**Üldandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Hindamisaruande grupi nr | 2025/205 |
| RKVR hindamise ID | 4430 |
| Tellimuse kuupäev | 07.05.2025 |
| Hindaja | Natalja Rüütel |
| Hindamisaruande kuupäev | 20.05.2025 |
| Väärtuse kuupäev | 20.05.2025 |
| Lähteülesande koostaja | Eva Männiste |
| Hindamise seisund | Kinnitatud |
| Menetluse nr | 24-6277 |
| Menetluse viis | Otsustuskorras |
| Menetluse liik | Vara võõrandamine |
| Menetluse alaliik | Tasuta või alla hariliku väärtuse kohalikule omavalitsusele |
| Taotlemise eesmärk | Kinnisasja võõrandamine Tallinna linnale riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel avalikult kasutatava tänavalaienduse ja kergliiklustee rajamiseks. |

**Hinnatav vara**

|  |  |
| --- | --- |
| Riigivara valitseja | Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium |
| Riigivara volitatud asutus | Maa- ja Ruumiamet |
| Riigivara kood | KV73115M1 |
| RKVRi objekti kood | KV73115 |
| Maakond | Harju maakond |
| Omavalitsus | Tallinn |
| Asutusüksus | Nõmme linnaosa |
| Lähiaadress | Vääna tn 2a |
| Katastriüksuse tunnus | 78401:101:2799 |
| Kinnistu registriosa | 8340650 |
| Sihtotstarve | TRANSPORDIMAA 100% |
| Pindala (m²) | 455 |
| Muu maa | 455 |
| Jääkmaksumus bilansis (€) | 1920,0 |
| Maksustamishind (€) | 4550 |

**Lisaandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Üldplaneeringu info | Tallinna Linnavolikogu 23.09.2021 otsusega nr 106 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneeringu maakasutuskaardi kohaselt ei ole kinnisasjale maakasutuse juhtotstarvet määratud (skeemil valge ala). Üldplaneeringu rattateed ja liikumisrajad skeemi kohaselt jääb kinnisasjale olemasolev / perspektiivne jalgrattatee magistraal ning erineva kvaliteediga olemasolevad jalg- ja jalgrattateed ja rattarajad. |
| Detailplaneeringu info | Vääna tn 2a kinnisasjal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. |
| Planeeringute mõju | Parim kasutus on ärimaa. Vastavalt Nõmme linnaosa üldplaneeringu seletuskirjale on üksikutel juhtudel lubatud ehitada tänavate maa-alale eelkõige jalakäijatele teenuseid osutavaid väikeseid teenindushooneid (kohvikud, kioskid, paviljonid vms). Lisaks on arvestatud ka sellega, et kinnisasja on pikema aja jooksul kasutatud ärilisel eesmärgil (toitlustuskohana). |
| Täiendav info | Kinnisasjal asub kohvik Hiiu Grill, mis tegutses omavoliliselt ning kinnisasja valdamiseks puudus seaduslik alus. Tänaseks on valdus vabastatud ja valdus antud üle Maa- ja Ruumiametile. |
| Kitsendused | Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd/12.0, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd/12.0, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd/3.0, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd/15.0, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd/4.0, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd/21.0, Sideehitise kaitsevöönd/36.0, Elektripaigaldise kaitsevöönd/2.0, Elektripaigaldise kaitsevöönd/2.0, Elektripaigaldise kaitsevöönd/2.0, Uuringu ala/454.0 |
| Kitsenduste mõju | Oluline mõju puudub. |
| PRIA maakasutus | Kattumine puudub |
| Seotud lepingud | Lepingud puuduvad |
| Kattumine maardlaga | Kattumine puudub |
| Pärandkultuuri andmed | Kattumine puudub |
| Pool-looduslikud kooslused | Kattumine puudub |

**Turuandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Aktiivse turu olemasolu hinnang | Hoonestamata maade turg samas piirkonnas on keskmiselt aktiivne. |
| Ülevaade sarnastest tehingutest | Harju maakonnas on alates 01.01.2024 toimunud 60 hoonestamata ärimaa tehingut, Tallinna linnas 23 hoonestamata ärimaa tehing. 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 Harju maakonnas pakkumisel 114 hoonestamata ärimaa kinnisasja ning Tallinna linnas 23 hoonestamata ärimaa 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. Analüüsitud on Tallinna linnas Nõmme linnaosas ja sarnastes piirkondades toimunud hoonestamata ärimaa tehinguid alates 2024. aastast. Kuna sarnaseid maid müüakse turul eelkõige lähtuvalt ehitusõigusest, siis on analüüsitud hoonestamata maa tehinguid läbi ehitusõiguste hindade. Hindamisel on arvestatud piirkonnas kehtestatud detailplaneeringute keskmise ehitustiheduse näitajaga 0,7.Vastavalt Nõmme linnaosa üldplaneeringu seletuskirjale on üksikutel juhtudel lubatud ehitada tänavate maa-alale eelkõige jalakäijatele teenuseid osutavaid väikeseid teenindushooneid (kohvikud, kioskid, paviljonid vms). Lisaks on arvestatud ka sellega, et kinnisasja on pikema aja jooksul kasutatud ärilisel eesmärgil (toitlustuskohana), mistõttu on hindamisel lähtutud ärimaa kasutusest. Vääna tn 2a kinnisasja harilik väärtus on turuanalüüsi tulemusena 140 €/m2. Turupõhine kasutustasu on leitud 3% harilikust väärtusest, millele on lisatud maamaks vastavalt kasutusala suurusele. |

**Hindamise tulemus**

|  |  |
| --- | --- |
| Väärtuse pindalaühik | m2 |
| Harilik väärtus (€/pindalaühiku kohta) | 140 |
| Harilik väärtus (€) | 63700 |
| Hindamise märkused | Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu. |