        | 17 000         | Ei                         | 1 776                      | 9,6                    | Ä100%                              |
| <b>Tapa<sup>6</sup></b>                                                     | <b>Tapa</b>               | <b>26.08.2025</b> | <b>37 500</b>  | <b>Ei</b>                  | <b>8 213</b>               | <b>4,6</b>             | <b>MTM100%</b>                     |
| <b>Tapa<sup>7</sup></b>                                                     | <b>Tapa</b>               | <b>25.11.2025</b> | <b>44 140</b>  | <b>Ei</b>                  | <b>4 414</b>               | <b>10,0</b>            | <b>E100%</b>                       |
| <b>Tapa<sup>8</sup></b>                                                     | <b>Tapa</b>               | <b>03.12.2025</b> | <b>107 760</b> | <b>Ei</b>                  | <b>21 552</b>              | <b>5,0</b>             | <b>Sihtotstarbeta<br/>maa 100%</b> |
| <b>Tapa<sup>9</sup></b>                                                     | <b>Tapa</b>               | <b>09.12.2025</b> | <b>63 980</b>  | <b>Ei</b>                  | <b>7 998</b>               | <b>8,0</b>             | <b>E100%</b>                       |
| Tapa <sup>10</sup>                                                          | Tapa                      | 18.12.2025        | 20 000         | Ei                         | 3 364                      | 6,0                    | Sihtotstarbeta<br>maa 100%         |
| Tapa <sup>11</sup>                                                          | Tapa                      | 23.04.2026        | 204 600        | Ei                         | 7 100                      | 28,8                   | Sihtotstarbeta<br>maa 100%         |

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas

| Tapa linna hoonestamata maa pakkumised seisuga 28.07.2026 |                         |         |                        |                |                                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|---------|------------------------|----------------|-----------------------------------|
| Address                                                   | Pindala, m <sup>2</sup> | Hind, € | Hind, €/m <sup>2</sup> | Sihtotstarve   | Kommentaar                        |
| Taara pst 2a                                              | 1 124                   | 23 500  | 20,9                   | Elamumaa       | Hea asukohaga elamumaa            |
| Ivaste tn                                                 | 7 998                   | 199 900 | 25,0                   | Elamumaa       | 7 kinnistu kogum                  |
| Liblika tn 5                                              | 1 177                   | 30 000  | 25,5                   | Elamumaa       | Projekt + ehitusluba              |
| Paju tn 17                                                | 3 927                   | 28 000  | 7,1                    | Maatulundusmaa | Privaatne suur kinnistu           |
| Künka tn 4                                                | 1 608                   | 29 900  | 18,6                   | Elamumaa       | Avar krunt                        |
| Pikk tn 28                                                | 1 812                   | 140 000 | 77,3                   | Elamumaa       | Korterelamu arendus               |
| Kirsipuu 15                                               | 973                     | 13 000  | 13,4                   | Elamumaa       | Suvilakrunt                       |
| Roheline 42                                               | 1 731                   | 40 000  | 23,1                   | Elamumaa       | Elamumaa, elektriliitumine olemas |
| Pargi 56                                                  | 2 136                   | 65 000  | 30,4                   | Elamumaa       | Hea asukoht, sobib äritegevuseks  |

<sup>2</sup> Tehinguinfo pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist. Valimist on välja jäetud tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturutehinguga. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturutehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas. 2026. aasta tehingud on 13.07.2026 seisuga.

<sup>3</sup> Suur pindala, ei sobi kohandamiseks

<sup>4</sup> Väike pindala, ei sobi kohandamiseks

<sup>5</sup> Väike pindala, ei sobi kohandamiseks

<sup>6</sup> Sobib kohandamiseks

<sup>7</sup> Müüdü riigimaa enampakkumisel, 2 maatükki, hind vastab turutasemele, sobib kohandamiseks

<sup>8</sup> Müüdü riigimaa enampakkumisel, 8 maatükki, hind vastab turutasemele, sobib kohandamiseks

<sup>9</sup> Müüdü riigimaa enampakkumisel, 5 maatükki, hind vastab turutasemele, sobib kohandamiseks

