

Eksperthinnang nr 220404 - 104 - 43761

Tellija	Transpordiamet.
Aadress	22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T14, Soinaste küla, Kambja vald, Tartu maakond
Hinnatav vara	Äralõige pindalaga 2075 m^2, moodustatud eraldi katastriüksus 28301:001:1640 ja äralõige pindalaga 917 m^2, moodustatud eraldi katastriüksus 28301:001:1641. Mõtteline osa kinnisasja osast, registriosa nr-ga 4354850
Eesmärk	Eksperthinnang on koostatud kinnisasja hüvitusväärtuse määramiseks.
Hüvitusväärtus	Äralõike pindalaga 2075 m^2 hüvitusväärtus on 32 702 (kolmkümmend kaks tuhat seitsesada kaks eurot) ehk 15,76 €/m^2 maatüki (äralõike pinnale). Äralõike pindalaga 917 m^2 hüvitusväärtus on 14 451,92 (neliteist tuhat nelisada viiskümmend üks eurot ja üheksakümmend kaks senti) ehk 15,76 €/m^2 maatüki (äralõike pinnale). Hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu. Kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu ei esine.
Hindamisaruande kuupäev	24.11.2022





Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
kutsetunnistuse nr 176331
Maa-ameti litsentseeritud hindaja
+372 507 2216
andres.teder@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/

Sisukord

1 Hindamise alused 5
2 Hindamisel kasutatavad mõisted 5
3 Hindamise eeldused ja piiravad tingimused 5
4 Hinnatav vara 6
5 Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus 8
6 Hinnatava vara iseloomustus 8
6.1 Asukoht ja keskkond 8
6.2 Katastriüksuste andmed 9
6.3 Äralõike käsitlus hindamisel 13
6.4 Tehnosüsteemid 13
6.5 Kolmandate isikutega seotud andmestik 13
6.6 Kestlikkus 13
7 Turuanalüüs 14
7.1 Makromajanduse ülevaade 14
7.2 Turusegmendi analüüs 16
7.2.1 Arenduskinnistute turg 16
7.2.2 Hoonestamata maade turg Tartu maakonnas 17
7.3 Konkureeriva pakkumise ülevaade 18
7.4 Turustatavuse analüüs 19
8 Hindamine 19
8.1 Parim kasutus 19
8.2 Meetodi valik 20
8.3 Äralõigete turuväärtus 20
8.4 Hüvitusväärtus, kui Transpordiamet omandab äralõiked pindaladega 2075 m^2 ja 917 m^2 23
9 Hindamistulemus 23
Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod 24
Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte 26
Lisa 3 Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel 28
Lisa 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875 29

Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	Äralõige pindalaga 2075 m^2, moodustatud eraldi katastriüksus 28301:001:1640. Äralõige pindalaga 917 m^2, moodustatud eraldi katastriüksus 28301:001:1641 Mõtteline osa hoonestamata kinnisasjast registriosa nr-ga 4354850.
Aadress	22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T14, Soinaste küla, Kambja vald, Tartu maakond.
Omanik	LLT OÜ (registrikood 12721667)
Katastritunnused	28301:001:1640, 28301:001:1641
Äralõiked pindaladega	2075 m^2 917 m^2
Detailplaneering/ehitusõigus	Kinnistut hõlmab osaliselt kehtiv detailplaneering „Villa maaüksuse ning lähiümbruse detailplaneering Tartu maakond, Ülenurme vald, Ülenurme alevik“. Detailplaneeringu järgselt tegemist transpordimaaga.

Hindamisaruande koondandmed

Hinnangu eesmärk	Eksperthinnang on koostatud kinnisasja hüvitusväärtuse määramiseks.
Seos	Kinnitame, et Pindi Kinnisvara OÜ ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	01.11.2022.
Väärtuse kuupäev	01.11.2022.
Hindamisaruande kuupäev	24.11.2022
Tellija	Transpordiamet.
Tellimusleping	Töövõtuleping nr.3.2-2/22/2143-1, 28.09.2022. „Kirjalike hindamisaruannete koostamine riigitee 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 135,5–141,9 Neanurme–Pikknurme 2+1 möödasõidualade ja riigitee 22140 Tõrvandi–Roiu–Uniküla km 0,0–10,0 Tõrvandi–Roiu lõigul“ Tellitavaks tööks on hindamisaruannete koostamine hinnatavate kinnisasjade hüvitusväärtuse kohta. Hüvitusväärtuse all mõeldakse hinnatava kinnisasja väärtust, mille korral on arvesse võetud majanduslikku kahju, mida kinnisasja võõrandaja võõrandamisel kannab vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatule.
Hindamise eeldused	-
Hüvitusväärtus	Äralõike pindalaga 2075 m^2 hüvitusväärtus on 32 702 (kolmkümmend kaks tuhat seitsesada kaks eurot) ehk 15,76 €/m^2 maatüki (äralõike pinnale). Kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu ei esine. Äralõike pindalaga 917 m^2 hüvitusväärtus on 14 451,92 (neliteist tuhat nelisada viiskümmend üks eurot ja üheksakümmend kaks senti) ehk 15,76 €/m^2 maatüki (äralõike pinnale). Kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu ei esine.Kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu ei esine.
Hinnang likviidsusele	Vara likviidsus tervikuna on sarnaste varade keskmine ja vara müügiperiood leitud väärtuste ja kõikumise vahemikus on hinnanguliselt kuni 12 kuud
Hindamistulemuse täpsus	Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/-20%.
Käibemaks	Väärtused ei sisalda käibemaksu.

Hindamistulemus

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 2075 m^2, moodustatud eraldi katastriüksus 28301:001:1640. Mõtteline osa hoonestamata kinnisasjast registriosa nr-ga 4354850, aadressil 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T14, Soinaste küla, Kambja vald, Tartu maakond hüvitusväärtus on väärtuse kuupäeva seisuga **32 702 (kolmkümmend kaks tuhat seitsesada kaks eurot) ehk 15,76 €/m^2 maatüki (äralõike pinnale). Kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu ei esine.**

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 917 m^2, moodustatud eraldi katastriüksus 28301:001:1641. Mõtteline osa hoonestamata kinnisasjast registriosa nr-ga 4354850, aadressil 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T14, Soinaste küla, Kambja vald, Tartu maakond hüvitusväärtus on väärtuse kuupäeva seisuga **14 451,92 (neliteist tuhat nelisada viiskümmend üks eurot ja üheksakümmend kaks senti) ehk 15,76 €/m^2 maatüki (äralõike pinnale). Kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu ei esine.**

Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
kutsetunnistuse nr 176331
Maa-ameti litsentseeritud hindaja
+372 507 2216
andres.teder@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/

1 Hindamise alused

1.1 Eesti Vabariigi seadusandlus

1.2 Eesti vara hindamise standardisari EVS 875

1.3 EKHÜ Heade Tavade Koodeks

2 Hindamisel kasutatavad mõisted

2.1 Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875:1)

2.2 Parim kasutus *(highest and best use)* on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875:1)

2.3 Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*) on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875:1)

2.4 Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875:1)

2.5 Ülevaatuse kuupäev (*inspection date*) on kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875:1)

2.6 Hüvitusväärtus (compensation) on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel. Kuigi turuväärtus on kõige sagedamini kasutatav väärtuseliik, on hüvitusväärtuse hindamisel sageli lähtekohaks vara asendamise, remontimise või ülesehitamise kulud, mis teatud turusituatsiooni ja/või asukohta silmas pidades võivad oluliselt erineda turuväärtusest. (EVS 875-12)

2.7. Äralõige (land taken) on võõrandamisele kuuluv piiritletud osa maatükist (EVS 875-12).

3 Hindamise eeldused ja piiravad tingimused

3.1 Hindajale esitatud andmed ja dokumentatsioon on tõesed.

3.2 Hinnatava vara turuväärtus on leitud eeldusel, et varal ei lasu hüpoteeke ega teisi füüsiliste ja/või juriidiliste isikute õigusi (nt üürileping, eluaegse kasutamise õigus jms). Nimetatud eeldus on esitatud tuginedes turuosaliste poolt tehtavatele eeldustele, et vara üle minemisel müüjalt ostjale hüpoteegid on kustutatud või kustutatakse tehingu käigus ja kolmandate isikute õigused puuduvad. Kui kolmandate isikute õigustega on hindamisel arvestatud, siis on see käesolevas eksperthinnangus ka selgelt välja toodud.

3.3 Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida.

3.4 Käesolev eksperthinnang on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil.

3.5 Hindaja ei ole teinud ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ega inspekteeritud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Andmed on fikseeritud esitatud informatsiooni, teostatud visuaalse vaatluse ja hindaja tööpraktikast tulenevate kogemuste põhjal. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kohta, mida ei ole inspekteeritud ja käesolev hindamisaruanne ei kinnita ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kaetud, varjatud või ligipääsmatute osade laitmatust.

3.6 Käesoleva töö teostamisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste / saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saastatuse või saastusohu olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hinnataval varal ja selle läheduses paiknevatel varadel tehtud ega tehtavat tegevust, et teha kindlaks, kas need tegevused või seal asuv maa võib olla või on olnud hinnatavale varale saastav. Hindajal ei pea olema saastatuse või saastuseohu avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saastatuse või saastuse ohu olemasolu eest. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnatavat vara või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust.

3.7 Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse olemasolu kohta ega saa seega esitada mingit kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada.

