

**Ekspert hinnang nr. 0160-24V**



Adress:	Valga maakond, Otepää vald, Nüpli küla, 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee. Maakorraldusliku jagamise eelselt Valga maakond, Otepää vald, Nüpli küla, Taga-Kööritamme.
Hinnatav vara:	Kinnistu reg.osa nr. 2551140 ja äralõige pindalaga 955 m <sup>2</sup>
Tellija:	Transpordiamet
Väärtuse kuupäev:	11.04.2024
Hindamisaruande kuupäev:	23.04.2024
<b>Turuväärtus</b>	60 920 €
1 m <sup>2</sup> hüvitusväärtus:	5.51 €
Äralõike hüvitusväärtus:	5265 €
Koostaja:	/allkirjastatud digitaalselt/ Grete Laanmets Kutseline hindaja Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

## SISUKORD

KOKKUVÕTE.....	3
1. Hindamise alused.....	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk.....	4
1.2 Hindamise algandmed.....	5
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused .....	5
2. Hinnatava Vara kirjeldus.....	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus.....	5
2.2 Asukoht.....	7
2.3 Maakasutus.....	8
2.4 Tehnosüsteemid.....	10
2.5 Äralõige.....	11
2.6 Vara kestlikkus.....	12
3. Turuülevaade .....	13
3.1 Majandusülevaade .....	13
3.2 Valgamaa ja Otepää valla hoonestamata maade turuülevaade.....	14
3.3 Turustatavuse analüüs .....	16
3.4 Pakkumisinfo.....	16
3.5 Müügitehingud.....	17
4. Hindamine.....	19
4.1 Vara parim kasutus .....	19
4.2 Hindamise meetodi valik .....	19
4.3 Äralõike hüvitusväärtuse hindamine .....	20
4.4 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule .....	21
4.5 Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine .....	22
4.6 Hüvitusväärtuse hindamine .....	23
Lisa 1 Fotod .....	24
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte .....	25
Lisa 3 Maa-ameti avaliku teenuse kitsenduste andmed.....	27
Lisa 4 Väljavõtte teeservituudi lepingust.....	29
Lisa 5 Väljavõtte detailplaneeringu põhijoonisest.....	34
Vastavuskinnitus standardi nõuetele .....	36

## KOKKUVÕTE

<b>HINNATAVA VARA KOONDANDMED</b>	
Hinnatav vara	Kinnistu reg.osa nr. 2551140 ja äralõige pindalaga 955 m <sup>2</sup>
Aadress	Valga maakond, Otepää vald, Nüpli küla, 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee. Maakorraldusliku jagamise eelselt Valga maakond, Otepää vald, Nüpli küla, Taga-Kööritamme.
Omanik	Tõru Garden OÜ (registrikood 14709400)
Katastritunnus	Maakorraldusliku jagamise eelselt 63601:003:0037. Hindamise hetkel äralõige katastriüksus tunnusega 55701:001:1132 ning äralõikest järelejääv katastriüksus 55701:001:1131.
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuse pindala	Maakorraldusliku jagamise eelselt 11074 m <sup>2</sup> , pärast äralõike teostamist 10119 m <sup>2</sup> (äralõige 955 m <sup>2</sup> ).
Detailplaneering / ehitusõigus	Tamme I kinnistu osa detailplaneering, kehtestatud 28.08.2008.a. Eesmärk: Maa-ala jagamine kruntideks ja kruntidele ehitusõiguse määramine suvemajade ehitamiseks. Taga-Kööritamme krundile on määratud ehitusõigus põhihoone ja ühe abihoone (sauna) püstitamiseks. Väärtuse kuupäeva seisuga on ehitusõigus realiseerimata. Detailplaneeringu põhijoonis on toodud eksperthinnangu lisas nr 5.
<b>HINDAMISARUANDE KOONDANDMED</b>	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasjast tehtava äralõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel, esitamiseks Transpordiametile
Väärtuse liik	Kinnisasja turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse hindamine
Ülevaatuse kuupäev	11.04.2024
Väärtuse kuupäev	11.04.2024
Hindamisaruande kuupäev	23.04.2024
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	Kirjalik tellimus sõlmitud 06.02.2024 vastavalt töövõtulepingule nr 3.2-2/24/255-1, teostatud eelnimetatud lepingu lisatööna, tellimus sõlmitud 11.04.2024.
Hindamise eeldused	Vastavalt tellimuslepingule ei ole hinnatud haljastust.
Hinnang likviidsusele	Kinnisasjal keskmine (6 kuni 12 kuud), äralõikel likviidsus puudub või väga madal.
Hindamistulemuse täpsus	Keskmisest madalama täpsusklassiga, ±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.
<b>KOMMENTAARID</b>	
-	
<b>HINDAMISTULEMUS</b>	
<b>Turuväärtus:</b>	60 920 €
1 m <sup>2</sup> hüvitusväärtus:	5.51 €
Äralõike hüvitusväärtus:	5265 €

### Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel

Muutuja	Jah/Ei	Kirjeldus ja mõju
Hüvitusväärtus=turuväärtus	Jah	
Hüvitusväärtus=asendusmaksumus	Ei	
Otseselt kaasnev varaline kahju:		
1. ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine	Ei	
2. detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine	Ei	
3. metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine	Ei	Vastavalt tellimuslepingule ei ole haljastust hinnatud.
4. kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenedamine	Ei	
5.muu kahju	Ei	
Saamata jääv tulu:		
1. tegutseva ettevõtte tegevuse peatamine	Ei	
2. piiratud asjaõiguse või rendi-ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu	Ei	
3.muu tulu	Ei	

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/  
Grete Laanmets  
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

## 1. HINDAMISE ALUSED

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

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

**Harilik väärtus** on eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind) (tsiviilseadustiku üldosa seadus § 65).

Harilik väärtus viitab kitsalt toimunud müügitehingute statistilisele analüüsile, kuid käsitlemist ei leia väärtuse kuupäev, tehingu poolte vaba tahte avaldus, müügitegevuse nõuetekohasus jms tingimused, mis on loetletud turuväärtuse definitsioonis. Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Kui tellija on hindamise eesmärgiks seadnud hariliku väärtuse leidmise, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest. (EVS 875-3)

**Hüvitusväärtus** (*compensation*) üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel (EVS 875-12). Kahju hüvitamine on tegevus, mille 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. (EVS 875-12)

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

**Kaasnev kahju.** Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. Kaasnev kahju võib olla ühekordse või püsiva iseloomuga, kuid olenemata sellest käsitletakse kaasnevat kahju hüvitusväärtuse osana ehk siis puudub käsitus, mille järgi kaasnevat kahju tuleks hüvitada perdioidiliselt tulevikus. (EVS 875-12)

**Ülevaatuse kuupäev** on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatuse kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale (EVS 875-1).

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

**Hindamisaruande kuupäev** on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

### 1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatuse kuupäev	11.04.2024
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Grete Laanmets
Ülevaatuse juures viibinud isikud	Hindaja teostas vara ülevaatuse ainuisikuliselt
Ülevaatuse ulatus	Peamiselt äralõike ulatuses, vähesel määral ülejäänud kinnisasi
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	Kinnisasjast tehtava äralõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel, esitamiseks Transpordiametile

## 1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	18.04.2024
Kinnisvaraportaali <a href="http://www.kv.ee">www.kv.ee</a>	18.04.2024
Maa-ameti kodulehekülgi <a href="http://www.maaamet.ee">www.maaamet.ee</a> ja kaardirakendus	18.04.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	18.04.2024
Otepää valla üldplaneering Otepää veebileheküljelt, kehtestatud Otepää Vallavolikogu 01.oktoober 2013.a määrusega nr 1-6-14 (määrus jõustus 10.oktoobril 2013.a).	18.04.2024
Kohapealne ülevaatus	11.04.2024
Omaniku esindaja kirjalikud selgitused e-posti teel	11.04.2024
Tähtajatu teeservituut vastavalt 29.10.2012 lepingu punktidele 4 ja lepingu lisaks olevale plaanile (Lisa 1).	18.04.2024
Tähtajatu teeservituut sisuga vastavalt 07.06.2021 sõlmitud lepingu punktidele 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile.	18.04.2024
Otepää valla planeerimisspetsialist Neeme Kaurov'i suulised selgitused telefoni teel	22.04.2024
Tamme I kinnistu detailplaneering (seletuskiri ja põhijoonis), kehtestatud Otepää Vallavalitsuse 28.08.2008.a korraldusega nr 2-4-427.	22.04.2024
Allhanked	Ei
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	Jah

## 1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

### Eeldused

Hindamisel oleme eeldanud, et esitatud andmed ja informatsioon on korrektsed. Hindaja ei vastuta hinnangus olevate valeandmete eest, mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus puudub hindajal võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu ei ole hindaja vastavaid uuringuid teostanud, samuti ei ole hindajale esitatud andmeid vastavate ohtude olemasolust. Seega oleme eeldanud, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust“ (EVS 875-4).

### Piiravad tingimused

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4).

## 2. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

### 2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Valga maakond, Otepää vald, Nüpli küla, 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee. Maakorraldusliku jagamise eelselt Valga maakond, Otepää vald, Nüpli küla, Taga-Kööritamme.
Registriora nr	2551140
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi

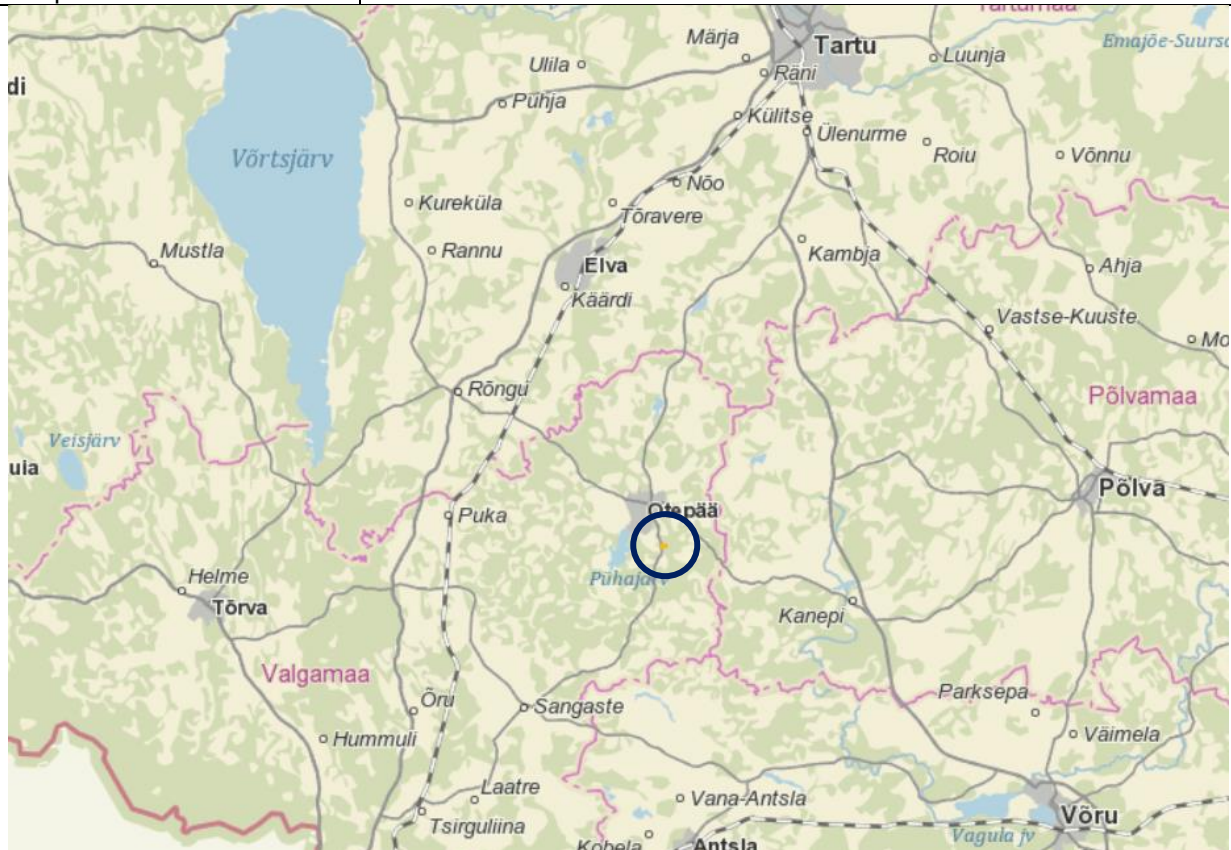
Omanik	Tõru Garden OÜ (registrikood 14709400)
Katastritunnus	Maakorraldusliku jagamise eelselt 63601:003:0037. Hindamise hetkel äralõige katastriüksus tunnusega 55701:001:1132 ning äralõikest järelejääv katastriüksus 55701:001:1131.
Katastriüksuse pindala	55701:001:1132: 955 m <sup>2</sup> ; 55701:001:1131: 10119 m <sup>2</sup> .
Sihtotstarve	55701:001:1132: Transpordimaa 100%; 55701:001:1131: Elamumaa 100%.
Kanded registriosa I jaos	<p>Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistutele nr: 2551240, 22533850. Tähtajatu teeservituut vastavalt 29.10.2012 lepingu punktile 4 ja lepingu lisaks olevale plaanile (Lisa 1).</p> <p>Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 2551440. Tähtajatu teeservituut vastavalt 29.10.2012 lepingu punktile 4 ja lepingu lisaks olevale plaanile (Lisa 1).</p> <p>Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistutele nr: 2551240, 22533850. Tähtajatu teeservituut sisuga vastavalt 07.06.2021 sõlmitud lepingu punktile 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile.</p> <p>Väljavõtted ülaltoodud lepingu punktidest on esitatud eksperthinnangu lisan nr 4.</p> <p>Reaalservituut omab positiivset mõju vara väärtusele, kuna tagab juurdepääsu.</p> <p><i>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisan nr 2.</i></p>
Kanded registriosa III jaos	<p>Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Kasutusõigus on tähtajatu.</p> <p>Reaalservituut kinnistute nr 2551240, 22533850 igakordsete omanike kasuks. Tähtajatu tiigiservituut sisuga vastavalt 07.06.2021 sõlmitud lepingu punktile 6 ning lepingu lisaks olevale plaanile.</p> <p>Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seaduses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 14.12.2021 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile.</p> <p>Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus tulumiskohustusega vastavalt asjaõigusseadusele § 158.1 elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 24.10.2023. a lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile.</p> <p>Väljavõte 07.06.2021 sõlmitud lepingu punktist 6 ning lepingu lisan olev plaan on esitatud eksperthinnangu lisan nr 4.</p> <p>Reaalservituut ei oma negatiivset mõju vara väärtusele, kuna ei piira hinnatava vara sihtotstarbelist kasutamist ning tiigi kasutamine on notariaalselt kokku lepitud. Ülejäänud kanded ei oma mõju vara väärtuse kujunemisele, kuna ei piira selle sihtotstarbelist kasutamist.</p> <p><i>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisan nr 2.</i></p>



Kanded registriosa IV jaos	Puuduvad. <i>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</i>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Kinnistul paiknevad osaliselt avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ning elektripaigaldise kaitsevöönd. Antud kitsendused ei oma mõju vara turuväärtuse kujunemisele. <i>Maa-ameti kitsenduste väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 3.</i>
Rendilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad.

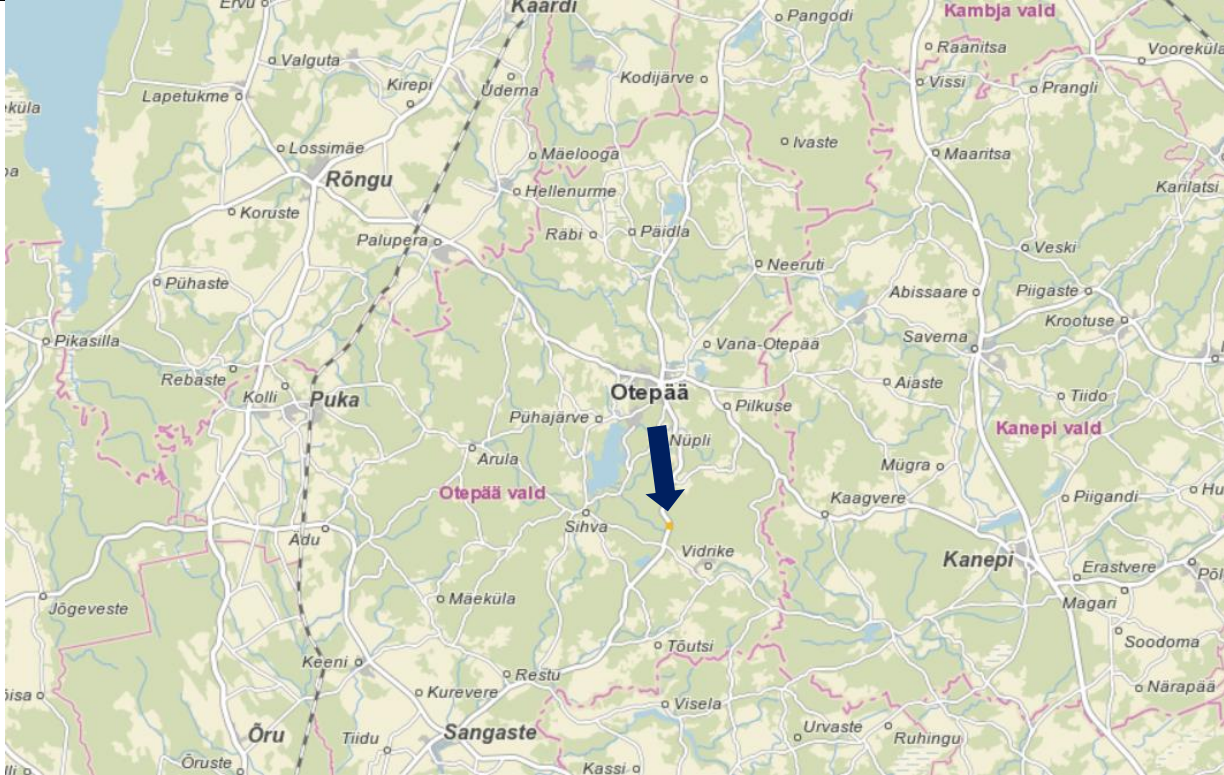
## 2.2 Asukoht

<b>Makroasukoht</b>	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Valga maakonnas Otepää vallas Nüpli külas. Otepää kesklinn (Lipuväljak) 6,5 km.
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige teised Otepää-lähedased piirkonnad.




Allikas: Delfi avalik teenus

<b>Mikroasukoht</b>	
Iseloomustus	Lähinaabruses hoonestatud ja hoonestamata elumumaad ning hoonestamata maatulundusmaad ja hajali paiknevad hoonestatud maatulundusmaad.
Haljastus	Piirkonnas nii madal- kui ka kõrghaljastus.
Juurdepääs	Hinnatav vara piirneb avalikult kasutatava asfaltkattega Tatra – Otepää – Sangaste tugimaanteeaga. Juurdepääs hinnatava varani on aga üle kinnisasjade reg.osa nr. 2551240 ja 22533850 viiva kruusatee. Juurdepääsuks on seatud tasuta tähtajatu teeservituut.
Parkimisvõimalus piirkonnas	Kinnistutel või teede ääres, piirkonnas tasuta parkimine.

Kaugused	Sotsiaalobjektid Pühajärve põhikool 5 km kaugusel, sotsiaalobjektid ka 7 km raadiuses Otepää linnas	Ühistransport 700 m raadiuses
		


Allikas: Maa-ameti avalik teenus

### 2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan	
-----------------------	--

Allikas: Maa-ameti avalik teenus (lennuaeg 20.04.2023)




Kuju, reljeef	Ebakorrapärase, kuid põhiosas suhteliselt kompakitse kujuga, Otepää kuppelmaastikule omasit reljeefne (kõrguste vahe ca 10m).				
Katastriüksuse pindala ja kõlvikuline jaotus	Maakorraldusliku jagamise eelselt pindala kokku 11 074 m <sup>2</sup> . <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Haritav maa 4701 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Looduslik rohumaa 223 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Metsamaa 3714 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Muu maa 2436 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Haritav maa 4701 m <sup>2</sup>	Looduslik rohumaa 223 m <sup>2</sup>	Metsamaa 3714 m <sup>2</sup>	Muu maa 2436 m <sup>2</sup>
Haritav maa 4701 m <sup>2</sup>					
Looduslik rohumaa 223 m <sup>2</sup>					
Metsamaa 3714 m <sup>2</sup>					
Muu maa 2436 m <sup>2</sup>					
Parkimine	Kinnistul, teede ääres				
Hooned	Puuduvad				
Haljastus	Kõrghaljastus kinnisasja loodenurgas ning idaküljel				
Piirded	Puuduvad				
Veekogu	Kinnistul suur tiik, mis paikneb kahel katastriüksusel (hinnataval katastriüksusel ja Kööri tamme 2 katastriüksusel). Tiik on rajatisena kantud ehitisregistrisse (EHR kood 221376477).				
Üldplaneering	<p>Kehtiva Otepää valla üldplaneeringu järgselt paikneb hinnatav vara põllu- ja metsamajandusmaal, sh roheline võrgustiku alal. Tatra-Otepää-Sangaste tee äärses osas üldplaneeringu järgselt planeeritud perspektiivne kergliiklustee.</p>  <p>Fragment Otepää valla üldplaneeringu maakasutusplaanist.  Märkus: Hinnatava vara ligikaudne asukoht on hindaja poolt märgitud lilla pidevjoonega.</p>				
Detailplaneering/ projekteerimistingimused	<p>Tamme I kinnistu osa detailplaneering, kehtestatud 28.08.2008.a. Eesmärk: Maa-ala jagamine kruntideks ja kruntidele ehitusõiguse määramine (põhijoonis on toodud eksperthinnangu lisas nr 5). Taga-Kööri tamme krundile on määratud ehitusõigus põhihoone ja ühe abihoone (sauna) püstitamiseks. Suurim lubatud ehitisealune pindala põhihoonel 100 m<sup>2</sup> ja abihoonel 30 m<sup>2</sup>. Väärtuse kuupäeva seisuga on ehitusõigus realiseerimata.</p> <p>Hindaja on telefoni teel suhelnud Otepää valla planeerimisspetsialist Neeme Kaurov'iga, kelle selgituste kohaselt on planeering küll vana, kuid ei ole põhjust seda kehtetuks tunnistada ehk detailplaneering on jätkuvalt kehtiv.</p>				

	Kuna ärälõige ei hõlma detailplaneeringu järgselt planeeritud hoonestusala, samuti ei ole kinnistu kontekstis hoonestusala ka ärälõike vahetus läheduses, siis puudub ärälõike tegemise tulemusena mõju ka detailplaneeringule, sh hoonestusalale.
--	--

## 2.4 Tehnosüsteemid

Veevarustus	Olemas kaev.
Kanalisatsioon	Puudub, vajalik lahendada lokaalselt. Hindaja on teinud suulise järelepärimise seoses lokaalse kanalisatsioonisüsteemi rajamisega ning erinevate vastavat teenust pakkuvate spetsialistide suuliste selgituste kohaselt jääb lokaalse kanalisatsioonisüsteemi rajamine hooneni vahemikku 5000 – 7500 € (sisaldab käibemaksu), sõltuvalt täpsest kanalisatsioonisüsteemi lahendusest, tööde mahust, kanalisatsioonisüsteemi pikkusest jm. Hinnataval kinnisasjal on küll kõrguste vahe kuni 8m, kuid kinnistu on suhteliselt suure pindalaga, mistõttu langus ei ole väga järsk; samuti ei ole kinnistu vahelduva reljeefiga ehk künklik, mistõttu olulisi erisusi kanalisatsioonisüsteemi rajamisel ei tohiks esineda. Siinkohal hindaja rõhutab, et tegemist ei ole hinnapakumistega konkreetse kinnistu kanalisatsioonisüsteemi rajamiseks, vaid ligikaudse suurusjärguga, mille eest taolises asukohas oleks võimalik kanalisatsioonisüsteem rajada. Täpse hinna saamiseks on tarvis võtta konkreetne hinnapakumine.
Elektrivarustus	Olemas elektriliitumine, peakaitse 16A.

