**Üldandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Hindamisaruande grupi nr | 2025/204 |
| RKVR hindamise ID | 4429 |
| 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 | 25-1354 |
| 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 üldkasutatavaks rohealaks. |

**Hinnatav vara**

|  |  |
| --- | --- |
| Riigivara valitseja | Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium |
| Riigivara volitatud asutus | Maa- ja Ruumiamet |
| Riigivara kood | KV116284M1 |
| RKVRi objekti kood | KV116284 |
| Maakond | Harju maakond |
| Omavalitsus | Tallinn |
| Asutusüksus | Nõmme linnaosa |
| Lähiaadress | Nurme tn 49 |
| Katastriüksuse tunnus | 78401:001:0160 |
| Sihtotstarve | ULDKASUTATAV\_MAA 100% |
| Pindala (m²) | 403 |
| Metsamaa | 345 |
| Muu maa | 58 |
| Jääkmaksumus bilansis (€) | 1726,01 |
| Maksustamishind (€) | 4030 |

**Lisaandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Üldplaneeringu info | Tallinna linna üldplaneeringu (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3) kohaselt jääb Nurme tn 49 kinnisasi miljööväärtuslikule elamualale. Nõmme linnaosa üldplaneeringu (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 otsusega nr 106) kohaselt on Nurme tn 49 kinnisasja maakasutuse juhtotstarve roheala. |
| Detailplaneeringu info | Kehtivad detailplaneeringud puuduvad. |
| Planeeringute lisainfo | Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on rohealadena tähistatud olemasolevad ja perspektiivsed metsade, parkide või haljasalade territooriumid, mis on üldjuhul mõeldud avalikuks kasutamiseks. Eraomandis kinnistut on võimalik avalikult kasutada juhul, kui omanik sellega nõustub või kui kinnistul on üldkasutatava maa sihtotstarve. Alale võib rajada rohealaga seonduvaid rajatisi ning puhke- ja spordifunktsiooniga või roheala või lähipiirkonda teenindava funktsiooniga (kohvikud, kioskid, paviljonid vms) väiksemaid ehitisi. Alal võivad paikneda olemasolevad ehitised ning lubatud on nende rekonstrueerimine (üldjuhul olemasolevas mahus) ja roheala tingimustega kooskõlas olev funktsiooni muutmine, mis ei too kaasa autoliikluse intensiivistumist, mürataseme või parkimisvajaduse suurenemist rohealal. Erandjuhul on võimalik kaaluda rohealaks määratud alale ka üksikute suuremate ühiskondlike hoonete (koolid, lasteaiad, loodushariduskeskused jms) rajamist. See võimalus selgitatakse välja keskkonnaalaste uuringutega.  |
| Planeeringute mõju | Parim kasutus üldkasutatav maa. |
| Kitsendused | Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd/18.0, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd/12.0, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd/30.0, Elektripaigaldise kaitsevöönd/12.0, Uuringu ala/402.0, Gaasipaigaldise kaitsevöönd/1.0 |
| Kitsenduste mõju | Oluline mõju puudub. |
| PRIA maakasutus | Kattumine puudub |
| Seotud lepingud | Lepingud puuduvad |

**Turuandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Aktiivse turu olemasolu hinnang | Hoonestamata maade müügiturg samas piirkonnas on keskmiselt aktiivne. Samas üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnisasjad on väheatraktiivsed ja nõudlus nende vastu puudub, aktiivne turg puudub. |
| Ülevaade sarnastest tehingutest | Ajavahemikul 01.01.2024-08.05.2025 on Tallinna linnas toimunud 14 tehingut üldkasutatava maaga, millest enamus ei olnud vabaturutehingud. |
| Sarnaste varade pakkumiste info | Piirkonna aktiivsema kinnisvara pakkumiste portaali kv.ee andmetel ei ole Tallinna linnas pakkumisel ühtegi hoonestamata üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnisasja. |

**Hindamiskäik**

|  |  |
| --- | --- |
| Hindamiskäigu selgitus | Hinnatava vara parima kasutusena oleme käsitlenud tegelikku kasutust s.o kasutust üldkasutatava maana. 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) | 10 |
| Harilik väärtus (€) | 4030 |
| Hindamise märkused | Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu. |