4 Hinnatav vara

Vara liik	Äralõige pindalaga 2075 m^2, moodustatud eraldi katastriüksus 28301:001:1640 Äralõige pindalaga 917 m^2, moodustatud eraldi katastriüksus 28301:001:1641
Reg osa nr	Kinnistu, reg osa nr 4354850.
Katastritunnus	28301:001:1640 (hinnatav äralõige) 28301:001:1641 (hinnatav äralõige) 28301:001:1650
Sihtotstarve	Transpordimaa 100%. (hinnatavad äralõiked) Ärimaa 100%
Aadress	22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T14, Soinaste küla, Kambja vald, Tartu maakond. (hinnatavad äralõiked)
Vara liik	Kinnisasi.
Omanik	LLT OÜ (registrikood 12721667)
Koormatised ja kitsendused	Kinnistusregistriosa III jaos on järgmised kehtivad kanded: 1. Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks. Tähtajatu tasuline kasutusõigus elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 26.04.2007 lepingu punktidele 2 ja 3 ning lepingu lisaks olevale plaanile ja 23.01.2008 lepingule ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 5095750, 5095850, 5095950, 5096050. Seoses kinnistu nr 570704 jagamisega siia kantud. 2. Isiklik kasutusõigus osaühing Ülenurme Investeeringud (registrikood 10665700) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 11.04.2016 lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 3. Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158^1 järgne tähtajatu, üleantav ja tasuta isiklik kasutusõigus tehnorajatise omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 15.03.2017.a lepingu punktidele 3, 4 ja 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 15.03.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.03.2017. Kohtunikuabi Ester Kärtner

4. Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158[1] järgne tähtajatu üleantav ja tasuta isiklik kasutusõigus tehnorajatise omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 04.07.2017 sõlmitud lepingu punktidele 3, 4 ja 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 4.07.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.07.2017. Kohtunikuabi Silvia Sauväli
5. Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158[1] järgne tähtajatu, üleantav ja tasuta isiklik kasutusõigus tehnorajatise omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 15.03.2018 sõlmitud lepingu punktidele 3, 4 ja 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 15.03.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.03.2018. Kohtunikuabi Siiri Lend
6. Reaalservituut kinnistu nr 16405250 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ja tasuta reaalservituut (juurdepääsuservituut) vastavalt 22.12.2021 lepingu punktile kolm üks (3.1.) 22.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.12.2021. Kohtunikuabi Hele Olli
7. Isiklik kasutusõigus OÜ ARTE House (registrikood 12508330) kasuks. Tähtajatu, tasuta ja üleantav isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 22.12.2021 lepingu punktidele kolm (3.) ja neli (4.). 22.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.01.2022. Kohtunikuabi Hele Olli
8. Isiklik kasutusõigus OÜ ARTE House (registrikood 12508330) kasuks. Tähtajatu, tasuta ja üleantav isiklik kasutusõigus veeja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks ja korrashoiuks vastavalt 22.12.2021 lepingu punktidele kolm (3.), neli (4.) ja viis (5.). Kanne asub 3. jao kande nr 8 järel. 22.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.01.2022. Kohtunikuabi Hele Olli
9. Isiklik kasutusõigus OÜ ARTE House (registrikood 12508330) kasuks. Tähtajatu, tasuta ja üleantav isiklik kasutusõigus gaasipaigaldise ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 22.12.2021 lepingu punktidele kolm (3.) ja neli (4.). Kanne asub 3. jao kande nr 9 järel. 22.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.01.2022. Kohtunikuabi Hele Olli
10. Isiklik kasutusõigus OÜ ARTE House (registrikood 12508330) kasuks. Tähtajatu, tasuta ja üleantav isiklik kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 22.12.2021 lepingu punktile kolm (3.). Kanne asub 3. jao kande nr 10 järel. 22.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.01.2022. Kohtunikuabi Hele Olli

Märkus: Kannetega 1-5 ja 7-10 on tegemist tavapärase tehnosüsteemide kasutusõigusega, negatiivne mõju puudub, kuna ei takista vara sihipärast (parima kasutuse järgset) kasutust.

Kandega 6 on tagatud kõrval kinnistule (Kaasiku tn 35) juurdepääs

Hüpoteegid	Kinnistusregistriosa IV jaos kehtivad kanded puuduvad.
Seadustest ja lepingutest tulenevad kinnistus-raamatusse mittekantud õigused ja kohustused	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmnemine võib muuta vara käesolevas eksperthinnangus toodud turuväärtust.

5 Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Tellija	Transpordiamet
Hindaja	Andres Teder Pindi Kinnisvara OÜ Aadress: Tartu mnt. 16, 10117,Tallinn Reg.nr: 10677258
Tellimusleping	Töövõtuleping nr.3.2-2/22/2143-1, 28.09.2022. „Kirjalike hindamisaruannete koostamine riigitee 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 135,5–141,9 Neanurme–Pikknurme 2+1 möödasõidualade ja riigitee 22140 Tõrvandi–Roiu–Uniküla km 0,0–10,0 Tõrvandi–Roiu lõigul“ Tellitavaks tööks on hindamisaruannete koostamine hinnatavate kinnisasjade hüvitusväärtuse kohta. Hüvitusväärtuse all mõeldakse hinnatava kinnisasja väärtust, mille korral on arvesse võetud majanduslikku kahju, mida kinnisasja võõrandaja võõrandamisel kannab vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatule.
Ülevaatuse kuupäev	31.10. 2022.
Ülevaatuse ulatus	Teostatud on kinnistu ülevaatus.
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne vaatlus. Teostatud ei ole ehitustehnilist ekspertiisi või kasutatud erivahendeid.
Ülevaatusel osalesid	OÜ Pindi Kinnisvara kutseline hindaja Andres Teder ainuisikuliselt.
Andmed esitas	Lähtutud on avalike registrite andmetest.
Andmeallikad	Kinnistusregistri registriosa väljavõte (09.11.2022. a.) Päring Maa-ametist geoportaal.maaamet.ee (09.11.2022. a.) Pindi Kinnisvara OÜ tehingute andmebaas (09.11.2022. a.) Kinnisvaraportaal www.kv.ee (09.11.2022. a.) Regio Kaardirakendus http://regio.delfi.ee/ (09.11.2022. a.) Planeeringute info Kambja valla koduleheküljelt https://www.kambja.ee/ (09.11.2022. a.) „Villa maaüksuse ning lähiümbruse detailplaneering Tartu maakond, Ülenurme vald, Ülenurme alevik“, töö nr DP 1002, Tartu 2010. Töövõtuleping nr.3.2-2/22/2143-1, 28.09.2022.

6 Hinnatava vara iseloomustus

6.1 Asukoht ja keskkond

Asukoht piirkonna siseselt	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, hinnatav vara läheduses on eluhooned ja hoonestamata maad. Piirneb Tõrvandi - Roiu – Uniküla kõrvalmaanteega. Tartu kesklinnast ca 6 km kaugusel.



allikas: http://regio.delfi.ee/

Piirkonna hoonestus	Piirkonna valdavaks hoonestuseks korterelamud ja elamud.
Infrastruktuur	Lähimad teeninduspunktid ca 6 km raadiuses, lähim ühistranspordi peatus asub ca 700 m kaugusel.
Haljastus ja heakord	Valdavalt madalhaljastus, osaliselt kõrghaljastus. Heakord on hea.
Veekogud	Paarisaja meetri kaugusel Porijõgi.
Õhu saastatus ja müra	Müra- ja saastustase vara vahetus ümbruses on kõrge. Kinnistu piirneb kõrvalmaanteega
Juurdepääsu tee	Juurdepääs varani avalikult kasutatavalt asfalteeritud Tõrvandi - Roiu – Uniküla kõrvalmaanteelt.

6.2 Katastriüksuste andmed

Katastritunnus	28301:001:1650
	28301:001:1640, 28301:001:1641 (hinnatavad äralõiked)

