

Ekspert hinnang nr ARE-213253C

Address:	Valga maakond, Otepää vald, Nüpli küla, Kööri tamme 3
Hinnatav vara:	851 m ² suurune äralõige kinnisasjast registriosa numbriga 2551140
Hinnangu eesmärk:	kinnisaja hüvitusväärtuse hindamine (pindala vähenemine) seoses avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel)
Ülevaatuse kuupäev:	11.07.2021
Väärtuse kuupäev:	11.07.2021
Hindamisaruande kuupäev:	23.08.2021
Tellija:	Transpordiamet (registrikood 70001490)
Hindamisaruande koostaja:	Kerli Koha kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 116136 maa hindaja tegevuslitsents nr 110 MA-mh riiklikult tunnustatud ekspert Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hindamise alused	4
1.1 Hindamise eesmärk, alused, algandmed ning hinnatava vara ülevaatus	4
1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	5
2. Hinnatava vara kirjeldus	7
2.1 Hinnatava vara koosseis	7
2.2 Asukoht	8
2.3 Maaüksuse kirjeldus	10
2.4 Planeeritud äralõige	13
2.4.1 Äralõike kirjeldus	13
2.4.2 Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel	15
2.5 Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväärsuse kohta	16
3. Turuülevaated	17
3.1 Makromajanduse ülevaade	17
3.2 Eesti kinnisvaraturu ülevaade	20
3.3 Valga maakonna ja Otepää hoonestamata maade turuülevaade	24
3.4 Turustatavuse analüüs	26
4. Hüvitusväärtuse hindamine	29
4.1 Parim kasutus	29
4.2 Hindamise meetodi valik	29
4.2.1 Kinnisasja hüvitusväärtus seoses pindala vähenemisega	30
4.2.2 Saamata jääva tulu	33
4.2.3 Kaasnevad otsesed varalised kahjud	33
4.2.4 Hinnatava vara hüvitusväärtus	33
Lisa nr 1 Fotod maaüksusest	35
Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast	38
Lisa nr 3 Maa-ameti avaliku teenuse hübriidkaart ja kitsenduste kaart	40
Lisa nr 4 Riikliku ehtisregistri väljavõte	43
Lisa nr 5 Projektlahenduse väljavõte	44
Lisa nr 6 Kasvava metsa väärtuse hindamise akt	46
Lisa nr 7 Vastavuskinnitus standardi nõuetele	49

Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Address:	Valga maakond, Otepää vald, Nüpli küla, Kõõritamme 3
Hinnatav vara:	851 m ² suurune äralõige kinnisasjast registriosa numbriga 2551140
Omanik:	Tõru Garden OÜ (registrikood 14709400)
Omandivorm:	kinnisasi
Katastriüksuse pindala:	10 966 m ²
Äralõike pindala:	851 m ²
Äralõike hoonestus:	puudub
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk:	kinnisasja hüvitusväärtuse hindamine (pindala vähenemine) seoses avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel)
Ülevaatuse kuupäev:	11.07.2021
Väärtuse kuupäev:	11.07.2021
Hindamisaruande kuupäev:	23.08.2021
Tellija:	Transpordiamet (registrikood 70001490)
Tellimusleping:	09.04.2021 sõlmitud kirjalik töövõtuleping nr 3.2-2/21/1134-1
Hindamise eeldused:	<ul style="list-style-type: none"> - hinnataval varal ei esinenud selle üle vaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama - hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene
Hüvitusväärtus:	3668,72 eurot, sh: <ul style="list-style-type: none"> - kinnisasja hüvitusväärtus seoses pindala vähenemisega 2731,71 € - saamata jääv tulu puudub - kaasnev otsene varaline kahju 937,01 €
Hinnang likviidsusele:	ei ole võimalik hinnata, sest tegemist on turule mittesuunatud varaga
Hindamistulemuse täpsus:	tulenevalt hindamise eesmärgist ei ole tegemist turupõhise käsitlusega. Seetõttu on hindamistulemus madala täpsusega, hindamistulemuse täpsuseks on ±20%.
Käibemaks:	hindamistulemus on lõppväärtus, millele ei lisandu käibemaks, kuid milles võib Eesti õigusaktides sätestatud korras sisalduda käibemaks
Hindamistulemus	
Valga maakonnas Otepää vallas Nüpli külas aadressil Kõõritamme 3 asuva kinnisasja registriosa numbriga 2551140 hüvitusväärtus seoses pindala vähenemisega on väärtuse kuupäeval 3668,72 (kolm tuhat kuussada kuuskümmend kaheksa eurot ja seitsekümmend kaks senti) eurot ehk 4,31 (neli eurot ja kolmkümmend üks senti) eurot ruutmeeter taandatuna äralõike pindalale (851 m ²).	

Hindamisaruande koostaja:



/ Allkirjastatud digitaalselt /

Kerli Koha

Kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 116136
 Litsentseeritud maa hindaja, tegevuslitsents nr 110 MA-mh
 Riiklikult tunnustatud ekspert
 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. Hindamise alused

1.1 Hindamise eesmärk, alused, algandmed ning hinnatava vara ülevaatus

Tellija nimi:	Transpordiamet (registrikood 70001490)
Tellija esindaja:	Allan Ladva (Transpordiameti teemaa osakonna maade projektijuht)
Tellimuslepingu kuupäev:	09.04.2021 sõlmitud kirjalik töövõtuleping nr 3.2-2/21/1134-1
Hindamise eesmärk:	kinnisasja hüvitusväärtuse hindamine (pindala vähenemine) seoses avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel). <i>Tellitavaks tööks on hindamisaruande koostamine hinnatava kinnisasja 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. Hindamisaruannete koostamisel lähtub hindaja Eesti vara hindamise standardist EVS 875, KAHOS-st ning muudest asjakohastest õigusaktidest.</i>
Hinnangu kasutaja:	tellija, hinnatava vara omanik <i>Tulenevalt hinnatava objekti olemusest ning hindamise eesmärgist ei ole tegemist turupõhise käsitlemisega ning seetõttu pole käesolev hindamisaruanne sobilik esitamiseks krediitiasutustele tagatisvara hinnanguna.</i>
Väärtuse liik:	hüvitusväärtus <i>Hüvitusväärtus on seotud kahjude hüvitamisega omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel. 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, siis tugineb hüvitusväärtus just sellel väärtuse liigil, mis kahju suurust kõige parimini iseloomustab.</i>
Ülevaatus kuupäev ¹ :	11.07.2021
Väärtuse kuupäev ² :	11.07.2021
Hindamisaruande kuupäev ³ :	23.08.2021
Ülevaatus teostanud hindaja:	kutseline vara hindaja (kutsetunnistus nr 116136, tase 7), riiklikult tunnustatud ekspert ja litsentseeritud maa hindaja (tegevuslitsents nr 110 MA-mh) Kerli Koha
Ülevaatus juures viibinud isikud:	puudusid
Ülevaatus ulatus:	ülevaatus hõlmas vara tervikuna
Ülevaatus põhjalikkus:	teostatud on vara visuaalne vaatlus
Algandmed esitanud isikud:	vara omaniku esindaja Randel Nava, eksperthinnangu tellija esindaja Allan Ladva
Hindamisaruande koostaja:	kutseline vara hindaja (kutsetunnistus nr 116136, tase 7), riiklikult tunnustatud ekspert ja litsentseeritud maa hindaja (tegevuslitsents nr 110 MA-mh) Kerli Koha

¹ **Ülevaatus kuupäev** (date of inspection) - kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

² **Väärtuse kuupäev** (date of valuation) - kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. See peab kokku langema hindamise kuupäeva või ülevaatus kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1).

³ **Hindamisaruande kuupäev** (date of valuation report) - kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

Kasutatud materjalid:	<ul style="list-style-type: none"> - Eesti vara hindamise standard EVS 875 - kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (edaspidi KAHOS) - kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise juhend (Maa-ameti peadirektori käskkiri 22. aprill 2021 nr 1-1/21/39) - Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeks - tugimaantee 46 Tatra-Otepää-Sangaste km 26,875-33,473 Otepää-Vidrike lõigu rekonstrueerimise projektlaheanduse väljavõte (töö nr 2018-0069, koostanud Skepast&Puhkim OÜ, Eilan Laks) - 23.08.2021 teostatud telefonivestlus hinnatava vara omaniku esindajaga (Randel Nava) - Maa-amet www.maaamet.ee, seisuga 02.08.2021 - Otepää valla kodulehekülg, seisuga 02.08.2021 - riiklik ehitisregister www.ehr.ee, seisuga 02.08.2021 - Maa-ameti tehingute andmebaas - Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ müügitehingute andmebaas - kinnisvaraportaali www.kv.ee, seisuga 02.08.2021 - AS Regio Eesti kaart kaart.delfi.ee, seisuga 02.08.2021 - e-kinnistusraamat kinnistusraamat.rik.ee, seisuga 23.07.2021 - Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Ameti (PRIA) veebikaart, seisuga 02.08.2021 - kasvava metsa väärtuse hindamise akt (ülevaatus 10.07.2021, koostamise kuupäev 11.07.2021, koostaja Erki Vinni) - 11.07.2021 teostatud vara kohapealne ülevaatus.
Kasutatud allhange:	äralõike kasvava metsaga osa ülevaatus ja arvutused teostas metsahindaja Erki Vinni (Põlvamaa Metsaühistu MTÜ)

1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik eksperthinnangus sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel:

- hinnataval varal ei esinenud selle üle vaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama
- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ja on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi.

Käesoleva töö teostamisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust ei eksisteeri või et saastekõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saasteainete või ohtlike ainete olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hindamisobjektidel ja naaberobjektidel teostatud ning teostatavat tegevust eesmärgiga teha kindlaks, kas nimetatud kasutused või nende objektide maa võiks olla või on olnud hinnatava objekti suhtes saastav. Hindaja ei pea omama saasteainete avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saasteaine olemasolu eest. Juhul, kui hindamisjärgselt ilmneb, et hindamisobjektidel või naabruses eksisteerib saastaineid või allikaid või et hindamisobjekti on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust (EVS 875-4).

Hindaja annab tellijale ainulitsentsi koos all-litsentsi andmise õigusega kõigile lepingu alusel teostatud tööle tekkivatele varalistele õigustele, sealhulgas autoriõiguse seaduse § 131 ja § 132 nimetatud varalistele õigustele, ning need loetakse tellijale üleantuks lepingu hinna tasumisega. Hindaja kinnitab, et ta on võtnud

tarvitusele kõik meetmed autori(te) isiklike õiguste realiseerimiseks viisil, mis ei takista ega raskenda töö tulemusena valminud teose kasutamist ega varaliste õiguste teostamist tellija poolt.

Hindaja kinnitab, et autor(id) on andnud nõusoleku teha tellijal töö tulemusena valminud teoses ja selle pealkirjas mistahes muudatusi, samuti lisada teosele teiste autorite teoseid (illustratsioone, eessõnasid, järelsõnasid, kommentaare, selgitusi, uusi osasid jms).

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1 Hinnatava vara koosseis

Adress:	Valga maakond, Otepää vald, Nüpli küla, Kõõritamme 3
Registriosia number:	2551140
Vara liik:	kinnisasi
Katastritunnus:	63601:003:0037
Katastriüksuse pindala:	10 966 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve:	elamumaa 100%
Omanikud:	Tõru Garden OÜ (registrikood 14709400)
Hinnatava vara igakordse omaniku kasuks seatud piiratud asjaõigused:	<p>väärtuse kuupäeva seisuga on registriosia I jaos kehtivad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr 2551240 (Kõõritamme 4). Tähtajatu teeservituut vastavalt 29.10.2012 lepingu punktile 4 ja lepingu lisaks olevale plaanile. Servituudi olemasolu on vara turuväärtust ja hüvitusväärtust positiivselt mõjutav tegur, kuid selle otsest mõju pole võimalik määrata. - kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr 2551440 (Kõõritamme tee). Tähtajatu teeservituut vastavalt 29.10.2012 lepingu punktile 4 ja lepingu lisaks olevale plaanile. Servituudi olemasolu on vara turuväärtust ja hüvitusväärtust positiivselt mõjutav tegur, kuid selle otsest mõju pole võimalik määrata. - kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr 2551240 (Kõõritamme 4). Tähtajatu teeservituut sisuga vastavalt 07.06.2021 sõlmitud lepingu punktile 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile. Servituudi olemasolu on vara turuväärtust ja hüvitusväärtust positiivselt mõjutav tegur, kuid selle otsest mõju pole võimalik määrata.
Koormatised ja kitsendused:	<p>väärtuse kuupäeva seisuga on registriosia III jaos kehtivad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Kasutusõigus on tähtajatu. Registriosia nr 1404040 sisse kantud 30.10.2007, jagamisel siia üle kantud. 29.10.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.11.2012. Töö koostaja hinnangul isiklik kasutusõigus hinnatava vara hüvitusväärtust ei mõjuta. - reaalservituut kinnistu nr 2551240 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu tiigiservituut sisuga vastavalt 07.06.2021 sõlmitud lepingu punktile 6 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 7.06.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.06.2021. Töö koostaja hinnangul servituut hinnatava vara hüvitusväärtust oluliselt ei mõjuta.
Hüpoteegid:	väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad
Hinnatavat vara koormavad üüri- ja rendilepingud:	vastavalt vara omaniku esindaja ütlustele väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud aspektid, piirangud:	<p>vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusele lasusid katastriüksusel mitmed maakasutuse kitsendused:</p> <ul style="list-style-type: none"> - elektripaigaldise kaitsevöönd (ulatus 665,05 m²) - avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (ulatus 3403,67 m²). <p>Kitsenduste kaart eksperthinnangu lisa nr 3.</p>

	Hindamisaruande koostaja hinnangul ei piira kitsendused, arvestades nende olemust, ulatust ja paiknemist, maaüksuse sihtotstarbelist kasutamist (kehtestatud on detailplaneering, olemas on ehitusõigus) ega mõjuta turuväärtust ja hüvitusväärtust.
Ärakiri kinnistu registriosast hindamisaruande lisas nr 2, katastriüksuse hübriidkaart ja kitsenduste kaart eksperthinnangu lisas nr 3.	

2.2 Asukoht

Makroasukoht		
Maakond, asustusüksus:	Valga maakond, Otepää vald, Nüpli küla	
Kaugus keskustest:	Otepää linn ~ 7 km	
Konkureerivad turupiirkonnad:	peamiselt Otepää valla külad	
Mikroasukoht		
Naabus:	kinnistu piirneb idast Tatra-Otepää-Sangaste tugimaanteega nr 46, lõunast ja läänest hoonestamata elumumaaga, põhjast hoonestamata maatulundusmaaga. Naabruses asuvad hajali üksikelamud, peamiselt metsamassiivid.	
Müra ja saastus:	möödukas	
Juurdepääs:	jalakäijad	rahuldav (puudub kergliiklustee)
	sõidukid	hea
	kommentaar	juurdepääs on hea avalikult kasutatavatelt teedelt. Maaüksus piirneb kagust Tatra-Otepää-Sangaste tugimaanteega nr 46. Juurdepääs on võimalik läbi naaberkinnistute, olemas tähtajatud ja tasuta teeservituudid.

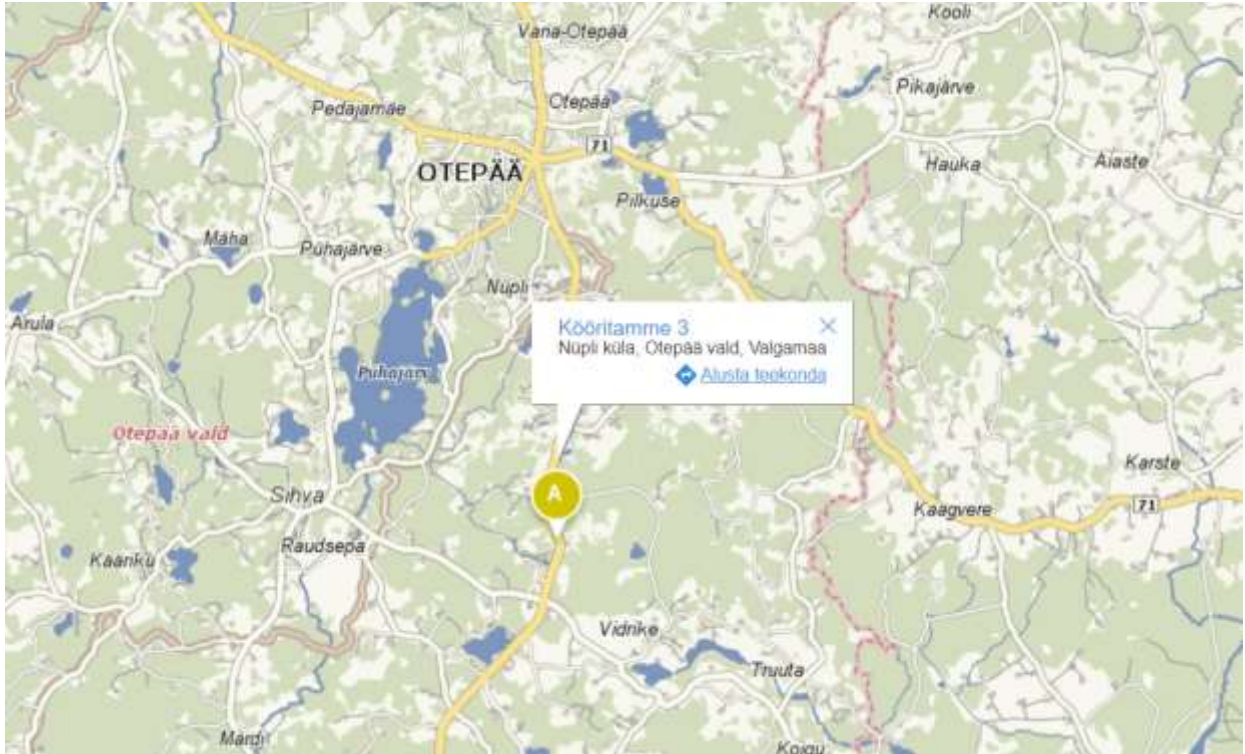


Riigiteed	 Põhimaantee	Kohalik, era- ja metsatee	 Kohalik tee
	 Tugimaantee		 Eratee
	 Kõrvalmaantee	Registreeritud KÜ	 Metsatee
	 Ramp, ühendustee		 registreeritud KÜ
	 Muu riigitee		
	 trassi osa		

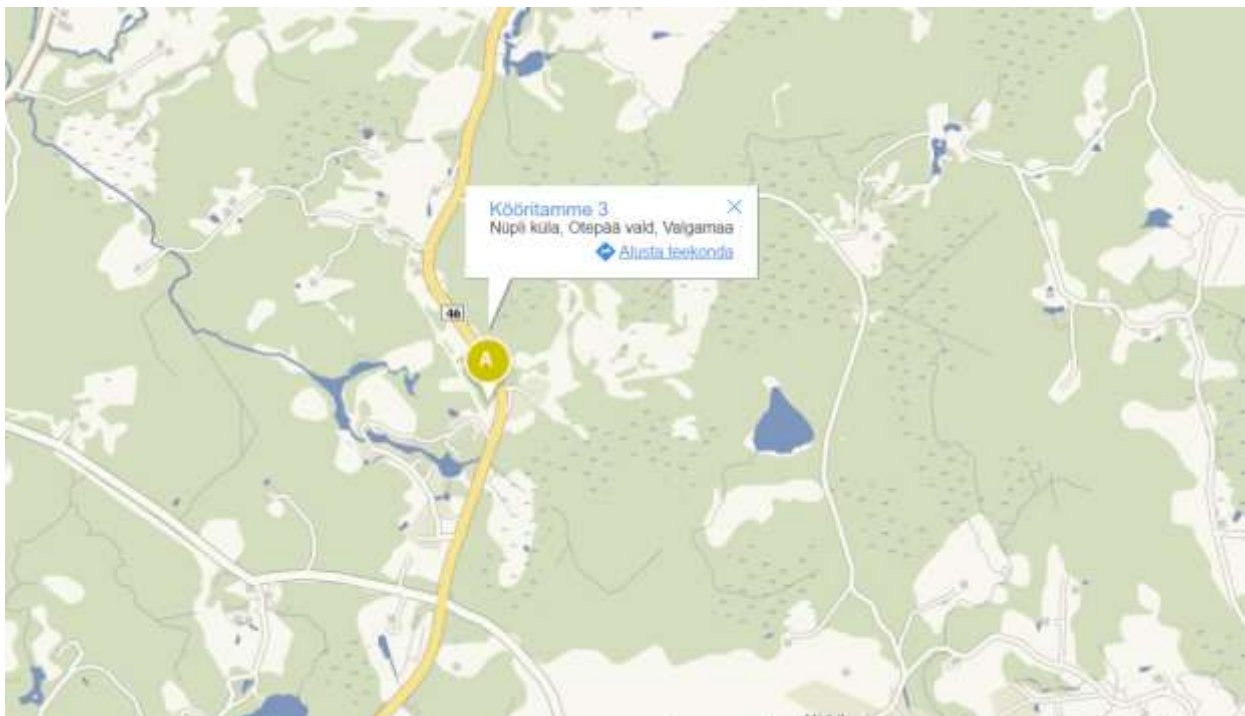
Allikas: Maa-ameti Maanteeameti kaardirakendus

Kaugused:	sotsiaalne taristu	~ 7-8 km
	ühistranspordi- peatus	~ 900 m
Veekogu:	maaüksus ei piirne ühegi olulise tähtsusega veekoguga, kinnistul veekogu ei paikne	

Asukohaskeemid:



Allikas: regio.delfi.ee



Allikas: regio.delfi.ee

2.3 Maaüksuse kirjeldus

Katastriüksuse pindala:	10966 m ²
Kõlvikuline koosseis:	4705 m ² haritav maa 229 m ² looduslik rohumaa 3712 m ² metsamaa 2320 m ² muu maa
Geomeetria:	hulknurk, kompaktus hea
Reljeef:	vahelduv (absoluutkõrgused vahemikus 131-143 m)

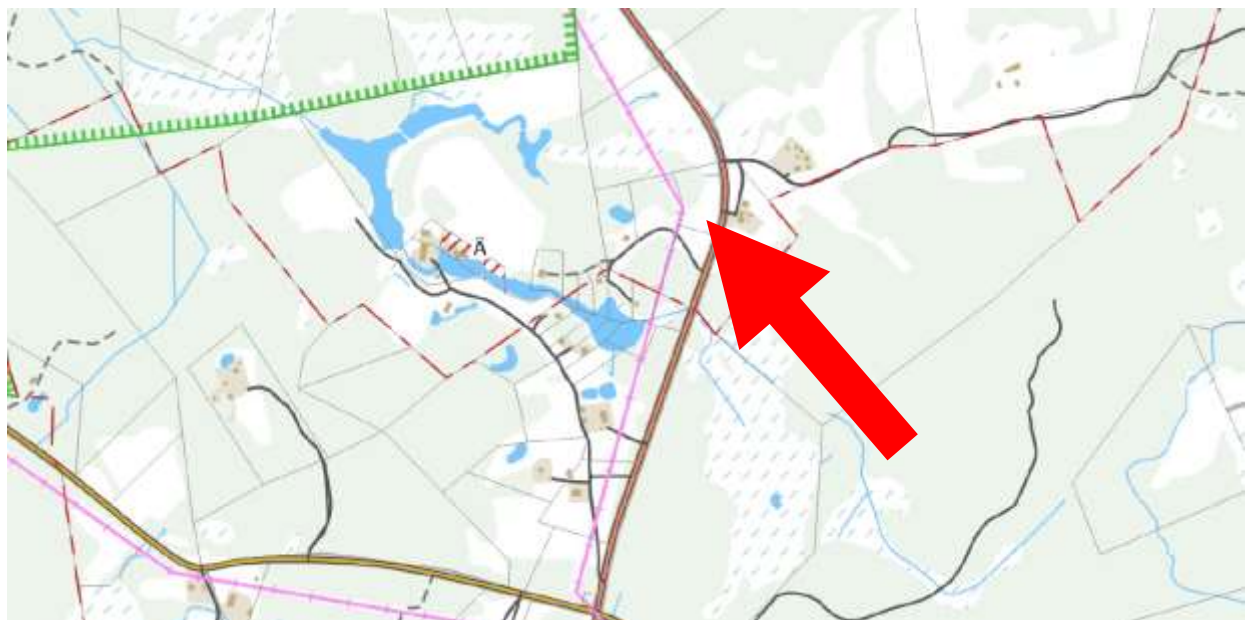


Allikas: Maa-ameti geoportaal

Piirdeaed:	puudub
Haljastus:	maaüksuse loodepoolne osa on metsamaa, maantee ääres asuvad kõrgemad puud
Jalg/sõiduteed:	puuduvad
Parkimistingimused:	puuduvad
Üldplaneering:	01.10.2013 Otepää Vallavolikogu määrusega nr 1-6-14 kehtestati Otepää valla üldplaneering. Kehtestatud üldplaneeringu maakasutusplaani on kinnistu märgitud osaliselt metsamajandusmaaks. Koostamisel üldplaneeringus on kinnistu osaliselt puittaimestikuga ala.



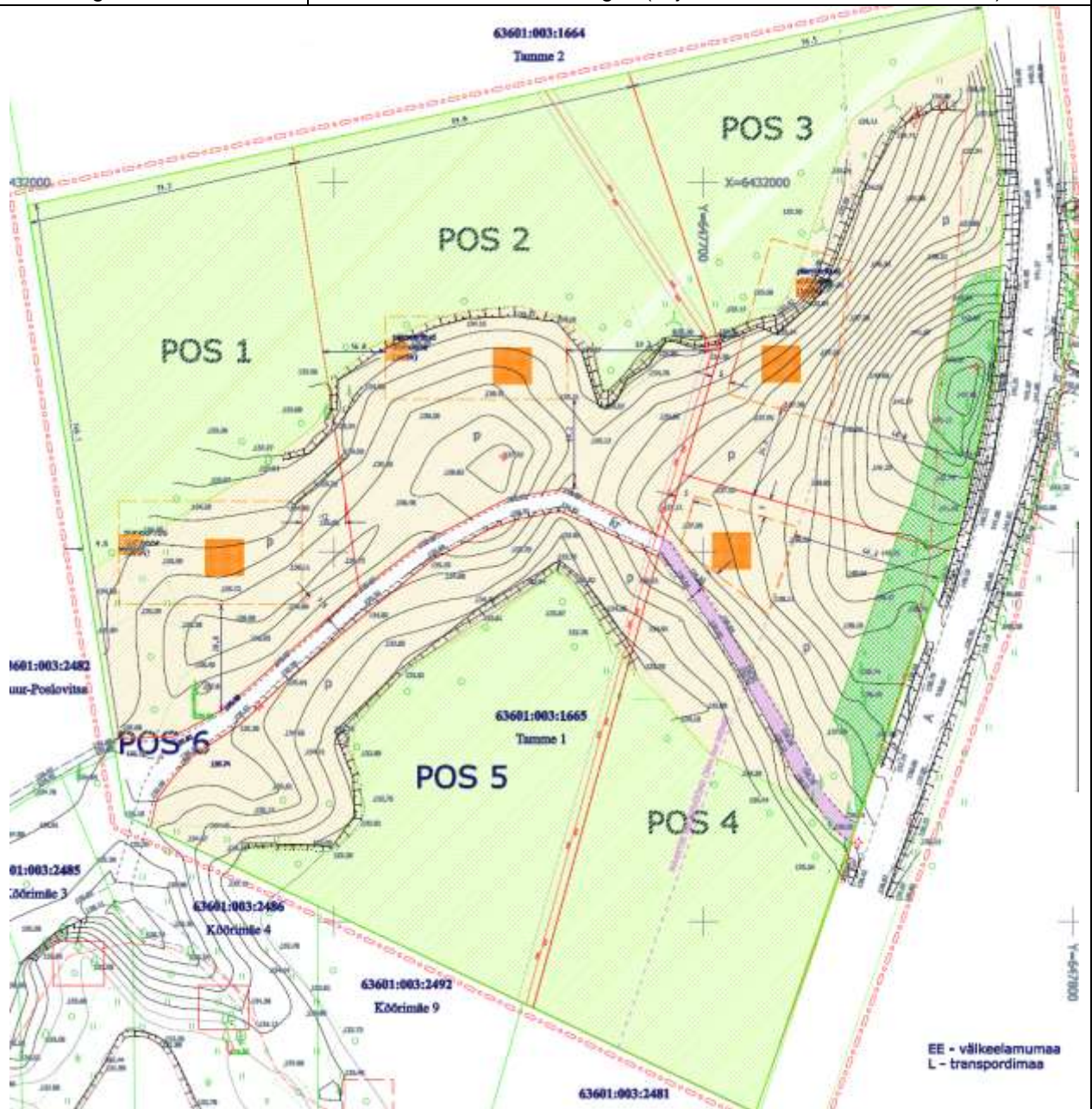
Allikas: Otepää valla kehtestatud üldplaneeringu maakasutusplaan (2013), kinnistu asukoht tähistatud punase noolega



Allikas: Otepää valla koostamisel üldplaneeringu maakasutusplaan (2020), kinnistu asukoht tähistatud punase noolega

<p>Detailplaneering:</p>	<p>Tamme I kinnistu osa detailplaneering kehtestati Otepää Vallavalitsuse 28.11.2007 korraldusega nr 2-4/734. Detailplaneeringu eesmärgiks oli Kõõrimäe ja Suur- Poslovitsa kinnistute baasil suvilate ehitamiseks sobivate kruntide moodustamine, maa sihtotstarbe muutmine ning kruntidele ehituõiguse määramine, loodusmaastikku arvestavate parameetritega hoonete projekteerimiseks ja püstitamiseks, projekteerimise aluseks antavate maastikukujunduse üldpõhimõtete</p>
--------------------------	---


	määramine, lahenduse andmine kruntide juurdepääsuteede ja tehnorajatiste rajamiseks.
Ehitusõigus:	kinnistul on olemas ehitusõigus (vt joonise all olevat tabelit, POS 3)


KRUNDI EHITUSÕIGUS

POS nr.	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve	Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala m ²	Hoonete lubatud suurim arv	Hoonete suurim lubatud kõrgus/ korruselisus
POS 1	10 090	95% maatulundusmaa 5% väike-elamumaa (suvila)	põhihoone 100; saunal 30	2	põhihoone 8 m; saunal 3.5 m
POS 2	11 190	95% maatulundusmaa 5% väike-elamumaa (suvila)	põhihoone 100; saunal 30	2	põhihoone 8 m; saunal 3.5 m
POS 3	11 003	95% maatulundusmaa 5% väike-elamumaa (suvila)	põhihoone 100; saunal 30	2	põhihoone 8 m; saunal 3.5 m
POS 4	11 000	95% maatulundusmaa 5% väike-elamumaa (suvila)	põhihoone 100; saunal 30	2	põhihoone 8 m; saunal 3.5 m
POS 5	10 080	100% maatulundusmaa (lood. rohuma, metsamaa)	-	-	-
POS 6	1180	100% transpordimaa	-	-	-

Allikas: Tamme I kinnistu detailplaneeringu põhijoonis (2008)

Kinnisasja olulised osad:	puuduvad
---------------------------	----------

Maakasutus:	elamumaana
Mullad:	<p>peamiselt M⁰⁰, E2I, Dg, Go, LP</p>  <p>Allikas: Maa-ameti geoportaali mullastiku kaardirakendus</p>
PRIA põllumassiivi number	64743169816 (püsirohumaa, 0,49 ha)
Viljakustsoon:	V0636006 (haritavaal maal 115 €/ha, looduslikul rohumaal 32 €/ha)
Elektrisüsteemi liik:	puudub, liitumine võimalik ampritasu alusel
Veevarustuse liik:	puudub
Kanaliseerimise liik:	puudub
Võrgugaasi olemasolu:	puudub

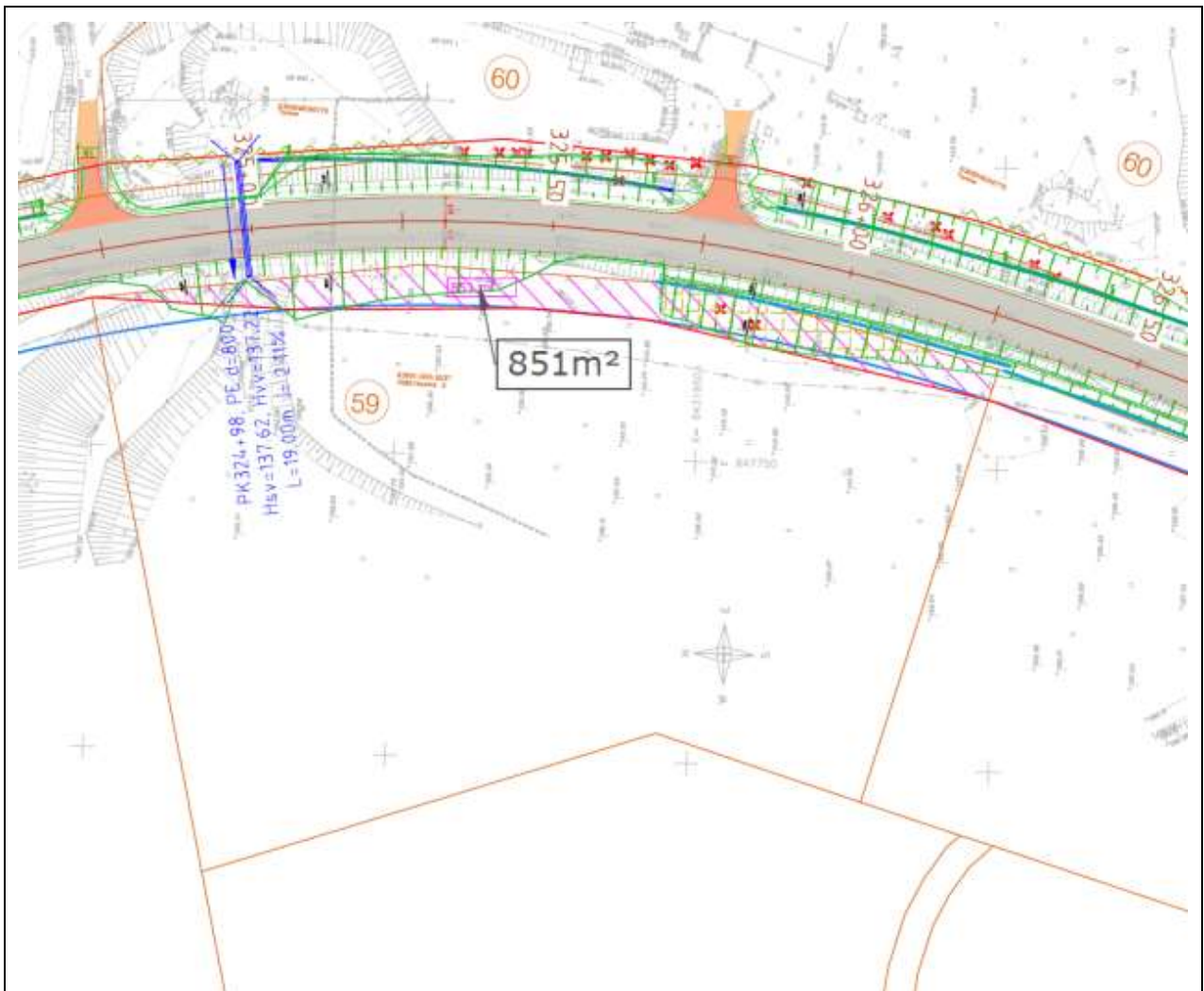
Maaüksuse kirjelduse illustreerimiseks on eksperthinnangu lisan nr 1 fotomaterjal ja lisan nr 2 katastriüksuse hübridikaart.

2.4 Planeeritud äralõige

2.4.1 Äralõike kirjeldus

Positsiooni nr:	59
Äralõike ⁴ pindala:	851 m ²
Äralõike hoonestus:	puudub
Piirded:	puuduvad
Äralõike ja planeeritud tööde iseloomustus:	<p>hindaja lähtub tellija poolt esitatud tugimaantee 46 Tatra-Otepää-Sangaste km 26,875-33,473 Otepää-Vidrike lõigu rekonstrueerimise projektlahenduse väljavõttest (töö nr 2018-0069, koostanud Skepast&Puhkim OÜ, Eilan Laks), mille kohaselt paikneb äralõige maaüksuse idapoolses osas. Äralõige on pikliku kitsa kujuga, moodustab kogu kinnistu pindalast umbes ~7,76%. Katastriüksuse äralõike võõrandamisega ei muutu liikluskorraldus ega töö koostaja hinnangul ka allesjääva kinnistu kasutamise atraktiivsus. Teekaitsevööndi ulatus projekteeritud tee ehitamisel kinnistu piires ei muutu.</p> <p>Planeeritud tööd kinnistu piiril on: truubi ehitus, kraavi kaevamine.</p> <p>Hindajal ei ole võimalik hinnata kaasnevat müra, tolmu vms kahju, kuna selleks puudub ühtne metoodika.</p>

⁴ **Äralõige** (land taken) – võõrandamisele kuuluv piiritletud osa maatikist (EVS 875-12).



Allikas: Projektlahenduse väljavõte (töö nr 2018-0069) positsioon nr 59 äralõige

Muu oluline info:

kui äralõige vastab kriteeriumitele, mis on omased kinnisasjadele, millega turul vabalt kaubeldakse, käsitletakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti (EVS 875-12).

Hinnatav äralõige ei ole töö koostaja hinnangul võimaliku müügiobjektina käsitletav, kuna ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele (pindala väga väike, ehitusõiguse saamine ei ole võimalik, tee kaitsevööndi piirang).

Kuna planeeritav äralõige ei ole käsitletav eraldi müügiobjektina, siis on kinnisasja hüvitusväärtus seoses pindalaga vähenemisega kinnisasja turuväärtus (äralõike pindala ja kinnisasja pinnaühiku turuväärtuse korrutis).

Kinnisasja hüvitusväärtus seoses pindala vähenemisega, sellega kaasneva otsese kahju ja saamata jääva tulu hindamise arvutuskäik on esitatud eksperthinnangu punktides 4.2.1-4.2.3.

Planeeritud äralõike kirjelduse illustreerimiseks on eksperthinnangu lisan nr 1 toodud fotomaterjal.

2.4.2 Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel

Muutuja	Jah / Ei	Kirjelduse mõju
Hüvitusväärtus = turuväärtus	Jah	
Hüvitusväärtus = asendusmaksumus	Ei	
Otseselt kaasnev varaline kahju: ⁵		
1. ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste muutumine	Ei	
2. detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine	Ei	
3. metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine	Jah	Äralõike võõrandamisega kaasneb vara omanikel seoses metsa hävimisega otsene varaline kahju. Võõrandataval äralõikel kasvavad: kuusk (tagavara 16,358 tm), mänd (tagavara 2,386 tm), remmelgas (tagavara 1,024 tm), lehtmuid (tagavara 1,364 tm). Metsamaterjali turuväärtus on 937,01 eurot (arvutustabel eksperthinnangu lisas nr 6).
4. kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine	Ei	
5. muu kahju	Ei	
Saamata jääv tulu: ⁶		
1. tegutseva ettevõtte tegevuse peatamine	Ei	
2. piiratud asjaõiguse ⁷ või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu ⁸	Ei	
3. muu tulu	Ei	

Allikas: Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise juhend (2021), tabel täidetud hindaja poolt

⁵ Hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt (KAHOS §13).

⁶ Kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna käsitatakse kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud. Saamata jääv tulu võib seisneda ka kasu saamise võimaluse kaotamises (KAHOS §14).

⁷ Kui omandatavat kinnisasja koormav servituut, reaalkoormatis või ostueesõigus kustutatakse, peab kinnisasja omandaja hüvitama nende asjaõiguste kustutamisest tekkiva kahju (KAHOS §18).

⁸ Piiratud asjaõigusest või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu hüvitatakse kuni lepingu lõppemiseni, kui lepingu lõppemiseni on vähem kui aasta. Lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral hüvitatakse saamata jääv tulu ühe aasta ulatuses (KAHOS §14).

2.5 Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväärsuse kohta

Vastuolud andmetes puuduvad ja hindaja hindab andmeid usaldusväärseks.

3. Turuülevaated

3.1 Makromajanduse ülevaade

Alus – Eesti Pank, Eesti Statistikaamet, Rahandusministeerium, Eesti Konjunktuuriinstituut, Maksu- ja Tolliamet 15.07.2021

Koroonaviirusega seotud põhjustel pöördus 2020. aastal Eesti varasem majanduskasv langusesse, alanedes 2,9%. Majandusel on läinud siiski märksa paremini, kui veel 2020. aasta kevadel prognoositi. Eesti majanduslangus oli euroalal üks väiksemaid, kuid kriisi negatiivne mõju on jätkuvalt püsinud eeskätt turismi ja majutuse valdkonnas. Kardetust väiksema majandusaktiivsuse kahanemise taga oli nii eksporditurgude suhteliselt kiire taastumine, valitsuse majanduspoliitilised meetmed, Eesti üldine suhteliselt hea hakkamasaamine viirusega kui ka osa majandusharude reageerimine kriisile viitajaga. Tänavu I kvartalis võis suurenenud maksulaekumise ja üleüldise kiirenenud majanduskasvu tõttu täheldada 5,4%-list majanduskasvu, mis ületas kõiki ootusi. Majanduse kogumaht on juba ületanud kriisieelse taseme ning tänaseks on juba pigem oht ülekuumenemiseks. Tempoka majanduskasvu taga olid I kvartalis EL riikide võrdluses suhteliselt vähesed äritegevuse ja liikumise piirangud, majanduse hea kohandumisvõime ja valitsussektori stabiliseeriv tegevus eriti tervishoiusektori kaudu. Erasektori tegevusaladel on siiski majanduse areng olnud üsna ebaühtlane. Eesti Panga prognooside kohaselt kujuneb selle aasta majanduskasvuks kuni 8%, taandudes seejärel 4 - 5% vahemikku.

Edasine majanduskasv eeldab pikemas perspektiivis investeringuid ja tootlikkuse kasvu. Valitsus peaks majanduskasvu ja konkurentsivõimet toetama tänasel hetkel võimalikult positiivse ettevõtluskeskkonnaga, mitte enam niivõrd koroonakriisi toetatud stiimulmeetmetega. Majanduse täiendav laenurahaga toetamine toob kaasa kiireneva hinnatõusu, suurema palgasurve ja ettevõtete investeringute vähenemise, mis võivad mõningase viitajaga ohustada ettevõtete konkurentsivõimet. Valitsussektori suurenenud kulutuste taustal on üha suurem risk, et maksukoormus võib asuda mõningase viitajaga suurenema. Rahvusvaheline kaubandus ja ekspordiv sektor on taastunud võrdlemisi kiiresti, mistõttu võib eelolevateks perioodideks prognoosida suhteliselt positiivset makrokeskkonda. Eesti peamised kaubanduspartnerid pole nii kõvasti pihta saanud kui mõned teised ELi majandused, mistõttu Eesti majanduslik positsioon on võrdlemisi optimistlik. Edasine majanduskasvu potentsiaali realiseerimine sõltub suuresti koroonavaktsiini administreerimise ulatusest ja ajalisest tempost, mis hetkel on aga kulgenud Eestis suhteliselt vaevaliselt, seda eriti Ida-Virumaal.

2020. aastal vähenes kaupade ja teenuste eksport 0,6% ja import 5,9%. Maailmamajanduse jahenemise ja koroonaviiruse leviku tõttu kahanes väliskaubandus 2020. aasta esimese kahe kvartali vältel, suurenedes seejärel III kvartalis aasta baasil 1,6% ja IV kvartalis koguni 14% võrra. Olenemata koroonakriisist suutis Eesti 2020. aastal eksporditurgudel oma turuosa kasvatada. 2020. aasta II pooles aset leidnud tugev ekspordikasv tulenes peamiselt üksikutest sektoritest, kuid 2021. aasta I pooles asus olukord paranema. 2021. aasta I kvartalis suurenes kaubaekspord võrreldes aastatagusega 13% ja import 14%, mida võib pidada väga kiireks. Kuna ekspordimahud juba enne koroonakriisi pikemat aega vähenesid, on ka ekspordimahtude vähenemine olnud viimastel kvartalitel Eestis suhteliselt tagasihoidlik. Kiirenenud toormehindade kasvu ja taaskordselt kiireneva palgakasvu taustal võib eeldada, et Eesti konkurentsivõime eksporditurgudel võib mõningase viitajaga hakata hinnakonkurentsi tõttu taas halvenema.

Eluasemelaenude intressimäärad olid koroonakriisi eelsetel aastatel pisut tõusnud, kuid üldplaanis on intressid püsinud väga madalad. Kui veel 2019. aastal oli keskmine laenuintress 2,54% ja 2020. aastal 2,48%, siis 2021. aasta märtsis juba pelgalt 2,17%. Hetkel on eluasemelaenude intressimäärad viimase nelja aasta madalaimal tasemel, kuid laenuintressi fikseerimise soov ei ole laenuvõtjatel kasvanud. Intressimäärade volatiilsus on viimastel aastatel olnud omane pigem lühemaajalistele laenudele. Suurenenud konkurentsi tõttu on intressimäärad 2020. aasta juulist üsna kiirelt alanenud. 2021. aasta aprillist võis taas üle pika aja märgata marginaalset krediidi hinna kasvu. Lühiajalises vaates ei saa intressimäärade olulist tõusu siiski hetkel prognoosida. Tähtajaks tasumata laenude maht on püsinud jätkuvalt väga madal. Üle 60 päeva viivises olevate eluasemelaenude osakaal eluasemelaenude portfelliga oli maikuu seisuga 0,17%. Arvestades koroonaviiruse mõju kinnisvara- ja laenu turule, suurenes

koroonakriisi vältel viivises olevate laenude hulk ainuüksi ärikinnisvara osas. Eluasemelaenuturu edasise võimaliku kuumenemise taustal võib Eesti Pank asuda laenuandmise tingimusi karmistama.

Ettevõtete pikaajaliste laenude keskmine intressimäär on püsinud muutlik, mis on tingitud sellest, et laenuprojektide ja ettevõtete endi riskitase erineb kuust kuusse rohkem kui majapidamiste puhul. Tänavu mais väljastatud pikaajaliste äri-laenude keskmiseks intressimääraks kujunes 2,61%, mida oli enamvähem sama palju kui viimase 12 kuu keskmine. Suhteliselt madalat intressitaset on põhjendanud ennekõike tihe konkurents suurettevõtetele suunatud laenude turul ning majanduskasvu kiirenemise ootus. Ettevõtete pikaajaliste laenude intressimäärad on langenud viimastel kuudel laiapõhjaliselt pea kõikides tegevusvaldkondades, seda eeskätt töötlevas tööstuses ja põllumajanduses. Ettevõtete rahastamist toetavad jätkuvalt madalad intressimäärad ja varasemalt kogutud kasumid. Krediitiasutuste vahel suurenenud konkurents on asunud parandama krediidi kättesaadavust ka ettevõtete jaoks. Ettevõtete võime laene teenindada ja laenu raha kaasata halvenes 2020. aastal märkimisväärselt, seda just viiruse levikust otseselt mõjutatud sektorites, kuid olukord on jõudsalt paranenud. Koroonapandeemia möödudes võib asuda siiski ka viivises olevate ettevõtete laenude hulk mõnevõrra kasvama, kuna mõningate tegevusvaldkondade aktiivsus ei pruugi niipea koroonakriisi eelsele tasemele tagasi jõuda.

Juuni istungil otsustas Euroopa Keskpanka (EKP) nõukogu hoida hoiustamise püsivõimaluse intressimäära -0,50% tasemel. Euroala finantssüsteemile pakutavat likviidsustuge on järk-järgult viimastel kuudel erinevate toetusüsteemidega suurendatud. Pandeemia majandusmõjude ohjeldamise erakorralise varaostukava mahtu on suurendatud 1850 miljardi euroni, mille juures varade ostmise tehakse vähemalt 2022. aasta märtsi lõpuni. Lisaks kohaldatakse 2020. aasta juunist vähemalt 2022. aasta juunini kõigi sel ajal lõpetamata refinantseerimisoperatsioonide puhul märkimisväärselt soodsamaid tingimusi. Negatiivsete intresside keskkond jääb nõrgenenud majanduslike väljavaadete tõttu püsima tunduvalt kauemaks kui veel mõni aeg tagasi prognoositi. Eurosüsteem reinvesteerib varaostukavade raames ostetud aegumistähtajani jõudnud väärt-paberitelt laekuvaid põhiosa tagasimakseid omakorda vähemalt 2023. aasta lõpuni. EKP hinnastabiilsuse eesmärgiks on, et euroala inflatsioon kiireneks 2% tasemele. Hetkel kasvanud inflatsiooni peab siiski EKP ajutiseks, kuid inflatsiooni aeglustumist on kaasaegsemates prognoosides siiski märkimisväärselt edasi lükatud.

