

EKSPERTHINNANG



Hinnatavad varad:	Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 15954250)
Aadress:	Jõeveere, Ülenurme alevik, Kambja vald, Tartu maakond
Ekspert hinnang nr:	2509-10565-01/TRK
Väärtuse kuupäev:	13.09.2025
Hindamisaruande kuupäev:	24.09.2025
Tellijä:	Maa- ja Ruumiamet

Sisukord

Sisukord	2
Kokkuvõte	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused	5
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	5
1.2. Hindamise eeldused	5
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	5
2. Hinnatava vara kirjeldus	7
2.1. Asukoht	7
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	8
2.3. Maakasutus	11
3. Turuülevaade	15
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	15
3.2. Kambja valla elamumaa turg	19
3.3. Turustatavuse analüüs	23
4. Turuväärtuse hindamine	23
4.1. Parim kasutus	23
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	24
4.3. Kestlikkus	24
4.4. Hindamine võrdlusmeetodil	25
Lisa 1. Fotod	30
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	31
Lisa 3. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	33

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 15954250)
Aadress	Jõeveere, Ülenurme alevik, Kambja vald, Tartu maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	28301:001:0587
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	232 610 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Üldkasutatav maa 100%
Üldplaneering	Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Kambja valla üldplaneeringuga endise Ülenurme valla territooriumi osas, on Jõeveere kinnisasja maakasutuse juhtotstarbeks planeeritud hoonete ehitamise õigusega puhkeala
Detailplaneering	Kambja Vallavalitsuse 17.04.2024 korraldusega nr 228 kehtestati Ülenurme alevikus asuva Jõeveere maaüksuse detailplaneering, millega on ala kavandatud piirkonna unikaalseks puhke-, spordi- ja virgestusalaks
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED ¹	
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel. Väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1
Ülevaatuse kuupäev	13.09.2025
Väärtuse kuupäev	13.09.2025
Hindamisaruande kuupäev	24.09.2025
Tellija	Maa- ja Ruumiamet
Tellimusleping	Raamleping nr 4-2/24/8, tellimus 21.08.2025
Hindamise eeldused	Kuna hindamise eesmärgiks on väärtuse leidmine maa edasise võõrandamise või hoonestusõigusega koormamise korral, siis tehtaks seda turu potentsiaali silmas pidades. Hinnatava vara elamuarenduslikult atraktiivsest asukohast tulenevalt on maaüksuse parimaks kasutuseks kasutus elamuarenduse potentsiaaliga maana. Turg võib näha hinnataval kinnistul üldplaneeringust erinevat potentsiaali ja võimalust muuta maakasutust, mis on väärtuse seisukohast suurema potentsiaaliga. Seetõttu on hindamisel eeldatud, et maaüksuse kasutust on võimalik muuta
Kinnisasja turuväärtus	944 000 €
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida üle 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu
KOMMENTAARID	
HINDAMISTULEMUS	
Jõeveere, Ülenurme alevik, Kambja vald, Tartu maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 15954250) turuväärtus on väärtuse kuupäeval 944 000 (üheksasada nelikümmend neli tuhat) € .	

Koostaja:

Kinnitaja/ läbivaataja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Triinu Kroon

Kinnisvaraekspert OÜ
hindaja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja
(kutsetunnistus nr. 189563)

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja
(kutsetunnistus nr. 218863)

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on hoonestamata kinnistu aadressil Jõeveere, Ülenurme alevik, Kambja vald, Tartu maakond (reg osa nr 15954250). Hinnang on koostatud riigivara võõrandamiseks § 33 lõike 1 punkti 1 alusel. Hindamisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11)

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.4)

1.2. Hindamise eeldused

Kuna hindamise eesmärgiks on väärtuse leidmine maa edasise võõrandamise või hoonestusõigusega koormamise korral, siis tehtaks seda turu potentsiaali silmas pidades. Hinnatava vara elamuarenduslikult atraktiivsest asukohast tulenevalt on maaüksuse parimaks kasutuseks kasutus elamuarenduse potentsiaaliga maana. Turg võib näha hinnataval kinnistul üldplaneeringust erinevat potentsiaali ja võimalust muuta maakasutust, mis on väärtuse seisukohast suurema potentsiaaliga. Seetõttu on hindamisel eeldatud, et maaüksuse kasutust on võimalik muuta.

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada mingit kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada. (EVS 875-13:2015, p. 9.2.5)

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

- e-kinnistusraamatust 13.09.2025;
- Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest, tehinguandmete hinnastatistikast 13.09.2025 ja tehingute andmebaasist seisuga 10.08.2025;
- Kambja valla kodulehelt 13.09.2025;


-
- kinnisvaraportaalist kv ja city24 13.09.2025;
 - turuülevaadetes kasutatud algallikad on esitatud turuülevaadete juures.

Hindaja Triinu Kroon tegi hinnatava vara ülevaatus 13.09.2025. Ülevaatus tehti juuresolijateta ja piirdus kinnistu visuaalse vaatlusega.

Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Tartu maakond
Omavalitsus	Kambja vald
Asustusüksus	Ülenurme alevik
Lähiaadress	Jõeveere
Makroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatav vara asub Ülenurme alevikus
Kaugus keskusest	Tartu kesklinnast (Turu tn ja Riia tn ristist) ca 7 km kaugusel
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus; hinnatav vara on tähistatud oranži tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Ümbruses on tihedalt paiknevad elamud, piirneb Reola jõega
Juurdepääs	Munitsipaalomandis olevalt kõvakattega Luha tänavalt (tee nr 9490012) ja Kaasiku tänavalt (tee nr 9490021)

Kommuni- katsioonid	Läheduses olemas (lähim elektrialajaam paikneb kinnistul, tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass kinnistu piiril)
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja tähistatud oranži noolega	

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	15954250
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik

Piirangud ja kitsendused	<p>Kinnistusraamatu kolmandas jaos on järgmine kehtiv kanne:</p> <ul style="list-style-type: none"> Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158¹ elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 26.09.2024 lepingu punktidele 3.1.-3.4. ja 4.1.-4.2. ning maakatastrisse ruumiandmete tunnusega 364388 kantud piirangualale . Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 364388. <p>Isiklik kasutusõigus (IKÕ) mõjutab mõnevõrra kinnistu turuväärtust negatiivselt, sest seda ala ei ole võimalik hoonestada. IKÕ ala kattub kitsenduste alaga ning negatiivset mõju turuväärtusele on arvesse võetud läbi kitsenduste, eraldi IKÕ-d hindamisel arvestatud ei ole.</p>
--------------------------	--

Maa- ja Ruumiameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:



Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m ²)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	3870.65
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	509.47
	Valgala reostuskaitsevöönd	309.72
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	5039.43
	Eesvoolu kaitsevöönd	4194.32
	Piiratud asjaõigusega ala	436.35
	Ranna või kalda piiranguvöönd	55866.78
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	27374.26
	Veekogu kallastada	1357.00
	Gaasipaigaldise kaitsevöönd	443.85

Ranna või kalda ehituskeeluvöönd ning elektripaigaldise kaitsevöönd mõjutavad kinnistu turuväärtust negatiivselt, sest tegemist on pindalalt suurte kitsendustega,

	mis mõjutavad otseselt ehitustegevust. Ülejäänud kitsendused paiknevad kas kinnistu piiril või on pindalalt väiksed, st otsest mõju turuväärtusele ei ole
Hüpoteegid	Puuduvad
Rendilepingud	Riigi kinnisvararegistri andmetel on Jõeveere kinnisvahi antud 26.05.2020 sõlmitud rendilepinguga nr 7-8/20/168 põllumajanduslikul eesmärgil rendile TP Poldri OÜ-le kuni 01.10.2025. Kuna rendilepingu lõppemiseni on aega ca 1 kuu, siis rendilepinguga hindamisel ei arvestata ning turuväärtust see ei mõjuta
Riigi Kinnisvararegistri kood	KV84253
Riigivara valitseja	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
Riigivara volitatud asutus	Maa- ja Ruumiamet

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega

Aadress	Jõeveere, Ülenurme alevik, Kambja vald, Tartu maakond
Katastritunnus	28301:001:0587
Pindala	232 610 m ²

Maakasutuse sihtotstarve	Üldkasutatav maa 100%
Kirjeldus	Hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef
Kõlvikuline koosseis	 <p> Looduslik rohumaa 202076 m² Muu maa 30534 m² </p> <p>Allikas: minu.kataster.ee</p>
Mullastik	 <p>Maaüksusel on valdavalt liigniisked mullad (madalsoomullad ja gleimullad)</p> <p>Allikas: Maa- ja Ruumiameti mullastiku kaart</p>
Hoonestus	Puudub

Üldplaneering

Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Kambja valla üldplaneeringuga endise Ülenurme valla territooriumi osas, on Jõeveere kinnisasja maakasutuse juhtotstarbeks planeeritud hoonete ehitamise õigusega puhkeala



P1 Puhkeala hoonete ehitamise õigusega

..... Jalgratta- ja jalgte

..... Matkarada

Allikas: Kambja valla koduleht

Detailplaneering

Kambja Vallavalitsuse 17.04.2024 korraldusega nr 228 kehtestati Ülenurme alevikus asuva Jõeveere maaüksuse detailplaneering, millega on ala kavandatud piirkonna unikaalseks puhke-, spordi- ja virgestusalaks



Krundi ehitusüksus	
Krundi aadress	Jõeveere
Krundi pindala	232614 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	100% puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala

Krundi ehitusüksus			
Hoonestusala tähis	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitusala pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus
H1	3	500 m ²	12 m
H2	1	100 m ²	12 m
H3	1	100 m ²	12 m

Allikas: Kambja valla koduleht

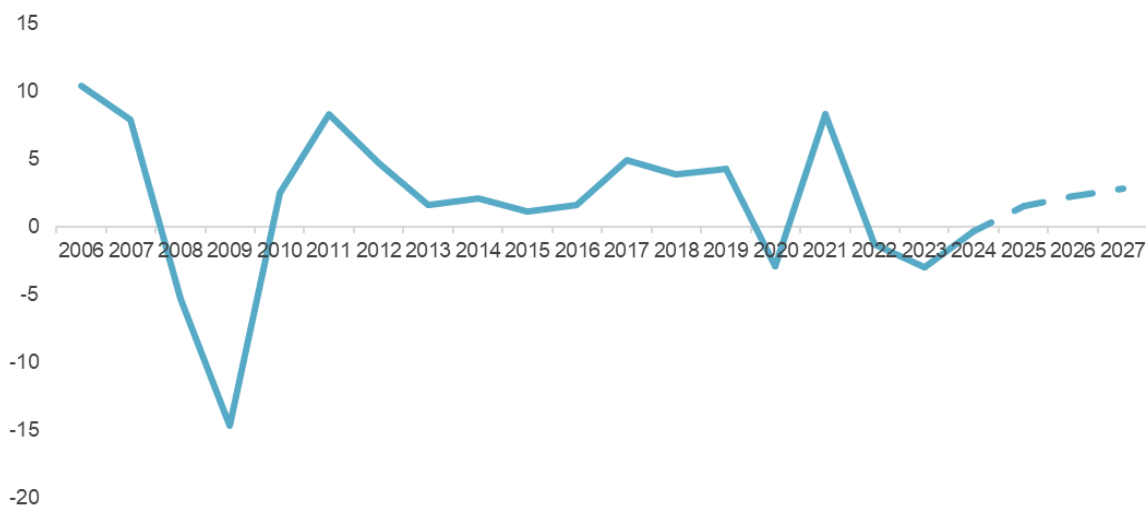
3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist

SKP	Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2024. aastal 2023. aastaga võrreldes 0,3%. SKP kiirhinnangu kohaselt tõusis majandus 2025. aasta II kvartalis 0,5% 2024. aasta II kvartaliga võrreldes. Eesti Panga majandusproгноosi kohaselt (avalikustatud 10.06.2025) prognoositakse 2025. aastal majanduskasvuks 1,5%, 2026. aastal 2,3% ja 2027. aastal 2,8%.
-----	---

SKP kasv Eestis

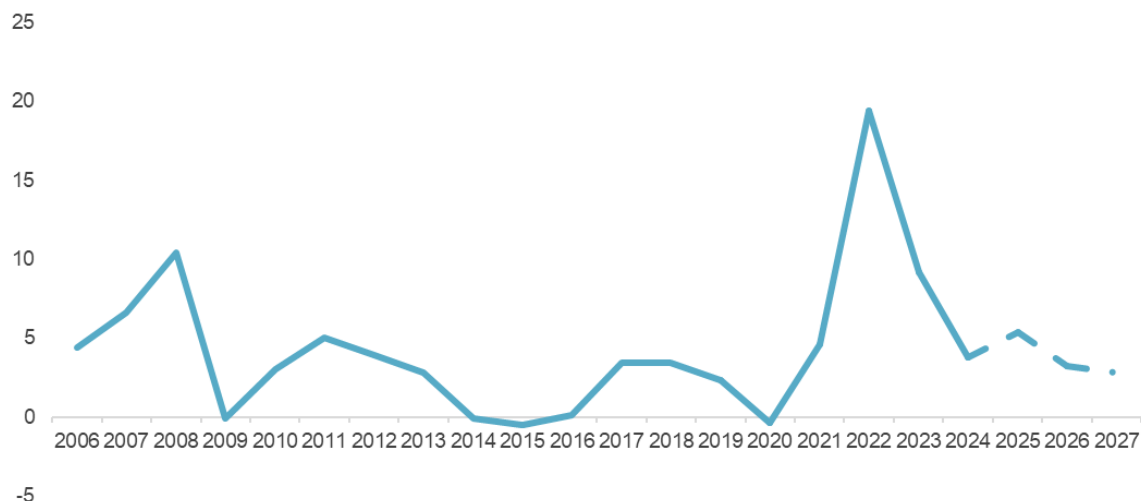


2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 10.06.2025)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

