**Üldandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Hindamisaruande grupi nr | 2025/416 |
| RKVR hindamise ID | 5199 |
| Tellimuse kuupäev | 23.10.2025 |
| Hindaja | Natalja Rüütel |
| Hindamisaruande kuupäev | 19.11.2025 |
| Väärtuse kuupäev | 17.11.2025 |
| Lähteülesande koostaja | Anu Jürgenson |
| Hindamise seisund | Kinnitatud |
| Menetluse nr | 25-4176 |
| Menetluse viis | Avalik enampakkumine |
| Menetluse liik | Vara võõrandamine |

**Hinnatav vara**

|  |  |
| --- | --- |
| Riigivara valitseja | Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium |
| Riigivara volitatud asutus | Maa- ja Ruumiamet |
| Riigivara kood | KV84285M1 |
| RKVRi objekti kood | KV84285 |
| Maakond | Lääne-Viru maakond |
| Omavalitsus | Tapa vald |
| Asutusüksus | Tapa linn |
| Lähiaadress | Karja tn 6 |
| Katastriüksuse tunnus | 79201:001:0222 |
| Kinnistu registriosa | 15997850 |
| Sihtotstarve | SIHTOTSTARBETA\_MAA 100% |
| Pindala (m²) | 135415 |
| Jääkmaksumus bilansis (€) | 17600,0 |
| Maksustamishind (€) | 94790 |

**Lisaandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Üldplaneeringu info | Kinnisasjal kehtib 29.09.2022 otsusega kehtestatud Tapa valla üldplaneering. Üldplaneeringu järgi on kinnisasja maakasutuse juhtfunktsioon olulise keskkonnamõjuga tootmise ala. |
| Detailplaneeringu info | Detailplaneering puudub. |
| Planeeringute mõju | Parim kasutus tootmismaa. |
| Täiendav info | Kohalik omavalitsus on andnud teada, et kinnisasi sobib tööstusettevõtte rajamiseks, mis kasutaks nii raud- kui ka autoteed. |
| Kitsendused | Raudtee kaitsevöönd/12100.68, Riigikaitselise ehitise piiranguvöönd/2604.52, Sideehitise kaitsevöönd/30.93, Sideehitise kaitsevöönd/50.41, Sideehitise kaitsevöönd/215.93, Sideehitise kaitsevöönd/45.2, Sideehitise kaitsevöönd/3.46, Sideehitise kaitsevöönd/45.2, Sideehitise kaitsevöönd/3.99, Sideehitise kaitsevöönd/9.46, Sideehitise kaitsevöönd/9.46, Sideehitise kaitsevöönd/3.46, Sideehitise kaitsevöönd/383.21, Veehaarde sanitaarkaitseala/6521.16, Elektripaigaldise kaitsevöönd/79.27, Elektripaigaldise kaitsevöönd/164.69, Planeeringu ala/135415.4, Elektripaigaldise kaitsevöönd/296.24, Elektripaigaldise kaitsevöönd/657.7, Elektripaigaldise kaitsevöönd/60.47, Elektripaigaldise kaitsevöönd/81.8, Elektripaigaldise kaitsevöönd/12.43, Geodeetilise märgi kaitsevöönd/28.09, Sideehitise kaitsevöönd/190.98, Nitraaditundlik ala/135415.4, Sideehitise kaitsevöönd/5.07, Sideehitise kaitsevöönd/5.07, Planeeringu ala/135415.4, Planeeringu ala/135415.4 |
| Kitsenduste mõju | Oluline mõju puudub. |
| Seotud lepingud | Puuduvad. |

**Turuandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Aktiivse turu olemasolu hinnang | Hoonestamata maade turg samas piirkonnas on keskmiselt aktiivne (tuginetud on tehingute ning pakkumiste arvule). Tehinguid on analüüsitud laiemalt, kui asustusüksuse tase. |
| Ülevaade sarnastest tehingutest | Lääne-Viru maakonnas on alates 01.01.2024 toimunud 27 hoonestamata tootmismaa tehingut, Tapa vallas 6 hoonestamata tootmismaa tehingut ning Tapa linnas 3 tehingut. Kinnisvara tehingute statistika ja üldiste hinnatasemetega saab tutvuda Maa- ja Ruumiameti kinnisvara hinnastatistika päringukeskkonnas aadressil http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/Start.aspx. Analüüsis kasutatud tehinguid ei ole hindamisaruandes täpsemalt välja toodud, kuna vastavalt maakatastriseaduse § 6 lõikele 10 ja 11 võib tehingute andmebaasi andmetega tutvuda ja saada väljavõtteid ainult maa hindaja hindamise läbiviimiseks, samuti riikliku statistika tegija ning avalik-õiguslikust juriidilisest isikust teadus- ja arendusasutus seadusega pandud avalik-õigusliku ülesande täitmiseks, krediidiasutus tagatise hindamiseks ja ülejäänud isikud õigustatud huvi alusel. Hindamise käigus on tehinguid analüüsitud põhjalikumalt välistades tehingud, mis ei vasta vabaturu tingimustele (osapooled seotud, plokktehingud jne). |
| Sarnaste varade pakkumiste info | Kinnisvara pakkumiste portaali kv.ee andmetel on Lääne-Viru maakonnas pakkumisel 9 hoonestamata tootmismaa kinnisasja, Tapa vallas 3 hoonestamata tootmismaa kinnisasja. |

**Hindamiskäik**

|  |  |
| --- | --- |
| Hindamiskäigu selgitus | Hariliku väärtuse hindamise aluseks on Vabariigi Valitsuse 18.03.2023 jõustunud määrus nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“. Harilik väärtus on hinnatud müügitehingute analüüsil korra § 15 alusel. Kasutatud on võrdlusmeetodit, millega hinnatakse väärtus sarnaste kinnisasjadega toimunud tehingute analüüsimisel, selleks on Maa-ja Ruumiamet kasutanud maakatastri tehingute andmebaasis registreeritud ostu-müügitehingute andmeid. Hariliku väärtuse leidmisel on analüüsitud Lääne-Viru maakonnas Tapa vallas toimunud hoonestamata tootmismaa tehinguid alates 2024. aastast. Hindamisel on arvestatud, et tegemist on toormaaga. |

**Hindamise tulemus**

|  |  |
| --- | --- |
| Väärtuse pindalaühik | m2 |
| Harilik väärtus (€/pindalaühiku kohta) | 1,6 |
| Harilik väärtus (€) | 216660 |
| Hindamise märkused | Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu. |