## 2.5 Äralõige

Pindala	955 m <sup>2</sup> ehk ca 8,62% kinnisasjast
	
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus.	
Kuju	Äralõige on väljavenitatud pikliku siilu kujuga. Äralõige jääb täies ulatuses avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse. Arvestades äralõike iseloomu ja parameetritega ei ole äralõige vabal turul tegutsevatele turuosalistele atraktiivne.
Paiknemine	Äralõige paikneb kinnisasja idaküljel, piirnedes Tatra – Otepää – Sangaste tugimaanteega.
Haljastus, piirded	Äralõikel piirded puuduvad. Olemas kõrghaljastus, kuid tulenevalt lähteülesandest ei ole äralõikele jäävat kõrghaljastust hinnatud.
Hoonestus	Äralõikel hoonestus puudub.

Äralõike mõju kinnisasjale	Hindaja hinnangul avaldab Transpordiameti poolt teostatav äralõige kinnistule erisuunalist mõju: ühelt poolt väheneb kogu maaüksuse väärtus äralõike väärtuse võrra, teisalt annab riigipoolne taristu väljaehitamine panuse piirkonna arengusse.
Kaasnevad kahjud ja saamata jääv tulu	Hindaja on seisukohal, et kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu, mida kahju kandev isik saab, iseloomustab käesolevas hinnangus äralõike väärtus. Arvestades kinnistul äralõike tulemusel alles jääva maa kuju ja pindala, on hindaja seisukohal, et selle olemasolev kasutamine on jätkusuutlik ning muid täiendavaid kahjusid äralõige ei tekita.

## 2.6 Vara kestlikkus

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

**Kinnisvara kestlikkus** on seotud kinnisvaraarendusega ja sellel puudub otsene seos nende kinnisvaradega, mille puhul arendustegevust ei ole toimunud ja seda ei ole lähemal ajal kavandatud. Sellest tulenevalt tuleb kestlikkust käsitleda vaid nende kinnisvarade puhul, millel on otsene seos arendustegevusega. Tavaliselt on tegemist hoonestatud või hoonestamiseks kavandatud maadega. (EVS 875-10)

Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ning vara kestlikkuse väärtus on positiivne.



### 3. TURUÜLEVAADE

#### 3.1 Majandusülevaade<sup>1</sup>

Eesti Panga värske prognoosi kohaselt on kahe langusaasta järel paranenud tingimused majanduse kasvule pöördumiseks. Energia ja muu toorme hinnad on langenud, hinnatõus on aeglustunud ning inimeste ostujõud Eestis ja Euroopas on paranemas. Lisaks on Eesti ettevõtted aktiivselt tegelemas konkurentsivõime parandamisega. Selle aasta jooksul on oodata majanduse elavnemist, kuigi aasta koondtulemus jääb möödunudle veel alla. Järgmiseks kaheks aastaks prognoosib keskpank umbes 3% suurust majanduskasvu.

**Tingimused majanduse kasvule pöördumiseks on paranenud.**

Eesti majandus on kahanenud kaks järjestikust aastat, mis on varasemate langustega võrreldes pikem ja vindavam. Selle on tinginud üksteist võimendanud takistuste kuhjumine, mille osas on praeguseks siiski juba näha leevenemist või on leevenemine lähiajal suure tõenäosusega juhtumas. Majandusaktiivsuse tõusule aitavad kaasa toormete ja energiakandjate hinnalangus varasematelt kõrgtasemetelt, tarneprobleemide vähenemine, euro soodsam vahetuskurs, aeglaseks muutunud hinnatõus ning oodatav Euroopa Keskpanga intressimäärade alanemine. Paranemise kursil jätkab ka inimeste ostujõud, mis ergutab tarbimiskulutusi ja majanduskasvu. Tööturu tugev vastupanuvõime senistele raskustele on majanduskasvu tekkele heaks pinnaseks, sest suure hõive ja madala töötuse korral jaguneb ostujõu tõus ja tarbimisvõime ühiskonnas ühtlasemalt.

**Majandusaktiivsus suureneb, kuid aegamisi.** Energiakriisi mõjude hääbumine ja inflatsiooni aeglustumine suurendab inimeste ostujõudu Eestis. Samad tegurid parandavad tarbijate ostujõudu ka välisriikides, mis annab olulise panuse tugevalt kannatada saanud ekspordivõimaluste paranemisse. Samas oodatakse Euroopa majanduse jõulisemat kasvu alates järgmisest aastast. Eestit mõjutab lisaks ka see, et meie traditsioonilistel eksporditurgudel on seis keerukam kui Euroopas tervikuna, seda ennekõike Skandinaavias ja Saksamaal. Suur osa Eesti ettevõtete tootmisvõimsusest on nõrga nõudluse tõttu seisnud jõude, s.t majandusel on olemas potentsiaal ka väga tugevaks kasvukiirenduseks. Kuna see eeldaks hüpet ekspordis nõrga väliskeskonna kiuste, on siiski tõenäolisem, et uus kasvutsükkel areneb vaoshoitult ja tugevamat majanduskasvu võib Eestis oodata alates 2025. aastast. Ekspordivõimalusi suurendab uutele turgudele sisenemine, millele ettevõtted on järjest enam rõhku panemas, kuid ka need võimalused avanevad ajapikku.

**Eesti ettevõtted tegelevad aktiivselt konkurentsivõime parandamisega.** Ettevõtete hinnapõhine konkurentsivõime pole enam sama suure löögi all kui aasta-kaks tagasi, ent ettevõtete kulubaas on siiski varasemaga võrreldes kõrgem. See nõuab tootmist Eestis suurema tõhususe, aga ka innovatsiooni suunas, millel on kõik ettevõtteid ilmselt kaasa minna ei suuda ja seetõttu jätkub tootmisressursside ümber paigutamine valdkondade ja ettevõtete vahel. Jätkunud on trend, kus inimesed vahetavad väga aktiivselt töökohti ja liikumine on toimunud valdkondadesse, millele läheb suhteliselt paremini. See näitab, et ettevõtjad on kohanenud ning suudavad luua uusi ja ahvatlevaid töökohti. Ühtlasi on see olnud üks põhjustest, mis on hõivel lasknud püsida majanduslangusest hoolimata. Lisaks sellele on hõivet säästnud ka töötundide vähenemine, mis on toimunud valdavalt töötajate omal soovil ja tööandjatel tuleb ka edaspidi hakkama saada muutunud tööaja eelistustega.

**Riik on majanduslangust pehmandanud, kuid see on suurendanud eelarvepuudujääki.** Valitsemissektor on eelarve puudujäägi suurendamisega lisanud majandusse täiendavalt raha, millest osa on ergutanud ka nõudlust ja piiranud majanduslanguse ulatust. Kui valitsuskoalitsioon jätkab praeguseks seadustatud maksumuudatustega varasemalt välja kujunenud kulutaseme juures, siis süveneb eelarvepuudujääk ja stimuleerimise ulatus tuleval aastal veelgi. Seejuures kujuneb 2025. aasta majanduskasv eeldatavalt juba üsna kiireks ja sestap pole riigi täiendavat eelarvetuge majandusele enam vaja. Arvestades seni majanduskasvu takistanud põhiprobleemide olemust – raskustes eksporditurud, tarneraskused, kallis energia, osade ärimudelite lõppemine sõjaga seonduvalt, hinnapõhise konkurentsivõime kadu – siis neid probleeme täiendav riigipoolne kulutamine olulisel määral ei leevenda. Järjest enam tõuseb aga päevakorda vajadus kahandada struktuurset

<sup>1</sup> Allikas Eesti pank seisuga 26.03.2024

ehk püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki. Järgmistel aastatel on väljakutseks mitte ületada 3% puudujäägi piiri, mis lisaks riigirahanduse jätkusuutlikule rajale suunamise vajadusele läheks vastuollu ka Euroopa Liidu ühiste reeglitega. Fiskaaldistsipliini taastamine on oluline võla kuhjumise vältimiseks ja oluline on ka, et puudujäägist väljumine ehk fiskaalstiimuli eemaldamine toimuks viisil, mis ei kahjustaks majanduse kasvuvõimalusi.

## Eesti Panga majandusprognosi põhinäitajad

avaldatud 26.03.2024

	2022	2023	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,98	37,68	39,38	41,48	43,43
majanduskasv püsihindades (%)	-0,5	-3,1	-0,6	3,2	3,1
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,2	2,4	1,9
töötus (%)	5,6	6,4	7,6	7,2	6,8
keskmine brutopalk (eurodes)	1645	1832	1959	2049	2147
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,4	6,9	4,6	4,8
eelarvetasakaal (% SKPst)	-0,8	-3,4	-3,2	-4,4	-3,5

\* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

### 3.2 Valgamaa ja Otepää valla hoonestamata maade turuülevaade

Hoonestamata maade turu võib laias laastus jagada kolmeks: elamukrundid, äri- ja tootmisotstarbelised krundid ning hoonestamata maatulundusmaad. Eestis tervikuna on aktiivseim hoonestamata maatulundusmaade sektor – hoonestamata maatulundusmaadega toimub suurem osa hoonestamata maade tehingutest. Siinkohal on aga oluline välja tuua, et hoonestamata maatulundusmaade seas on lisaks põllu- ja metsamajanduslikule maale ka palju arenduspotentsiaaliga maid.

Eesti hoonestamata maatulundusmaade turu võib omakorda tinglikult jagada kolmeks: täielikult põllumajandusliku potentsiaaliga haritav maa ja looduslik rohumaa, täielikult metsamajanduslikku potentsiaali omav metsamaa ning arenduspotentsiaali omav maatulundusmaa.

Viimaste aastate vältel on kõrgete laenumarginaalidele ja üldisele majandusolukorrale hoonestamata maade turg olnud suhteliselt passiivne. Samas on püsinud nõudlus hinnatud piirkondades paiknevate potentsiaalse ehitusõigusega maatükkide järele. Samuti on suur nõudlus püsinud ka maatulundusmaade vastu, eelkõige metsamaade ning haritud põllumaade osas.

Elamuehituseks sobivate hoonestamata elamu- ja maatulundusmaade turg on Valga maakonnas üldiselt väga väike ning hajaasustusega piirkonnas on tehingud juhuslikud – väljakujunenud turg puudub.

Ajaperioodil 2012-2014 toimus Valga maakonnas hoonestamata elamumaa kinnistutega aasta-aastalt tehingute arvu tõus, tehingute arv tõusis 16-lt kuni 33 tehinguni aastas. Keskmised ruutmeetrihinnad on aastatel 2012-2018 olnud suhteliselt ebastabiilsed, kõikides vahemikus 1,43-7,99 €/m<sup>2</sup>. Alates aastast 2019 on keskmised hinnad jäänud vahemikku 5,48-7,48 €/m<sup>2</sup> ja viimastel aastatel on taoliste kruntide keskmised pindalad jäänud suurusjärku 4500 m<sup>2</sup>. Käesoleval aastal (seisuga 22.04) on maakonnas teostatud vaid 9 hoonestamata elamumaa tehingut, neist Otepää vallas mitte ühtegi.

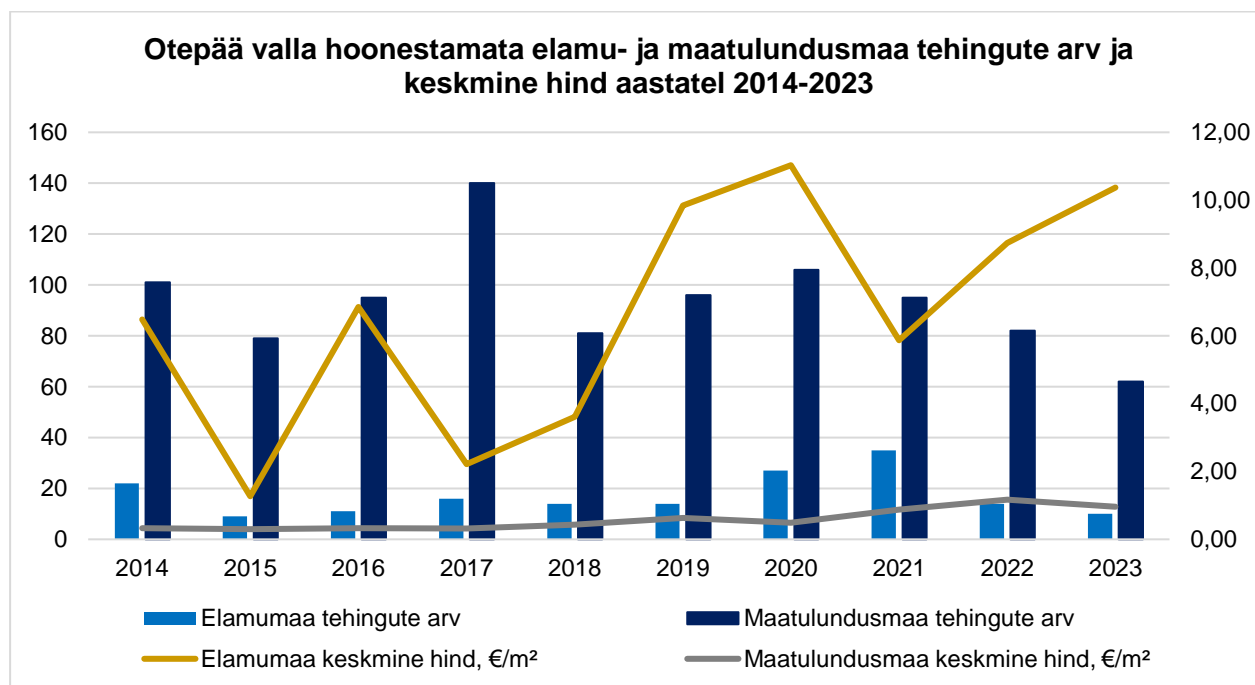
Valgamaa kõige aktiivsem turupiirkond on Otepää vald, kuna Otepää linn ning lähiümbrus on Valgamaa eelistatuim piirkond. Seetõttu tehakse valdav osa maakonna hoonestamata elamumaa tehingutest just Otepää vallas.

Maakonna hoonestamata elumumaade ning arenduspotentsiaaliga maatulundusmaade põhiliseks hinda mõjutavaks teguriks on kaugus keskustest, infrastruktuur ja varustus tehnosüsteemidega. Hinnatud on looduskaunis piirkonnas paiknevad elumumaa krundid. Oluliselt kõrgema hinnaga müüakse veekoguga piirnevaid kinnistuid, kuid selliseid on pakkumises harva.

### Otepää vald

Otepää vallas on eelistatavaks asukohaks Otepää linn ning lähiumbrus ja looduslikult kaunid kohad. Kõrgemalt on hinnatud kinnistud, kus on olemas kommunikatsioonid ning hea juurdepääs. Otepää linnast välja soetatakse elumumaa krunde pigem vähe ja tehingud on juhuslikku laadi. Peamiselt soetatakse linnast väljas paiknevaid krunde eesmärgiga püstitada hooajaliseks puhkamiseks mõeldud elamu. Alalise elukoha rajamiseks eelistatakse linna ja/või linna vahetust lähedust.

Järgnevalt on toodud graafik, mis ilmestab Otepää valla hoonestamata elamu- ja maatulundusmaade tehingudünaamikat:



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Otepää vallas on sarnaselt Valga maakonnale hoonestamata elumumaade tehingute arv perioodil 2012-2014 tõusujoones olnud. Aastal 2015 langes tehingute arv järsult ning aastatel 2016 ja 2017 oli taas tõusujoones. Samuti sarnaselt maakonnale on tehingute keskmine pinnahüki hind olnud väga kõikumise perioodil 2012-2017 vahemikku 1,27 – 12,69 €/m<sup>2</sup>. Ruutmeetrihind 12,69 € on aga pigem erandlik, samade aastate lõikes on mediaanhinnad olnud 0,37-5,41 €/m<sup>2</sup>. Keskmise ruutmeetrihinna viisid üles elumumaa tehingud Otepää linnas ning Pühajärvel. Aastatel 2018-2019 oli aastas 14 hoonestamata elumumaa tehingut, keskmised hinnad vastavalt 3,61 €/m<sup>2</sup> ja 9,84 €/m<sup>2</sup>. 2022. aastal võõrandati Otepää vallas 35 hoonestamata elumumaad keskmise hinnaga 5,87 €/m<sup>2</sup>. Möödunud aastal teostati vallas hoonestamata elumumaadega 10 tehingut keskmise hinnaga 10,37 €/m<sup>2</sup> ning hoonestamata maatulundusmaadega 62 tehingut keskmise pinnahükihinnaga 0,96 €. Käesoleval aastal (seisuga 20.04) ei ole Otepää vallas võõrandatud ühtegi hoonestamata elumumaa kinnistut. Tehinguhinnad on olnud väga erineval hinnatasemel, sõltudes täpsest asukohast, krundi suurusest, veekogude olemasolust/kaugusest, tehnosüsteemide olemasolust jm.

### 3.3 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Tõenäoliselt keskmise või keskmisest kõrgema sissetulekuga isikud, kes soovivad soetada krunti looduskaunis piirkonnas suvemaja püstitamiseks.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Rahuldab olulisel määral. Positiivsed tegurid: vara paikneb Otepää linna läheduses, hinnatud looduskaunis piirkonnas (Nüpli külas), kehtestatud detailplaneering (suvemaja ehitusõigus), olemas kaev ja elektriliitumine, kinnistul suur tiik. Negatiivsed tegurid: kanalisatsioon puudub.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Arvestatav osa on võimeline, keskmine või suurem osa soovib soetada.
Müügiperiood	Kinnisasjal keskmine (6 kuni 12 kuud), äralõikel likviidsus puudub või väga madal.
Missugused on oodatavad müügihinnad	Surve hoonestamata maade mõõdukaks hindade kasvuks on olemas.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad

### 3.4 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Otepää vallas on pakkumises 12 elamumaa kinnistut, neist Nüpli külas vaid 2.
Pakkumishinnad	Otepää vallas on hoonestamata elamumaade pakkumishinnad valdavalt vahemikus 3 – 6 €/m <sup>2</sup> , sõltuvalt maatüki suurusest, ehitusõigusest, tehnosüsteemide olemasolust jm. Otepää linna külje all ja/või väiksema pindalaga kruntide puhul ulatuvad pakkumishinnad aga ka 20 €/m <sup>2</sup> .

Allikas: [www.kv.ee](http://www.kv.ee)

Toome välja [www.kv.ee](http://www.kv.ee) portaalist mõned üksikelamu ehitusõigusega kruntide pakkumised Otepää vallast:

Asukoht	Pakkumishind, €	Pindala, m <sup>2</sup>	Hind, €/m <sup>2</sup>	Lisainformatsioon
Nüpli küla, Ees-Rüakõrtsi	80 000	17 976	4,45	Väljastatud projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks, krundile rajatud loodusliku läbijooksuga järveke, kommunikatsioonid puuduvad, vajalik lahendada lokaalselt, osaline kõrghaljastus, juurdepääs avalikult teelt.
Märdi küla, Ala-Loko	60 000	15 000	4,00	Üksikelamu ehitusõigus, kommunikatsioonid puuduvad, osaline kõrghaljastus.
Arula küla, Tõrvenurme	80 000	13 351	5,99	Väljastatud projekteerimistingimused üksikelamu ja kahe abihoone püstitamiseks, osaline kõrghaljastus, olemas elektriliitumine 3x16A, juurdepääs avalikult teelt olemas
Pühajärve küla, Salukünka	150 000	7069	21,2	Kehtestatud detailplaneering, üksikelamu ja kahe abihoone ehitusõigus. Kommunikatsioonid puuduvad, madalhalbastus, piirneb avaliku teega.
Räbi küla, Kõivukalda	70 000	15 242	4,59	Kehtestatud detailplaneering, üksikelamu ja abihoone ehitusõigus. Kommunikatsioonid puuduvad, elektriliitumine võimalik ampripõhiselt, 100m rannajoon Mõisajärve kaldal, juurdepääs avalikult teelt (viimased 230m kruusakattega).



**Hinnatav vara ei ole avalikus pakkumises.**

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemust täpsust.

### 3.5 Müügitehingud

Hindajale on teada järgnevad ostu-müügi tehingud:

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m <sup>2</sup>	Krundi pind, m <sup>2</sup>	Lisainfo
1	Otepää vald, Kaurutootsi küla	12.2023	72 500	2,50	29 000	Hoonestamata maatulundusmaa, juurdepääsutee olemas, kuid juurdepääs osaliselt üle eraomandis olevate teelõikude, ehitusõigus läbi projekteerimistingimuste, kommunikatsioonid puuduvad, elektri alajaam 200m raadiuses. Kõrghaljastus puudub, naaberkiinnistul suur tiik, väike osa tiigist jääb ka antud katastriüksusele. Otepää keslinn 13 km.
2	Otepää vald, Vidrike küla	10.2023	45 000	1,60	28 100	Hoonestamata maa, 80% elamumaa, 20% muu maa. Kiinnistul tiik ja piirneb Vidrike järvega. Detailplaneering kehtestatud, peamiselt madalhaljastus, piirneb avaliku teega, Otepää keslinn 10 km
3	Otepää vald, Kaurutootsi küla	08.2023	35 000	3,70	9 463	<b>Elamumaa, detailplaneering kehtestatud, elektriliitumine 400 m kaugusel alajaamast, kommunikatsioonid puuduvad, juurdepääs üle naaberkiinnistu, servituut seatud. Kõrghaljastus, alustatud tiigi rajamist. Otepää keslinn 12 km</b>
4	Otepää vald, Tõutsi küla	08.2023	42 000	2,29	18 326	Maatulundusmaa, ehitusõiguse jaoks vajalik taotleda projekteerimistingimused, kommunikatsioonid ja elektriliitumine puudub (alajaam 400 m raadiuses), juurdepääs üle naaberkiinnistu, servituut seatud, osaline kõrghaljastus, Otepää keslinn 15 km
5	Otepää vald, Pedajamäe küla	05.2023	55 000	4,53	12 136	Hoonestamata maa, koosneb kahest kõrvutipaiknevast katastriüksusest (elamumaa ja maatulundusmaa), juurdepääs avalikult kruuskattega teelt. Olemas ehitusõigus

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m <sup>2</sup>	Krundi pind, m <sup>2</sup>	Lisainfo
						<b>(üksikelamu ja 2 abihoonet). Tehnovõrgud olemas (elektriliitumine 3x16A, imbväljak kogumiskaevuga ja veevarustus lahendatud detailplaneeringuga ettenähtud kõrvalkinnistul asuvast puurkaevust). Väike tiik, kõrghaljastus. Kesklinn ca 5 km</b>
6	Otepää vald, Otepää (ääre)linn	09.2023	28 000	5,20	28 000	Elamumaa, hoonestamata, kõrghaljastus puudub, juurdepääs hea (avalikult teelt), linna tsentraalvesi krundi piiril. Kinnistut läbib elektriõhuliin
7	Otepää vald, Nüpli küla	04.2023	60 000	2,05	29 300	Maatulundusmaa, amortiseerunud üksikelamu ja abihoone, tiik, piirneb avaliku teega (mahasõit kõvakattega avalikult teelt), Otepää kesklinn 3,8 km, osaline kõrghaljastus, ei paikne looduskaitsealal.
8	Otepää vald, Pedajamäe küla	01.2023	40 000	7,91	5059	Hoonestamata elamumaa, detailplaneering kehtestatud (üksikelamu ja 1 abihoone ehitusõigus), osaline kõrghaljastus

Allikas: maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

## 4. HINDAMINE

### 4.1 Vara parim kasutus

**Vara parim kasutus:** hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

Ekspert hinnangu koostaja on seisukohal, et arvestades hinnatava vara asukohta, õiguslikult lubatud ning tegelikku kasutust, füüsilist võimalikkust ja finantsmajanduslikku otstarbekust, on hinnatava vara parimaks kasutuseks olemasolev kasutus elamumaa krundina, millena vara omandab kõrgeima väärtuse.

Äralõike puhul on tegemist pikliku väljavenitatud siiluga, mis asub Nüpli külas piirnedes Tatra – Otepää – Sangaste tugimaanteega ning jäädes avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse.

Tulenevalt äralõike suurusest, kujust ja paiknemisest, ei vasta äralõige turul vabalt kaubeldavate kinnisasjade kriteeriumitele, mistõttu muud kasutust kui praegune kasutus äralõikel väärtuse kuupäeva seisuga ei ole.

### 4.2 Hindamismeetodi valik

Hindamisel on rakendatavad peamiselt kolm meetodit: võrdlusmeetod, tulumeetod ja kulumeetod. Meetodi valik sõltub peamiselt hinnatavast varast ning olemasolevast turuinformatsioonist.

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse võrdlusbaasi olemasolu tõttu ning tulenevalt asjaolust et taolisi varasid soetatakse peamiselt omakasutusse, võrdlusmeetodit ehk turupõhist käsitlust.

Tulu- ega kulumeetodit ei kasutata, kuna need ei ole hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks hindaja hinnangul sobilikud (vastavate varade osas puudub üüritur ning hoonestamata maad ei saa kulumeetodil hinnata).

#### **Võrdlusmeetod:**

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav vara peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Antud meetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdnud sarnaste varade võrdlemise alusel.

#### **Äralõike hüvitusväärtuse hindamisel oleme lähtunud KAHOS § 12 lõikest 4, EVS 875-12 punktist 6.3.4 ja punktist 6.7.2.**

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

EVS 875-12 punkt 6.7.2: Kui äralõige puudutab ainult kinnisasja hoonestamata osa, antakse hinnang üksnes maale ilma hoonestuseta, seda nii kinnisasja kui terviku, aga ka äralõike väärtuse kohta. Olukorras, kus äralõige puudutab hoonestatud kinnisasja hoonestamata osa, peab hindaja veenduma, et äralõike väärtus iseloomustab piisava adekvaatsusega kinnisasja hoonestatud osa väärtuse vähenemist.

Kuna hindaja hinnangul on äralõige eraldiseisvana pigem vähe likviidne, siis oleme hindamisel lähtunud EVS875-12 punktist 6.3.4: Äralõike korral, mis oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, võib alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse.

### 4.3 Äralõike hüvitusväärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad <sup>2</sup>	Rõhutatud kirjas väljatoodud tehingud, mis sobivad eelkõige tehingu aja, asukoha, kinnisasja suuruse poolest.
Käibemaksu info	Võrdlusvarade hinnas ei sisaldunud käibemaksu.
Võrdlusühik	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute tervikhindasid, kuna taoliste varadega kaubeldakse valdavalt tervikhinna alusel.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
<b>Võrdluselemendid:</b>	<b>Võrdluselemendi selgitus:</b>
Ajaline kohandus	Võrreldaval perioodil ei ole me olulist tehinguhindade muutust täheldanud.
Asukoht	Keskustele ja teeninduspunktile lähemal paiknevad kinnistud on enam hinnatud. Samuti on oluline mürafoon ja piirkonna maine.
Tehnovõrgud	Kinnistu varustus kommunikatsioonide ja tehnosüsteemidega on turuväärtust tõstev tegur.
Juurdepääs	Enam hinnatud on kinnistud, millele on ligipääs avalikus kasutuses olevatelt kõvakattega teedelt.
Ehitusõigus	Ehitusõigusega kinnistud on enam hinnatud. Hajaasustusalas on enamasti võimalik maatulundusmaade hoonestamiseks taotleda projekteerimistingimused.
Haljastus	Kõrghaljastusega krundid on enam hinnatud.
Veekogu	Enam hinnatud on veekoguga krundid ja/või krundid, mis piirnevad avaliku veekoguga.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju turuväärtusele on marginaalne.	

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD:		
		3	4	5
<b>Tehingu hind (€):</b>	kohandamisel lähtutakse <b>tehingu tervikhinnast</b>	35 000	42 000	55 000
Ruutmeetrihind, €/m <sup>2</sup> :		3,70	2,29	4,53
<b>Aeg:</b>	aprill 2024	08.2023	08.2023	05.2023
Kohandus:		0%	0%	0%
<b>Ajaldatud hind:</b>		<b>35 000,00</b>	<b>42 000,00</b>	<b>55 000,00</b>
<b>Kinnistu pindala, m<sup>2</sup>:</b>	11 074	9 463	18 326	12 136
Kohandus		0%	-5%	0%
<b>Asukoht:</b>	Taga-Kööritamme, Nüpli küla, Otepää vald, kaugus Otepää kesklinnast 6,5 km	Kaurutootsi küla, Otepää vald, kaugus Otepää linnast ca 12 km, kehvem	Tõutsi küla, Otepää vald, kaugus Otepää linnast ca 15 km, kehvem	Pedajamäe küla, Otepää vald, kaugus Otepää linnast ca 5 km, vähemeelistatud piirkond, kehvem
Kohandus		15%	15%	10%
<b>Kommunikatsioonid:</b>	Elektriliitumine olemas, peakaitse 16A, olemas kaev, kanalisatsioon tuleb lahendada lokaalselt	Elektriliitumine 400 m raadiusest alajaamast, kommunikatsioonid puuduvad, kehvem	Elektriliitumine ampripõhine, kommunikatsioonid puuduvad, kehvem	Olemas elektriliitumine 3x16A, vesi ja kanalisatsioon lahendatud lokaalselt, mõnevõrra parem
Kohandus		20%	20%	-5%
<b>Juurdepääs:</b>	Avalikult kasutatavalt teelt,	Üle naaberkinnistu, kruusatee, servituut seatud, kruusatee	Üle naaberkinnistu, servituut seatud, kruusatee, kehvem	Avalikult teelt, ca 550 m

<sup>2</sup> Müügitehingute tabel, p.3.5.



	HINNATAV VARA	V Ö R D L U S V A R A D :		
		3	4	5
	kruusakatte osa ca 100 m	pikkus ca 2 km, kehvem		kruuskattega, mõnevõrra kehvem
Kohandus		10%	10%	5%
<b>Detailplaneering/e hitusõigus:</b>	Kehtestatud detailplaneering, suvila ja abihoone ehitusõigus	Kehtestatud detailplaneering, üksikelamu ehitusõigus, samaväärne	Vajalik taotleda projekteerimistingimused, mõnevõrra kehvem	Kehtestatud detailplaneering üksikelamu ja 2 abihoone püstitamiseks, samaväärne
Kohandus		0%	5%	0%
<b>Haljastus:</b>	Madal- ja kõrghaljastus	Kõrghaljastus, samaväärne	Osaline kõrghaljastus, samaväärne	Kõrghaljastus, samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Veekogu:</b>	Kinnistul asub suur tiik	Alustatud tiigi rajamist, kehvem	Puudub, kehvem	Väike tiik, mõnevõrra kehvem
Kohandus		10%	10%	5%
<b>Kohandus kokku:</b>		<b>55%</b>	<b>55%</b>	<b>15%</b>
<b>Kohandatud hind (€):</b>		54 250,00	65 100,00	63 250,00
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa:</b>		<b>55%</b>	<b>65%</b>	<b>25%</b>
<b>Osakaal lõpphinnas:</b>	<b>100%</b>	30%	20%	50%
<b>Kaalutud hind, €:</b>	<b>60 920,00</b>	16 275,00	13 020,00	31 625,00

Turuväärtuse hindamiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kõige vähem kohandatud varale antakse suurem kaal ja kõige rohkem kohandatud varale kõige väiksem kaal.

Vara väärtuseks kujuneb: **60 920 € ehk 5,50 €/m<sup>2</sup>**.

Kinnistu väärtus pärast äralõike teostamist:  $5,50 \text{ €/m}^2 \times (11\,074 \text{ m}^2 - 955 \text{ m}^2) = 55\,654,50$  ehk ümardatult 55 655 €.

Äralõike väärtuseks kujuneb seega turuväärtuste vahe:  $60\,920 \text{ €} - 55\,655 \text{ €} = \mathbf{5265}$  (viis tuhat kakssada kuuskümmend viis) **€ ehk 5,51 €/m<sup>2</sup>**.

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

Hinnatud tulemus on keskmisest madalama täpsusklassiga (+/- 20%).

#### 4.4 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule

KAHOS § 12 lg 3

Kinnisasja omandamisel viiakse hindamine läbi hüvitamise eesmärgil. Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud.

Analüüs:

Äralõige teostatakse kinnistu idapoolsest osast, mis piirneb Tatra – Otepää – Sangaste tugimaanteega, kusjuures äralõige ei jaga ega poolita kinnistut erinevateks osadeks. Äralõike teostamise tulemusel väheneb kinnistu pindala 8,62%. Samuti ei oma äralõike teostamine mõju hinnatava vara juurdepääsule. Kuna äralõige ei hõlma detailplaneeringu järgselt planeeritud hoonestusala, samuti ei ole kinnistu

kontekstis hoonestusala ka äralõike vahetus läheduses, siis puudub äralõike tegemise tulemusena mõju ka detailplaneeringule, sh hoonestusalale. Arvestades äralõike suurust ja paiknemist, siis äralõike teostamisega ei kaasne hindaja hinnangul olulist negatiivset mõju alles jääva kinnistu funktsionaalsusele ega ka kasutamisele võrreldes äralõike eelse olukorraga.

#### **4.5 Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine**

Vastavalt Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 standardile EVS 875-12:2016:

Hindamisel on lähtekohaks põhimõte, et äralõike väärtus koos saamata jääva tulu ja kaasnevate kahjudega moodustavad hüvitusväärtuse. Äralõike väärtus võib, aga ei pruugi, iseloomustada kinnisasja väärtuse vähenemist. (EVS 875-12:2016, p.6.3.1)

Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. Kaasnev kahju võib olla ühekordse või püsiva iseloomuga, kuid olenemata sellest käsitletakse kaasnevat kahju hüvitusväärtuse osana ehk siis puudub käsitlus, mille järgi kaasnevat kahju tuleks hüvitada perioodiliselt tulevikus. (EVS 875-12:2016, p.7.1.1-7.1.2)

KAHOS § 13 lg 1 osundab, et hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt. Järgnev lg 2 täpsustab, et 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.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise korra § 31 lg 2 kohaselt ei hinnata järgmist kahju:

- 1) mittevaraline kahju;
- 2) keskkonnanõuetega kooskõlas olevat püsivat mõõdetavat kahju keskkonnale, sealhulgas müra, vibratsiooni ja heitgaase;
- 3) ehitise likvideerimisest tekkivat kahju, mis projekti käigus teise sama funktsionaalsusega ehitisega asendamise kaudu hüvitatakse.

KAHOS § 14 lg 1 kohaselt käsitletakse kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud. Lg 2 lisab, et 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.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 32 lg 2 täpsustab, et saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid.

Hindaja on edastanud omaniku kontakt e-mailile päringu seoses hüvitusväärtuse hindamisega 11.04.2024. Omaniku esindaja vastas e-kirja teel 11.04.2024 ning andis selgitusi Taga-Kööritamme kinnisasjal paiknevate tehnovõrkude osas.

Hindaja on analüüsinud olukorda ja teostanud kohapealse paikvaatluse ning on seisukohal, et oluline negatiivne mõju lisaks äralõike aluse maa väärtusele puudub (vastavalt tellimuslepingule ei ole hinnatud haljastust).

#### 4.6 Hüvitusväärtuse hindamine

Kuna kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävaid tulusid ei esine, on hindaja hinnangul hüvitusväärtuseks äralõike harilik väärtuse ehk **5265 (viis tuhat kakssada kuuskümmend viis) €** ehk **5,51 €/m<sup>2</sup>** äralõike pindala kohta.

Hinnatud hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.

Hinnatud tulemus on keskmisest madalam  $\pm 20\%$ .

**LISA 1 FOTOD**

Vaated äralõike alale



## LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

### Registriosa:

[Ava uues aknas](#) [Prindi](#) [Salvesta](#) [E-mail](#)

Registriosa number 2551140  
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge [▲](#)

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	55701:001:1131 55701:001:1132	Elamumaa 100%, Valga maakond, Otepää vald, Nüpli küla, Taga-Kööritamme. Transpordimaa 100%, Valga maakond, Otepää vald, Nüpli küla, 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee.	10119,0 m <sup>2</sup> 955,0 m <sup>2</sup>	Maakatastri andmed üle võetud 14.09.2022.	kehtiv
2	Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistutele nr: 2551240, 22533850. Tähtajatu teeservituut vastavalt 29.10.2012 lepingu punktile 4 ja lepingu lisaks olevale plaanile (Lisa 1).			Sisse kantud 8.11.2012. 14.11.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 30.11.2022. Kohtunikuabi Ave Talts	kehtiv
3	Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 2551440. 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 reaalservituut kinnistutele nr: 2551240, 22533850. Tähtajatu teeservituut sisuga vastavalt 07.06.2021 sõlmitud lepingu punktile 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile.			Sisse kantud 16.06.2021. 14.11.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 30.11.2022. Kohtunikuabi Ave Talts	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Sulge [▲](#)

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

Sulge 

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Kasutusõigus on tähtajatu. Registriossa nr 1404040 sisse kantud 30.10.2007, jagamisel siia üle kantud. 29.10.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.11.2012. Kohtunikuabi Eha Mikk		kehtiv
2	Reaalservituut kinnistute nr 2551240, 22533850 igakordsete omanike kasuks. Tähtajatu tiigiservituut sisuga vastavalt 07.06.2021 sõlmitud lepingu punktile 6 ning lepingu lisaks olevale plaanile.	Sisse kantud 16.06.2021. 14.11.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 30.11.2022. Kohtunikuabi Ave Talts	kehtiv
3	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seaduses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 14.12.2021 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 14.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.12.2021. Kohtunikuabi Kariina Orr		kehtiv
4	Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseadusele § 158.1 elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 24.10.2023. a lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile.	24.10.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.10.2023. Kohtunikuabi Reet Kesküla	kehtiv

### IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

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

Asutus: LAHE KINNISVARA LÖUNA-EESTI OÜ  
Nimi: Grete Laanmets  
Kuupäev: 18.04.2024 04:09:21




### LISA 3 MAA-AMETI AVALIKU TEENUSE KITSENDUSTE ANDMED

55701:001:1132:



Otsinguobjekt: Katastriüksus  
Tunnus: 55701:001:1132

#### Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	46/7122365	46	954.8	Maantee	46
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	167312440 /8679006	167312440	14.11	Elektrimaakaabelliin	167312440
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	167312440 /17892795	167312440	14.11	Elektrimaakaabelliin	167312440








\* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

55701:001:1131:



Otsinguobjekt: Katastriüksus  
Tunnus: 55701:001:1131

#### Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	46/7122365	46	2560.62	Maantee	46
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	334500212 /8226215	334500212	248.57	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin)	334500212
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	165444666 /8251528	165444666	366.89	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin)	165444666
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	327884329 /8629800	327884329	1.11	Elektrimaakaabelliin	327884329
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	327884329 /8660348	327884329	1.11	Elektrimaakaabelliin	327884329
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	167312440 /8679006	167312440	232.83	Elektrimaakaabelliin	167312440
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	167312440 /17892795	167312440	232.82	Elektrimaakaabelliin	167312440

\* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator



## LISA 4 VÄLJAVÕTE TEESERVITUUDI LEPINGUST

Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud realservituut kinnistutele nr: 2551240, 22533850. Tähtjatu teeservituut vastavalt 29.10.2012 lepingu punktile 4 ja lepingu lisaks olevale plaanile.

Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud realservituut kinnistule nr: 2551440. Tähtjatu teeservituut vastavalt 29.10.2012 lepingu punktile 4 ja lepingu lisaks olevale plaanile (Lisa 1).

### 4. Teeservituudi seadmine

4.1. Lepingupoolel on otsustanud koormata Teenivad Kinnisasjad Valitsevate Kinnisasjade kasuks tasuta ja tähtajatult teeservituudiga.

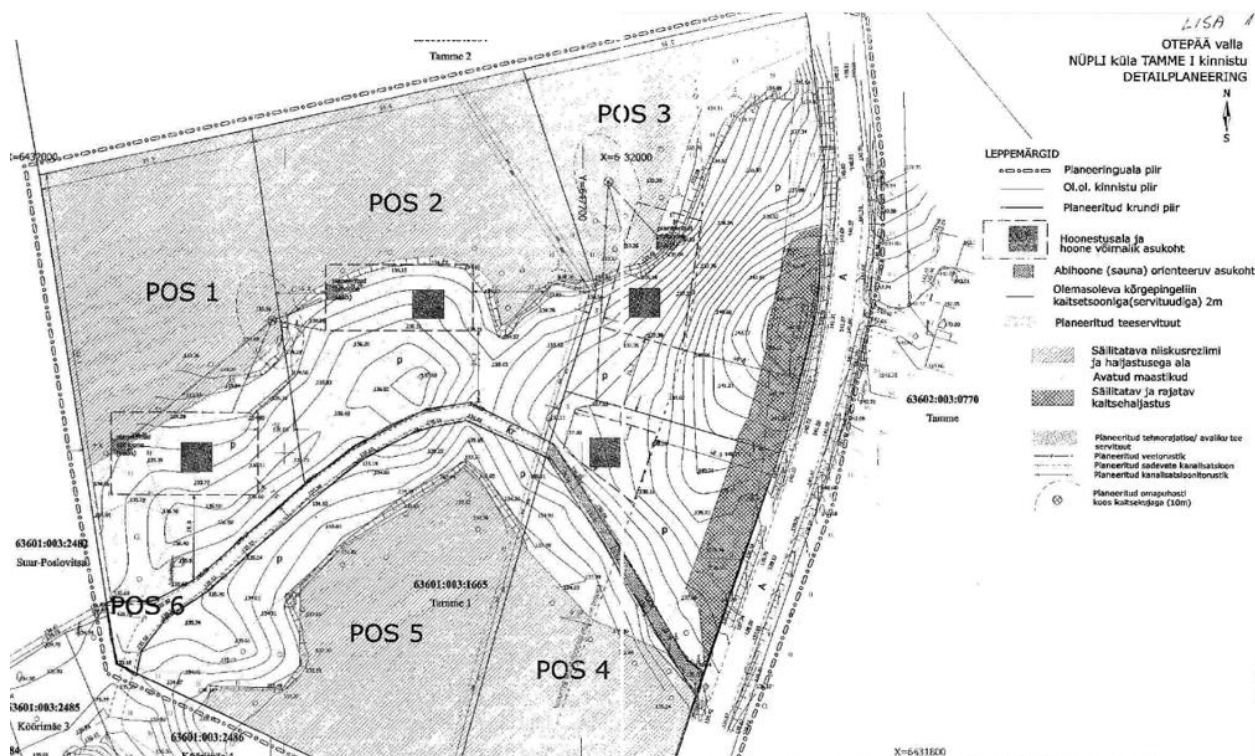
4.2. Teeservituut seatakse alljärgneva sisuga:

4.2.1. teeservituut annab Valitseva Kinnisasja igakordsele omanikule, samuti Valitseva Kinnisasja kasutajatele ja valdajatele ja isikutele, kellele seda lubab Valitseva Kinnisasja omanik, õiguse tähtajatult käia jalgsi ja sõita sõidukiga mööda Teenival Kinnisasjal asuvat teed, kusjuures nimetatud Teenival Kinnisasja võib läbida ööpäevaringselt ja piiramatu arv kordi.

4.2.2. Osalejad on kokku leppinud, et teeservituut seatakse tasuta ja Valitseva Kinnisasja Omanik ei pea Teeniva Kinnisasja Omanikule tasu maksma.

4.2.3. Osalejad on kokku leppinud, et tee hoolduse ja korrashoidmisega seotud kulud kannavad Valitsevate Kinnisasjade Omanikud ja Teenivate Kinnisasjade Omanikud vastavalt nende kirjalikule kokkuleppele.

4.2.4. Osalejad on kokku leppinud, et käesoleva lepingu punktides kaks üks neli (2.1.4) ja/või üks kaks kuus (2.1.6) nimetatud kinnistu võõrandamisel kohustuvad Teeniva ja Valitseva Kinnisasja Omanikud andma kinnistu/kinnistute uuele omanikule üle kõik käesolevast lepingust tulenevad võlaõiguslikud õigused ja kohustused.



Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistutele nr: 2551240, 22533850. Tähtajatu teeservituut sisuga vastavalt 07.06.2021 sõlmitud lepingu punktile 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile.

## 5. Teeservituudi seadmine

5.1. Lepingupoolel on otsustanud koormata Teeniva kinnisasja 1 Valitseva kinnisasja 1 kasuks tasuta ja tähtajatu reaalservituudiga - teeservituudiga.

5.2. Teeservituut seatakse alljärgneva sisuga:

5.2.1. teeservituut annab Valitseva kinnisasja 1 igakordsele omanikule, samuti Valitseva kinnisasja 1 kasutajatele ja valdajatele ja isikutele, kellele seda lubab Valitseva kinnisasja 1 omanik, õiguse tähtajatu kaia jalgsi ja sõita sõidukiga mööda Teeniva kinnisasjal 1 asuvat teed, kusjuures nimetatud Teeniva kinnisasja 1 võib läbida ööpäevaringselt ja piiramatult arv kordi. Nimetatud tee on tähistatud käesoleva notariaalakti lahutamatuks lisaks oleva plaanil sinise joonega ja sõnaga „tee majani“.

5.2.2. Osalejad on kokku leppinud, et teeservituut seatakse tasuta ja Valitseva kinnisasja 1 omanik ei pea Teeniva kinnisasja 1 omanikule tasu maksma.

5.2.3. Teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud hoiduma tegevusest ja/või tegevustest, mis takistab valitseva kinnisasja igakordsel omanikul reaalservituudi otstarbekohase ja reaalservituudi sisule vastavat kasutamist.

5.2.4. Valitseva kinnisasja 1 igakordne omanik kohustub tagama, et teeservituudi teostamisest ei tekiks kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale ega teenivale kinnisasjale. Kahju tekkimisel on valitseva kinnisasja 1 omanikud kohustatud need oma kulul mõistliku aja jooksul likvideerima ning tee rikkumisel on valitseva kinnisasja omanik 1 kohustatud omal kulul mõistliku aja jooksul taastama tee seisukorra.

5.2.5. Valitseva kinnisasja 1 igakordne omanik ja teeniva kinnisasja 1 igakordne omanik kohustuvad vastastikku tagama juurdepääsu sõidukitega ja mehhanismidega teeservituudi alale tööde teostamiseks, vastavalt töödest ja tööde iseloomust tulenevale vajadusele.

5.2.6. Teeniva kinnisasja 1 igakordne omanik ja valitseva kinnisasja 1 igakordne omanik on kohustatud hoidma teeservituudu ala alaliselt heas korras, kusjuures teeservituudu alal asuva tee hoolduse kohustuvad tagama teeniva kinnisasja 1 igakordne omanik ja valitseva kinnisasja 1 igakordne omanik sellisel moel, et kumbki pool taastab tee ulatuses, milles ta seda rikkunud või kahjustanud on.

5.2.7. Omanikud tagavad, et servituudi teostamisest ei tekiks kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale ega servituudiga seotud kinnisasjadele. Nimetatud kahju ja/või kahjulike mõjutuste tekkimisel kohustub rikkumise põhjustanud isik selle kõrvaldama viivitamatult.

5.2.8. Teeniva kinnisasja 1 igakordne omanik kohustub mitte püstitama teeservituudi alale ehitisi ja rajatisi ega takistama mingil muul moel ligipääsu valitsevale kinnisasjale.

5.2.9. Valitseva kinnisasja 1 igakordne omanik ei ole kohustatud maksma teeservituudialale vastava proportsionaalse osa teeniva kinnisasja eest tasumisele kuuluvast maamaksust.

5.2.10. Valitseva kinnisasja 1 omanik annab käesolevaga teeniva kinnisasja 1 igakordsele omanikule oma tagasivõetamatu nõusoleku teeniva kinnisasja 1 kolmandate isikute õigusega koormamiseks, sealhulga servituutide valitseva kinnisasja 1 kasuks seatud reaalservituudiga samale järjekohale kandmiseks tingimusel, et teeniva kinnisasja 1 omaniku poolt seatavad servituudid ei takista reaalservituudi ala sihipärast kasutamist.

5.2.11. Lepinguosalisel on kokku leppinud, et valitseva kinnisasja 1 omanik annab oma tagasivõetamatu nõusoleku teeniva kinnisasja 1 jagamise korral reaalservituudi ülekandmiseks selliselt, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnistut, kus asub lepingu lisaks oleva plaanil näidatud tee ja teistele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta.

5.2.12. Teeniva kinnisasja 1 igakordne omanik on kohustatud teavitama valitseva kinnisasja igakordset omanikku teeniva kinnisasja 1 jagamisest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis hiljemalt kümme (10) päeva enne teeniva kinnisasja 1 jagamist.

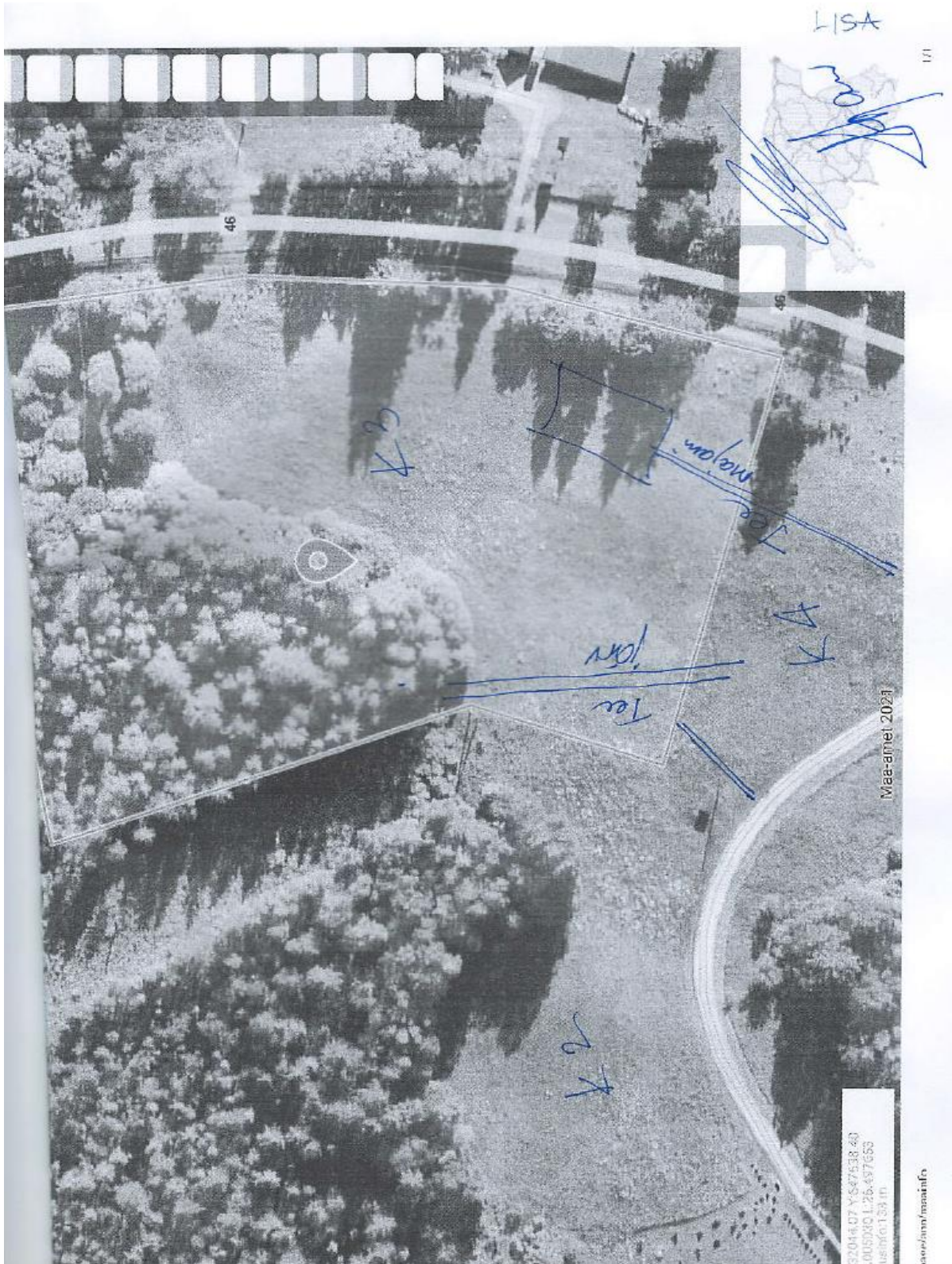
5.2.13. Valitseva kinnisasja 1 igakordne omanik on kohustatud teavitama teeniva kinnisasja 1 igakordset omanikku valitseva kinnisasja jagamisest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis hiljemalt kümme (10) päeva enne valitseva kinnisasja 1 jagamist.

5.2.14. Osalejad on kokku leppinud, et käesoleva lepingu punktides üks üks (1.1) ja/või üks kaks (1.2) nimetatud kinnistu võõrandamisel kohustuvad Teeniva ja Valitseva kinnisasja omanikud andma kinnistu/kinnistute uuele omanikule üle kõik käesolevast lepingust tulenevad võlaõiguslikud õigused ja kohustused.





KINNISVARA



Reaalservituut kinnistute nr 2551240, 22533850 igakordsete omanike kasuks. Tähtajatu tiigiservituut sisuga vastavalt 07.06.2021 sõlmitud lepingu punktile 6 ning lepingu lisaks olevale plaanile:

## 6. Tiigiservituudi seadmine

6.1. Lepingupooled on otsustanud koormata Teeniva kinnisasja 2 Valitseva kinnisasja 2 kasuks tasuta ja tähtajatu reaalservituudiga - tiigiservituudiga.

6.2. Tiigiservituut seatakse alljärgneva sisuga:

6.2.1. servituut annab Valitseva kinnisasja 2 igakordsele omanikule, samuti Valitseva kinnisasja 2 kasutajatele ja valdajatele ja isikutele, kellele seda lubab Valitseva kinnisasja 2 omanik, õiguse rajada Teenival kinnisasjale 2 tiik pindalaga kuni 1000m<sup>2</sup> ning kasutada nimetatud tiiki nii vee võtmiseks, ujumiseks kui ka kalapüügiks, kusjuures nimetatud Teenival kinnisasjal 2 asuvat tiiki võib kasutada ööpäevaringselt ja piiramatult arv kordi. Nimetatud tiigi eeldatav asukoht on käesoleva notariaalakti lahutamatuks lisaks oleval plaanil metsatuka kohal, milleni viib lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil sinise joonega ja sõnaga „tee järveni“ tähistatud ala.

6.2.2. Osalejad on kokku leppinud, et servituut seatakse tasuta ja Valitseva kinnisasja 2 omanik ei pea Teeniva kinnisasja 2 omanikule tasu maksma.

6.2.3. Teeniva kinnisasja 2 igakordne omanik on kohustatud hoiduma tegevusest ja/või tegevustest, mis takistab valitseva kinnisasja 2 igakordsel omanikul reaalservituudi otstarbekohase ja reaalservituudi sisule vastavat kasutamist.

6.2.4. valitseva kinnisasja 2 igakordne omanik kohustub tagama, et reaalservituudi teostamisest ei tekiks kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale ega teenivale kinnisasjale. Kahju tekkimisel on valitseva kinnisasja 2 omanikud kohustatud need oma kulul mõistliku aja jooksul likvideerima.

6.2.5. valitseva kinnisasja 2 igakordne omanik ja teeniva kinnisasja 2 igakordne omanik kohustuvad vastastikku tagama juurdepääsu sõidukitega ja mehhanismidega servituudi alale tööde teostamiseks, vastavalt töödest ja tööde iseloomust tulenevale vajadusele.

6.2.6. omanikud tagavad, et servituudi teostamisest ei tekiks kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale ega servituudiga seotud kinnisasjadele. Nimetatud kahju ja/või kahjulike mõjutuste tekkimisel kohustub rikkumise põhjustanud isik selle kõrvaldama viivitamatult.

6.2.7. valitseva kinnisasja 2 igakordne omanik ei ole kohustatud maksma servituudialale vastava proportsionaalse osa teeniva kinnisasja 2 eest tasumisele kuuluvast maamaksust.

6.2.8. Valitseva kinnisasja 2 omanik ja Teeniva kinnisasja 2 omanik lepivad kokku, et tiigi rajamise kulud kannavad Valitseva kinnisasja 2 ja Teeniva kinnisasja 2 omanikud võrdselt.

6.2.9. valitseva kinnisasja 2 omanik annab käesolevaga teeniva kinnisasja 2 igakordsele omanikule oma tagasivõetamatu nõusoleku teeniva kinnisasja 2 kolmandate isikute õigusega koormamiseks, sealhulga servituutide valitseva kinnisasja 2 kasuks seatud reaalservituudiga samale järjekohale kandmiseks tingimusel, et teeniva kinnisasja 2 omaniku poolt seatavad servituudid ei takista reaalservituudi ala sihipärast kasutamist.

6.2.10. lepinguosalised on kokku leppinud, et valitseva kinnisasja 2 omanik annab oma tagasivõetamatu nõusoleku teeniva kinnisasja 2 jagamise korral reaalservituudi ülekandmiseks selliselt, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnistut, kus asub lepingu lisaks oleval plaanil näidatud tee ja teistele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta.

6.2.11. teeniva kinnisasja 2 igakordne omanik on kohustatud teavitama valitseva kinnisasja igakordset omanikku teeniva kinnisasja 2 jagamisest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis hiljemalt kümme (10) päeva enne teeniva kinnisasja 2 jagamist.

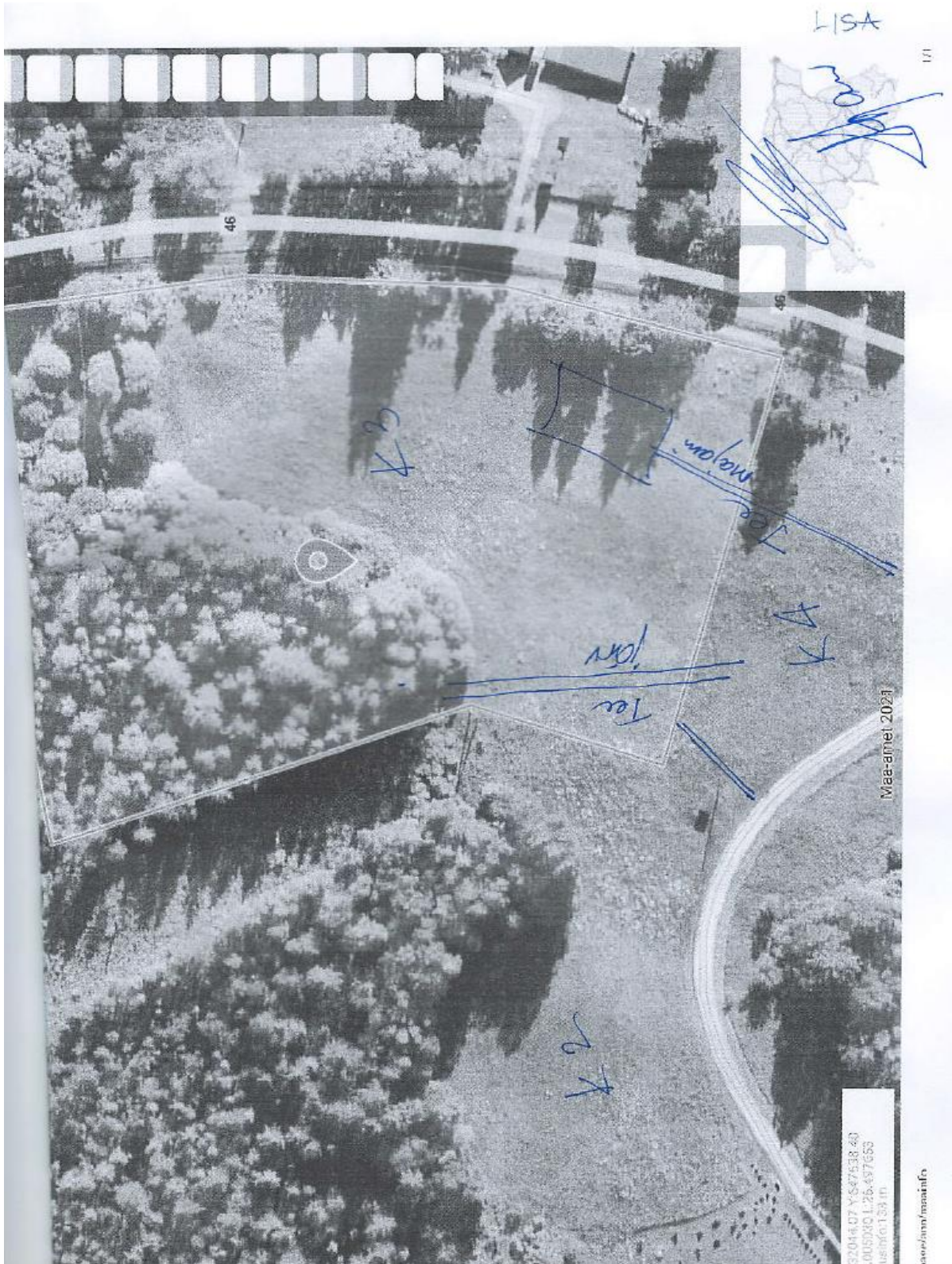
6.2.12. valitseva kinnisasja 2 igakordne omanik on kohustatud teavitama teeniva kinnisasja 2 igakordset omanikku valitseva kinnisasja jagamisest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis hiljemalt kümme (10) päeva enne valitseva kinnisasja 2 jagamist.

6.2.13. Osalejad on kokku leppinud, et käesoleva lepingu punktides üks üks (1.1) ja/või üks kaks (1.2) nimetatud kinnistu võõrandamisel kohustuvad Teeniva ja Valitseva kinnisasja omanikud andma kinnistu/kinnistute uuele omanikule üle kõik käesolevast lepingust tulenevad võlaõiguslikud õigused ja kohustused.



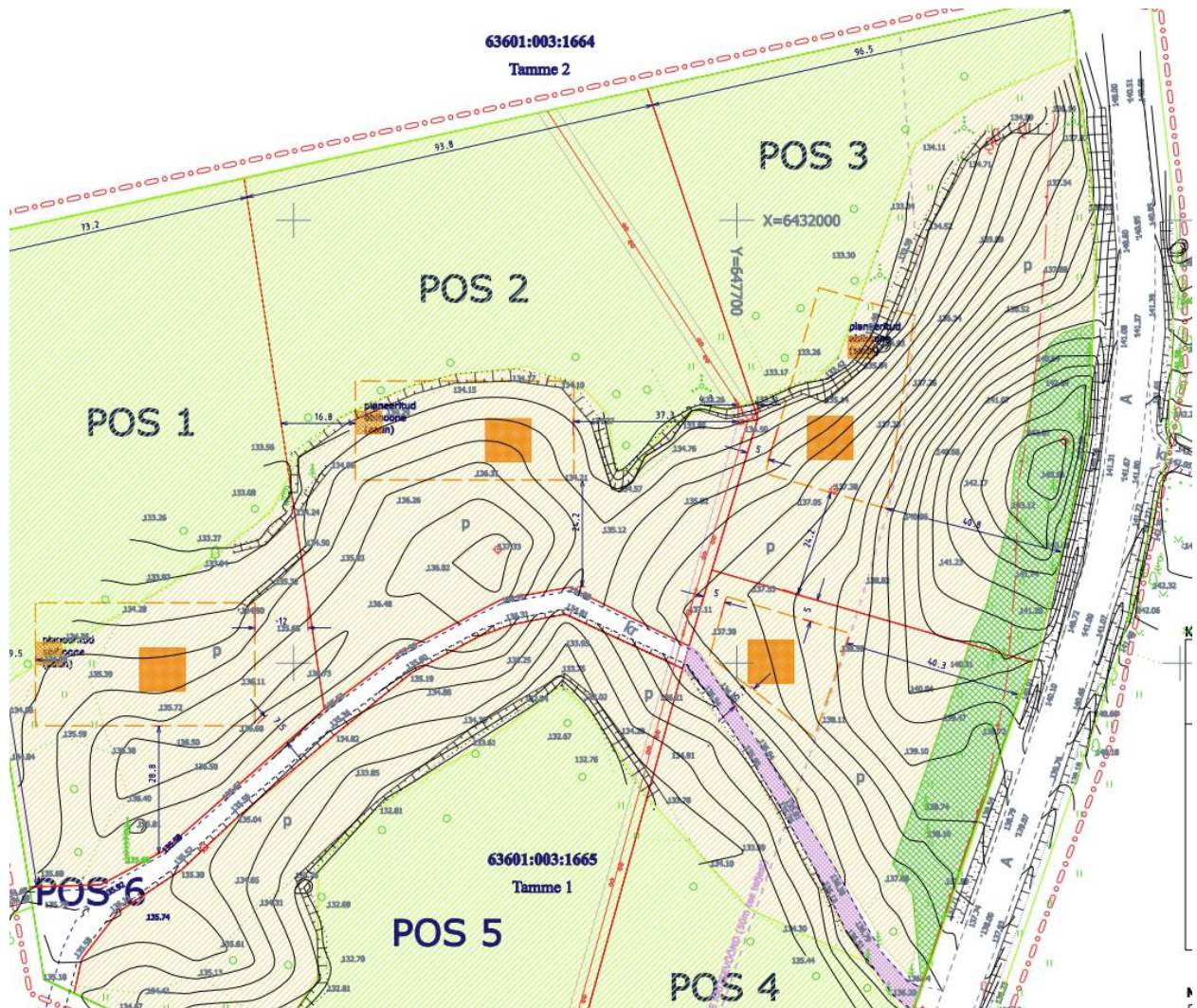


KINNISVARA





## LISA 5 VÄLJAVÕTE DETAILPLANEERINGU PÕHIJONISEST



Märkus: hinnatav kinnisasi on tähistatud POS3.

Otepää valla  
NÜPLI küla TAMME I kinnistu  
DETAILPLANEERING



LEPPEMÄRGID



3602:003:0770

Tamme

KRUNDI EHITUSÕIGUS

POS nr.	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Krundi sihtotstarve	Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala m <sup>2</sup>	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. rohumaa, metsamaa)	-	-	-
POS 6	1180	100% transpordimaa	-	-	-



## VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni 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.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/alkirjastatud digitaalselt/

Grete Laanmets

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige