**Üldandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Hindamisaruande grupi nr | 2025/259 |
| RKVR hindamise ID | 4656 |
| Tellimuse kuupäev | 12.06.2025 |
| Hindaja | Natalja Rüütel |
| Hindamisaruande kuupäev | 16.06.2025 |
| Väärtuse kuupäev | 16.06.2025 |
| Lähteülesande koostaja | Eva Männiste |
| Hindamise seisund | Kinnitatud |
| Menetluse nr | 24-123 |
| Menetluse viis | Otsustuskorras |
| Menetluse liik | Vara võõrandamine |
| Menetluse alaliik | Tasuta või alla hariliku väärtuse kohalikule omavalitsusele |
| Taotlemise eesmärk | Kinnisasja võõrandamine Põlva vallale riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel avalikult kasutatava tänavavõrgu rajamiseks. |

**Hinnatav vara**

|  |  |
| --- | --- |
| Riigivara valitseja | Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium |
| Riigivara volitatud asutus | Maa- ja Ruumiamet |
| Riigivara kood | KV117031M1 |
| RKVRi objekti kood | KV117031 |
| Maakond | Põlva maakond |
| Omavalitsus | Põlva vald |
| Asutusüksus | Põlva linn |
| Lähiaadress | Kuuse tänav T1 |
| Katastriüksuse tunnus | 62201:001:2311 |
| Kinnistu registriosa | 26010750 |
| Sihtotstarve | TRANSPORDIMAA 100% |
| Pindala (m²) | 3287 |
| Jääkmaksumus bilansis (€) | 839,84 |
| Maksustamishind (€) | 986 |

**Lisaandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Üldplaneeringu info | Põlva valla üldplaneeringu (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16) kohaselt jääb kinnisasi detailplaneeringu kohustusega tiheasustusalale ning segakasutusega äri- ja teeninduse maa-alale – ala, kus läbisegi on valitsus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuste, kirikute-, koguduste ja riigikaitse maa-ala ning neid teenindav maakasutus, elamud ja neid teenindav maakasutus (sh puhke- ja haljasalad), äri- ja teenindusettevõtted, laopinnad, tanklad, turud ja olulise keskkonnamõjuta tootmisettevõtted. Tihti on maa-ala osaliselt või täielikult välja arendamata. Lisaks jääb kinnisasi ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualale. Kinnisasjale on üldplaneeringu kohaselt planeeritud avalikult kasutatav tee (sõidutee). Lisaks asub kinnisasi Lina-Ähnioru ehituslikus piirkonnas, mis on valdavalt elamuala, mida täiendavad segahoonestusega alad. Idaosas paiknevad elamualad ulatuvad Rosma külla. Iseloomustab Ähnioru väikeelamupiirkond, väljakujunenud hoonestuslaadiga korterelamud, siin asuvad linna suuremad kaubanduskeskused.  |
| Detailplaneeringu info | Kehtiv detailplaneering puudub. Endise linavabriku territooriumi detailplaneeringu koostamine on lõpetatud Põlva Vallavalitsuse 11.03.2020 korraldusega nr 2-3/112. |
| Planeeringute mõju | Parim kasutus transpordimaa. |
| Kitsendused | Planeeringu ala/3286.73 |
| 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 01.01.2024-16.06.2025 on Põlva maakonnas toimunud 5 tehingut transpordimaaga, millest enamus ei olnud vabaturutehingud. |
| Sarnaste varade pakkumiste info | Piirkonna aktiivsema kinnisvara pakkumiste portaali kv.ee andmetel ei ole Põlva maakonnas pakkumisel ühtegi hoonestamata transpordimaa sihtotstarbega kinnisasja. |

**Hindamiskäik**

|  |  |
| --- | --- |
| Hindamiskäigu selgitus | Hinnatava vara parima kasutusena oleme käsitlenud tegelikku kasutust s.o 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**

|  |  |
| --- | --- |
| Väärtuse pindalaühik | m2 |
| Harilik väärtus (€/pindalaühiku kohta) | 0,30 |
| Harilik väärtus (€) | 986 |
| Hindamise märkused | Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu. |