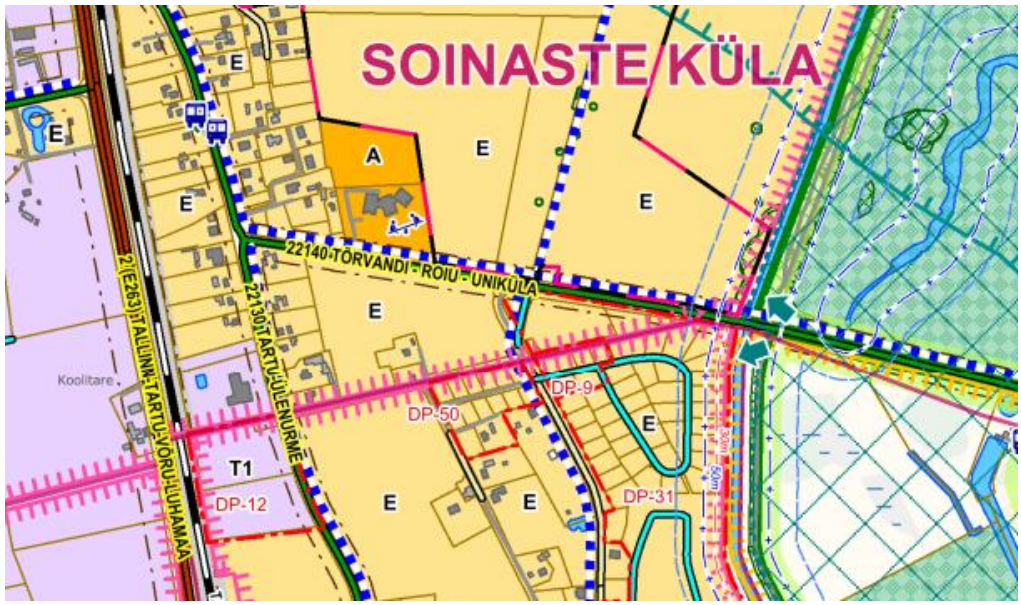


allikas: geoportaal.maaamet.ee

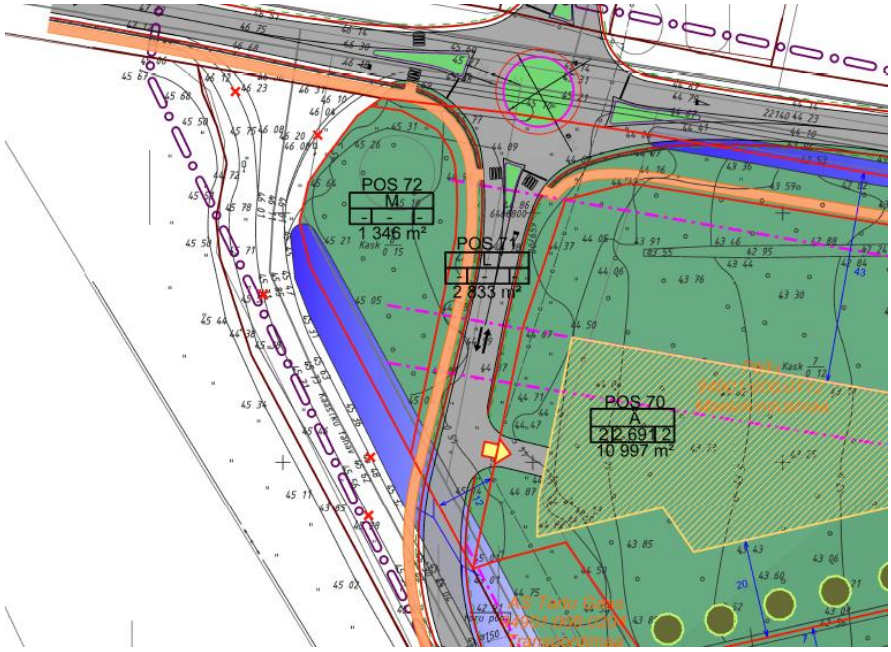
Sihtotstarve	Transpordimaa 100% (hinnatavad äralõiked)
	Ärimaa 100%
Maatüki suurus	10563 m²
	äralõiked 2075 m² ja 917 m²
Maatüki kuju ja reljeef, kirjeldus	Maaüksus (tervikuna) on ebakorrapärase kujuga, reljeef on tasane. Kinnistu piirneb kõrvalmaanteega ja hoonestatud ja hoonestamata maadega.
Üldplaneering	

Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas kehtestati Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51 „Kambja valla üldplaneeringu kehtestamine endise Ülenurme valla territooriumi osas".

Vastavalt üldplaneeringu maakasutusplaanile on piirkonna maakasutuse juhtfuntsiooniks elamumaa – E, äralõike osas kavandatud tänav kergliiklusteega.



Detailplaneering/ehitusõigus	Kinnistut hõlmab osaliselt kehtiv detailplaneering „Villa maaüksuse ning lähiümbruse detailplaneering Tartu maakond, Ülenurme vald, Ülenurme alevik“ . Detailplaneeringu järgselt kehtib see hinnatavatele äralõigetele – POS 71 – Tee ja tänava maa.



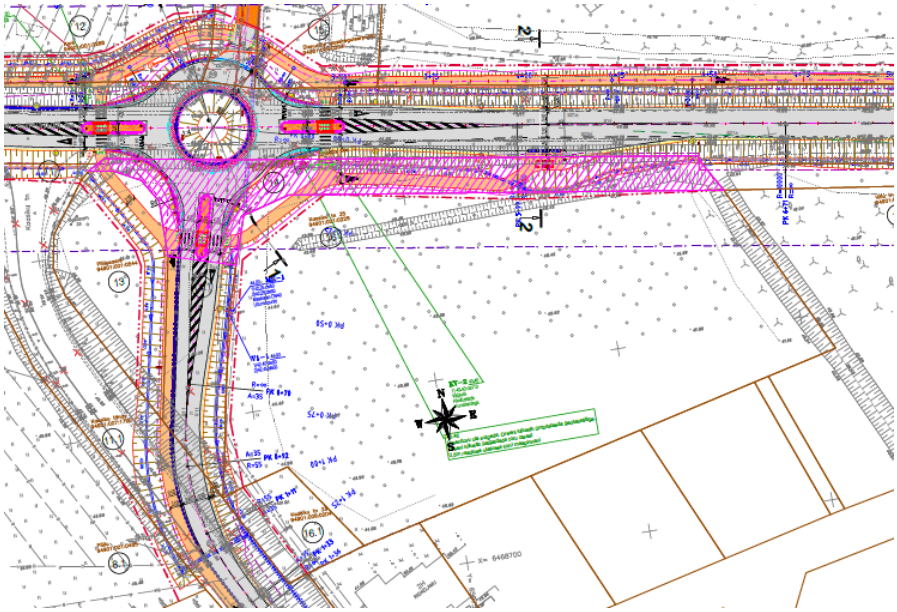
Kinnisasjal paiknevad ehitised /rajatised	-
Muud piirangud ja nende mõju turuväärtusele	Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardirakenduse andmetel ulatuvad kinnistule erinevate tehnorajatiste kaitsevööndid ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Nimetatud kitsendused ei mõjuta hindamiskäiku ega vara turuväärtust vastavalt vara parimale kasutusele äralõike pindalaga 917 m² osas (katastriüksus 28301:001:1641), äralõige pindalaga 2075 m² (katastriüksus 28301:001:1640) paikneb aga 2014,79 m² ulatuses teekaitsevööndis ja seda saaks kasutada küll suurema maatüki koosseisus, kuid seda ei saaks hoonestada.
Kitsenduste kaart www.maaamet.ee	





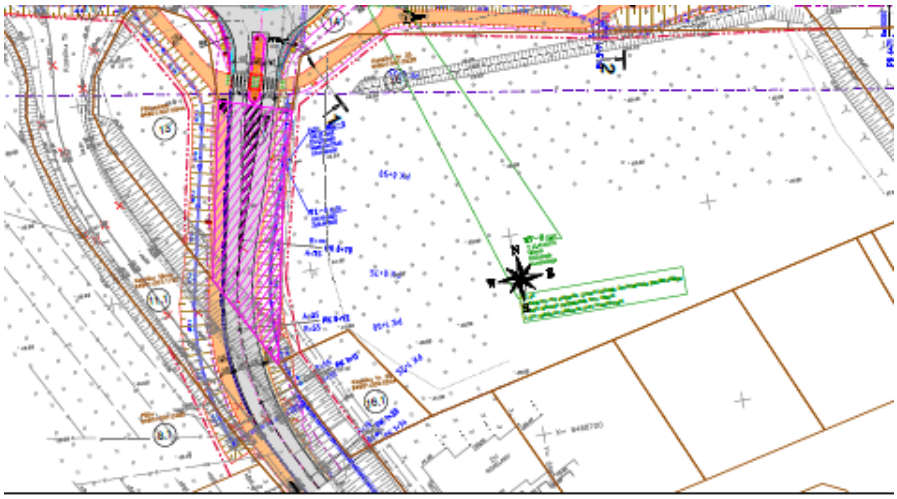
Äralõike plaan

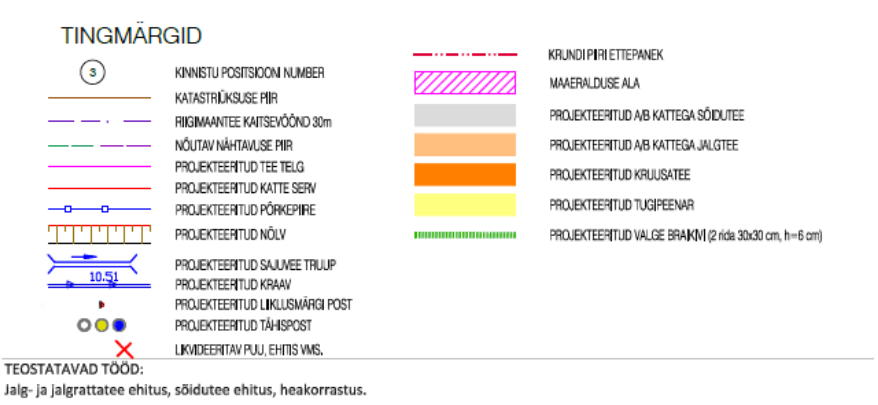
Äralõige pindalaga 2075 m²



Äralõike plaan

Äralõige pindalaga 917 m²





Kinnistul paiknevad ehitised	Äralõigetel puuduvad ehitised.
Kokkuvõte kirjavahetusest ja vestlusest omaniku esindajaga	Hindaja poolt on omaniku esindajale Eduard Taivere pakutud võimalust osaleda ülevaatusel e-kirjaga.

6.3 Äralõike käsitlus hindamisel

KAHOS § 12 (4) *Kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav, hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti. Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest.*

Kinnisasja (katastriüksust) hinnatakse reeglina kui tervikut. Kui võõrandatakse osa kinnisasjast, tuleb hindajal eraldi tuua välja võõrandatava äralõike väärtus ruutmeetri hinnaga. Kui äralõige vastab kriteeriumitele, mis on omased kinnisasjadele, millega turul vabalt kaubeldakse, käsitletakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti.

Kuivõrd hinnatava vara äralõige on eraldatud teeprojekti tarbeks ja ei ole iseseisvalt maatüki väiksuse ja kuju tõttu kaubeldav, siis iseloomustab äralõike väärtust kogukinnistu ühikuhind.

Hindamisel on aluseks võetud, et äralõike mitteteostamisel oleks vara olnud enne äralaõigete katastriüksusteks jagamise seisus ehk endise kinnistu Põllu koosseisus.

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala
1	94901:006:0112	Maatulundusmaa 100%, Tartumaa, Ülenurme vald, Soinaste küla, Põllu.	1,52 ha

6.4 Tehnosüsteemid

Veevarustus	Olemas naabruses
Kanalisatsioon	Olemas naabruses
Elektrivarustus	Olemas naabruses

6.5 Kolmandate isikutega seotud andmestik

Hindajal puuduvad andmed kehtivate rendilepingute olemasolu kohta.

6.6 Kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus (*sustainability*) on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus (EVS 875-10).

Kuna kinnisasi ei ole hoonestatud (v.a maa all paiknevad tehnosüsteemid) ja tegemist äralõigetega, siis hindamisel kestlikkust ei käsitleta (EVS 875-10), kuid piirkonnas on võimalik kestlik arendus.

7 Turuanalüüs

7.1 Makromajanduse ülevaade

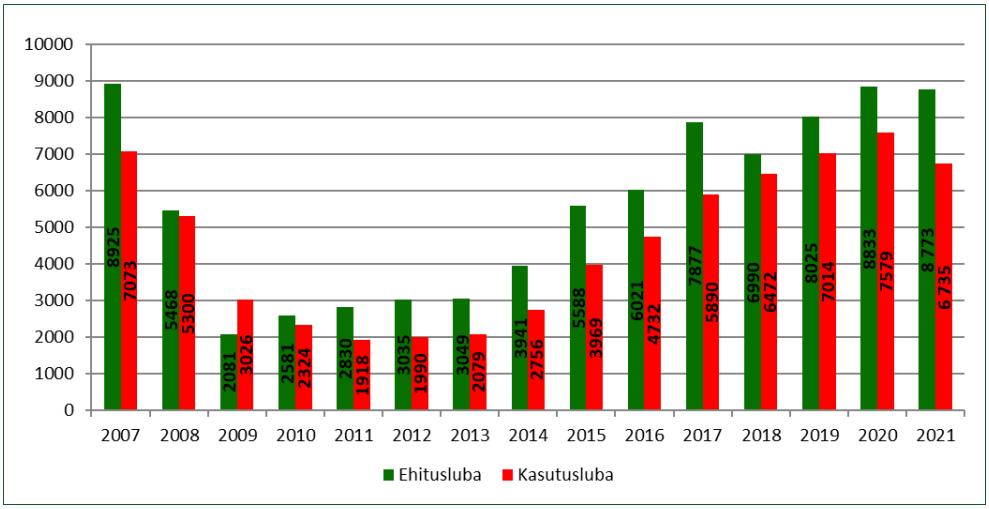
SKP muutus

Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) kasvas teises kvartalis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 0,6%. Jooksevhindades moodustas SKP 9 miljardit eurot. Jätkuvalt kiire hinnatõusu mõjul jäi majandus reaalväärtuses peaaegu eelmise aasta teise kvartali tasemele. Majanduse mootorina jätkab info ja side tegevusala, sellele järgnes kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus. Suurimat negatiivset mõju omasid töötlev tööstus, kinnisvaraalane tegevus, põllumajandussektor ja kaubandus. Võrreldes eelmise kvartaliga langes sesoonselt korrigeeritud SKP 1,3% ja võrreldes 2021. aasta teise kvartaliga kasvas 0,3%. [1]

Ehitus

Statistikaameti andmetel ehitasid Eesti ehitusettevõtted teises kvartalis siin ja välisriikides kokku püsivhindades 1,4% vähem kui aasta varem samal perioodil. Eesti ehitusettevõtted ehitasid 1079 miljoni euro eest, sellest hooneid 697 miljoni ja rajatisi 382 miljoni euro eest. Eelmise aasta teise kvartaliga võrreldes ehitati hooneid 8% vähem ja rajatisi 14% rohkem. Ehitusturg on jätkuvalt mõjutatud kiirest ehituskulude kasvust. Kohalikku ehitusturgu mõjutas enim hoonete ehitusmahtude vähenemine. Vähem ehitati nii uusi hooneid kui tehti ka hoonete remondi- ja rekonstrueerimistöid. [2]

Ehitisregistri andmetel lubati kasutusse 1240 uut eluruumi ehk 27% vähem kui aasta varem. Enam kui kolmandik valminud eluruumidest asuvad Tallinnas, järgnevad Tallinna lähiümbruse vallad ja Tartumaa. Ehitusluba väljastati 1851 eluruumi ehitamiseks, mida on 11% vähem kui aasta varem. Jätkuvalt oli eelistatuim elamutüüp korterelamu. Kasutusse lubati 258 mitteelamut kasuliku pinnaga 102 700 ruutmeetrit. Enim lisandus uut tööstus- büroo- ja laohoonete pinda. Võrreldes mullusega vähenes nii kasutusse lubatud mitteelamute pind kui ka maht. [3]



Joonis 1. Eluruumide ehitus- ja kasutuslubade väljastamise arv. Allikas: Statistikaamet

Keskmine palk, tarbijate kulutused ja tööhõive

Statistikaameti andmetel oli keskmine brutokuupalk selle aasta teises kvartalis 1693 eurot ehk 10,1% suurem kui eelmisel aastal samal ajal. Teise kvartali palgakasv on 10,1% näol olnud viimaste aastate suurim. Palgakasvu üheks

[1] Statistikaameti pressiteade, 31.08.2022 - SKP kasvas teises kvartalis hinnatõusu mõju tõttu vaid 0,6%

[2] Statistikaameti pressiteade, 26.08.2022 - Ehitusmaht pöördus teises kvartalis langusesse

[3] Statistikaameti pressiteade, 26.05.2022 - Esimeses kvartalis suurenes ehitusmaht 14%

põhjuseks võib olla surve palkadele seoses üldise hinnatõusuga. Keskmine brutokuupalk oli kõrgeim info ja side, finants- ja kindlustustegevuse ning energeetika tegevusaladel. Palk oli madalaim majutuse ja toitlustuse, kinnisvaraalase tegevuse ning muude teenindavate tegevuste tegevusaladel. Kõrgeim brutokuupalk oli jätkuvalt Harju ja Tartu maakonnas ning madalaim Valga ja Hiiu maakonnas. Aastaga tõusid palgad kõige enam Ida-Viru ja Põlva maakonnas.[4] Pindi Kinnisvara poolt keskmise palga baasil laenuvõime järgi arvutatud ostujõu kohaselt sai 2022. aasta II kvartalis osta 55 m² suuruse korteri Tallinnas, 61 m² suuruse Tartu linna korteri või 68 m² suuruse korteri Pärnus.

Tarbijate kindlustunde indikaatori näitaja oli 2022. aasta septembris -45, mis on kõigi aegade madalaim tase, so 51 punkti võrra madalam kui 2006.-2007. aasta majandusbuumi ajal.

Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks septembris võrreldes augustiga 0,3% ning võrreldes eelmise aasta septembriga 23,7%. Mulluse septembriga võrreldes olid kaubad 19,9% ja teenused 31,0% kallimad. 2021. aasta septembriga võrreldes mõjutasid tarbijahinnaindeksit enim eluasemega seotud hinnamuutused – gaas oli 255,2%, tahkekütus 118,3%, kodudesse jõudnud elekter 105,5% ja soojusenergia 62,9% kallim. Bensiin oli 28,5% ja diislikütus 52,2% kallim. Augustiga võrreldes mõjutasid tarbijahinnaindeksit enim eluaseme ja toiduga seotud hinnamuutused. Diiselkütus kallines kuuga 4,7% ja bensiin odavnes 1,5%. [5]

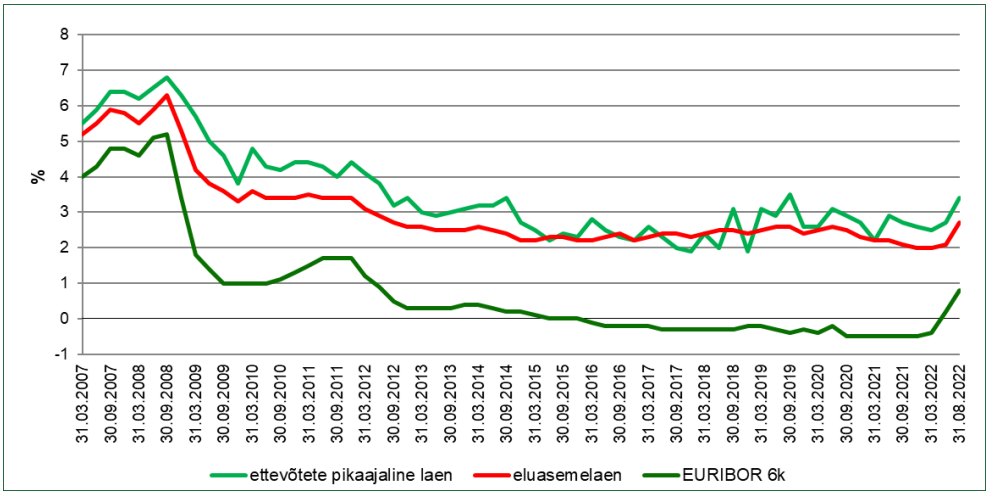
2022. aasta teises kvartalis oli Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides 13 334 vaba ametikohta, mida on 26% rohkem kui aasta varem samal ajal. Tööandja algatusel lahkus ametist ligikaudu 5000 inimest. Vabade ja hõivatud ametikohtade koguarv oli 637 657, millest suurima osa moodustasid töötleva tööstuse, kaubanduse ja hariduse tegevusalad. Vabu ametikohti oli kõige rohkem hulgi- ja jaekaubanduse, hariduse ja töötleva tööstuse tegevusaladel. Enamik vabadest ametikohtadest asusid Harju maakonnas, sh Tallinnas, järgnesid Tartu ja Pärnu maakond. Teises kvartalis võeti tööle 61 834 ja töölt lahkus 53 515 inimest. [6]