THI	Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2024. aastal 2023. aasta keskmisega võrreldes 3,5%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2024. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis moodustasid kokku kogutõusust 23,7%. Toidukaupadest kallinesid enim oliivõli (44%) ning mahlad ja siirupid (36,7%). Samas odavnesid märgatavalt suhkur (18%) ja värske köögivilja (11,6%). Bensiin oli 2,7% ja diislikütus 4,4% odavam. Tarbijahinnaindeks tõusis 2025. aasta augustis võrreldes 2025. aasta juuliga 1% ning võrreldes eelmise aasta augustiga 6,1%. Võrreldes 2024. aasta juuliga olid kaubad 4,0% ja teenused 9,3% kallimad. Eesti Panga majandusproгноosi (avalikustatud 10.06.2025) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2025. aastal 5,4%, 2026. aastal 3,2% ja 2027. aastal 2,8%.
-----	---

Tarbijahinnaindeks Eestis



2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 10.06.2025)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg

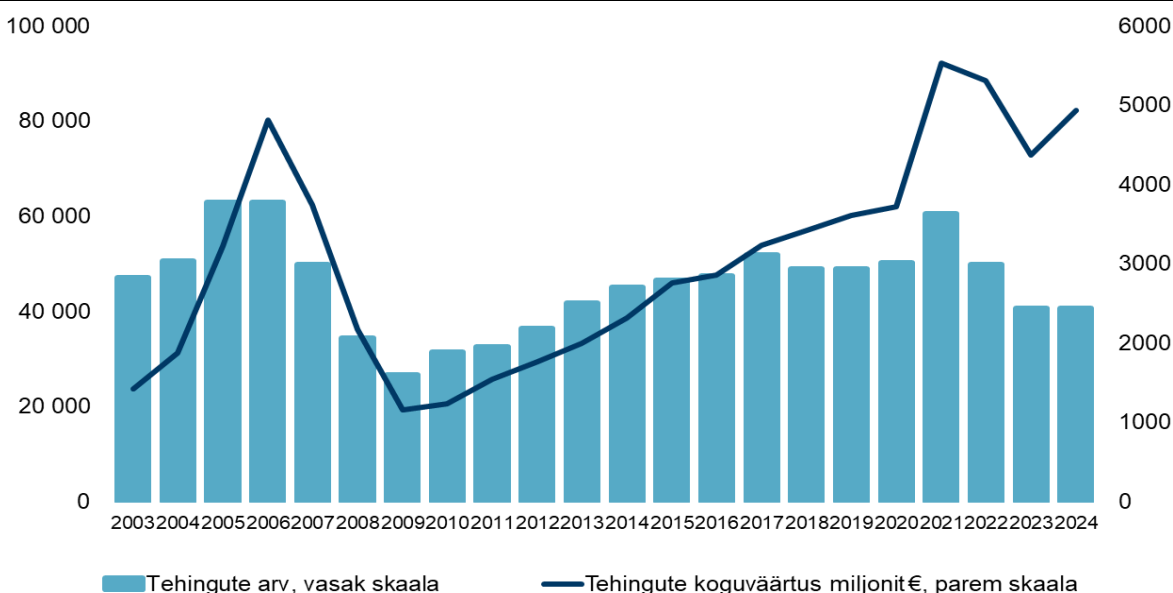
2024. aastal oli töötuse määr 7,6%, tööhõive määr 68,9% ja tööjõus osalemise määr 74,6%. Viimaste aastate kõrgeim töötuse tase oli 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2025. aasta II kvartalis oli töötuse määr 7,8%, tööhõive määr 68,9% ja tööjõus osalemise määr 74,8%. Eesti Panga majandusproгноosi (avalikustatud 10.06.2025) kohaselt on töötuse määr 2025. aastal 8,1%, 2026. aastal 7,4% ning 2027. aastal 6,8%.

Kinnisvaraturg

Üldinfo

Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust.