<sup>10</sup> Väike pindala, ei sobi kohandamiseks

<sup>11</sup> Kõrge ühikuhind, ei sobi kohandamiseks

Allikas: kv.ee

### 3.3. Turustatavuse analüüs<sup>12</sup>

|                                                                     |                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vara lõppkasutaja                                                   | Lõppkasutajaks on arendajad või tööstus- ja laomajandusettevõtted                                                                         |
| Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused                              | Tapa on väike linn, arendajate huvi on piiratud, huviliste ringi kuuluvad eelkõige erineva suurusega tööstus- ja laomajandusettevõtted    |
| Vastavus turusegmendi nõuetele                                      | Paiknedes keset linna servas suure tee ääres vastab turusegmendi nõuetele                                                                 |
| Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada | Piiratud, sest arendustegevus on piirkonnas seni olnud piiratud                                                                           |
| Konkureeriv pakkumine                                               | Nõudlusest tulenevalt on ka pakkumine piiratud, pakkumisel on eelkõige elamehitusliku potentsiaaliga krundid                              |
| Müügiperiood (likviidsus)                                           | Tegemist on turu kontekstis madala likviidsusega varaga, mille müügiperiood on kuni 1 aasta                                               |
| Alternatiivsed kasutused                                            | Asukohta silmas pidades sobilik nii tootmis- kui elamumaa kasutuseks, kuid kehtiv planeering näeb ette äri- ja väiketootmise juhtotstarbe |

<sup>12</sup> Esitatud kinnisasja kui terviku kohta, võõrandatav osa ei ole turul atraktiivne

## 4. Turuväärtuse hindamine

### 4.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 7.1.2)

Paide mnt 81, Tapa linn kinnisasja katastris registreeritud sihtotstarbeks on tootmismaa. Tegemist on hoonestamata kinnisasjaga, mille pindala on 6 519 m<sup>2</sup>. Kinnisasi paikneb Tapa linna tiheasustusega ala edalaosas, kaugus kesklinnast ca 2 km.

Tapa Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 48 kehtestatud Tapa valla üldplaneeringu kohaselt jääb kinnisasi äri- ja väiketootmise juhtotstarbega alale.

Tapa Vallavolikogu 26.09.2024 otsusega nr 161 kehtestatud Tapa linnas asuvate Paide mnt 79, Paide mnt 81, Paide mnt 83 ja Paide mnt 85 maaüksuste detailplaneeringu kohaselt jääb kinnisasjast ligikaudu 2 121 m<sup>2</sup> suurune ala tee- ja tänavamaa krundi (Pos 20) koosseisu. Ümberkaudsetel ehitusõigusega krundidel on ette nähtud äri- ja tootmismaa kasutus.

Kinnisasja vahetus ümbruses on tegemist segakasutusega.

Lähteülesandest tulenevalt peab eirama DP järgset kasutust transpordimaana ning tuleb lähtuda õiguslikku lubatavust eirates parimast kasutusest, milleks on äri- ja tootmismaa. Seesugune kasutus on üldplaneeringut eirates õiguslikult lubatud, füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud ja finantsmajanduslikult teostatav ning selle tulemusena omandab vara kõrgeima väärtuse.

### 4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse leidmiseks kasutatakse võrdlusmeetodit (inglise keeles *Sales Comparison Method*). Meetodi valikul on lähtutud asjaolust, et maaturul domineerivad võõrandamistehingud. Maa perioodilist kasutust puudutavad tehingud on pigem harvad ja neistki suurt osa ei saa käsitleda vabaturutehingutena.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2)

Hindamisel kasutatakse võrdluskõlbulike kinnistutega tehtud tehinguid. Võrreldavate tehingute ja varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist.

### 4.3. Hindamine võrdlusmeetodil

| Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |                |                              |                               |                                      |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Võrdlustehingute valik                           | Analüüsitud on 2025.- 2026. aastal Tapa linnas toimunud maatehinguid. Võrdlustehinguteks on valitud punktis 3.2. esitatud tehingutest hinnatava varaga võimalikult sarnaste varade tehingud. Tehingute valikul on arvestatud eelkõige asukohta, suurust ja ehitusliku potentsiaali olemasolu, täpsemad selgitused on esitatud punktis 3.2. Kohandamisel kasutatud tehingutest kolm on toimunud riigimaade enampakkumisel, kuid kuna hinnad vastasid turutasemele ja puuduvad ka muud välistavad asjaolud, siis on neid kasutatud kohadamisel (vt ka 3.2.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                |                              |                               |                                      |
|                                                  | <b>Asukoht</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Kuupäev</b> | <b>Hind, €</b> | <b>Hind, €/m<sup>2</sup></b> | <b>Pindala, m<sup>2</sup></b> | <b>Käibemaksu sisaldumine hinnas</b> |
|                                                  | Tapa linn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 26.08.2025     | 37 500         | 4,6                          | 8 213                         | Ei                                   |
|                                                  | Tapa linn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 25.11.2025     | 44 140         | 10,0                         | 4 414                         | Ei                                   |
|                                                  | Tapa linn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 03.12.2025     | 107 760        | 5,0                          | 21 552                        | Ei                                   |
|                                                  | Tapa linn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 09.12.2025     | 63 980         | 8,0                          | 7 998                         | Ei                                   |
| Võrdlusühiku valik                               | Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                |                              |                               |                                      |
| Tehingute ajaldamine                             | Võrdlustehingud on toimunud ajavahemikus august – detsember 2025. Kuna turusituatsioonis olulist muutust ei ole toimunud, siis tehinguhindu ei ole ajaldatud.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |                |                              |                               |                                      |
| Võrdluselementide valik                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Makroasukoht <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Parema asukoha eest ollakse nõus enam maksma. Tavaliselt valitakse võrreldavad varad, mis paiknevad samas makroasukohas ja seetõttu kohandada ei ole vaja. Samas makroasukoha erinevus võib erandlikel juhtudel põhjustada suuri hinnaerinevusi, mis peaksid kajastamist leidma ka kohandustes.</li> </ul> </li> <li>• Mikroasukoht ja juurdepääs <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mikroasukoha ja juurdepääsu mõju jääb tavaliselt 20% piiresse. Suurema erinevuse korral tekib küsimus võrreldavate varade võrdluskõlblikkuses.</li> </ul> </li> <li>• Maatüki suurus <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Suurema maatüki ühikuhind on tavapäraselt madalam ja vastupidi väiksema maatüki korral on see tavaliselt kõrgem. Mh tuleb silmas pidada ka tükeldamise võimalikkust või selle puudumist. Ühikupõhisel (€/m<sup>2</sup>) hindamisel võivad kohanduse suurused küündida 50%-ni, sest ostetakse eelkõige maatükki kui tervikut ja lisanduva pindala mõju ei pruugi olla kuigi suur.</li> </ul> </li> <li>• Kõlvikuline koosseis ja seisukord <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Eelistatud on metsaalad, vähem soositud lagedad alad, eelkõige endised põllumaad. Kohanduste suurus enamjaolt 10-20% piires.</li> </ul> </li> </ul> |                |                |                              |                               |                                      |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Võrdluselementide valik | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sihtotstarve ja planeering <ul style="list-style-type: none"> <li>Detailplaneeringu mõju jääb tavaliselt 10-20% piiresse, kuid tuleb silmas pidada, et tihtipeale detailplaneeringu koostamise kohustus puudub. Sisult vananenud detailplaneering ei pruugi luua lisaväärtust.</li> </ul> </li> <li>Tehnovõrgud <ul style="list-style-type: none"> <li>Tehnovõrkudega varustatus on eriti madalama hinnatasemega piirkondades tihtipeale määrava tähtsusega. Olulisim on ampripõhise liitumise võimalus. Tegemist on suuresti kulupõhise näitajaga ja seetõttu on mõju vahemikku %-des keeruline iseloomustada.</li> </ul> </li> <li>Kuju ja reljeef <ul style="list-style-type: none"> <li>Kuju, mis raskendab krundi hoonestamist ja kasutamist avaldab kinnistu väärtusele negatiivset mõju sõltuvalt sellest kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada. Kompaktsemad krundid on eelistatud. Mõju jääb tavaliselt 5-10% piiresse, sest erandlikult halva kujuga krunte leidub harva. Tavaliselt on eelistatud tasane reljeef, kuid enamjaolt on reljeefil negatiivne mõju siiski suurte kõrguste vahe korral. Kaunis reljeef on väärtust tõstev tegur.</li> </ul> </li> <li>Kitsendused <ul style="list-style-type: none"> <li>Kitsenduste puhul mõjutavad väärtust tavaliselt need, mis otseselt piiravad ehitamise võimalust. Suurel osal kitsendustel otsene mõju väärtusele puudub.</li> </ul> </li> </ul> |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                               | Hinnatav vara                                                 | Võrreldav vara 1                                            | Võrreldav vara 2                                            | Võrreldav vara 3                                            | Võrreldav vara 4                                            |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                               | Tapa linn                                                     | Tapa linn                                                   | Tapa linn                                                   | Tapa linn                                                   | Tapa linn                                                   |
|                                               | Paide mnt 81                                                  |                                                             |                                                             |                                                             |                                                             |
| Tehinguhind, €                                |                                                               | 37 500                                                      | 44 140                                                      | 107 760                                                     | 63 980                                                      |
| Tehinguhind ilma käibemaksuta, €              |                                                               | 37 500                                                      | 44 140                                                      | 107 760                                                     | 63 980                                                      |
| Tehinguhind, €/m <sup>2</sup>                 |                                                               | 4,57                                                        | 10,00                                                       | 5,00                                                        | 8,00                                                        |
| Tehingu aeg                                   |                                                               | 26.08.2025                                                  | 25.11.2025                                                  | 03.12.2025                                                  | 09.12.2025                                                  |
| Kohandus                                      |                                                               | 0%                                                          | 0%                                                          | 0%                                                          | 0%                                                          |
| Ajaldatud tehinguhind, €                      |                                                               | 37 500                                                      | 44 140                                                      | 107 760                                                     | 63 980                                                      |
| <b>Ajaldatud tehinguhind, €/m<sup>2</sup></b> |                                                               | <b>4,57</b>                                                 | <b>10,00</b>                                                | <b>5,00</b>                                                 | <b>8,00</b>                                                 |
| <b>Makroasukoht</b>                           | Tapa äärelinn, kaugus kesklinnast ca 2 km                     | Tapa äärelinn, kaugus kesklinnast ca 1,5 km                 | Tapa äärelinn, kaugus kesklinnast ca 1,5 km                 | Tapa äärelinn, kaugus kesklinnast ca 1,5 km                 | Tapa äärelinn, kaugus kesklinnast ca 1,5 km                 |
| Kommentaari                                   |                                                               | Parem                                                       | Parem                                                       | Parem                                                       | Parem                                                       |
| Kohandus                                      |                                                               | -10%                                                        | -10%                                                        | -10%                                                        | -10%                                                        |
| <b>Mikroasukoht ja juurdepääs</b>             | Segahoonestusega ala, juurdepääs kõvakatttega avalikult teelt | Valdavalt elamuala, juurdepääs kõvakatttega avalikult teelt | Valdavalt elamuala, juurdepääs kõvakatttega avalikult teelt | Valdavalt elamuala, juurdepääs kõvakatttega avalikult teelt | Valdavalt elamuala, juurdepääs kõvakatttega avalikult teelt |