Kinnisvara hinnatrendid

Kinnisvara hinnatrendid olid 2022. aasta esimesel poolel stabiilsed või mõningases kasvutempos. Korterite turul ületasid tehingusummad ja tehinguaktiivsus suuremates keskustes uusarenduste toel kunagise buumiaja tasemeid. 2022. aasta septembri seisuga oli Pindi Kinnisvara Eesti 17 linna arvestuse hinnaindeks 2022. aasta maikuisest viimaste aastate kõrgeimast tasemest u 4% võrra madalam ning u 54% võrra kõrgem kunagise buumiaja kõrgeimast hinnast.

Laenumahud ja intressimäärad

2022. aasta augusti seisuga oli 6 kuu EURIBOR-i määr 0,8%, pankade üldine intressimäär eraisikutele 2,7% ning ettevõtetele 3,4%.



Joonis 2. Eluasemelaenude ja mittefinantsettevõtete pikaajaliste eurolaenude kaalutud keskmine intressimäär ja kuue kuu EURIBOR.

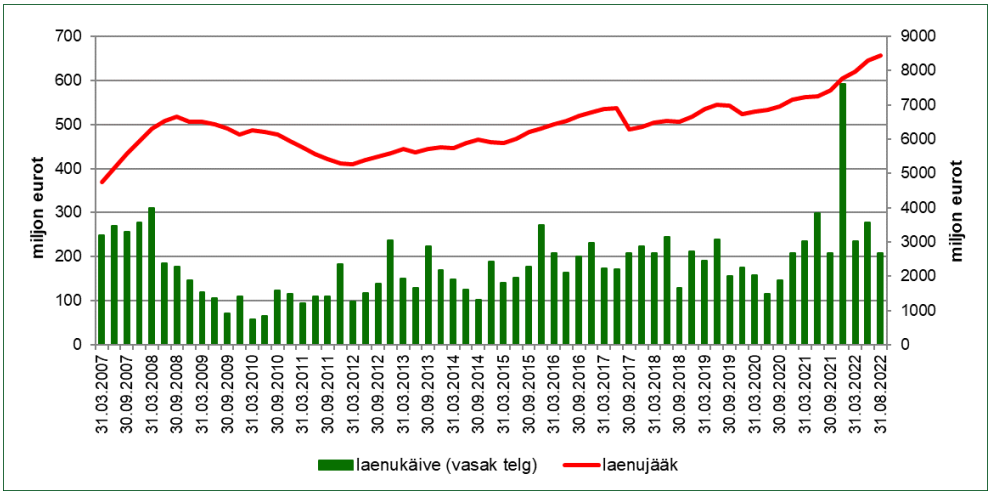
[4] Statistikaameti pressiteade, 25.08.2022 - Keskmine palk oli teises kvartalis 1693 eurot

[5] Statistikaameti pressiteade, 07.10.2022 - Septembri tarbijahinnaindeksi suurimateks mõjutajateks olid eluaseme ja toiduga seotud hinnatõusud

[6] Statistikaameti pressiteade, 05.09.2022 - Vabade ametikohtade arv on jätkuvalt üle 13 000

Allikas: Eesti Pank

2022. aasta augustis oli laenukäive väiksem ja laenujääk suurem kui 2021. aasta augustis.



Joonis 3. Residentidest mittefinantsettevõtetele antud pikaajaliste laenude jääk ja käive. Allikas: Eesti Pank

Eesti Panga prognoosi kohaselt sõltub Eesti majanduse väljavaade kõige enam edasisest hinnakasvu tempost. Valdavalt energia kallinemise tõttu prognoosib keskpank selle aasta hinnatõusuks ligi 19%. Järgmisel aastal on oodata hinnakasvu aeglustumist 7% lähedale ja 2024. aastal 2% juurde. Selle aasta kokkuvõttes kahaneb majanduse maht tõenäoliselt 0,5%. Järgmisel aastal jõuab majanduskasv aga eeldatavasti 1% lähedale ning kiireneb seejärel 2024. aastal 3,5% kanti. Geopoliitilise ebastabiilsuse tõttu ümbritseb nii majanduskasvu kui ka inflatsiooni väljavaadet tavapärasest suurem ebakindlus. Palgakasv jääb sel ja järgmisel aastal tugevaks hoolimata sellest, et tööturg mõnevõrra jahtub, sest töökätest on endiselt puudus ja tõusevad nii alampalk kui ka hinnad. Lisaks eksporditurgude nõrgemale seisule suureneb sanktsioonide mõju kaubandusele ja tootmisele, mis pärsib majandusaktiivsust. Euroopa Keskpanga nõukogu on tõstnud hinnakasvu aeglustamiseks euroalal rahapoliitilisi intressimäärasid ja praeguse hinnangu järgi kavatseb neid tulevikus veelgi tõsta. Selle tulemusena tõusev EURIBOR kergitab laenuraha hinda ka Eesti kodumajapidamistele ja ettevõtetele, jahutades majandust ning pidurdades ennekõike tööstuskaupade ja teenuste hinnakasvu. Kui Eesti jätkab samal kursil, siis järgmistel aastatel eelarvepuudujääk süveneb ja ergutab täiendavalt hinnakasvu. On oht, et lisaks kõrgetele energiahindadele võib Eesti ettevõtete konkurentsivõimet hakata vähendama ka täiendav hinnasurve, mis tekib riigirahanduses tehtud valikutest. [7]

24.02.2022 alanud Ukraina sõja konkreetset mõju Eesti kinnisvaraturule üldiselt ning turusegmentidele eraldi on raske prognoosida.

7.2 Turusegmendi analüüs

7.2.1 Arenduskinnistute turg

TRENDID JA PROGNOOS

- 2020. aastal alanud pandeemiast tingitud keerulisem majandusolukord ei ole arenduskinnistute turule negatiivselt mõjunud. Turg oli tehingute arvult jätkuvalt aktiivne ka 2021 aastal – tehinguid tehakse nii korterelamu ehitusõigusega kui ka ärihoone ehitusõigusega maatükkidega ning tehinguhinnad ei ole langenud.

- Endiselt on nõudlus suurim kesklinna kinnistute järele, kuid suurem osa tehingutest tehakse just äärelinnas.

[7] Eesti Panga pressiteade, 20.09.2022 - PROGNOOS. Hinnatõusu vastu on vaja samme nii keskpangalt kui ka valitsuselt

Varasemast rohkem on ostetud arenduskrunte ka lähivaldades.

- Arenduskruntide turul on pakkumine ja nõudlus juba mitmendat aastat paigast ära – pakkumisi on vähe ja pakutavad arenduskrundid ei vasta hinnatasemelt (olles sellest oluliselt kõrgem) või ehitusõiguselt (vananenud detailplaneeringud ja ehitusload) nõudlusele.
- Turuparameetritele vastavate korterelamumaade osas ületab nõudlus pakkumist.
- Arenduskinnistute ostjateks on valdavalt kohaliku taustaga ehitusettevõtted ja spetsialiseerunud arendusettevõtted.

Arenduskinnistud jagunevad:

- **Korruselamumaa** – hoonestamata või väheväärtusliku hoonestusega korruselamu ehitusõigusega maa.
- **Ärimaa** – hoonestamata või väheväärtusliku hoonestusega ärihoone (kaubandus või büroo) ehitusõigusega maa jms.
- **Korterelamu** – väärtuslik hoone, mida rekonstrueeritakse ümber korterelamu eesmärgil.
- **Segakasutus** – hoonestamata või väheväärtusliku hoonestusega äri/eluhoone (ärikondlik ja elukondlik kasutus on suhtes 50/50) ehitusõigusega maa.

NÕUDLUS

Eelistatumad on arenduskrundid, mille ehitusmaht ei ületa 5000 m² (nii elamis- kui ka äripindade puhul). Äärelinnas on eelistatumad ka maapealse parkimisvõimalusega krundid, kuna maa-aluse parkimiskorruse rajamine teeb ehituse märkimisväärselt kallimaks. Elu- ja äriarenduskruntide puhul on oluline detailplaneeringu olemasolu (kehtestatus). Seda eriti Kesklinnas, kuna suurema valiku tingimustes ei soovi ostja võtta lisariske detailplaneeringu venimisega võimalike vaidluste tõttu. Kuid kriitilise pilguga vaadatakse ostjate poolt üle ka juba kehtestatud detailplaneeringud, kuna need on tihti kehtestatud kinnisvarabuumi ajal ja ka ebaotstarbekad või on pakutud lahendus praeguste hindade juures liiga kallis ja majanduslikult ebamõistlik.

Praktika on näidanud, et arendusprojekti ehitusõiguse eest ollakse valmis maksma 10-15% väljamüügi hinnast. Välja arvatud suure ehitusmahuga arendused (üle 10 000 m² suletud brutopinda), kus see protsent on oluliselt madalam.

7.2.2 Hoonestamata maade turg Tartu maakonnas

TRENDID JA PROGNOOS

- Hoonestamata maade keskmised ruutmeetrihinnad on viimasel kahel aastal olnud vähese tõusva trendiga.
- Pakkumiste arv on stabiilne.
- Eelistatud on detailplaneeringuga krundid.
- Müügiperioodid on hoonestamata maadel keskmiselt kuni 9 kuud, oluline on seejuures õige hinnastamine pakkumisel.

Kahe viimase kahe aasta ja käesoleva aasta hoonestamata maade hinnastatistika Tartu maakonnas.

Hoonestamata maa tehingud														
Tartu maakond														
9.11.2022														
			Pindala(m2)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)							
		Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve			
2020	elamumaa	498	2 511,60	19 430 753	64	1 080 000	0,10	416,21	15,01	22,35	30,95			
	maatulundusmaa	825	67 290,50	27 907 330	100	715 545	0,02	38,57	0,41	0,80	1,85			
	muu	111	4 689,20	3 792 887	1	1 902 396	0,00	163,76	0,87	9,49	23,55			
	segamaa	43	27 808,50	24 976 927	5 000	8 785 190	0,13	943,95	14,79	43,88	147,95			
	tootmismaa	56	6 003,10	3 980 901	1	850 000	0,00	191,74	8,63	19,72	32,21			
	ärimaa	20	5 373,10	2 935 692	2 000	476 520	0,67	110,09	24,38	30,50	29,14			
2021	elamumaa	716	2 509,60	33 475 932	1	540 000	0,00	238,29	21,21	26,91	31,28			
	maatulundusmaa	867	68 334,40	38 184 274	240	840 000	0,02	31,15	0,50	1,09	2,22			
	muu	123	6 416,50	4 691 188	1	1 500 000	0,00	309,12	1,70	7,95	29,74			
	segamaa	77	10 352,70	11 641 266	114	855 310	0,89	99,06	18,50	21,20	19,95			
	tootmismaa	41	6 756,70	2 710 401	100	510 800	0,05	166,67	6,39	18,25	34,65			
	ärimaa	32	4 454,70	7 210 659	5 000	660 000	7,20	432,22	41,42	68,03	87,86			
2022	elamumaa	350	2 972,60	23 630 305	380	1 526 400	0,03	315,41	24,30	31,69	31,15			
	maatulundusmaa	559	63 088,00	31 439 678	1	1 320 000	0,00	64,80	0,63	1,68	5,16			
	muu	111	4 350,00	6 900 567	1	3 740 600	0,00	82,72	3,95	11,26	16,73			
	segamaa	43	24 448,00	11 672 281	40 000	2 400 000	0,39	1 179,94	40,10	60,64	176,13			
	tootmismaa	25	14 644,20	1 905 943	216	450 000	0,01	83,33	6,75	21,28	26,76			
	ärimaa	10	7 600,00	2 602 523	20 000	518 323	3,92	69,76	32,06	39,31	24,08			
Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas														
Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.														
Muu sihtotstarve - sihtotstarbeks on määratud mäetööstusmaa, sotsiaalmaa, veekogude maa, transpordimaa, jäätmehoidlamaa, riigikaitsemaa, kaitsealune maa või sihtotstarbeta maa														
Segamaa - ühegi sihtotstarbe osakaal ei ole 100% ja kinnistu koosneb mitmest sihtotstarbest														
Määramata maa - andmebaasis puuduvad andmed sihtotstarvete kohta														

Antud statistika on jäik, kuna sisaldab ka seotud osapoolte vahelisi tehinguid. Valdavas enamuses on tehinguhinnad tõusva trendiga, osaliselt on näha ka tehinguhindade stabiliseerumist.

Edaspidi on välja toodud Kambja vallas on viimasel kahel aastal tehtud hoonestamata ärimaade tehingud. 2020.aastal toimus Kambja vallas ärimaa sihtotstarbega kinnistute tehinguid vähem kui 5, mistõttu avalikus andmebaasis täpsed andmed puuduvad, seevastu 2021.aastal tehti ligikaudu 3 korda rohkem tehinguid, maksimaalse tehinguhinnaga 408 000 eurot. Suures osas moodustavad valla tehingud Tõrvandi tehnopargi tehingud. 2022.aasta jooksul on tehtud hoonestamata ärimaadega 5 tehingut keskmine tehinguhind ca 38 €/m^2

Hoonestamata maa tehingud											
Tartu maakond, Kambja vald											
9.11.2022											
			Pindala(m2)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)				
		Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
2020	ärimaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2021	ärimaa	11	6 591,50	2 340 576	117 600	408 000	16,47	44,64	30,91	32,09	8,90
2022	ärimaa	5	10 219,60	1 551 523	127 200	518 323	11,39	64,85	30,00	38,63	24,52
Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas											
Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.											

Allikas: Maa-amet, tehingu andmebaas

7.3 Konkureeriva pakkumise ülevaade

09.11.2022 seisuga on kinnisvaraportaali www.kv.ee andmetel Kambja vallas ärimaa sihtotstarbega kinnistuid avalikus pakkumises 6 (sh segamaad – 50% ärimaa, 50 % tootmismaa). Pakkumishinnad jäävad 2,59 €/m^2 ja 163 €/m^2 vahemikku. Kõrgeima pakkumishinnaga kinnistutel kehtiv detailplaneering . Andmed portaalist www.kv.ee

Kambja vald, Ülenurme, Peetri tee 2 ärimaa... 11792 m² **471 680 €**

TOOTMISMAA 50%, ÄRIMAA 50% 40 €/m²

Detailplaneering tehtud Kuumakse 1 567 €

Müüa kinnistu, mille sihtotstarveteks on 50% tootmismaa ning 50% ärimaa. Kinnistu asub ...

Kambja vald, Ülenurme, Peetri tee 4 ärimaa... 9070 m² **362 800 €**

TOOTMISMAA 50%, ÄRIMAA 50% 40 €/m²

Detailplaneering tehtud Kuumakse 1 206 €

Müüa kinnistu, mille sihtotstarveteks on 50% tootmismaa ning 50% ärimaa. Kinnistu asub ...

7.4 Turustatavuse analüüs

Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Sarnaste varade ostjaskonnaks on ärimaana valdavalt kas ettevõtjad (omatarbeks hoonete ehitus) või investorid üüriobjekti rajamiseks. Transpordimaana valdavalt kas naaberkinnistute omanikud või kohalik omavalitsus.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara vastab suuruselt keskmisele turunõudmisele. Kuid sihtotstarbelt, maatüki kujult ja võimalikult kasutuselt (transpordimaa) ei vasta turunõudlusele.
Konkureeriv pakkumise maht, turu neelduvus	Hindamise hetkel on sarnaseid pakkumisi vähe, Kambja vallas on avalikus pakkumises 3 segamaad (50% äri- ja 50% tootmismaad), käesoleval aastal on Kambja vallas müüdud 5 hoonestamata ärimaad, 2021.aastal 11. Turu neelduvus ärimaade osas on keskmine. Hindamisaruande kuupäeva seisuga Tartumaal transpordimaid avalikus pakkumises ei ole.
Hinnang likviidsusele, müügiperiood	Sarnaste varade müügiperiood on kuni 12 kuud, likviidsus sarnaste varade keskmine.
Alternatiivse kasutuse võimalus	Muu kasutus ei ole otstarbekas

8 Hindamine

8.1 Parim kasutus

Füüsiliselt võimalik ja vajalikult põhjendatud	Piirneb põhimaanteega, hea nähtavus, Tartu linna lähedus.
Õiguslikult lubatav	Hetkel osaliselt hõlmab vara naaberkinnistu detailplaneering, kuid ehitusõigust ei ole määratud. Eelduslikult veel jagamata maatulundusmaa, detailplaneering eelduslikult puudub (arvestatud kui endine Põllu kinnistu), piirkonna juhtostarve elamumaa, ärimaa potentsiaal
Finantsmajanduslikult otstarbekas	Tegemist on põhimaanteega piirneva kinnistuga, finantsmajanduslikult otstarbekaim kasutus on kasutus ärimaana
Omandab kõrgeima väärtuse ja on parimaks kasutuseks	Arvestades eeltoodut, oleme hinnatava vara parimaks kasutuseks potentsiaalse ärimaana, kuna see on õiguslikult lubatav ja füüsiliselt võimalik ja finantsmajanduslikult otstarbekaim kasutus

8.2 Meetodi valik

Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse ja millisel eesmärgil (omakasutus või renditulu teenimine) vara kõige tõenäolisemalt soetatakse.

Kulupõhine käsitlus (Cost Approach) ehk kulumeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumi arvessevõtmise kaudu.

Tulumeetod (Income Approach) põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Tulumeetodi aluseks on asenduspõhimõte, et potentsiaalne ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem kui on vara oodatavad rahavood kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutoova kinnisvara (rendiobjekt või rendiobjektina käsitletav) hindamiseks. Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs.

Võrdlusmeetod (Sales Comparison Approach) ehk turupõhine käsitlus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik võrdlemisel aluseks olevad müügitehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile.

*Võrdlusmeetod leiab laialdast kasutust eri varade hindamisel ja on muu hulgas kasutatav ka turu-rendi leidmisel. Meetodi rakendamine eeldab piisava hulga sarnaste varade olemasolu, seejuures peavad olema tagatud vabad turusuhted, turg peab olema aktiivne ja läbipaistev. Vaid siis on võimalik jälgida turutrende, analüüsida väärtust mõjutavaid tegureid ja luua väärtuse mudeleid. Võrdlusmeetod on eelistatuim nende varade hindamisel, mida tavaliselt ei osteta tuleviku rahavoo eesmärgil. Meetod on sobilik eelkõige selliste varade hindamisel, mida omanik kasutab ise ning mis tavaliselt ei ole seotud õiguste ja kohustustega, mille mõju väärtusele on kohandamise võtete kaudu keerukas iseloomustada.

8.3 Äralõigete turuväärtus

Võrdlusinformatsioonina on analüüsitud Pindi Kinnisvara OÜ andmebaasi tehinguid. Võrdlemise aluseks olevad müügitehingud on hindajale teadaolevalt tehtud vaba turu tingimustes, väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Hinnatava vara positiivsed tegurid	**Hinnatava vara negatiivsed tegurid**
+ paiknemine kinnisvaraturul keskmisest kõrgemalt hinnatud asukohas	- osaliselt teekaitsevöönd
+ juurdepääs väga hea;	- maatulundusmaa, eelduslikult detailplaneering puudub

Võrdlusobjektidele esitatud tingimused:

- Asukoht Kambja vald või Tartu linna ääres
- Maa on sihtotstarbelt ärimaa

Valik võrreldavaid tehinguid

Nr	Aadress	Tehingu aeg	Hind, €	Pindala, m^2	Tehinguhind, €/m^2	Kirjeldus
1	Tartu maakond, Kambja vald, Ülenurme alevik	juuli.22	320 000	16859	18,98	Hoonestamata ärimaa, kehtestatud detailplaneering, liitumised maatüki piiril

2	Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn	mai 2022	399 000	5 720	69,76	Hoonestamata ärimaa, kehtestatud detailplaneeringu järgselt ühiskondlike ehitiste maa, tehnovõrgud kinnistu piiril
3	Tartu maakond, Kambja vald, Tõrvandi alevik	märts 2022	275 000	5 147	53,43	Hoonestamata ärimaa, kehtestatud detailplaneering, tehnovõrkude liitumistasud hinna sees
4	Tartu maakond, Kambja vald, Tõrvandi alevik	november 2021	265 000	7 791	34,01	Hoonestamata ärimaa, detailplaneeringu olemasolu kohta informatsioon puudub, ehitusõigus puudub, tehnovõrkude liitumistasud hinna sees
5	Tartu maakond, Kambja vald, Tõrvandi alevik	november 2021	220 000	5 914	37,20	Hoonestamata ärimaa, väljastatud ehitusluba laohoone püstitamiseks, tehnovõrkudega liitumistasud hinna sees
6	Tartu maakond, Kambja vald, Räni alevik	august 2021	270 000	6 132	44,03	Hoonestamata ärimaa, kehtestatud detailplaneering, tehnovõrkude liitumistasud hinna sees

Kohandamiseks on tehingud nr 1, 3 ja 4, mis on ajaliselt võimalikult värsked.

Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Käesolevas eksperthinnangus valime võrdlusühikuks €/m^2 kinnistu pindala kohta, kuna seeläbi on erinevad varad kõige läbipaistvamalt võrreldavad.

Võrdluselementide valikul oleme lähtunud nende olulisusest. Kõrvale on jäetud elemendid, mis mõjutavad vara väärtust ebaoluliselt või mille mõju on oluliselt väiksem võrreldes hindamise täpsusega.

Tehinguga seotud võrdluselemendid

Tehingu aeg -	turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Hinnamuutust ei ole arvestatud

Varaga seotud võrdluselemendid

Asukoht	Kõik võrreldavad tehingud asuvad samas regioonis, sarnaselt hinnatud asukohtades põhimaanteede läheduses.
Juurdepääs	Reeglina on hea juurdepääsuga kinnistud hinnatumad, vähese mahasõidu teega kinnistud on hinnatumad kui eraomandis või raskendatud juurdepääsuteega kinnistud
Kinnistu pindala	Mastaabiefekt, suurema üldpinnaga kinnistute ühikuhind on madalam kui väikesema üldpinna kinnistu ühikuhind.
Tehnovõrgud	Tehnovõrkudega varustatud hoonestamata kinnistud on kõrgema hinnatasemega kui tehnovõrkudega varustamata kinnistud.
Ehitusõigus	Kinnistute, millistele on määratud ehitusõigus, hinnatase on kõrgem, peamiselt on määravaks ehitisealune pind, hoonete arv ha sihtostarve

Väärtust mõjutavate tegurite lõikes kasutame erisuste hindamisel protsentuaalset kohandust, kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile. Kuluanalüüsi aluseks on asenduspõhimõte: kohandus leitakse mingi elemendi asenduskulude kaudu. Protsentuaalse kohanduse minimaalne täpsus on 5%, kuna see on vastavuses võrdlusinformatsiooni kvaliteediga.

Võrdlustabel

ärimaad	Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn	Tartu maakond, Kambja vald, Tõrvandi alevik	Tartu maakond, Kambja vald, Tõrvandi alevik	hinnatav
hind (€)	320 000 €	275 000 €	265 000 €	x

hind (€/ha)	**18,98 €**	**53,43 €**	**34,01 €**	**x**
tehingu aeg	juuli 2022	märts 2022	november 2021	november 2022
aja kohandus	0%	0%	10%	
ajaldatud hind (€/ha)	**18,98 €**	**53,43 €**	**37,41 €**	
asukoht piirkonna siseselt	Keskmiselt kõrgemalt hinnatud asukoht Tartumaal, Tartu linnas.Kesklinnast ca 6 km kaugusel, hea nähtavusega asukoht trassi ääres *mõnevõrra parem*	Keskmiselt kõrgemalt hinnatud asukoht Tartumaal, Kambja vallas. Tartu kesklinnast ca 9 km kaugusel, Ülenurme tehnopargis, keskmise nähtavusega asukoht *kokkuvõttes samaväärne*	Keskmiselt kõrgemalt hinnatud asukoht Tartumaal, Kambja vallas. Tartu kesklinnast ca 9 km kaugusel, Ülenurme tehnopargis, väga hea nähtavusega asukoht trassi ääres *parem*	Keskmisest kõrgemalt hinnatud asukoht Tartumaal, Kambja vallas. Tartu kesklinnast ca 6 km kaugusel, keskmise nähtavusega asukoht
asukoha kohandus	-5%	0%	-10%	
juurdepääsu kirjeldus	Juurdepääs avalikult teelt	Juurdepääs avalikult teelt	Juurdepääs avalikult teelt	Juurdepääs avalikult teelt
juurdepääsu kohandus	0%	0%	0%	
kinnistu pindala (m2)	16 859	5 147	7 791	15 200
kinnistu pindala kohandus	0%	-25%	-10%	
tehnovõrkude kirjeldus	Tehnovõrkudega liitumised naabruses	Tehnovõrkudega liitumised olemas	Tehnovõrkudega liitumised olemas	Tehnovõrkudega liitumised naabruses
tehnovõrkude kohandus	0%	-20%	-20%	
Ehitusõiguse kirjeldus	Kehtestatud detailplaneering, maksimaalne kuni 2 hoonet (ehitusalune pind kuni 5000 ruutmeetrit).	Kehtestatud detailplaneering, ehitusõigus maksimaalne ehitusalune pind kuni 2500m2, kuni 4 hoonet; kuni 3 korrust.	kehtestatud detailplaneering, 2 põhihoonet ja 3 kõrvalhoonet	eelduslikult veel jagamata maatulundusmaa, detailplaneering eelduslikult puudub (arvestatud kui endine Põllu kinnistu), piirkonna jutostarve elamumaa, ärimaa potentsiaal
ehitussõiguse kohandus	-20%	-20%	-20%	
kohanduste summa	-25%	-65%	-60%	
kohandatud hind (€/m2)	**14,24 €**	**18,70 €**	**14,97 €**	
kohanduste absoluutsumma	25%	65%	70%	
kaal	0,45	0,30	0,25	
kaalutud keskmine ehk turuväärtus (€/m2)				**15,76 €**

Lõppväärtuse leidmiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kaalude andmise aluseks on kohanduste absoluutväärtuste summa – suurima kohanduste absoluutväärtuste summaga võrdlustehing saab väikseima kaalu ja vastupidi – kõige väiksema kohanduste absoluutväärtuste summaga võrdlustehingule antakse suurim kaal.

Hoonestamata maa ühikuhinnaks saame seega 15,76 €/m^2.

Eeltoodut arvestades äralõigete väärtuseks:

Äralõike (pindalaga 2075 m^2) väärtuseks saame: 15,76 €/m^2 x 2075 m^2 = 32 702 eurot.

Äralõike (pindalaga 917 m^2) väärtuseks saame: 15,76 €/m^2 x 917 m^2 = 14 451,92 eurot.