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

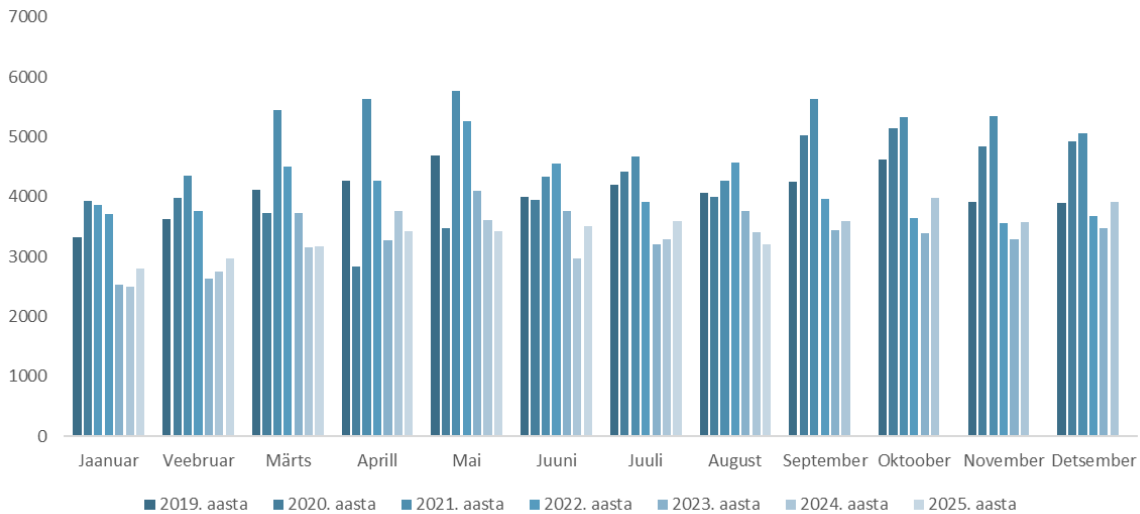


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

Kinnisvaraturu
aktiivsus ja
maht

Viimaste kuude euribori langus on mõnevõrra tehinguaktiivsust kasvatanud ning võrreldes aastataguse ajaga on alates 2024. aasta septembrist kinnisvaratehingute arv olnud võrreldes aastataguse ajaga suurem. 2022. aastal tehti 49 807 müügitehingut koguväärtusega 5,3 miljardit €, mis näitas tehinguaktiivsuse langust 2020. aasta tasemele. Samal ajal tehingute koguväärtus tõusis 2020. aastaga võrreldes 43%. 2023. aastal tehti ca 20% vähem tehinguid kui 2022. aastal (kokku 40 580 tehingut), mille koguväärtus oli ca 17% madalam kui 2022. aastal (4,4 miljardit €). Viimati toimus nii vähe tehinguid 2013. aastal. 2024. aastal toimunud tehingute arv oli samal tasemel, mis 2023. aastal, samas tehingute koguväärtus kasvas 13%. 2025. aasta esimesel kaheksal kuul toimus 3% võrra rohkem tehinguid kui 2024. aasta samal perioodil, kuid vähem võrreldes 2019. – 2023. aasta sama perioodiga.

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

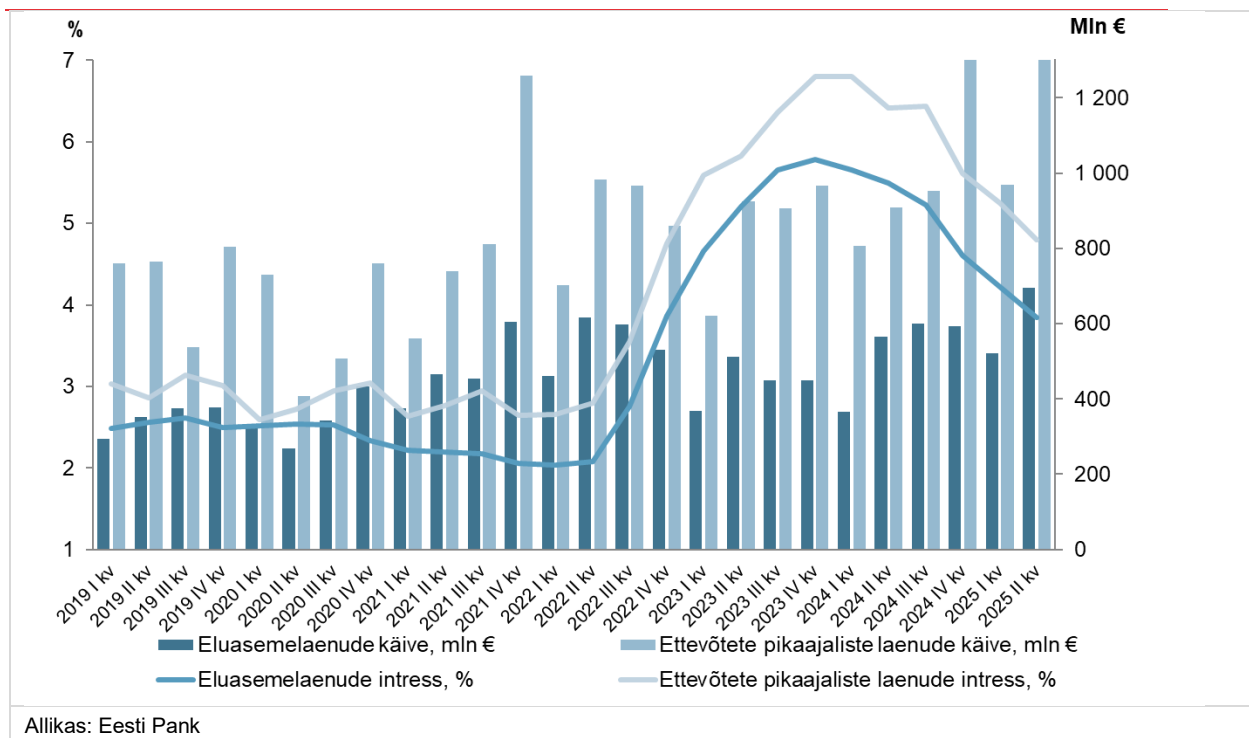
Laenuatug

Eluaseme-
laenuatug ja
pikaajalised
laenuatug
ettevõtetele

Eluasemelaenuatug kaive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukaive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenuatug kaive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenuatug ka ettevõtete laenukaive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenuatug kaive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini. 2024. aasta I kvartalis langes laenuatug kaive taas mõnevõrra, kuid 2024. aasta II kvartalist alates on eluasemelaenuatug osas tõusnud laenukaive, mis oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas. Ettevõtete laenuatug kaive hakkas kartal kvartalilt tõusma 2024. a II kvartalist alates, kuid 2025. aasta I kvartal näitab väiksemat kaivet 2024. aasta IV kvartaliga võrreldes. 2024. aasta IV kvartali näol oli tegemist ka erakordselt kõrge kaibega ning 2025. aasta I kvartali tulemuses on ilmselt ka sesoonsuse mõju. Kui eluasemelaenuatug kaive on viimastes kvartalites sarnasel tasemel olnud, siis ettevõtete laenuatug osas tõusis laenuatug kaive 2024. aasta IV kvartalis viimase viie aasta kõrgeimale tasemele.

Laenuatug keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks eluasemelaenuatug osas 5-6% tasemele ja ettevõtete laenuatug osas 6-7% tasemele. Viimati enne seda oli laenuatug keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini. Intressid on 2024. aastast alates hakanud vähehaaval langema nii eluasemelaenuatug kui ka ettevõtete laenuatug osas. Eluaseme laenuatug intressimäär oli 2025. aasta II kvartalis 3,8% ja ettevõtete pikaajaliste laenuatug intressimäär 4,79%.

Laenuatug kaive ja intress



3.2. Kambja valla elamumaa turg

Üldist	Kambja valla pindala on 275 km ² ning rahvaarv on 14 312. Vallas on 40 küla ja 5 alevikku, suurim asula on Ülenurme alevik.
Hoonestamata elumumaa müügitehingud	Kambja vallas on aastate jooksul hoonestamata elumumaa mediaanhind olnud volatiilne, mis sõltub sellest, et milliste konkreetse maatükkidega mingil perioodil müügitehingud on toimunud. Alljärgnevalt esitatud tehingustatistika kajastab valmiskruntide tehinguhindu. Aastate lõikes on Kambja vallas toimunud 40-150 hoonestamata elumumaa tehingut mediaanhinnaga 14-70 €/m ² . Elamukruntide tervikhinnad jäävad Kambja vallas valdavalt vahemikku 70 000 € - 150 000 €. Suuremate tükeldamise potentsiaaliga maaüksuste hinnatase on valmiskruntide ühikuhinnast oluliselt madalam, sest elamukruntide moodustamiseks tuleb koostada ja kehtestada detailplaneering, rajada arendusesisesed teed ja kommunikatsioonid, mis on kulukas ja aeganõudev protsess. Olenevalt asukohast jäävad tükeldamise potentsiaaliga maaüksuste ühikuhinnad Tartu linnast väljaspool vahemikku 2-20 €/m ² . Tartu linnas ja sellega vahetult piirneval alal on tehinguhinnad kõrgemad. Tartu linna läheduses (ca 5-15 km raadiuses) on tükeldamise potentsiaaliga maaüksuste tehinguhinnad ca 4-8 €/m ² .