|                                          |                                                                  |                                                                                               |                                                                                               |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kommentaar                               |                                                                  | Sarnane                                                                                       | Sarnane                                                                                       | Sarnane                                                                                                                                  | Sarnane                                                                                                                                                                      |
| Kohandus                                 |                                                                  | 0%                                                                                            | 0%                                                                                            | 0%                                                                                                                                       | 0%                                                                                                                                                                           |
| <b>Maatüki suurus, m<sup>2</sup> 13</b>  | 6 519                                                            | 8 213                                                                                         | 4 414                                                                                         | 21 552                                                                                                                                   | 7 998                                                                                                                                                                        |
| Kommentaar                               |                                                                  | Suurem                                                                                        | Väiksem                                                                                       | Suurem                                                                                                                                   | Suurem                                                                                                                                                                       |
| Kohandus                                 |                                                                  | 5%                                                                                            | -10%                                                                                          | 20%                                                                                                                                      | 5%                                                                                                                                                                           |
| <b>Kõlvikuline koosseis ja seisukord</b> | Poollooduslik rohumaa üksikute puude ja põõsastega               | Poollooduslik rohumaa üksikute puude ja põõsastega                                            | Poollooduslik rohumaa üksikute puude ja põõsastega                                            | Poollooduslik rohumaa üksikute puude ja põõsastega                                                                                       | Poollooduslik rohumaa üksikute puude ja põõsastega                                                                                                                           |
| Kommentaar                               |                                                                  | Sarnane                                                                                       | Sarnane                                                                                       | Sarnane                                                                                                                                  | Sarnane                                                                                                                                                                      |
| Kohandus                                 |                                                                  | 0%                                                                                            | 0%                                                                                            | 0%                                                                                                                                       | 0%                                                                                                                                                                           |
| <b>Sihtotstarve ja planeering</b>        | Äri- ja tootmismaa, kehtiv DP                                    | Maatulundus-maa, moodustatud krundid suurusega 3 927 ja 4 286 m <sup>2</sup>                  | Elamumaa, moodustatud krundid suurusega 2 080 ja 2 334 m <sup>2</sup>                         | Sihtotstarbeta maa, moodustatud krundid suurusega 3 364, 1 467, 3 287, 1 833, 1 310, 1 466, 1 725 ja 7 100 m <sup>2</sup>                | Elamumaa, moodustatud krundid suurusega 1 496, 1 286, 1 349, 1 730 ja 2 137 m <sup>2</sup>                                                                                   |
| Kommentaar                               |                                                                  | Parem                                                                                         | Parem                                                                                         | Parem                                                                                                                                    | Parem                                                                                                                                                                        |
| Kohandus                                 |                                                                  | -10%                                                                                          | -10%                                                                                          | -10%                                                                                                                                     | -10%                                                                                                                                                                         |
| <b>Tehnovõrgud</b>                       | Läheduses olemas                                                 | Läheduses olemas                                                                              | Läheduses olemas                                                                              | Läheduses olemas                                                                                                                         | Läheduses olemas                                                                                                                                                             |
| Kommentaar                               |                                                                  | Sarnane                                                                                       | Sarnane                                                                                       | Sarnane                                                                                                                                  | Sarnane                                                                                                                                                                      |
| Kohandus                                 |                                                                  | 0%                                                                                            | 0%                                                                                            | 0%                                                                                                                                       | 0%                                                                                                                                                                           |
| <b>Kuju ja reljeef</b>                   | Trapetsi kujuga, kompaktne, krundid moodustamata, tasane reljeef | Mõlemad krundid trapetsi kujuga, eraldi ja koos kompaktsed, paiknevad kõrvuti, tasane reljeef | Mõlemad krundid trapetsi kujuga, eraldi ja koos kompaktsed, paiknevad kõrvuti, tasane reljeef | Iga krunt eraldi trapetsi kujuga, krundid koos ja eraldi kompaktsed, paiknevad lähestikku, kruntide vahel munitsipaaltee, tasane reljeef | Iga krunt eraldi hulknurkne, kuid põhiplaaniil trapetsilaadse kujuga, krundid koos ja eraldi kompaktsed, paiknevad lähestikku, kruntide vahel munitsipaaltee, tasane reljeef |
| Kommentaar                               |                                                                  | Parem, teed jäävad väljaspoole krunte                                                         | Parem, teed jäävad väljaspoole krunte                                                         | Parem, teed jäävad väljaspoole krunte                                                                                                    | Parem, teed jäävad väljaspoole krunte                                                                                                                                        |
| Kohandus                                 |                                                                  | -10%                                                                                          | -10%                                                                                          | -10%                                                                                                                                     | -10%                                                                                                                                                                         |
| <b>Kitsendused</b>                       | Väärtust oluliselt mõjutavad kitsendused puuduvad                | Väärtust oluliselt mõjutavad kitsendused puuduvad                                             | Väärtust oluliselt mõjutavad kitsendused puuduvad                                             | Väärtust oluliselt mõjutavad kitsendused puuduvad                                                                                        | Väärtust oluliselt mõjutavad kitsendused puuduvad                                                                                                                            |

<sup>13</sup> Seda, et võrreldavate varade puhul on maa tükeldatud kruntideks on arvesse võetud sihtotstarbe ja planeeringu kohanduses

| Kommentaar                                        |               | Sarnane     | Sarnane     | Sarnane     | Sarnane     |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Kohandus                                          |               | 0%          | 0%          | 0%          | 0%          |
| Summaarne kohandus                                |               | -25%        | -40%        | -10%        | -25%        |
| Summaarne kohandus, €/m <sup>2</sup>              |               | -1,14       | -4,00       | -0,50       | -2,00       |
| <b>Kohandatud tehinguhind, €/m<sup>2</sup></b>    |               | <b>3,42</b> | <b>6,00</b> | <b>4,50</b> | <b>6,00</b> |
| Kohanduste absoluutväärtuste summa                |               | 35%         | 40%         | 50%         | 35%         |
| Kaalud                                            |               | 0,30        | 0,25        | 0,15        | 0,30        |
| <b>Turuväärtus, €/m<sup>2</sup></b>               | <b>5,00</b>   | 1,03        | 1,50        | 0,68        | 1,80        |
| <b>Kinnisasja turuväärtus, €</b>                  | <b>32 595</b> |             |             |             |             |
| <b>Kinnisasja võõrandatava osa turuväärtus, €</b> | <b>10 605</b> |             |             |             |             |

Kaalude andmisel on vähem kohandatud tehingutele antud suurem kaal ja rohkem kohandatud tehingutele väiksem kaal.

Võõrandatava 2 121 m<sup>2</sup> suuruse kinnisasja osa turuväärtus on 10 244 ehk ümardatult 10 200 €.

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kuid käibemaksu tasumise võimaliku kohustuse tekkimise korral lisandub sellele käibemaks. Hinnatava vara turusegmendi tehingud võivad olla nii käibemaksuga maksustatavad kui ka mittemaksustatavad, kuid turul on levinud hinna käsitus käibemaksuta tasemel.

## Lisa 1. Fotod

Vaade kinnisasjale võõrandatava osa piirkonnas



Vaade kinnisasjale võõrandatava osa piirkonnas



## Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa number 5449531  
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

| Kande Nr. | Katastritunnus | Sihtotstarve ja asukoht                                                  | Pindala | Info                                      | Kande kehtivus |
|-----------|----------------|--------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------|----------------|
| 1         | 79101:017:0011 | Tootmismaa 100%, Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Paide mnt 81. | 6519 m2 | Maakatastri andmed üle võetud 26.04.2024. | kehtiv         |

### II jagu - OMANIK

| Kande Nr. | Omanik         | Kande alus                                                    | Kande kehtivus |
|-----------|----------------|---------------------------------------------------------------|----------------|
| 1         | Eesti Vabariik | 18.11.2013 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.01.2014. | kehtiv         |

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

| Kande Nr. | Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused | Märged piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised              | Kande kehtivus |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1         |                                                                                                 | Kustutatud ametiülesannete korras kinnistusraamatuseaduse § 79 <sup>10</sup> alusel 29.03.2017 | kehtiv         |

### IV jagu - HÜPOTEEGID

| Kande Nr. | Hüpoteegid | Hüpoteegi summa | Märged hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised | Kande kehtivus |
|-----------|------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
|-----------|------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ  
Nimi: Alvar Tomson  
Kuupäev: 26.07.2026 20:53:26  
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#)

---

## Lisa 3. Vastavuskinnistus EVS 875 nõuetele

Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardite seeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale kliendiga kokkulepitud isikute, va. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes ning hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Aivar Tomson, MRICS**

Kinnisvaraekspert OÜ

hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Vara hindaja, 7. tase

(kutsetunnistus nr. 218863)

KINNISVARA  
EKSPERT

Tallinn  
Järve tn 2-3  
Tallinn, 11314  
+372 626 4250

Pärnu  
Pikk 12  
Pärnu, 80013  
+372 442 0700