**Üldandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Hindamisaruande grupi nr | 2025/319 |
| RKVR hindamise ID | 5159 |
| Tellimuse kuupäev | 19.08.2025 |
| Hindaja | Natalja Rüütel |
| Hindamisaruande kuupäev | 03.09.2025 |
| Väärtuse kuupäev | 03.09.2025 |
| Lähteülesande koostaja | Eva Männiste |
| Hindamise seisund | Kinnitatud |
| Menetluse nr | 25-4330 |
| Menetluse viis | Otsustuskorras |
| Menetluse liik | Vara võõrandamine |
| Menetluse alaliik | Tasuta või alla hariliku väärtuse kohalikule omavalitsusele |
| Taotlemise eesmärk | Kinnisasja võõrandamine Kose vallale riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel jalg- ja jalgrattatee ning kuivenduskraavi rajamiseks. |

**Hinnatav vara**

|  |  |
| --- | --- |
| Riigivara valitseja | Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium |
| Riigivara volitatud asutus | Maa- ja Ruumiamet |
| Riigivara kood | KV117347M1 |
| RKVRi objekti kood | KV117347 |
| Maakond | Harju maakond |
| Omavalitsus | Kose vald |
| Asutusüksus | Kose-Uuemõisa alevik |
| Lähiaadress | Pihlaka kergtee |
| Katastriüksuse tunnus | 33801:001:2090 |
| Kinnistu registriosa | 26203550 |
| Sihtotstarve | TRANSPORDIMAA 100% |
| Pindala (m²) | 7123 |
| Jääkmaksumus bilansis (€) | 218,61 |
| Maksustamishind (€) | 7123 |

**Lisaandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Üldplaneeringu info | Kose valla üldplaneeringu (kehtestatud Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsusega nr 284) kohaselt jääb Pihlaka kergtee kinnisasi tiheasustusega alale ning väikeelamu maa-ala juhtotstarbega alale. Üldplaneeringu maakasutusplaanil on Pihlaka tänava äärde märgitud kergliikujate liikumissuund ehk sinna on planeeritud jalg- ja jalgrattatee. |
| Detailplaneeringu info | Detailplaneering puudub. |
| Planeeringute mõju | Parim kasutus transpordimaa. |
| Kitsendused | Sideehitise kaitsevöönd/540.74, Sideehitise kaitsevöönd/16.49, Sideehitise kaitsevöönd/2.87, Sideehitise kaitsevöönd/7.05, Sideehitise kaitsevöönd/3.52, Sideehitise kaitsevöönd/2.87, Sideehitise kaitsevöönd/7.49, Sideehitise kaitsevöönd/18.77, Sideehitise kaitsevöönd/42.13, Sideehitise kaitsevöönd/39.77, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd/174.44, Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd/61.31, Sideehitise kaitsevöönd/54.28, Elektripaigaldise kaitsevöönd/598.41, Elektripaigaldise kaitsevöönd/15.11, Elektripaigaldise kaitsevöönd/598.35, Elektripaigaldise kaitsevöönd/621.51, Planeeringu ala/7123.44, Uuringu ala/7123.44, Planeeringu ala/7123.44, Planeeringu ala/7123.44 |
| Kitsenduste mõju | Oluline mõju puudub. |
| Seotud lepingud | Lepingud puuduvad. |

**Turuandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Aktiivse turu olemasolu hinnang | Hoonestamata maade müügiturg samas piirkonnas on keskmiselt aktiivne. Samas transpordimaa sihtotstarbega kinnisasjad on väheatraktiivsed ja nõudlus nende vastu puudub, aktiivne turg puudub. |
| Ülevaade sarnastest tehingutest | Ajavahemikul 01.01.2024-03.09.2025 on Harju maakonnas toimunud 11 tehingut transpordimaaga, millest enamus ei olnud vabaturutehingud. |
| Sarnaste varade pakkumiste info | Piirkonna aktiivsema kinnisvara pakkumiste portaali kv.ee andmetel ei ole Harju maakonnas pakkumisel ühtegi hoonestamata transpordimaa sihtotstarbega kinnisasja. |

**Hindamiskäik**

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

**Hindamise tulemus**

|  |  |
| --- | --- |
| Harilik väärtus (€) | 7123 |
| Hindamise märkused | Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu. |