		Pindala(m2)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)			
	Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2018	135	1 790,90	3 261 490	3 000	130 440	1,00	44,96	14,20	15,92
2019	153	1 910,30	5 316 527	210	498 000	0,87	67,00	21,32	22,53
2020	127	1 877,30	3 527 499	500	132 000	0,48	97,47	16,02	18,65
2021	142	1 976,20	5 424 355	1 000	176 057	0,34	77,96	17,55	23,11
2022	40	2 622,80	2 407 521	1 800	400 000	1,57	96,08	24,48	27,16
2023	41	3 447,00	2 051 990	5 000	300 000	2,06	101,90	19,42	25,19
2024	68	2 234,10	6 920 488	11 000	394 079	3,09	87,00	61,43	50,85
2025	48	1 836,30	4 726 912	10 000	225 000	2,44	117,51	71,70	66,43

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, Kinnisvara hinnastatistika päring

Kastre, Tartu, Luunja ja Kambja vallas ning Tartu linnas toimunud müügitehingud 2024. – 2025. aastal (10.06.2025 seisuga) ²

Vald/linn	Küla/ alevik	Tehingu kuupäev	Tehingu-hind, €	Maaüksuse pindala, m ²	Hind, €/m ²	KM sisaldumine tehingu-hinnas
Luunja vald	Pilka küla	05.01.2024	30000	12704	2,4	F
Tartu linn	Rahinge küla	11.01.2024	60000	11361	5,3	F
Tartu vald	Metsanuka küla	12.01.2024	21000	10008	2,1	F
Tartu vald	Õvi küla	01.02.2024	59500	15261	3,9	F
Kastre vald	Päkste küla	14.02.2024	122000	26010	4,7	T
Kambja vald	Lalli küla	18.03.2024	25000	12196	2,0	F
Tartu linn	Tartu linn	19.03.2024	400000	73583	5,4	T
Tartu linn	Tartu linn	19.03.2024	500000	109343	4,6	T
Tartu vald	Vahi alevik	25.03.2024	850000	175293	4,8	F
Kambja vald	Lepiku küla	26.03.2024	131000	20305	6,5	F
Tartu vald	Raigastvere küla	11.04.2024	70000	21500	3,3	F
Tartu vald	Vahi alevik	16.04.2024	110000	19987	5,5	F
Tartu vald	Kõrvküla alevik	19.04.2024	70000	33000	2,1	F
Kastre vald	Kurista küla	24.04.2024	36019	14923	2,4	F
Kambja vald	Soosilla küla	10.05.2024	78000	18991	4,1	T
Tartu linn	Tartu linn	13.05.2024	572157	27314	20,9	F

² Tehingufid pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist. Valimisse on võetud Tartu maakonnas Tartu vallas, Kambja vallas, Luunja vallas ja Tartu linnas toimunud müügitehingud hoonestamata maaüksustega, mille pindala on vähemalt 10 000 m² ning tehinguhind vähemalt 2 €/m², sest alla sellise pindala ja tehinguhinna ei ole tegemist tükeldamise potentsiaaliga maadega. Valimist on välja jäetud tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturutehinguga või mille hinnatase vastab maatulundusmaale. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturutehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas.

Kambja vald	Lemmatsi küla	13.05.2024	1057843	50500	20,9	F
Tartu linn	Vorbuse küla	14.05.2024	186141	29600	6,3	F
Kambja vald	Laane küla	17.05.2024	65000	13065	5,0	F
Tartu vald	Vahi alevik	27.05.2024	355000	51200	6,9	F
Tartu linn	Tartu linn	10.06.2024	439200	12087	36,3	T
Luunja vald	Kavastu küla	13.06.2024	90400	15356	5,9	F
Tartu vald	Kaiavere küla	20.06.2024	42000	20694	2,0	F
Tartu vald	Kobratu küla	25.06.2024	32000	15224	2,1	F
Kambja vald	Tõrvandi alevik	26.06.2024	150000	10956	13,7	F
Kastre vald	Ahunapalu küla	03.07.2024	256000	102529	2,5	F
Tartu vald	Maramaa küla	04.07.2024	160000	14541	11,0	T
Kambja vald	Sulu küla	15.07.2024	85000	32118	2,6	F
Kastre vald	Mäksa küla	21.08.2024	164000	19443	8,4	T
Kambja vald	Lepiku küla	21.08.2024	43000	10007	4,3	F
Tartu linn	Ilmatsalu küla	05.09.2024	84390	19120	4,4	F
Luunja vald	Kavastu küla	10.09.2024	65000	22615	2,9	F
Luunja vald	Veibri küla	17.09.2024	150000	13518	11,1	F
Kambja vald	Visnapuu küla	24.09.2024	35500	14157	2,5	F
Tartu linn	Tartu linn	04.10.2024	1220000	59504	20,5	T
Kambja vald	Uhti küla	17.10.2024	170000	49569	3,4	F
Kastre vald	Paluküla	17.10.2024	42000	14436	2,9	F
Luunja vald	Põvvatu küla	22.10.2024	353800	46533	7,6	T
Tartu linn	Kardla küla	31.10.2024	50000	24090	2,1	F
Kastre vald	Kurepalu küla	05.11.2024	60000	13687	4,4	F
Tartu vald	Saadjärve küla	07.11.2024	95000	15884	6,0	F
Tartu vald	Lombi küla	11.11.2024	62500	10148	6,2	F
Tartu linn	Tartu linn	13.11.2024	1663000	34941	47,6	F
Luunja vald	Muri küla	20.11.2024	386333	68355	5,7	T
Luunja vald	Muri küla	20.11.2024	386333	75857	5,1	T
Luunja vald	Muri küla	20.11.2024	386333	76819	5,0	T
Kastre vald	Haaslava küla	21.11.2024	150000	71439	2,1	F
Tartu linn	Tähtvere küla	28.11.2024	179416	43869	4,1	F
Kambja vald	Külitse alevik	03.12.2024	104000	43376	2,4	F

Tartu linn	Tartu linn	09.12.2024	1663000	34941	47,6	F
Tartu vald	Voldi küla	10.12.2024	100000	20449	4,9	F
Tartu linn	Pihva küla	12.12.2024	435000	87049	5,0	F
Tartu vald	Voldi küla	18.12.2024	50000	21900	2,3	F
Tartu vald	Raadi alev	19.12.2024	1464000	88582	16,5	T
Luunja vald	Põvvatu küla	20.12.2024	150000	12053	12,4	F
Tartu vald	Vahi alevik	20.12.2024	338283	61506	5,5	F
Tartu linn	Pihva küla	20.12.2024	75000	14692	5,1	F
Kambja vald	Räni alevik	07.05.2025	812557	57330	14,2	T
Kastre vald	Maksa küla	04.03.2025	135000	10377	13,0	T
Tartu vald	Maramaa küla	07.04.2025	100000	10403	9,6	F
Luunja vald	Kõivu küla	26.05.2025	82000	10321	7,9	F
Kambja vald	Uhti küla	25.03.2025	73200	10634	6,9	F
Kambja vald	Uhti küla	24.01.2025	60000	10174	5,9	F
Kambja vald	Uhti küla	07.02.2025	105000	20156	5,2	F
Tartu vald	Vahi alevik	21.02.2025	79000	22115	3,6	T
Kastre vald	Päkste küla	06.02.2025	30726	10242	3,0	F
Kastre vald	Kurepalu küla	07.04.2025	160000	57471	2,8	F
Kambja vald	Lalli küla	04.04.2025	34000	12411	2,7	F
Tartu linn	Pihva küla	09.01.2025	35000	12886	2,7	F
Tartu vald	Lombi küla	24.01.2025	70000	27481	2,5	F
Kastre vald	Tõõraste küla	12.03.2025	40000	15945	2,5	F
Kambja vald	Külitse alevik	12.05.2025	92000	39363	2,3	F
Tartu linn	Rahinge küla	30.06.2025	250000	121737	2,1	F
Kambja vald	Reola küla	08.07.2025	55000	24053	2,3	F
Kastre vald	Ahunapalu küla	16.07.2025	396800	102529	3,9	F
Luunja vald	Põvvatu küla	22.07.2025	77500	30684	2,5	F
Kastre vald	Kurepalu küla	29.07.2025	86658	23734	3,7	F
Kambja vald	Õssu küla	09.07.2025	140000	28807	4,9	F
Tartu maakonnas asuvate suuremate (al 10 000 m²) elamumaa potentsiaaliga maade müügipakkumised (13.09.2025 seisuga)						
Vald/linn	Küla/ alevik	Müügihind, €	Maaüksuse pindala, m ²	Hind, €/m ²	Kommentaariid	
Luunja	Kabina	299 000	29 719	10,1	Detailplaneering kehtestatud üksikelamute ehitamiseks	

Tartu	lhaste	159 000	28 714	5,54	DP puudub, ÜP kohaselt väikeelamumaa
Tartu	Vorbuse	400 000	66 700	6,0	DP kehtestatud paariselamu ja üksikelamute ehitamiseks. Emajõgi 100 m kaugusel
Tartu	Võibla	245 000	29 200	8,39	DP kehtestatud üksikelamute ehitamiseks, piirneb Undi veehoidlaga. Hinnale lisandub käibemaks

Allikas: kv.ee

3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Vara lõppkasutajaks on arendajad.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Vara lõppkasutajad on väiksemad või keskmise suurusega arendajad.
Vastavus turusegmendi nõuetele	Tulenevalt hinnatava vara asukohast, milleks on Tartu linna lähedane Ülenurme alevik, on tegemist turu kontekstis atraktiivse varaga.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Keskmise suurusega kohalikud arendajad.
Konkureeriv pakkumine	Kinnisvaraportaalis kv on väärtuse kuupäeva seisuga mitmeid arenduspotentsiaaliga hoonestamata maa müügipakkumisi Tartu maakonnas.
Müügiperiood (likviidsus)	Asukohas tulenevalt on tegemist likviidse varaga. Eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta.
Alternatiivsed kasutused	Ümbrusest, asukohast ja planeeringutest tulenevalt oleks alternatiivseks kasutuseks kasutus maatulundusmaana.

4. Turuväärtuse hindamine

4.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 7.1.2.)

Maakatastris registreeritud sihtotstarbeks on üldkasutatav maa 100%. Maaüksus koosneb valdavalt loodusliku rohumaa kõlvikust. Hinnatava vara ümbruses on tihedalt paiknevad üksikelaanid ja aiamaad. Asub Tartu linna keskusest (Riia tn ja Turu tn ristist) ca 7 km kaugusel. Juurdepääs kinnistule on avalikult kasutatavalt teelt.

Riigi kinnisvararegistri andmetel on Jõeveere kinnisasi antud 26.05.2020 sõlmitud rendilepinguga nr 7-8/20/168 põllumajanduslikul eesmärgil rendile TP Poldri OÜ-le kuni 01.10.2025. Kuna rendilepingu lõppemiseni on aega ca 1 kuu, siis rendilepinguga hindamisel ei arvestata ning turuväärtust see ei mõjuta.

Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Kambja valla üldplaneeringuga endise Ülenurme valla territooriumi osas, on Jõeveere kinnisasja maakasutuse juhtotstarbeks planeeritud hoonete ehitamise õigusega puhkeala. Kambja Vallavalitsuse 17.04.2024 korraldusega nr 228 kehtestati Ülenurme alevikus asuva Jõeveere maaüksuse detailplaneering, millega on ala kavandatud piirkonna unikaalseks puhke-, spordi- ja virgestusalaks.

Kuna hindamise eesmärgiks on väärtuse leidmine maa edasise võõrandamise või hoonestusõigusega koormamise korral, siis tehtaks seda turu potentsiaali silmas pidades. Hinnatava vara elamuarenduslikult atraktiivsest asukohast tulenevalt on maaüksuse parimaks kasutuseks kasutus elamuarenduse potentsiaaliga maana. Turg võib näha hinnataval kinnistul üldplaneeringust erinevat potentsiaali ja võimalust muuta maakasutust, mis on väärtuse seisukohast suurema potentsiaaliga. Leiame, et kasutus elumumaana on õiguslikult lubatud, füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud ja finantsmajanduslikult teostatav ning selle tulemusena omandab vara kõrgeima väärtuse.

4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamiseks kasutatakse võrdlusmeetodit, kuna võrdlusmeetod on soosituim turuväärtuse hindamisel ja turul on piisavalt palju tehinguid, mille kohta on usaldusväärne info.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2)

Hindamisel kasutatakse võrdluskõlbulike kinnistutega tehtud tehinguid. Võrreldavate tehingute ja varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist.

4.3. 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. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.1)

Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud

kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suund püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.2)

Tegemist on hoonestamata maaga, mille puhul kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid on võimalik tagada läbi sihipärase kinnisvaraarenduse, eelkõige kasutades ressursse säästlikult.

4.4. Hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute ja võrdluselementide valik ning kohandamise põhimõtted						
Võrdlus- tehingute valik	Punktis 3.2 esitatud tehingutest on võrdlustehinguteks valitud hinnatava varaga võimalikult sarnaste varadega toimunud tehingud. Kohandamisel kasutatavate võrdlustehingute valikul on arvestatud maaüksuse asukohta (Tartu linna lähiümbrus), potentsiaali ning tehingu toimumise aega. Kõigi kohandamisel kasutatavate maaüksuste puhul on kontrollitud müügitehingute tausta.					
	Vald/linn	Tehingu kuupäev	Tehingu- hind, € (ilma KM)	Maa- üksuse pindala, m²	Tehingu- hind, €/m²	KM sisaldu- mine tehingu- hinnas
	Kastre vald, Päkste küla	14.02.2024	100 000	26 010	3,84	Jah
	Luunja vald, Põvvatu küla	22.10.2024	290 000	46 533	6,23	Jah
	Luunja vald, Muri küla	20.11.2024	949 999	221 031	4,30	Jah
Võrdlusühiku valik	Kuna taoliste varade puhul teevad turuosalisel oma otsuseid lähtuvalt ühikuhinnast, siis on võrdlusühikuks valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale, €/m ²					
Tehingute ajaldamine	Tehingute toimumise ajast väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua olulist muutust turusituatsioonis ning sellest tulenevalt tehinguhindu ajaldatud ei ole.					
Võrdlus- elementide valik ja kohandamise põhimõtted	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Makroasukoht <ul style="list-style-type: none"> ○ Parema asukoha eest ollakse nõus enam maksma. Kuna võrreldavad tehingud paiknevad tavapäraselt samas makroasukohas, siis üldjuhul ei ole kohandamine vajalik. Kui tegemist on erinevate makroasukohtadega, siis tavaliselt on sellise valiku põhjuseks asjaolu, et samas makroasukohas võrdluskõlblikud tehingud puuduvad. See tähendab, et asukoha erisuste tunnetamiseks tuleb kasutada kaudseid andmeid, mis omakorda vähendab hinnangu täpsust. Suurte linnade ja keskuste lähedus ning hea infrastruktuur mõjutab positiivselt vara väärtust 					

- Mikroasukoh ja juurdepääs
 - Parema asukoha ja juurdepääsu tee osas ollakse nõus enam maksma. Arvestades tüüpilisi olukordi jäävad kohandused tavaliselt 20% piiresse. Kui tegemist on juurdepääsutee puudumisega või juurdepääs on eraomandis olevalt teelt, kuhu servituuti seatud ei ole, siis on tegemist kulupõhise teguriga. Juurdepääsutee rajamine maksab erinevate hangete põhjal 100-120 €/jooksev meeter (ilma käibemaksuta). Servituutide puudumise korral tuleb arvestada võimalike kohtuvaidlustega, mille kaudu on võimalik servituut seada ning vaidluse kulud võivad olla väga erinevad. Veekogu lähedus ning piirnemine veekoguga annavad lisaväärtust ning nendel puhkudel võivad kohandused ka kõrgemad olla.
- Pindala
 - Suurema pindalaga kinnistute ruutmeetri hind on üldjuhul madalam kui väiksematel. Maastaabiefekti ulatus võib olla kuni 50% kinnistu väärtusest. Väga suurte maaüksuste puhul mastaabiefekti ei teki
- Kommunikatsioonid
 - Kommunikatsioonide puudumine võib langetada hinnatava objekti väärtust negatiivselt sõltuvalt sellest, kui kulukaks nende rajamine kujuneb. Tegemist on kulupõhise teguriga. Kui nn toormaa väärtus on madal, võib kommunikatsioonide rajamisega seonduv kulu ületada toormaa väärtust. Kui on tegemist kuludega, mis on ostuhinna kõrval marginaalsed ning 5%-lise täpsusega hinnates on nende mõju alla 2,5%, siis nende mõju üldistatult puudub ning kohandamine ei ole vajalik.
- Kinnistu kuju ja kitsendused
 - Kuju ja kitsendused, mis raskendavad krundi hoonestamist ja kasutamist avaldavad kinnistu väärtusele negatiivset mõju sõltuvalt sellest kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada.
- Sihtotstarve, detailplaneering ja potentsiaal
 - Elamumaa on enam hinnatud kui maatulundusmaa. Detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste olemasolu tõstab kinnistu väärtust. Väljakujunenud kompaktse hoonestusega aladel ning hajaasustusaladel pole detailplaneeringut tavaliselt vaja.
- Kõlvikuline koosseis ja mullastik
 - Metsa ja kõrghaljastusega maaüksused on enam hinnatud kui lagedad alad, sest võimaldavad rohkem privaatsust. Mullastiku seisukohast on enam hinnatud kuivemad mullad, sest liigniiskete muldade puhul on ehitamine keerukam ja kulukam.

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Tartu maakond	Tartu maakond	Tartu maakond	Tartu maakond
	Kambja vald	Kastre vald	Luunja vald	Luunja vald
	Ülenurme alevik	Päkste küla	Põvvatu küla	Muri küla
	Jõeveere			
Tehinguhind, €		100000	290000	949999
Tehinguhind, €/m ²		3,84	6,23	4,30
Tehingu aeg		14.02.2024	22.10.2024	20.11.2024

Kohandus		0,0%	0,0%	0,0%
Kohandatud tehinguhind, €/m²		3,84	6,23	4,30
Makroasukoht	Asub Kambja vallas Ülenurme alevikus. Tartu linnast ca 7 km kaugusel	Tehing koosneb kolmest kõrvuti asuvas katastriüksusest. Asuvad Kastre vallas Päkste külas, Tartu linnast ca 18 km kaugusel	Asub Luunja vallas Põvvatu külas. Tartu linnast ca 7 km kaugusel	Tehing koosneb kolmest kõrvuti asuvast katastriüksusest. Asuvad Luunja vallas Muri külas. Tartu linnast ca 8 km kaugusel
Kommentaar		Halvem, Tartu linnast kaugemal ja väiksem asula	Halvem, väiksem asula	Halvem, väiksem asula
Kohandus		30,0%	10,0%	10,0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Ümbruses on tihedalt paiknevad elamud, piirneb Reola jõega. Tiheda liiklusega maanteid läheduses ei ole. Juurdepääs munitsipaalomandis olevalt kõvakattega teelt. Peale- ja mahasõit puudub	Ümbruses valdavalt hajali paiknevad üksikelamud ja hoonestamata elamumaad. Paikneb hõreda liiklusega maantee ääres. Juurdepääs kruuskattega munitsipaalomandis olevalt teelt, peale- ja mahasõit puudub	Ümbruses valdavalt tihedalt paiknevad üksikelamud ja põllumaa. Paikneb hõreda liiklusega maantee ääres. Juurdepääs eraomandis olevalt kõvakattega teelt (võrreldava vara kasuks servituuti seatud ei ole), peale- ja mahasõit puudub	Ümbruses valdavalt hajali paiknevad üksikelamud ja hoonestamata elamumaad. Paikneb hõreda liiklusega maantee ääres. Juurdepääs riigiomandis olevalt kõvakattega teelt, peale- ja mahasõit olemas
Kommentaar		Halvem, ei piirne veekoguga	Halvem juurdepääs (eraomandis olev tee) +5%, ei piirne veekoguga +10%	Halvem, ei piirne veekoguga +10%
Kohandus		10,0%	15,0%	10,0%
Pindala, m²	232610	26010	46533	221031
Kommentaar		Väiksem	Väiksem	Sarnane
Kohandus		-20,0%	-10,0%	0,0%

Kommunikatsioonid	Puuduvad (lähim elektrilajaam paikneb kinnistul, tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass kinnistu piiril)	Puuduvad. Lähim elektrilajaam ca 100 m kaugusel. Tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass läheduses puudub. Pärast müügitehingut rajatud puurkaev ühele kinnistule	Puuduvad. Lähim elektrilajaam ca 100 m kaugusel, vee- ja kanalisatsioonitrass ca 50 m kaugusel kinnistu piirist	Puuduvad. Lähim vee- ja kanalisatsioonitrass ca 100 m kaugusel, elektrilajaam ca 200 m kaugusel
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0,0%	0,0%	0,0%
Kinnistu kuju ja kitsendused	Hulknurkne, kompaktne. Kinnistul elektripaigaldise kaitsevöönd ja ranna või kalda ehituskeeluvöönd, mis moodustavad ca 13% kinnistu pindalast	Hulknurksed, kompaktsed. Maaüksuseid läbib elektriõhuliin (madalpinge)	Hulknurkne, kompaktne. Kinnistu piiril keskpingeõhuliin, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, ei mõjuta väärtust, sest maaüksusele ulatuv kitsenduste vöönd on väike	Hulknurksed, kompaktsed. Maaüksuseid läbivad kraavid
Kommentaar		Sarnane	Pisut parem	Sarnane
Kohandus		0,0%	-5,0%	0,0%
Sihtotstarve, üld- ja detailplaneering ning potentsiaal	Üldkasutatav maa 100%. ÜP kohaselt on Jõeveere kinnisasja maakasutuse juhtotstarbeks planeeritud hoonete ehitamise õigusega puhkeala. DP kohaselt on ala kavandatud piirkonna unikaalseks puhke-, spordi- ja virgestusalaks. Ehitusõiguse saamiseks on vajalik koostada uus üldplaneeringut muutev detailplaneering	Hetkel menetluses (avaliku väljapaneku etapis) oleva Kastre valla üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus eritingimustega elamumaa-alale. Üksikelamu ehitamisel minimaalne krundi lubatud suutus on 5000 m ² . DP puudub	Müügitehingu hetkel maatulundusmaa. 2008. a kehtestatud Luunja valla ÜP kohaselt reserveeritud elamumaa. Minimaalne üksikelamukrundi suurus 1000 m ² . 16.10.2024 kehtestatud DP üksikelamu-kruntideks jagamiseks ja ehitusõiguse saamiseks, pärast müügitehingut on maaüksused jagatud elamukruntideks	Maatulundusmaa. 2008. a kehtestatud Luunja valla ÜP kohaselt elamumaa. Minimaalne üksikelamukrundi suurus 1000 m ² . 2004. a kehtestatud DP üksikelamu-kruntideks jagamiseks ja ehitusõiguse saamiseks
Kommentaar		Sarnane	Parem	Parem
Kohandus		0,0%	-20,0%	-20,0%

Kõlvikuline koosseis ja mullastik	Valdavalt looduslik rohumaa, vähemal määral muu maa (mets). Maaüksusel on valdavalt liigniisked mullad (madalsoomullad ja gleimullad)	Põllumaa. Valdavalt leetunud mullad (LP, Lkl)	Põllumaa. Gleimullad ja turvastunud mullad (Go, Go1)	Valdavalt põllumaa, vähemal määral raiesmik ja väga vähesel määral kasvavat metsa. Valdavalt gleimullad (GI)
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-20,0%	-15,0%	-15,0%
Summaarne kohandus		0,0%	-25,0%	-15,0%
Summaarne kohandus, €/m ²		0,00	-1,56	-0,64
Kohandatud tehinguhind, €/m²		3,84	4,67	3,65
Kohanduste absoluutväärtuste summa		80,0%	75,0%	55,0%
Kaalud		0,25	0,35	0,40
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/m²	4,06	0,96	1,64	1,46
Kinnistu turuväärtus, €	944033			
Ümardatud turuväärtus, €	944000			

Kaalude andmisel on vähem kohandatud tehingutele antud suurem kaal ja rohkem kohandatud tehingutele väiksem kaal.

Jõeveere kinnisasja turuväärtus on väärtuse kuupäeval 944 000 €. Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.

Lisa 1. Fotod



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa number

15954250

Kinnistusosakond

Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	28301:001:0587	Üldkasutatav maa 100%, Tartu maakond, Kambja vald, Ülenurme alevik, Jõeveere. Pindala on ebatäpne.	232610 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 13.09.2025.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	16.09.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.10.2019.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõiguseaduse § 158 ¹ elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 26.09.2024 lepingu punktidele 3.1.-3.4. ja 4.1.-4.2. ning maakatastrisse ruumiandmete tunnusega 364388 kantud piirangualale. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 364388 .	26.09.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.09.2024.	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ

Nimi: Triinu Kroon

Kuupäev: 13.09.2025 19:13:59

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

Lisa 3. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

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

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardite seeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

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

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

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes ning hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Triinu Kroon

Kinnisvaraekspert OÜ
hindaja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja
(kutsetunnistus nr. 189563)

Kinnitaja/ läbivaataja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja
(kutsetunnistus nr. 218863)

KINNISVARA
EKSPERT

Tallinn
Järve tn 2-3
Tallinn, 11314
+372 626 4250

Pärnu
Pikk tn 12
Pärnu, 80010
+372 442 0700