Eesti ettevõtete ja majapidamiste laenuportfelli kasv 2020. aastal olenemata koroonakriisist taas kiirenes, mida vedasid eeskätt eraisikutele antud laenud eesotsas eluasemelaenudega. Madala investeerimisaktiivsuse tõttu laenavad ettevõtted veel endiselt suhteliselt vähe, ettevõtjate kindlustunde heitlikkus ei tööta tugevat investeringute kasvu tõenäoliselt ka enne 2021. aasta II poolt. Uusi mittefinantsetevõtetele suunatud laene väljastati 2020. aastal 16% vähem, mille juures laenude käive vähenes teist aastat järjest. 2021. aasta I kvartalis väljastati mittefinantsetevõtetele uusi laene 23% vähem kui aasta tagasi. Laenukäibe kasv oli I kvartalis suurim äriühingute tegevuse laiendamise ja põhivara soetamise segmendis, viidates ettevõtete teenuste ja kaupade järgse nõudluse suurenemisele. Näiteks eluasemearenduste finantseerimine oli aga veel veebruaris vähenenud juba kümme kuud järjest, pöördudes kevadest taas kasvule. Viimastel kuudel on pikaajaliste laenude järgne nõudlus taas suurenenud, viidates ettevõtjate kindlustunde paranemisele.

Ettevõtete ja majapidamiste hoiused jätkasid 2020. aastal tempokat kasvu, suurenedes 19%-lise kasvu juures ligi 18 miljardi euroni. Koroonapandeemial on olnud hoiuste kasvule üsna laialdane mõju, mille taustal hoiuste kasv kiirenes 2020. aastal märkimisväärselt. Veel 2019. aastal kasvasid hoiused kokku 7,1%. Ettevõtete hoiuste maht kasvas 2020. aastal 24% ja majapidamistel 15%. Ettevõtete hoiuste kasvutempo suurenes vähenenud investeringute ning püsis majapidamistel varasemast tempokam eeskätt suurenenud ebakindluse tõttu. Hoiuste maht kasvas jätkuvalt kiiremini kui pankade laenu- ja liisinguportfell. Kiirest hoiuste mahu kasvust hoolimata on Eesti majapidamiste finantssäästud sissetulekute suhtes Euroopa Liidu keskmisest jätkuvalt väiksemad. Olenemata sellest, et inimeste säästud on viimastel aastatel tugevalt kasvanud, on selle taga aga peamiselt jõukamad leibkonnad. 2021. aasta mais suurenes ettevõtete hoiuste maht aastases võrdluses 17% ja majapidamistel 16%. Võib eeldada, et aasta II pooles võib eraisikute hoiuste maht ajutiselt veelgi suuremas mahus tõusta, kuna vabanev pensioniraha lülitub tarbimisse pikema perioodi vältel. Hoiuste kasv on asunud siiski hetkel aeglustumata, kuna tarbimine on suurenenud ja ettevõtete investeringud kasvamas.

2020. aastal võis majapidamiste laenuportfelli 5,1%-lise kasvu taustal märgata mõningast kasvutempo aeglustumist. Eluasemelaenu portfelli kasvas sealjuures 6,6%. Uute eluasemelaenu väljastamine pidurdus kolmandat aastat järjest, uusi laene väljastati 2020. aastal 2,2% väiksemas summas kui varasemal aastal. Eluasemelaenu lepingute koguarv suurenes 2020. aastal 1,8%, veel 2019. aastal kasvas lepingute koguarv 3,1%. Keskmine laenusumma suurenes 4,8%, mille kiirenemist on mõjutanud eeskätt tehingud uute korteritega. Aastataguste kõrgemate baasväärtuste ning kinnisvaraturu jahenemise tõttu oli märgata laenukäibe ja uute lepingute sõlmimise aeglasemat kasvu ka enne koroonaviiruse esilekerkimist. 2021. aasta I kvartalis suurenes eluasemelaenu käive 15%, keskmine laenujääk suurenes samaaegselt 5,3%-lises tempos ning laenulepingute koguarv 1,3%. Viimasel kahel kvartalil suurenenud kinnisvara- kui ka laenuaktiivsust on mõjutanud peamiselt 2020. aasta II ja III kvartalis ärajäetud ostuotsuste realiseerimine, kuid ka üldine elamispingade järele kasvanud nõudlus. Eluasemelaenu väljastamine püsib väga aktiivne ka veel lähitulevikus, mida omakorda võimendavad peavoolumeedia utreeritud näited elamispingade turul toimuvast. Tänavu mais väljastatud eluasemelaenu maht oli viimase 13 aasta suurim.

2019. aasta tööturгу ilmestasid mitmendat aastat järjest väga head näitajad, töötuse määr oli pelgalt 4,4%. Koroonakriisi tõttu ulatus aga 2020. aastal tööpuudus 6,8%ni, mille kõrval töøjõus osalemise määr oli 71,6% ja tööhõive määr 66,7%. Olukord tööturul oli enne koroonapandeemiat pidevalt paranenud, kus mitteaktiivsete ja töötute arv oli vähenenud ja hõivatute arv oli kasvanud nii linnalistes kui ka maa-asulates. Tööturul osalemist on kasvatanud pensioniea tõus ning järk-järgult rakenduv töövõimereform. 2020. aasta märtsist kuni 2021. aasta alguseni võis tööturul märgata olukorra arvestatavat halvenemist, kuid seda peamiselt tööstus- ja teenindussektoris. Tööpuuduse tipp jäi 2021. aasta märtsi (8,8%), mille järgselt on tööpuudus asunud kiirelt vähenema. Tööturu andmed viitavad töösuhete arvu kasvule, aga kriisist enam mõjutatud tegevusalad on jätkuvalt keerulises seisus. Tööpuuduse tipp on saavutatud ning koroonapiirangute leevenemise kui ka hooajaliste tegurite tõttu jätkab tööpuudus edasist alanemist, viies aasta II pooles juba tõenäoliselt taas töøjõupuuduseni. Eesti Pank prognoosib 2022. aastaks tööpuuduse määraks juba alla 5 protsendi.

2020. aasta aprill tõi alates 2016. aasta sügisest taas deflatsioonilise keskkonna, mille taustal vähenesid tarbijahinnad 2020. aasta aprillist võrreldes aastatagusega detsembri seisuga üheksandat kuud järjest. Statistikaameti andmetel kujunes aastaseks hinnakasvuks 2019. aastal 2,3%, mille järgselt 2020. aastal hinnad langesid ajutiselt 0,4%. Tänavu jaanuarist aga esialgu peamiselt energiahindade kasvu tõttu vahepealne hinnalangus lõppes, mille juures tarbijahinnad kasvasid 0,2%. Juunis ulatus hinnakasv võrreldes aastatagusega juba 3,8% tasemele, kuid tegelik hinnakasv on eeskätt näiteks erinevate ehitusmaterjalide, mootorsõidukite varuosade ja elektroonikakaupade osas oluliselt kiirem. Energia- ja toorainehindade kasv on järsult kiirenenud, millele omakorda lisandub ka toiduainehindade kiirenev kasv. Lähikuudel lisandub ühtlasi koroonapiirangutest taastuva teenindus- ja meelelahutussektori hindade kasv. Eesti Pank prognoosib tänavuseks THl tasemeks 2,5 - 2,7% ning 2022. aastaks 2,8 - 3,3%. Veel mõni aeg tagasi hinnati inflatsiooni lähitulevikuks oluliselt mõõdukamana.

Statistikaameti andmetel ulatus keskmine brutokuupalk 2020. aastal 1448 euroni, mida oli olenemata koroonapandeemiast 2,9% enam kui varasemal aastal. Viimati oli brutopalgas aastakasv nii tagasihoidlik kümme aastat tagasi. Palgakasv asus aeglustuma juba enne koroonakriisi, kuid 2020. aasta II kvartalis see järsult süvenes. Välisnõudluse kasvamise ja tööealise elanikkonna vähenemise toel jätkub peatselt surve edasisteks palgatõusudeks. Statistiliselt oli küll sarnaselt aastatele 2008 - 2010 sissetulekute langus Eestis üsna marginaalne, kuid sealjuures tuleb arvestada, et tööpuuduse suurenemisel oli leibkondade kogusissetulek vähenenud ning tööpuudus oli suurenenud ennekõike madalamapalgaliste isikute seas, mistõttu ka keskmine sissetuleku langus oli statistiliselt väga väike. Koroonapiirangute järk-järguline kadumine, tööpuuduse vähenemine, tööhõive kasvu ja majandusaktiivsuse suurenemise tõttu on asunud palgakasv taas hoogustuma. Olenemata koroonakriisist suurenesid palgad enamikes majandusharudes ning isegi nendes, kus hõive oli kahanenud. Statistikaameti andmeil oli keskmine brutokuupalk selle aasta I kvartalis 1473 eurot, mida oli 4,9% enam kui aasta tagasi. Kuna madalamapalgaliste seas asub tööpuudus 2021. aastal vähenema, püsib 2021. aasta vältel statistiline aritmeetiline keskmine palgakasv pigem aeglane, kuid palgakasv taastub prognooside kohaselt juba mõne kvartali pärast tõenäoliselt 5 kuni 7 protsendi vahemikku.

Euroala majanduspoliitiliste probleemide, Euroopa panganduse probleemide ja Rootsi kinnisvaraturu taaskordselt kõrgendatud riskide osas on järjekordselt põhjust muret tunda, mis võib peatselt väljenduma asuda ka pankade riskide juhtimises. USA presidendivahetuse ja Brexiti järgselt on ELi siseselt justkui riskid mõnevõrra vähenenud, mis võimaldavad koroonakriisi mõjudega paremini toime tulla. Kuna olustik on rahvusvaheliselt jätkuvalt pingeline, kus lisaks on tekkinud uusi pingekoldeid nii Ida-Euroopas kui ka Kesk-Aasias ning pandeemia edasine kulg põhjustab jätkuvalt ebakindlust tuleviku ees, on pikaajaliste prognooside tegemine endiselt keeruline. Üldplaanis on Eestis pandeemia järgsed kasvuväljavaated hetkeseisuga üsna head, kuid mõned riskid on siiski jätkuvalt üleval. Juhul, kui viirusjuhtumite arv hakkab taas suurenema ja sügisel-talvel otsustatakse kehtestada uusi piiranguid, võib sisetarbimine taas väheneda. Majandustegevuse piirangute pikaajaline kestus võib lõpuks viia laiapõhjaliste probleemideni majanduses laiemalt. Samuti mõjutab Eestit väikese avatud majandusena meie kaubanduspartnerite käekäik, kellel seni on siiski läinud kardetust paremini.

Madalate intressimäärade ja kiirenenud inflatsiooni tõttu on üha suurem oht, et kinnisvarahinnad ning eluasemelaenu ja kinnisvaraettevõtete laenu võivad hakata kiirenevas tempos kasvama, mida on juba nii Eestis kui ka globaalselt täheldada. Krediidi väljastamist 2020. aastal ajutiselt piirati, kuid 2021. aasta I pooles olid eluasemelaenu intressid juba madalamad kui enne koroonakriisi. Üldplaanis on kinnisvaraturg olnud Eestis koroonapandeemia sotsiaalsetele ja majanduslikele mõjudele suhteliselt vastupidav, seda eeskätt elamispindade turu lõikes. Negatiivsed muutused avaldusid peamiselt üüriturul, kus olukord on asunud tänava maikuust üsna kiirelt paranema. Kinnisvarahindade langus avaldus 2020. aastal pelgalt teatud turusegmentides, mitte elamis- või äripindade turul tervikuna. Elamispindade kättesaadavus on asunud 2021. aastal üsna tempokalt halvenema, hinnakasv on piirkondlikes suuremates keskustes tunduvalt kiirem kui potentsiaalse ostjaskonna sissetulekute kasv, kuid ettevaatavalt on tõenäoliselt tegemist ajutise nähtusega. Tarbijaküsitluste andmetele tuginevalt soovib 2021. aasta sügisel kättesaadavat II pensionisamba raha kasutada arvestatav hulk inimesi kodulaenu sissemaksiks, mis võib kinnisvaraturul juba niigi piiratud pakkumise taustal hinnakasvu siiski ajutiselt veel omakorda kiirendada.

3.2 Eesti kinnisvaraturu ülevaade

Alus – Maa-amet, Eesti Pank, Arco Vara statistika 15.07.2021

2020. aastal tehti Eesti kinnisvaraturul kokku 50 196 ostu-müügitehingut, mida oli 2,5% enam kui 2019. aastal. Alates 2018. aastast ei ole tehingute arv siiski oluliselt muutunud. 2020. aasta I pooles alanes tehingute arv märkimisväärselt, kuid koroonakriisi põhjustatud turuaktiivsuse langus asus aasta II pooles võrdlemisi kiirelt taastuma. Koroonapandeemia negatiivne mõju kajastus eeskätt korteriturul, kus tehingute arv vähenes ennekõike ehituslikult vanemate elamispindade osas, mille potentsiaalne ostjaskond on olnud tööpuuduse suurenemisest kõige enam haavatud. Koroonakriisil on olnud küll mõningane mõju ka väliskaubandusele, kuid nii põllu- kui ka metsamaade tehingute osas ei väljendanud 2020. aasta justkui mingisuguseid negatiivseid muutusi. Väljaspool elamispindade sektorit suurenenud tehingute arv oli ka 2020. aastal põhjus, miks elamispindade osakaal tehtud tehingutes asus taas vähenema ning miks asus ühtlasi vähenema ka eraisikutest ostjate ja võõrandajate osakaal.

Kunagine buumi periood on jäänud aga nii tehingute arvult kui ka tehingute koguväärtuselt jätkuvalt ületamata. 2021. aastal kujuneb Eestis tervikuna tehingute arvu kui ka nende koguväärtuse tase tõenäoliselt viimase viieteistkümne aasta kõrgeimaks, kuid jääb endiselt 2006. aasta tasemele veidi alla. Turu laiapõhjalisemat kasvu on endiselt tagasi hoidnud 2008. aasta majanduskriisi järgselt moodustunud erineva kiirusega ja arengupotentsiaaliga Eesti, kus elamispindade turgu veavad põhiliselt suuremad keskused ning väiksemate piirkondade turuaktiivsus ja hinnakasv on jäädavalt maha jäänud. Koroonakriisi mõju piirdus majanduslikult eeskätt teenindussektoriga, mistõttu ei olnud seekordsel kriisil Eesti väiksematele keskustele kuigi olulist negatiivset mõju. Kuna teenindussektori osakaal on aktiivseimatest kinnisvaraturu piirkondadest Eestis kõige suurem just Tallinnas, on ka kõige suurem mõju jäänud just pealinna ning sedagi peamiselt äriotstarbelise kinnisvara osas.