Märkus: *Vastavalt tellimuslepingule tuuakse väärtus välja ümardamata, kinnisasja m^2 väärtus ja väärtus 1 eurosendi täpsusega.*

8.4 Hüvitusväärtus, kui Transpordiamet omandab äralõiked pindaladega 2075 m^2 ja 917 m^2

Hüvitusväärtus on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega sundvõõrandamisel, kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel ning muudel sarnastel eesmärkidel.

Peale kinnisasja väärtuse võidakse hüvitamisel arvesse võtta saamata jäävat tulu, kaasnevaid kahjusid, mis võivad olla püsiva iseloomuga (nt müra, tolm jms) või ühekordseid kahjusid (nt uue tee ehitamise vajadus juurdepääsu hävimise tõttu).

Kuna hüvitamise eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud, tugineb hüvitusväärtus just sellel väärtusel, mis kahju suurust kõige paremini iseloomustab.

Lisas 3 on toodud kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel (Maa-ameti väljatöötatud soovituslik tabel hüvitusväärtuse hindamisel), kus on välja toodud mis arvestab/ei arvesta otseselt kaaneva varalise kahju ja saamata jääva tuluga. Täiendavat kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu hindaja ei tuvastanud, kuivõrd võimalik kahju tekib küll kunagise Põllu kinnistu tükeldamise tõttu aga teadaolevalt läänesuunale jäävad väiksemad maatükid hüvitatakse eraldi.

Kui riik Transpordiameti isikus omandab kinnistu pindaladega 2075 m^2 ja 917 m^2 katab äralõike väärtus võõrandamisel kaasneva kahju ehk äralõike harilik väärtus (turuväärtus) võrdub äralõike hüvitusväärtusega

9 Hindamistulemus

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 2075 m^2, moodustatud eraldi katastriüksus 28301:001:1640. Mõtteline osa hoonestamata kinnisasjast registriosa nr-ga 4354850, aadressil 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T14, Soinaste küla, Kambja vald, Tartu maakond hüvitusväärtus on väärtuse kuupäeva seisuga **32 702 (kolmkümmend kaks tuhat seitsesada kaks eurot) ehk 15,76 €/m^2 maatüki (äralõike pinnale). Kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu ei esine.**

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 917 m^2, moodustatud eraldi katastriüksus 28301:001:1641. Mõtteline osa hoonestamata kinnisasjast registriosa nr-ga 4354850, aadressil 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T14, Soinaste küla, Kambja vald, Tartu maakond hüvitusväärtus on väärtuse kuupäeva seisuga **14 451,92 (neliteist tuhat nelisada viiskümmend üks eurot ja üheksakümmend kaks senti) ehk 15,76 €/m^2 maatüki (äralõike pinnale). Kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu ei esine.**

Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/-20%, tegemist on sarnaste varade keskmise täpsusega.

Hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu.

Lisad:

Lisa nr 1 Asukoha plaan ja fotod
Lisa nr 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte
Lisa nr 3 Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel
Lisa nr 4 Vastavuskinnitus EVS 875 Standardile

Andres Teder
Koostaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
kutsetunnistuse nr 176331
Maa-ameti litsentseeritud hindaja
+372 507 2216
andres.teder@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/

Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod







Kinnistu plaan (www.maaamet.ee)



Kitsenduste kaart (www.maaamet.ee)















Maa-ameti fotolao aerofoto (2022.04.13)

Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	4354850
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Õigsuse märge	Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 20.04.2016
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 20.04.2016

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	28301:001:1640 28301:001:1641 28301:001:1642 28301:001:1643 28301:001:1644	Transpordimaa 100%, Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, 22140 Tõrvandi-Rolu-Unikõla tee T14. Transpordimaa 100%, Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, 22140 Tõrvandi-Rolu-Unikõla tee T2. Transpordimaa 100%, Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, 22140 Tõrvandi-Rolu-Unikõla tee T13. Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, Põllusaare. Transpordimaa 100%, Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, 22140 Tõrvandi-Rolu-Unikõla tee T12.	2075,0 m2 917,0 m2 302,0 m2 735,0 m2 303,0 m2	Maakatastri andmed üle võetud 2.07.2022.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	LLT OÜ (registrikood 12721667)	14.04.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.04.2016. Kohtunikuabi Reet Keskküla	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks. Tähtajatu tasuline kasutusõigus elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 26.04.2007 lepingu punktidele 2 ja 3 ning lepingu lisaks olevale plaanile ja 23.01.2008 lepingule ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 5095750, 5095850, 5095950, 5096050. Geoses kinnistu nr 570704 jagamisega sila kantud.	Sisse kantud 20.04.2016. 7.09.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 27.09.2022. Kohtunikuabi Ave Talts	kehtiv
2		Kustutatud 4.07.2017 kinnistamisavalduse alusel 10.07.2017. Kohtunikuabi Silvia Sauväli	kehtiv
3	Isiklik kasutusõigus osaühing Ülenurme Investeeringud (registrikood 10665700) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 11.04.2016 lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks olevale plaanile.	Sisse kantud registriosas 570704 15.04.2016; sila üle kantud. 14.04.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.04.2016. Kohtunikuabi Reet Keskküla	kehtiv

4	Isikl kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158[4] järgne tähtajatu, üleantav ja tasuta isikl kasutusõigus tehnorajatise omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 15.03.2017.a lepingu punktidele 3, 4 ja 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 15.03.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.03.2017. Kohtunikuabi Ester Kärtner		kehtiv
5	Isikl kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158[4] järgne tähtajatu üleantav ja tasuta isikl kasutusõigus tehnorajatise omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 04.07.2017 sõlmitud lepingu punktidele 3, 4 ja 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 4.07.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.07.2017. Kohtunikuabi Silvia Sauväli		kehtiv
6	Isikl kasutusõigus aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158[4] järgne tähtajatu, üleantav ja tasuta isikl kasutusõigus tehnorajatise omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 15.03.2018 sõlmitud lepingu punktidele 3, 4 ja 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 15.03.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.03.2018. Kohtunikuabi Siiri Lend		kehtiv
7	Reaalservituut kinnistu nr 16405250 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ja tasuta reaalservituut (juurdepääsuservituut) vastavalt 22.12.2021 lepingu punktile kolm üks (3.1.) 22.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.12.2021. Kohtunikuabi Hele Oll		kehtiv
8	Isikl kasutusõigus OÜ ARTE House (registrikood 12508330) kasuks. Tähtajatu, tasuta ja üleantav isikl kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 22.12.2021 lepingu punktidele kolm (3.) ja neli (4.). 22.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.01.2022. Kohtunikuabi Hele Oll		kehtiv
9	Isikl kasutusõigus OÜ ARTE House (registrikood 12508330) kasuks. Tähtajatu, tasuta ja üleantav isikl kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks ja korrashoiuks vastavalt 22.12.2021 lepingu punktidele kolm (3.), neli (4.) ja viis (5.). Kanne asub 3. jao		kehtiv
	kande nr 8 järel. 22.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.01.2022. Kohtunikuabi Hele Oll		
10	Isikl kasutusõigus OÜ ARTE House (registrikood 12508330) kasuks. Tähtajatu, tasuta ja üleantav isikl kasutusõigus gaasipaigaldise ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 22.12.2021 lepingu punktidele kolm (3.) ja neli (4.). Kanne asub 3. jao kande nr 9 järel. 22.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.01.2022. Kohtunikuabi Hele Oll		kehtiv
11	Isikl kasutusõigus OÜ ARTE House (registrikood 12508330) kasuks. Tähtajatu, tasuta ja üleantav isikl kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 22.12.2021 lepingu punktile kolm (3.). Kanne asub 3. jao kande nr 10 järel. 22.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.01.2022. Kohtunikuabi Hele Oll		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

Asutus: Pindi Kinnisvara OÜ

Lisa 3 Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel

Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel

Muutuja	**Jah/Ei**	**Kirjeldus ja mõju**
Hüvitusväärtus=turuväärtus	Jah	Täiendavat kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu hindaja ei tuvastanud, kuivõrd võimalik kahju tekib küll kunagise Põllu kinnistu tükeldamise tõttu aga teadaolevalt läänesuunale jäävad väiksemad maatükid hüvitatakse eraldi, äralõike väärtus katab äralõike tekkimisega tekkiva kahju
Hüvitusväärtus=asendusmaksumus	Ei	Hoonestus puudub
Otseselt kaasnev varaline kahju:	**Jah/Ei**	**Kirjeldus ja mõju**
1. ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine	Ei	Ehitised/parendused puuduvad.
2. detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine	Ei	Detailplaneering puudub
3. metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine	Ei	Puudub.
4. kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine	Ei	Juurdepääsu tee ei ole äralõikega mõjutatud
5. muu kahju	Ei	Ei esine
Saamata jääv tulu:		**Kirjeldus ja mõju**
1. tegutseva ettevõtte tegevuse peatamine	Ei	Tegutseva ettevõtte tegevuse peatumist ei esine
2. piiratud asjaõiguse või rendi ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu	Ei	Piiratud asjaõigused, rendi- ja üürilepingud puuduvad.
3. muu tulu	Ei	Muud tulud puuduvad.

Lisa 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875

Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingus abistanud.

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, va juhud, kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.

Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.

Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.

Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Andres Teder
Koostaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
kutsetunnistuse nr 176331
Maa-ameti litsentseeritud hindaja
+372 507 2216
andres.teder@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/