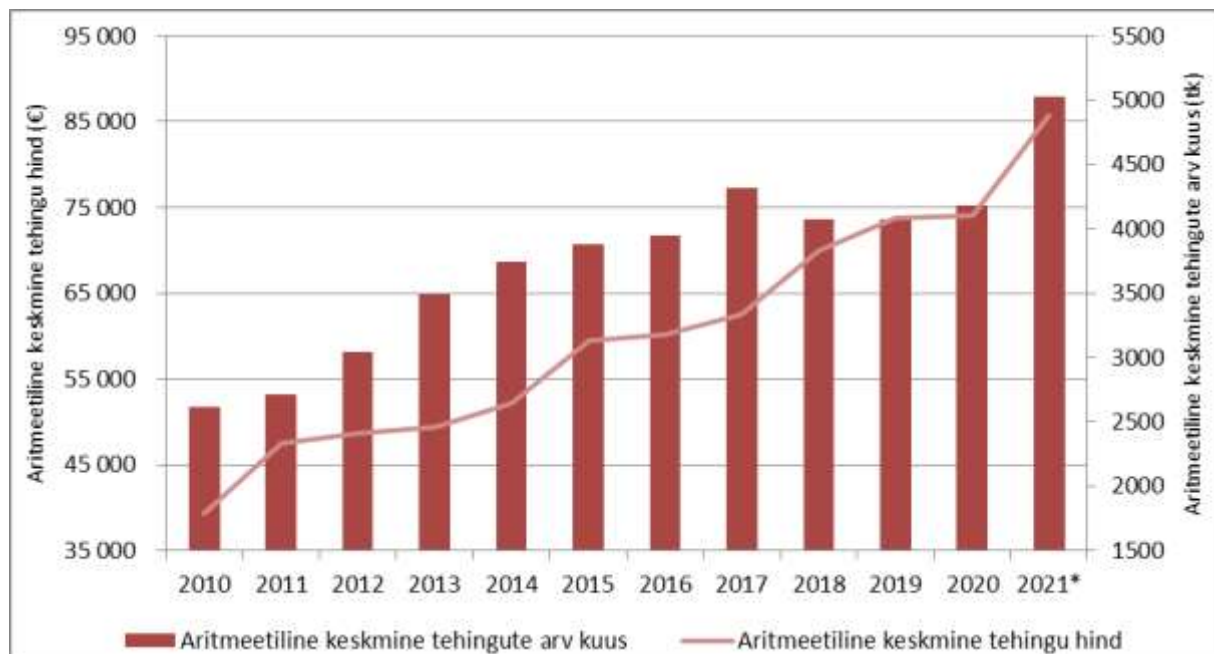
2021. aasta toob ostu-müügitehingute turul viimaste aastate kõrgeima tehingute arvu

2021. aasta II kvartalis tehti Eestis nii kinnisasjadega, korteriomanditega kui ka hoonestusõigustega kokku 16 411 ostu-müügitehingut ligikaudu 1,4 miljardi euro väärtuses. Tehingute koguväärtuse kasvu on

panustanud pea kõik kinnisvaraturu sektorid, kuid siiski eeskätt elamispindade turg. Võrreldes 2021. aasta I kvartaliga suurenes tehingute arv 20% ja koguväärtus 25%, mille juures võis võrreldes I kvartaliga täheldada kasvutempo kiirenemist. Võrreldes aastatagusega kasv samuti kiirenes, kuna 2020. aasta II kvartalis jäi riikliku eriolukorra aegne perioodi. Võrreldes 2020. aasta II kvartaliga suurenes tehingute arv 60% ja tehingute rahaline maht koguni 110%. Võrreldes tänava I kvartaliga kasvas tehingute arv kõikides kinnisvaraturu segmentides, indikeerides koroonakriisist laiapõhjalist ja kiiret taastumist juba kolmandat kvartalit järjest.

2020. aastal võis Eesti kinnisvaturul täheldada keskmise tehinguhinna edasise tõusu peatumist, mis tulenes elamispindadega tehtud tehingute koguväärtuse osakaalu püsimisest 2019. aastaga sarnasel tasemel. Keskmise tehingu väärtuse kasvu aeglustumist oli lisaks soodustanud Eesti madalamate hindadega piirkondades kasvanud tehingute arv, millesse panustasid 2020. aastal suuresti hajusa asustustega piirkondades soetatud puhkeotstarbelised varad. Äri- ja tootmisotstarbeliste varade üksikud tavapärased kallimad tehingud on periooditi siiski koguväärtuse kujunemist oluliselt mõjutamas ning on seda teinud ka 2020. aasta ja 2021. aasta I poolaasta vältel, mis on aga tulenenud ennekõike üksikute ettevõtete suurematest investeeringutest kui ka mittevabaturutehingutest. Tarbijate ja ettevõtjate kindlustunne on 2020. aasta esmasest šokist üsna kiirelt paranenud ning 2020. aastal ärajäetud ostuotsuseid ja investeeringuid on soovitud seejärel üsna kiirelt 2021. aastal realiseerida.

Ostu-müügitehingute tehingute arvu- ja hinnadünaamika Eestis perioodil 2010 - 2021



* 2021. aasta andmed on toodud 30. juuni seisuga.

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Eesti korteriturg on koroonapandeemia aegselt teinud üha uusi tipptasemeid

2021. aasta II kvartalis tehti Eestis korteriomanditega kokku 7822 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 6870 ja mitteeluruumidega 952 tehingut. Võrreldes 2021. aasta I kvartaliga suurenes tehingute arv nii hooajaliste tegurite kui ka üldise elamispindade järele kasvanud nõudluse tõttu 11% ning võrreldes aastatagusega ajutiselt koguni 68% võrra. 2020. aasta II ja III kvartalis ärajäetud ostuotsuseid asuti IV kvartalist järsult realiseerima, mistõttu on turuaktiivsus olnud ka 2021. aasta I pooles ootuspärasest tunduvalt kõrgem. Eesti suuremate piirkondlike keskuste lähiümbruses aktiivne valglinnastumine 2021. aasta vältel jätkub. Lähikuudel jääb korterituru hinnastatistikat hoidma jätkuvalt ennekõike järelturukorterite müük, mille kõrval aga uute korterite võlaõiguslike lepingute sõlmimise osas on 2021. aasta I pooles võinud täheldada viimase kümne aasta rekordeid, mille järgselt on uute korterite pakkumishindu üsna järsult tõstetud üleriigiliselt.

Edasise turuaktiivsuse kasvu võimalused on siiski nii olemasoleva kui ka lähitulevikus lisanduva pakkumise baasil pigem tagasihoidlikud, seda nii Eesti suuremates kui ka väiksemates keskustes. Pakkumiste arv on

jätkuvalt üsna piiratud ning elamispindade hinnad on kiirenenud hinnakasvule pöördunud olukorras, kus sissetulekute kasv on kinnisvarade hinnakasvust selgelt maha jäänud. Kuigi ka Eesti väikelinnades on tehingute arv 2020. aasta IV kvartalist arvestavalt suurenenud, ei ole siiski väikelinnades lähiaastatel märkimisväärset tehingute arvu püsivat suurenemist oodata, sest rändesaldo on jätkuvalt Tallinna kasuks negatiivne ning iive on samuti negatiivne. Keskmise leibkonna suurus jätkab Eestis vähenemist ning vanema elanikkonna osas maalt linna kolimine püsib aktuaalne veel pikema perioodi vältel, hoides likviidsena just optimaalse suurusega keskküttega madalama korruse korterid.

Üleriigiliselt aktiivse korterituru taustal on olnud märgata üha enam üksikute arendusprojektide algatamist ka Tartu- ja Harjumaalt väljaspool, kuid krediidiandjad on selliste projektide osas olnud pigem pessimistlikult meelestatud. Koroonapandeemia mõjul tuli arendusprojektide külmutamist ette pigem erandlikel juhtudel, mistõttu arendajate plaane võib jätkuvalt pidada optimistlikeks. Mitmete Eesti väikelinnade osas on lähima viie aasta vältel oodata arvestataval hulgal uute korterelamute püstitamist, mida võib nii pakkumise struktuuri paranemise, elamufondi vananemise aeglustumise kui ka üldise piirkondliku tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri jätkusuutlikkuse tõstmise osas pidada igati positiivseks nähtuseks. Aktiivseimate Eesti väikelinnade osas võib lähiaastatel oodata kohaliku omavalitsuse laenukoormuse kasvu, mille taustal viiakse ellu üha enam erinevate teemaplaneeringute raames kavandatud avalikku kasutusse suunatud infrastruktuuriprojekte. Niinimetatud turutõrgete likvideerimise tõttu peavad munitsipaalüksused üha enam leidma viise, kuidas erasektori arendustegevust oma administratiivpiirkonnas soodustada.

Uute ega ka järelturu korterite hinnakasv ei olnud enne koroonakriisi enam kiirenenud, aeglustuv kasv jäi kuni 2020. aasta märtsini valdavalt 3 - 6% vahemikku. Uute korteritega tehtavate tehingute osakaalu stabiliseerumise ning ka Eesti kõige mahajäänumate piirkondade aktiivsuse kasvamise järgselt olid vahepeal kasvukiirused erinevais paigus ühtlustunud. Viimast aga pelgalt ajutiselt, sest 2019. aastal võis täheldada Eesti väikelinnade ja Tallinna vahelise hinnadiferentsi taaskordset suurenemist, jätkudes kiirenevas tempos ka 2020. aastal. 2021. aastal on aga olnud täheldada, et mitmetes väikelinnades on hinnakasv olnud oluliselt kiirem kui Tallinnas. Kuigi elamispindade hinnakasv on viimastel aastatel olnud võrdlemisi kiire, on suhteliselt kiire olnud ka eestlaste sissetulekute kasv, mistõttu kinnisvara kättesaadavuse halvenemine on tugevamalt esile kerkimas alles 2021. aasta vältel. Olemasolev pakkumismaht on elamispindade turul liialt õhuke ning 2021. aasta sügisel vabanev II pensionisamba raha võib hinnakasvu ajutiselt veelgi kiirendada, alandades oluliselt aeglasema üürihindade kasvu taustal paralleelselt ka üürikorterite tootlust. Võib eeldada, et 2022. aastast jõuame aastase hinnakasvu taustal 2020. aasta märtsini kestnud turusituatsiooniga analoogsesse taustsüsteemi tagasi.

Koroonapandeemia mõju jäi elamuturule võrdlemisi tagasihoidlikuks

Nii hoonestamata kui ka hoonestatud elamumaa turgu veavad Eestis põhiliselt Harjumaal tehtavad tehingud, kuid sarnaselt korteriturule ei ole Harjumaal osakaal kõikide elamutehingute lõikes aastatel 2016 - 2021 märgatavalt muutunud. Teisisõnu, suurenenud tehingute arvu taustal on elamuturu aktiivsus kasvanud üleriigiliselt. 2021. aasta I poolaastal tehti Eestis hoonestatud elamumaadega 3239 ostumüügitehingut, mida oli 46% enam kui aasta tagasi ning 9,5% rohkem kui 2020. aasta II pooles. Eluhoonetega hoonestatud maade tehingute osas on turuaktiivsuse hoogustumist olnud täheldada ennekõike 2020. aastast, mis ühtib ka elamuehituse samaaegse äärmiselt tugeva üleriigilise kasvuga. Olenemata koroonapandeemiast püsis 2020. aastal elamutehingute arv viimase neljateistkümne aasta kõrgeimal tasemel ning kõrgkonjunktuur püsib ka 2021. aasta vältel. Pakkumiste arvu vähenemise, hinnakasvu kiirenemise, tugeva kindlustunde ning odava ja kättesaadava laenuraha taustal on tarbijate eelistused veidi muutunud, mis selgitab ka üle-eestiliselt aktiivset elamuturgu. Elamuturu potentsiaalsed kliendid ei ole 2020. aasta sündmuste taustal justkui pihta saanud, sest üldiselt ei ole tegemist teenindussektoris töötavate isikutega.

Eesti elamuturust moodustavad valdava osa eelmisel sajandil ehitatud hooned, mis on tänasel hetkel võrdlemisi kehvast seisukorras. Kõrge moraalse kui ka füüsilise kulumiga elamuid on pakkumisel suurel hulgal, mis on üksikelamu eelistamist korterile seni tagasi hoidnud. Eesti elamuturu laiapõhjalist kasvu hoiab arvestataval määral tagasi ka asjaolu, et keskmise leibkonna suurus on pidevalt vähenenud. Ostjaskonna huvi on aga majandusliku kindlustunde pideva paranemise aegselt kasvanud just odavamate puhkeotstarbeliste varade ja maamajade vastu, seda eriti aastate 2020 - 2021 vältel. Kuigi ehitusaktiivsus on Eestis tugevalt suurenenud ning hoonestamata elamumaade soetamine alates 2020. aastast kasvanud,

viitab ehituslubade väljastamine edasise kasvu aeglustumisele ning järelturul on pakkumine juba madalam kui enne koroonakriisi, mis ei saa üheskoos analoogse turuaktiivsuse säilimist ilma arvestatava hinnakasvuta kuigi pikalt võimaldada. Laulva revolutsiooni perioodil sündinud tarbijaskond siirdub siiski lähiaastatel üha enam korteriturult elamuturule, soodustades elamuturul spekulatiivse pakkumise osakaalu suurenemist ja ehitusaktiivsuse püsimist. Suurenenud ehitusaktiivsuse taustal on elamuturul hinnakasv järsult kiirenenud, püsidis 2021. aasta II kvartalis aastases võrdluses ligi 50% tasemel.

Hoonestamata elamumaade vastu on nii korteri- kui ka elamuturu kasvu hoogustumise järgselt ostjaskonna huvi tõusnud ennekõike Harju- ja Tartumaal, kuid viimasele kolmele aastale tuginevalt ka juba üha enam Eesti madalama aktiivsusega piirkondades. Üksikelamukruntide turul on hinnakasvu kiirenemist takistanud möödunud buumi jooksul planeeritud, kuid seni väljaarendamata uuselamurajoonide kinnistud, mis on elamuturu aktiveerumise järgselt taas likviidsemaks muutunud. Tartu ja Tallinna lähiümbruses ning Eesti väikelinnades on ostjate poolt enimeelistatud piirkondades elamuehituseks sobilike kruntide pakkumine tugevalt vähenenud. Viimane trend soodustab uute elurajoonide kujunemist keskustest aina kaugemal. Tervikliku infrastruktuuriga uuselamurajoon on lähitulevikus ilma kohalike omavalitsuste poolse kaasfinantseerimiseta esile kerkimas aga võrdlemisi vähe. Viimast just seetõttu, et finantskriisi tulemusena on muutunud hoonestamata maa ostmisega kui ka arendamisega seotud finantseerimistingimused. Lisaks, maaturul on hinnakasv olnud seni oluliselt tagasihoidlikum kui korteri- või elamuturul, mistõttu eelistab enamus kinnisvaraarendajatest pigem madalama riskiga äriplaane. Üksikutes Eesti väikelinnades või nende lähiümbruses on elamuehituseks sobilikke krunte turule lisandumas kohalike omavalitsuste poolse koostöö tulemusena (nt Rakvere, Viljandi).

Haritavate maade kokkuost on aastatel 2020 - 2021 järsult suurenenud

Põllu- ja metsamaa hinnad, mis reageerisid 2008. aasta majanduslangusele tagasihoidlikult, jätkasid seejärel pea iga-aastase hinnataseme kasvuga. 2004. aastast vaadatuna on haritava maa hinnakasv olnud Eesti korterituru kasvust pea 5 ning metsamaade puhul ligi kaks korda kiirem. Üheks põhjuseks on olnud Eesti põllu- ja metsamaa madal hind teiste Euroopa riikidega võrreldes, kuid oma osa on mänginud ka Euroopa Liidu poolt makstavad toetused ning Eesti ekspordisektori konkurentsivõime paranemine. Nii põllu- kui ka metsamaid vahendavad ja ostavad suuremal hulgal kokku juba avalikkusele teadaolevad ettevõtted ja isikud. Tehingud on valdavalt seotud investeerimisalaste või spekulatiivsete huvidega, mitte aga otseselt põllu- ega metsamajandamisega. Maade suuromanike kätte koondumine jätkub ka lähitulevikus, kus üha enam on ostjateks kinnisvarafondid.

Koroonapandeemiast räsitud 2020. aasta tõi maatulundusmaade turule taaskordselt kasvava tehingute arvu ning kiire kasv on jätkunud ka 2021. aasta I poolaastal. Varasemate aastate pidev tehingute arvu vähenemine on tulenenud ennekõike pakkumiste vähenemisest, kuid seetõttu on üha enam soetamata asutud ka kinnistuid, mis varasemalt ei olnud niivõrd atraktiivsed. 2021. aastal on nii haritavate maade kui ka metsamaade osas asunud hinnakasv taas kiireneva, seda tõenäoliselt järsult kasvanud puidu hindade ning suurenenud põllumajandustootmise tõttu. Võrreldes 2018. aastaga on hoonestamata maatulundusmaade osas siiski hinnakasv veel mõnevõrra aeglasem ning koroonakriisi põhjustatud hinnakasvu kiirenemine võib olla pelgalt ajutine. 2019. aastal aeglustus metsamaade hinnakasv 45%-lt 6,4%-ni, püsidis seejärel 2020. aastal 11% juures. Haritava maa hinnakasv kiirenes aga 2019. aastal 6,2%-lt 13%-ni, aeglustudes seejärel 2020. aastal 4,9% tasemele. 2021. aasta I poolaastal püsis metsamaade aastane hinnakasv 27% ja põllumaadel 8,5% tasemel.

Prognoosid

Eesti kinnisvaraturu aktiivsust jääb elukondliku kinnisvara osas hoidma jätkuvalt ennekõike 1980ndate teises pooles sündinud tarbijaskond. Nimetatud perioodil sündis Eestis kõige enam inimesi, kes tänasel ajal on moodustamas eraldi leibkondi ning soetamas oma esimest või leibkonna edasise suurenemise tõttu ka juba järgmist kinnisvara. Erinevate krediidiastutuste poolt avaldatud andmete alusel on aktiivseimaks eluasemelaenu võtvaks eagrupiks olnud viimastel aastatel just 28-32-aastased inimesed, mille osas ei ole olulisi muutusi oodata. Aktiivseimateks piirkondadeks jäävad ennekõike juba väljakujunenud suuremad keskused eesotsas Tallinnaga ja selle lähiümbrusega, mis jätkavad kasvamist. Kui 2008 - 2009 aastate sündmustest taastumist toetas 1980ndate kõrge sündimus, siis eelolevad aastad on demograafiliste tegurite tugevalt keerukamad, sest 1990ndatel vähenes järsult sündimus ning Eesti elanikkond on märgatava kiirusega vananemas. Viimastel aastatel on Eestisse sisserännanud olnud rohkem kui väljarännanud, kuid väljaränne on absoluutnumbrites püsinud endiselt kõrge ning koroonakriisi tõttu

ajutiselt halvenenud tööturg on taaskordselt viinud Skandinaavia suunalise väljarände hoogustumiseni. Tallinna ja selle lähiümbruse pideva kasvuga kaasneb madalama jätkusuutlikkusega piirkondade ääremaastumise jätkumine. Arvestades Eesti elukondliku kinnisvaraturu edasisi arengutrende, võib 2021. aastaks prognoosida märkimisväärset turuaktiivsuse kasvu, kuid järgnevad aastad võivad tuua turuaktiivsuse pikemaajalise languse. Hinnatasemetes osas lähitulevikus kasv jätkub, kuna nii järelturul kui ka uute korterite osas on pakkumine piirkonniti juba madalam kui enne koroonakriisi ning laenuuritu tingimused on soodsad.

Aastatagune kõrgem võrdlusbaas asub turuaktiivsuse edasist kasvu tugevamalt takistama 2021. aasta IV kvartalist. Hinnataset jäävad elamispindade turul hoidma ennekõike uusarendused, millele osas on müüginumbrid võlaõiguslike lepingute raames püsinud 2021. aasta I poolaastal oodatust tunduvalt paremad ning ehitusaktiivsus on märkimisväärselt suurenenud ka Eesti väikelinnades. 2020. aasta IV kvartalist on tehinguaktiivsus püsinud suhteliselt kõrge, mille kõrval on kahtlus arvata, et nõudlus võib üheskoos demograafiliste trendidega asuda 2022. aasta II pooles korteriturul vähenema. Ajutiselt alanenud ehitusaktiivsus kui ka globaalselt järsult kasvanud toorainete hinnad on viimas uute korterite hinnakasvu kiirenemiseni, mis tõenäoliselt asub uute ja vanemate elamispindade hinnaerinevust taas suurendama. 2021. aasta senist ostuhuvi arvestades on täheldada, et hindade kasv on elamispindade kui ka investeerimiseks atraktiivsete äriotstarbeliste kinnisvarade turul selgelt kiirenenud. 2021. aasta sügisel perioodil vabanev II pensionsamba raha asub nõudlust ajutiselt veelgi suurendama, mille järgselt võib aga turuaktiivsus mõningase viitajaga pikemaajalisse langusesse siirduda ja edasine hinnakasv selle taustal aeglustuda. Eluasemelaene väljastavate pankade nõuded jäävad küll takistama tehingute tegemist, kuid suurenenud konkurentsi tõttu on märgata, et krediidiastutuste huvi uusi laene väljastada on varasemast suurem, mis kajastub ka varasemast madalamates eluasemelaenude intressimäärades, mis soodustab juba niigi kasvanud nõudlust. Globaalse finantskriisi põhjuseid ei oldud aastatel 2009 - 2019 endiselt lahendatud ning taaskordse ekspansiivse rahapoliitika taustal võib prognoosida, et koroonakriisist taastumise järgselt ootab pideva võlakooormuse kasvu tõttu maailmamajandust peatselt veelgi keerulisem olukord, millest ei jää puutumata ka Eesti kinnisvaraturg, kus võib täheldada varade inflatsiooni ehk hinnakasvu jätkumist, mis viib 2021. aastal elamispindade kättesaadavuse halvenemiseni.

3.3 Valga maakonna ja Otepää hoonestamata maade turuülevaade

Hoonestamata elamumaadega teostati Valga maakonnas 2020. aastal 50 tehingut, mediaanhinnaks kujunes 1,81 €/m² ja aritmeetiliseks keskmiseks hinnaks 7,27 €/m². Võrreldes eelnenud aastaga tõusis nii tehingute arv, mediaanhind kui ka aritmeetiline keskmine hind. Üle poolte ehk 27 tehingut teostati Valga maakonna hoonestamata elamumaadest Otepää vallas, mis on ka kõige kõrgema kinnisvara hinnatasemega piirkond maakonnas. Kuigi statistika kohaselt aritmeetiline keskmine hind ja mediaanhind Otepää vallas langes, siis kuna tegemist on väikese tehingute arvuga, on keskmised oluliselt mõjutatud ja tegelikkuses olulist hinnamuutust ei toimunud.

Äri- ja tootmismaa tehingute hulk on Valga maakonnas väga madal (alla 5 tehingu aastas), toimunud tehingutest valdav enamus ei ole üldjuhul vabaturutehingud. Kuna tehingute hulk on väga väike, siis kinnisvara hinnastatistika tegelikku hinnataset ja selle muutust ei näita.

Hoonestamata maa tehingud Valga maakonnas aastatel 2017-2021*

Aasta	Sihstostarve	Arv	Pindala (m ²)		Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind (eur /m ²)				
			Keskmine	Kokku	Min	Max	Min	Max	Mediaan	Keskmine	Standardhälve	
2017	elamumaa	29	5 976,00	145 558	500	13 700	0,06	11,27	0,81	2,26	2,94	
	maatulundusmaa	319	104 129,10	9 592 659	192	505 000	0,01	4,19	0,25	0,31	0,34	
	muu	7	6 592,10	16 653	50	15 000	0,02	0,43	0,19	0,18	0,14	
	segamaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***	
	tootmismaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***	
	ärimaa	5	6 957,80	168 344	2 844	120 000	0,36	24,29	1,91	6,29	10,11	
2018	elamumaa	27	6 965,20	220 103	1	50 000	0,00	16,93	0,73	2,54	4,09	

			Pindala (m ²)		Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind (eur /m ²)				
Aasta	Sihtostarve	Arv	Keskmine	Kokku	Min	Max	Min	Max	Mediaan	Keskmine	Standard-hälve
	maatulundusmaa	253	114 675,60	9 353 692	500	319 500	0,00	11,16	0,30	0,50	1,07
	muu	9	13 176,60	110 509	50	60 000	0,01	1,71	0,33	0,48	0,51
	segamaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	tootismaa	3	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2019	elamumaa	27	6 276,30	403 195	1 000	129 600	0,24	95,36	1,60	6,20	18,32
	maatulundusmaa	294	103 716,00	11 645 176	999	327 600	0,05	6,51	0,37	0,47	0,55
	muu	30	15 727,70	138 909	378	25 000	0,04	26,51	0,56	3,54	7,14
	segamaa	3	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	tootismaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2020	elamumaa	50	7 254,80	819 771	1	180 000	0,02	154,24	1,81	7,27	22,00
	maatulundusmaa	226	104 694,90	9 584 204	250	350 000	0,01	3,22	0,37	0,46	0,41
	muu	47	2 657,00	135 420	30	21 000	0,14	30,77	0,60	3,01	5,93
	segamaa	6	132 099,00	418 000	14 000	214 000	0,16	1,53	0,95	0,94	0,52
	tootismaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2021	elamumaa	33	8 309,70	559 251	2 000	63 000	0,44	27,56	2,91	4,36	5,53
	maatulundusmaa	178	114 501,20	10 395 849	400	545 000	0,03	12,51	0,48	0,63	1,02
	muu	18	22 087,20	224 979	439	110 200	0,13	14,86	0,81	2,04	3,49
	segamaa	5	104 410,00	328 900	30 000	128 000	0,11	6,38	1,25	2,10	2,49
	tootismaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa-ameti tehingustatistika, * seisuga 19.07.2021

Maakonna hoonestamata maatulundusmaade tehingute arv on olnud viimasel aastal alla 300. Kuna maatulundusmaad on kõlvikuliselt koosseisult, mulla viljakuselt ja metsatagavara osas väga erinevad, siis statistilised keskmised üldist hinnataseme muutust ei näita, kuid teadaolevalt on viimase aastaga ka hoonestamata maatulundusmaade osas toimunud mõningane hinnatõus.

Hoonestamata maa tehingud Otepää vallas aastatel 2017-2021*

			Pindala (m ²)		Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind (€/m ²)				
Aasta	Sihtostarve	Arv	Keskmine	Kokku	Min	Max	Min	Max	Mediaan	Keskmine	Standard-hälve
2017	elamumaa	16	8 752,80	101 099	500	13 700	0,06	11,27	0,58	2,22	3,57
	maatulundusmaa	140	93 422,90	3 275 635	192	141 300	0,02	4,19	0,25	0,32	0,40
	muu	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	segamaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2018	elamumaa	14	9 265,10	174 138	1	50 000	0,00	16,93	0,63	3,61	5,44
	maatulundusmaa	81	100 285,70	2 570 940	1 000	192 360	0,03	3,05	0,30	0,43	0,51
	muu	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	segamaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	tootismaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2019	elamumaa	14	7 399,70	299 750	2 000	129 600	0,55	95,36	1,40	9,84	25,27
	maatulundusmaa	96	71 628,00	2 813 238	1 300	327 600	0,06	6,51	0,35	0,63	0,88

Aasta	Sihtostarve	Arv	Pindala (m ²)		Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind (€/m ²)			
			Keskmine	Kokku	Min	Max	Min	Max	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
	muu	14	19 121,90	86 350	393	19 001	0,04	26,51	0,68	3,70	7,69
	segamaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2020	elamumaa	27	10 242,80	704 701	1	180 000	0,02	154,24	1,47	11,03	29,54
	maatulundusmaa	106	77 429,60	3 406 833	422	350 000	0,01	3,22	0,38	0,49	0,49
	muu	22	1 866,80	60 447	30	20 600	0,14	17,76	0,43	3,29	5,67
	segamaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2021	elamumaa	23	11 087,10	503 070	5 000	63 000	0,44	27,56	1,68	4,74	6,52
	maatulundusmaa	57	59 807,40	2 557 042	2 000	250 000	0,10	12,51	0,55	0,93	1,69
	muu	9	17 854,30	143 856	439	110 200	0,35	4,62	0,74	1,42	1,63
	segamaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	tootmismaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika, * seisuga 19.07.2021

Otepää vallas on kõrgeimalt hinnatud Otepää linna ja selle lähiümbruse kinnistud. Kõrgeima hinnatasemega on järvega piirnevad kinnistud (hinnatase 50 000 – 100 000 eurot). Hoonestamata elamumaadega toimub piirkonnas tehinguid väga vähe, möödunud aastal oli Otepää lähistel toimunud tehnovõrkudeta hoonestamata elamumaade tehingute hinnad 35 000 – 40 000 eurot. Tehnovõrkude ja/või järveäärsete kinnistute osas ületab Otepää vallas nõudlus pakkumist. Hoonestamata maatulundusmaadega on hetkel pakkumises mitmeid kinnistuid – peamiselt on tegemist maanteega piirnevate rohumaadega, mis on osalise metsamaaga, kus ehitusõigus puudub või see on võimalik saada projekteerimistingimustega. Pakkumishinnad on sellistel kinnistutel 0,3-0,8 €/m².

3.4 Turustatavuse analüüs







Turustatavuse analüüs on protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetorkorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.







Kuna ärälõige ei vasta kriteeriumitele, mis on omased kinnisasjadele, millega vabal turul kaubeldakse, siis teostame ainult kinnistu (kuna ärälõige teostatakse kinnistu hoonestamata osalt) kui terviku turustatavuse analüüsi.

Hinnatava vara lõppkasutajad:	ennekõike füüsilised isikud
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused:	füüsiline isik, kes soetab vara ehituseks ja kellel on selleks finantsvõimekus ehk kõrgema sissetulekuga leibkond
Kas vara rahuldab turusegmendi nõudeid:	<p>vara vastab valdavalt potentsiaalsete ostjate ootustele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - optimaalne pindala - kompaktne geomeetria - olemas ehitusõigus <p>Võimalikud puudused:</p> <ul style="list-style-type: none"> - puuduvad tehnovõrgud.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib vara:	vara osta soovivate lõppkasutajate hulka pole küll võimalik täpselt määratleda, kuid kuna vara rahuldab vara turusegmendi nõudeid valdavalt, siis hinnanguliselt soovib vara mõõdukas hulk võimalikest lõpptarbijatest
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimalised vara soetama:	maa-ala on oma turuväärtuse absoluutväärtusest tulenevalt kättesaadav mõõdukale hulgale potentsiaalsetele ostjatele

Konkureeriv pakkumine turul:	Valga maakonnas on hetkel pakkumises 66 hoonestamata maad, millest 41 asub Otepää vallas (hinnad vahemikus 10 000 – 200 000 eurot). Pakkumises on mitmeid maanteeäärseid erineva kõlvikulise koosseisuga maatulundusmaa kinnistuid, hinnatase on 0,3-6,0 €/m ² , kuid valdavas osas siiski 0,3-0,8 €/m ² . Hoonestamata elamumaade hinnad on hinnatud piirkondades 2 – 10 €/m ² .
Arendusprojektid:	puuduvad
Müügiperiood:	müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva seisuga võib prognoosida keskmiselt 6-12 kuud
Oodatavad müügihinnad:	järgnevas poolaastaks olulist hinnamuutust ei prognoosi
Alternatiivsed kasutused:	maa-ala parimaks kasutuses on kasutus elamumaana elamuehituseks

Hinnatava varaga võrreldavad müügipakkumised on järgmised:

Address	Pakkumishind	Kinnistu pindala m ²	Kirjeldus
Otepää vald, Nüpli küla 	75 000 € 4,04 €/m ²	18 582 m ²	Sihtotstarve: maatulundusmaa 100% Tehnovõrgud: puuduvad Ehitusõigus: olemas projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks
Otepää vald, Nüpli küla 	125 000 € 5,56 €/m ²	22 500 m ²	Sihtotstarve: maatulundusmaa 100% Tehnovõrgud: puuduvad Ehitusõigus: puudub
Otepää vald, Raudsepa küla 	58 000 € 0,87 €/m ²	66 400 m ²	Sihtotstarve: maatulundusmaa 100% Tehnovõrgud: puuduvad Ehitusõigus: kinnistul asuvad amortiseerunud elamu ja abihooned
Otepää vald, Kaurutootsi küla 	14 500 € 1,27 €/m ²	11 393 m ²	Sihtotstarve: elamumaa 100% Tehnovõrgud: puuduvad Ehitusõigus: ehitusõigus üksikelamu püstitamiseks
Otepää vald, Kaurutootsi küla 	21 000 € 1,37 €/m ²	15 323 m ²	Sihtotstarve: elamumaa 100% Tehnovõrgud: puuduvad Ehitusõigus: ehitusõigus üksikelamu püstitamiseks
Otepää vald, Kaurutootsi küla 	23 000 € 1,22 €/m ²	18 852 m ²	Sihtotstarve: elamumaa 100% Tehnovõrgud: puuduvad Ehitusõigus: ehitusõigus üksikelamu püstitamiseks

Address	Pakkumishind	Kinnistu pindala m ²	Kirjeldus
Otepää vald, Kaurutootsi küla 	27 000 € 1,08 €/m ²	24 934 m ²	Sihtotstarve: elamumaa 100% Tehnovõrgud: puuduvad Ehitusõigus: ehitusõigus üksikelamu püstitamiseks
Otepää vald, Arula küla 	18 500 € 2,55 €/m ²	7250 m ²	Sihtotstarve: elamumaa 100% Tehnovõrgud: puuduvad Ehitusõigus: ehitusõigus üksikelamu püstitamiseks
Otepää vald, Kurevere küla 	19 900 € 0,74 €/m ²	26 800 m ²	Sihtotstarve: maatulundusmaa 100% Tehnovõrgud: puuduvad Ehitusõigus: puudub
Otepää vald, Tõutsi küla 	20 000 € 0,41 €/m ²	48 700 m ²	Sihtotstarve: maatulundusmaa 100% Tehnovõrgud: puuduvad Ehitusõigus: puudub
Otepää vald, Tõutsi küla 	20 000 € 0,56 €/m ²	36 000 m ²	Sihtotstarve: maatulundusmaa 100% Tehnovõrgud: puuduvad Ehitusõigus: puudub
Otepää vald, Nõuni küla 	39 000 € 0,30 €/m ²	130 400 m ²	Sihtotstarve: maatulundusmaa 100% Tehnovõrgud: puuduvad Ehitusõigus: puudub

Allikas: kinnisvaraportaali KV.ee

Rõhutame, et eelpool toodud hoonestamata elumaade puhul on tegemist pakkumishinnaga, mitte müügihinnaga. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et hinnatud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemuse täpsust.

4. Hüvitusväärtuse hindamine

4.1 Parim kasutus

Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Parima kasutuse põhimõte on turuväärtuse hindamise lahutamatu osa (EVS 875-1).

Kuna ärälõige ei vasta kriteeriumitele, mis on omased kinnisasjadele, millega vabal turul kaubeldakse, siis teostame ainult kinnistu kui terviku parima kasutuse analüüsi.

Parima kasutuse analüüsiga hõlmatud kinnistu paikneb Valga maakonnas Otepää vallas, piirneb maanteega. Kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on maaüksus osaliselt metsamajandusmaa ja õueala, kehtestatud detailplaneeringu kohaselt 100% elamumaa.

Arvestades maa sihtstarvet, pindala, asukohta, head juurdepääsu ja kehtestatud üldplaneeringut, detailplaneeringut, on töö koostaja seisukohal, et kinnistu parimaks kasutuseks on kasutus elamumaana elamu ja abihoonega hoonestamiseks. Maa-ala ostetaks ennekõike tervikuna omakasutusse.

4.2 Hindamismeetodi valik

Olenevalt hinnatava vara olemusest saab kasutada hindamisel nii eraldi, kui ka kombineeritult kolme põhimeetodit: võrdlusmeetod, tulumeetod ning kulumeetod. Kasutatava meetodi valik sõltub hinnatavast varast ning kasutada olevast turuinformatsioonist.

Võrdlusmeetod (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdnud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdnud 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 võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

Tulupõhine käsitus (income approach) ehk **tulumeetod** põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul (EVS 875-9).

Kulupõhine käsitus (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 (EVS 875-8).

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 sellele väärtusele, mis kahju suurust kõige paremini iseloomustab. Tavaliselt selgitatakse hüvitamise olemusel sel moel, et hüvitise saaja varanduslik seisund ei tohi hüvitamise kaudu halveneda. **Kindlasti tuleb eraldi rõhutada aga ka seda, hüvitise saaja ei tohi hüvitamise kaudu rikastuda** (EVS 875-12).

Kuna planeeritav ärälõige ei ole käsitletav eraldi müügiobjektina (pindalalt väike, ehitusõiguse saamine ei ole tõenäoline), siis on kinnisasja hüvitusväärtuseks seoses pindalaga vähenemisega kinnisasja turuväärtus (ärälõike pindala ja kinnisasja pinnaühiku turuväärtuse korrutis). Ekspert hinnangu koostaja hinnangul iseloomustab hinnatava kinnisasja hüvitusväärtust seoses pindala vähenemisega kõige paremini kinnisasja turuväärtus. Kuna hinnatavale varale analoogsed varad on enamasti müügi- (mitte üüri-) käibes, on hindamise meetodiks valitud võrdlusmeetod.

Lisaks on vajalik vaadelda, kas ärälõike võõrandamisega kaasneb omanikel kaasnevaid kahjusid (punkt 4.2.2). ja jääb saamata tulu (punkt 4.2.3).

4.2.1 Kinnisasja hüvitusväärtus seoses pindala vähenemisega

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitav vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Alljärgnevasse koondtabelisse on kokku koondatud hinnatavale varale kaudselt võrreldavad tehingud järgmiste tunnuste alusel:

- kinnistu (müüdnud kogu kinnistu)
- asukoht Otepää vallas
- hoonestamata kinnistud
- kinnistud, mis on sobilikud projekteerimistingimustega elamu ja abihoonetega hoonestamiseks
- pindala vahemikus 4000 – 20 000 m²
- tehingu toimumisaeg juuli 2020 kuni juuni 2021

Hindajale on teada järgmised võrreldavad tehingud:

	VÕRRELDAVAD TEHINGUD						
	1	2	3	4	5	6	7
Tehinguhind, €	36 000 €	50 000 €	22 000 €	55 000 €	57 000 €	44 500 €	51 000 €
Tehinguhind pinnaühiku arvestuses €/m²:	3,28 €	10,82 €	4,19 €	3,17 €	6,86 €	9,13 €	7,21 €
Tehingu aeg:	juuni 2021	aprill 2021	aprill 2021	märts 2021	oktoober 2020	juuli 2020	mai 2020
Asukoht	Valga maakond, Otepää vald, Nüpli küla, piirneb maanteega, Otepää linnast 7 km	Valga maakond, Otepää vald, Nüpli küla, Otepää linnast 3 km, Väike-Munamäe läheduses	Valga maakond, Otepää vald, Pedajamäe küla, maanteest eemal, Otepää linnast 3 km	Valga maakond, Otepää vald, Nüpli küla, Otepää linnast 3 km, maanteest eemal	Valga maakond, Otepää vald, Pühajärve küla, 3 km Otepää linnast, lähedal suur päikesepark	Valga maakond, Otepää vald, Pühajärve küla, piirneb kõrvalmaanteega	Valga maakond, Otepää vald, Pühajärve küla, piirneb kõrvalmaanteega
Kinnisasja pindala, m²:	10966	4621	5247	17340	8309	4873	7069
Geomeetria ja reljeef:	kompaktne hulknurk, reljeefne	kompaktne hulknurk, reljeefne	kompaktne hulknurk, reljeefne	kompaktne hulknurk, reljeefne	kompaktne hulknurk, reljeefne	kompaktne hulknurk, reljeefne	kompaktne hulknurk, reljeefne
Tehnovõrgud:	puuduvad, elektriliitumine ampritasu põhine	puuduvad, elektriliitumine ampritasu põhine	puuduvad, elektriliitumine ampritasu põhine	puuduvad, elektriliitumine ampritasu põhine	puuduvad, elektriliitumine ampritasu põhine	puuduvad, elektriliitumine ampritasu põhine	puuduvad, elektriliitumine ampritasu põhine
Juurdepääs:	hea	hea	hea	hea	hea	hea	hea

	VÖRRELDAVAD TEHINGUD						
	1	2	3	4	5	6	7
Sihtotstarve, ehitusõigus:	elamumaa 100%, üksikelamu ehitusõigus (kehtestatud detailplaneering)	elamumaa 100%, üksikelamu ehitusõigus (kehtestatud detailplaneering)	elamumaa 100%, üksikelamu ehitusõigus (kehtestatud detailplaneering)	elamumaa 100%, üksikelamu ehitusõigus (kehtestatud detailplaneering)	100% elamumaa, kehtestatud detailplaneering, üksikelamu ja abihoone ehitusõigus	100% elamumaa, kehtestatud detailplaneering, üksikelamu ja abihoone ehitusõigus	100% elamumaa, kehtestatud detailplaneering, üksikelamu ja abihoone ehitusõigus
Haljastus:	osaline kõrghaljastus, isetekkeline roht-taimestik	osaline kõrghaljastus, isetekkeline roht-taimestik	osaline kõrghaljastus, isetekkeline roht-taimestik	osaline kõrghaljastus, isetekkeline roht-taimestik	osaline kõrghaljastus, isetekkeline roht-taimestik	isetekkeline roht-taimestik	isetekkeline roht-taimestik
Muu tegur:	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub
VÖRDLUS-TEHINGU VALIK:	ei sobi (tegemist on hinnatava varaga)	ei sobi (erineva asukohaga)	sobib	sobib	ei sobi (erineva asukohaga)	ei sobi (erineva asukohaga)	ei sobi (erineva asukohaga)

Edasiseks võrdluseks ja kohandamiseks on valitud tehingud nr 1, 3 ja 4, mis sobivad enim.

Kohandamine on protseduur, mida kasutatakse võrreldava vara hinna teisendamiseks lähtuvalt erisustest võrreldes hinnatava varaga. Kohandamisel võetakse arvesse võrreldava vara erisused, kasutades selleks kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid võtteid (EVS 875-11).

Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel. Kohandus on võrdluselemendi teisendus, mis lähtub konkreetse elemendi erinevusest hinnatava vara ja võrreldava vara vahel (EVS 875-11).

Võrdluselementideks on peale tehingu aja, tulenevalt hinnatava vara iseloomust, esitatud algandmete põhjal valitud:

Jrk	Võrdluselement
1	Asukoht
2	Maaüksuse pindala
3	Maaüksuse geomeetria ja reljeef
4	Tehnovõrgud
5	Juurdepääs
6	Sihtotstarve, ehitusõigus
7	Haljastus

Teisi parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, kuna lähteandmete kohaselt ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad või on sarnased.

Hindamisel lähtutakse võrreldavate tehingute pinnaühikule taandatud **ühikuhinnast (€/m²)**, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD	
		3	4
Tehinguhind, €	Hindamisel lähtuti ühikuhinnast €/m²	22 000 €	55 000 €
Tehinguhind pinnaühiku arvestuses €/m²:		4,19 €	3,17 €
Tehingu aeg: Ajaldamine ⁹	juuli 2021	aprill 2021 0%	märts 2021 0%
Ajaldatud tehinguhind, €/m²		4,19 €	3,17 €
Asukoht Kohandus ¹⁰	Valga maakond, Otepää vald, Nüpli küla, piirneb maanteega, Otepää linnast 7 km	Valga maakond, Otepää vald, Pedajamäe küla, maanteest eemal, Otepää linnast 3 km -10%	Valga maakond, Otepää vald, Nüpli küla, Otepää linnast 3 km, maanteest eemal -10%
Kinnisasja pindala, m²: Kohandus ¹¹	10 966	5247 -20%	17 340 20%
Geomeetria ja reljeef: Kohandus ¹²	kompaktne hulknurk, reljeefne	kompaktne hulknurk, reljeefne 0%	kompaktne hulknurk, reljeefne 0%
Tehnovõrgud: Kohandus ¹³	puuduvad	puuduvad, elektriliitumine ampritasu põhine 0%	puuduvad, elektriliitumine ampritasu põhine 0%
Juurdepääs: Kohandus ¹⁴	hea	hea 0%	hea 0%
Sihtotstarve, ehitusõigus: Kohandus ¹⁵	elamumaa 100%, üksikelamu ehitusõigus (kehtestatud detailplaneering)	elamumaa 100%, üksikelamu ehitusõigus (kehtestatud detailplaneering) 0%	elamumaa 100%, üksikelamu ehitusõigus (kehtestatud detailplaneering) 0%
Haljastus: Kohandus ¹⁶	osaline kõrghaljastus, isetekkeline rohttaimestik	osaline kõrghaljastus, isetekkeline rohttaimestik 0%	osaline kõrghaljastus, isetekkeline rohttaimestik 0%

⁹ Ajaldamine on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või -langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal (EVS 875-11). Hinnatava varaga piirkonnas ei ole vaadeldaval perioodil võrreldavate varade hindades olulist muutust toimunud.

¹⁰ Töö koostaja hinnangul on varad nr 3 ja 4 hinnatavast varast veidi parema asukohaga (asuvad Otepäälle lähemal ja maanteest eemal).

¹¹ Hindamisel on lähtutud mastaabiefektist – suurema pindalaga kinnistute ühikväärtus on madalam kui väiksema pindalaga kinnistutel ja vastupidi.

¹² Varad on samaväärsed.

¹³ Elektri, vee ja kanalisatsiooniga kinnistud on kõrgemalt väärtustatud. Hetkel on varad samaväärsed.

¹⁴ Parema juurdepääsuga kinnistud on kõrgemalt väärtustatud.

¹⁵ Oluline ei ole konkreetne sihtotstarve vaid ehitusõiguse olemasolu või saamise võimalus. Töö koostaja hinnangul on varad samaväärsed.

¹⁶ Varad on samaväärsed.

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD	
		3	4
Summaarne kohandus, %		-30%	10%
Kohandatud tehinguhind, €/m ²		2,94 €	3,49 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa		30%	30%
Kaalud ¹⁷		50%	50%
Kaalutud kohandatud tehinguhind, €/m ²		1,47 €	1,74 €
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind, €/m ²	3,21 €		

Seega kujuneb kinnisasja turuväärtuseks 3,21 €/m² ja kinnisasja hüvitusväärtuseks seoses pindala vähenemisega on 3,21 €/m² x 851 m² = **2731,71 €**.

4.2.2 Saamata jääva tulu

Hüvitamisel tuleb arvesse võtta ka saamata jäävat tulu ja kaasnevaid kahjusid, mis võivad olla püsiva iseloomuga või ühekordsed. Kaaneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. Ühekordne kahju on oma olemuselt kulupõhine ja sellisel moel tulen seda käsitleda ka hüvitusväärtuse hindamisel.

Töö koostaja hinnangul hinnatava vara osas saamata jääv tulu puudub.

4.2.3 Kaasnevad otsesed varalised kahjud

Hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt. Otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitatakse eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju:

- 1) ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine
- 2) detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine
- 3) metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine
- 4) kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenedamine.

Äralõike võõrandamisega kaasneb vara omanikel seoses metsa hävimisega otsene varaline kahju. Võõrandataval äralõikel kasvavad: kuusk (tagavara 16,358 tm), mänd (tagavara 2,386 tm), remmelgas (tagavara 1,024 tm), lehtmuid (tagavara 1,364 tm). Metsamaterjali turuväärtus on 937,01 eurot (arvutustabel eksperthinnangu lisas nr 6).

4.2.4 Hinnatava vara hüvitusväärtus

Punktide 4.2.1, 4.2.2 ja 4.2.3 tulemuste summeerimisel kujuneb hinnatava vara hüvitusväärtuseks:

¹⁷ Hindamistulemuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väikse kaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal.

Kinnisasja hüvitusväärtus seoses pindala vähenemisega:	2731,71 €
Saamata jääv tulu:	0 €
Kaasnev otsene varaline kahju:	937,01 €
Kinnisasja hüvitusväärtus:	3668,72 €

Hinnatava vara hüvitusväärtus on väärtuse kuupäeval **3668,72 (kolm tuhat kuussada kuuskümmend kaheksa eurot ja seitsekümmend kaks senti) eurot** ehk **4,31 (neli eurot ja kolmkümmend üks senti) eurot ruutmeeter** taandatuna äralõike pindalale (851 m²).

Käibemaksu käsitlese hindamisaruandes määrab tellija lähteülesandega. Tavaliselt lähtutakse sellest, et varade puhul, mille käivet maksustatakse käibemaksuga või mille puhul on alust arvata, et nende käive on käibemaksuga maksustatav, esitatakse hindamistulemus hindamisaruandes koos käibemaksuga (Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise juhend punkt 5).

Hindamistulemus on lõppväärtus, millele ei lisandu käibemaks, kuid milles võib Eesti õigusaktides sätestatud korras sisalduda käibemaks.

Lisa nr 1 Fotod maaüksusest







Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast

Registriosa:

Registriosa number	2551140
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Õigsuse märke	Elektroniine registriosa omab õigusliku tähendust: 08.11.2012
Digitoomik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 08.11.2012

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	83601:003:0037	Elamumaa 100%, Valga maakond, Otepää vald, Nüpli küla, Kõõritamme 3.	10966 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 4.12.2017.	kehtiv
2	Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalserviit kinnistule nr: 2551240. Tähtajatu teeservituut vastavalt 29.10.2012 lepingu punktile 4 ja lepingu lisaks olevale plaanile (Lisa 1).			29.10.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.11.2012. Kohtunikuabi Eha Mikk	kehtiv
3	Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalserviit kinnistule nr: 2551240. Tähtajatu teeservituut vastavalt 29.10.2012 lepingu punktile 4 ja lepingu lisaks olevale plaanile (Lisa 1).			29.10.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.11.2012. Kohtunikuabi Eha Mikk	kehtiv
4	Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalserviit kinnistule nr: 2551240. Tähtajatu teeservituut sisuga vastavalt 07.06.2021 sõnnitud lepingu punktile 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile.			7.06.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.06.2021. Kohtunikuabi Ülle Juhanson	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Tõru Garden OÜ (registrikood 14709400)	7.06.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.06.2021. Kohtunikuabi Ülle Juhanson	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; kasutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Kasutusõigus		kehtiv

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
	on tähtjatu. Registrisessa nr 1404040 sisse kantud 30.10.2007, jagamisel siia üle kantud 29.10.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.11.2012. Kohtunikuabi Eha Mikk		
2	Reaalservituut kinnistu nr 2551240 igakordse omaniku kasuks. Tähtjatu tübiservituut sisuga vastavalt 07.06.2021 sõmitud lepingu punktile 6 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 7.06.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.06.2021. Kohtunikuabi Ülle Juhanson		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 10.10.2014 kinnistamisavalduse, 22.09.2014 Kinnistamisavalduse muutmise avalduse alusel 20.10.2014. Kohtunikuabi Evä Nemvalts	kehtiv

Asutus: Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

Nimi: KERLI KOHA

Kuupäev: 23.07.2021 16:51:12

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa nr 3 Maa-ameti avaliku teenuse hübriidkaart ja kitsenduste kaart

Katastriüksuse hübriidkaart



Allikas: Maa-ameti geoportaali maainfo kaardirakendus, lennuaeg 13.06-22.06.2020

Katastriüksuse kitsenduste kaart

Maakatastri kitsenduste kaardi väljavõte

Kauplev 02.08.2021

X = 647834, Y = 6432079



X = 647627, Y = 6431872

Leht 1 / 2

Maa-amet 2021. Kõik õigused kaitstud.

Aluskaart






Otsingu objekti andmed

Otsinguobjekt: Katastrilüksus


Tunnus: 63601:003:0037

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nihtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m ²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nihtus	Seotud VID (kpo)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	46/2336511	46	3403.67	Maantee	46
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	K46652436/5347522	K46652436	471.22	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	K46652436
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	MKL167312460 /5448096	MKL167312460	244.27	Elektrimaakaabelliin	MKL167312460

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nihtus	Ulatus (m ²)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	3403.67
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	665.05

Otsinguobjekti kitsendusi põhjustava objekti (kpo) andmed

Legend	Kitsendusi põhjustava objekti nihtus	VID (kpo)*	Nimetus	Ulatus (m /m ²)	Andmete haldaja	Andmed registreerinud	Õiguslikult kehtiv alates	Täpsusklass (m)
	Elektrimaakaabelliin	MKL167312460	ÕL mast. 1	122.48	Elektrilevi OÜ	01.06.2021	30.07.2021	1.0

* VID (kpo) - Kitsendusi põhjustava objekti identifikaator

Leht 2 / 2

Maa-amet 2021. Kõik õigused kaitstud.

Allikas: Maa-ameti geoportali kitsenduste kaardirakendus

Lisa nr 4 Riikliku ehitisregistri väljavõte

Otsing

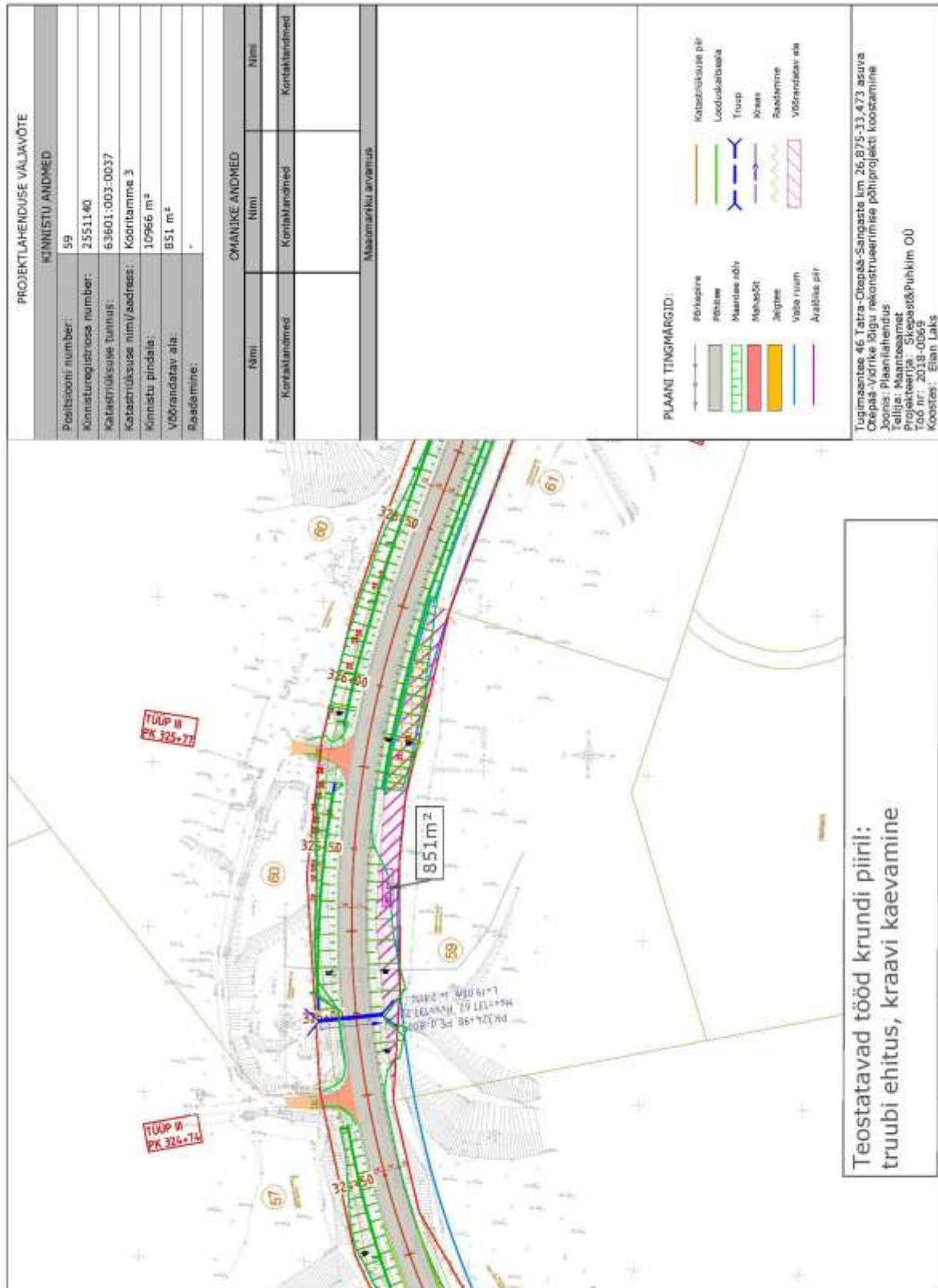
Ehitised Dokumentid

🔍
Otsi
[Detailotsing](#)

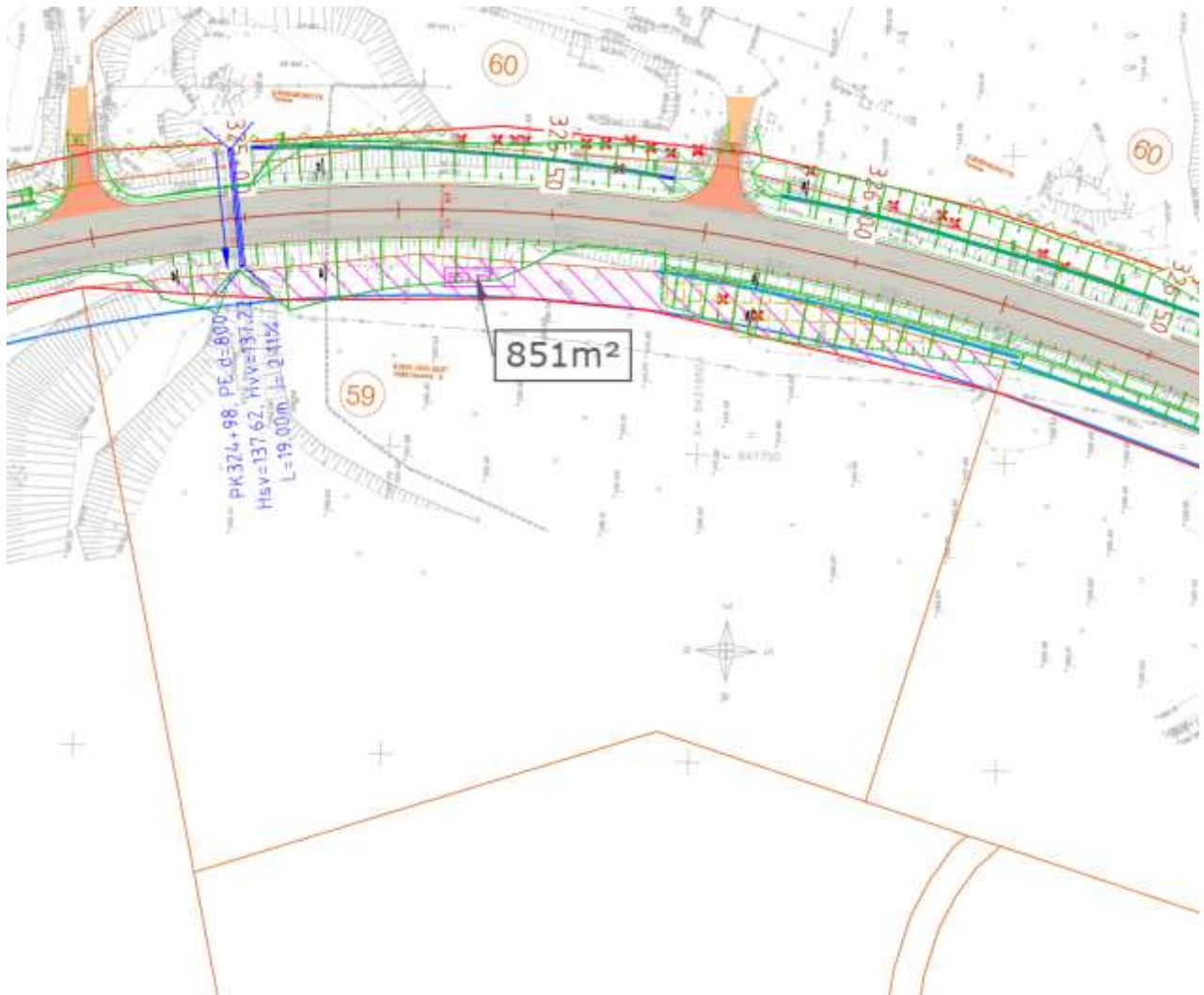
Tulemused 0-0 (0)

Ehitisregistri kood ⓘ	Ehitis ⓘ	Ehitise nimetus ⓘ	Aadress ⓘ	Esmane kasutus ⓘ	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
Päringule vastavaid andmeid ei leitud						

Lisa nr 5 Projektlahenduse väljavõte



Fragment hinnatava äralõike osas



Lisa nr 6 Kasvava metsa väärtuse hindamise akt

Kasvava metsa väärtuse hindamise akt: Kõõritamme 3 kinnistu

Maakond	Valgamaa
Vald	Otepää
Küla	Nüpli
Kinnistu nimi	Kõõritamme 3
Katastritunnus	63601:003:0037
Raadatav pindala	0,08 ha

Metsamaterjali netoväärtus	Kõõritamme 3	kinnistul	937,01 eurot
----------------------------	--------------	-----------	--------------

10.07.2021
Ülevaatuse kuupäev

Erki Vinni
Ülevaataja

Akti koostamise kuupäev

11.07.2021

Takseerandmed		Kõõritamme 3			63601:003:0037					
Eraldise nr	Pindala ha	KKT/boniteet	Rinne	Koosseis %	Puuliik	Varusa	Keskmine			Tagavara tm
							Kõrgus m	Diameeter cm	G m ² /ha	
1	0,08	JK	1	77,4	Kuusk	70	25,0	45,6	17,34	16,358
1	0,08	JK	1	11,3	Mänd	70	25,0	52,0	2,65	2,386
1	0,08	JK	1	4,8	Remmelgas	30	15,0	18,4	1,76	1,024
1	0,08	JK	1	6,5	Teised Lehtpuud (sh metsakuv)	30	13,0	15,6	2,47	1,364
Kokku	0,08	JK / I		100,0					24,23	21,132

Sortimentide jaotus

Puuliik	palk	Minimaalne diameeter (cm)		
		peenpalk	paberipuu	küttepuid
Mänd	18	8	6	3
Kuusk	18	8	6	3
Kask	16	0	6	3
Hall lepp	16	0	6	3
Haab	16	0	7	3
Küte (teised lehtpuud , remmelgas)	0	0	0	3
Alusmets	0	0	0	0

Sortimentide hinnangulised kogused raadatavalt alalt

Puuliik	Sortimentide kogused (tm)					Kokku	sh ümarmaterjal tm
	palk	peenpalk	paberipuu	küttepuid	Raidmed		
Mänd	0,885	0,194	1,149	0,144	0,264	2,637	2,373
Kuusk	4,907	1,668	5,768	1,652	2,470	16,465	13,995
Kask	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Hall lepp	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Haab	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Küte (teised lehtpuud , remmelgas)	0,000	0,000	0,000	1,467	0,921	2,388	1,467
Alusmets	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Kokku					3,655	21,489	17,835

Sortimentide keskmine hind sihtkohas

Puuliik	Hind saeveskis, terminalis (eur/tm)				
	palk	peenpalk	paberipuu	küttepuid	Raidmed
Mänd	131,1	96,0	28,0	25,0	18,0
Kuusk	127,3	94,1	28,0	25,0	18,0
Kask	77,9	0,0	34,0	32,8	18,0
Hall lepp	38,0	0,0	0,0	32,0	18,0
Haab	50,0	0,0	28,0	22,0	18,0
Küte (teised lehtpuud , remmelgas)	0,0	0,0	0,0	25,0	18,0
Alusmets	0,0	0,0	0,0	0,0	18,0

Raie müügitulu

Puuliik	Metsamaterjali müügitulu sihtkohas (eur)					Brutotulu
	palk	peenpalk	paberipuu	küttepuid	Raidmed	Kokku (eur)
Mänd	116,1	18,7	32,2	3,6	4,7	175,2
Kuusk	624,7	156,8	161,5	41,3	44,5	1028,8
Kask	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hall lepp	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Haab	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Küte (teised lehtpuud, remm elgas)	0,0	0,0	0,0	36,7	16,6	53,3
Alusmets	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kokku						1257,3

Raiega kaasnevad kulud

Metsamaterjali kokku va alusmets	21,489	tm
Tüvesid kokku	28	tk
Keskmine tüvemaht	0,767	tm
Lõikuse hind	5,82	€/tm
Kokkuveo hind	4,13	€/tm
Kompleksteenuse maksumus kokku	9,95	€/tm
Alusmetsa lõikus	130	€/ha
Raie korralduskulud	1,5	€/tm
Raidmete kokkuveo	6	€/tm

Sortiment

Okaspuu palk ja peenpalk
Okas- ja lehtküte
Paberipuu, haab palk
Kase palk
Hall lepp - palk, küte

Saeveski	Transpordi-	
	vahemaa	hind
	km	€/tm
Toftan 1/Toftan 2	41-45	4,7
Osula Graanul (Valga Puu)	41-45	4,7
Tsirgulina Lignatori terminal	31-35	3,9
UPM	6-10	2,3
Kanepi väiketoolja FIE Mail Hein	31-35	3,9

Puuliik	Kompleksteenuse (eur)	Autotransport (eur)				Alusmetsa-lõikus (eur)	Raie korraldus-kulud (eur)	Raid-mete kokku-vedu (eur)	Kulud kokku (eur)
		palk	peenpalk	paberipuu	küttepuid				
Mänd	23,61	4,2	0,9	4,5	0,7				
Kuusk	139,25	23,1	7,8	22,5	7,8				
Kask	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0				
Hall lepp	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0				
Haab	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0				
Küte (teised lehtpuud, remm elgas)	14,60	0,0	0,0	0,0	6,9				
Kokku	177,46		78,3			10,4	32,23	21,93	320,31

Tulud kokku (eur)	Kulud kokku (eur)	Metsamaterjali netoväärtus (eur)
1257,3	320,31	937,01

Lisa nr 7 Vastavuskinnitus standardi nõuetele

1. Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu korraldanud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
2. See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
3. Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
4. Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud, kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
5. Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.
6. Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
7. Hindaja hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
8. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
9. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja:



/ Allkirjastatud digitaalselt /

Kerli Koha

Kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 116136
Litsentseeritud maa hindaja, tegevuslitsents nr 110 MA-mh
Riiklikult tunnustatud ekspert
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige