

Ekspert hinnang nr. 0014-23



Aadress:	Harju maakond, Rae vald, Uuesalu küla, Karja tee 35
Hinnatav vara:	Kinnistu, reg. osa nr. 20284650 (ehitusõiguseta maatulundusmaa kinnistu)
Väärtuse kuupäev:	17.01.2023
Hindamisaruande kuupäev:	18.01.2023
Turuväärtus:	6800 € (kuus tuhat kaheksasada eurot)
Koostaja:	Ken-Marten Tammeveski Kutseline kinnisvara hindaja, tase 6 Kutsetunnistus nr. 163380 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige Tel: +372 56623661
Kinnitaja:	Virgo Laansoo Kutseline hindaja 151728 Vara hindaja, tase 7 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige Maa-ameti litsentseeritud maa hindaja Riiklikult tunnustatud ekspert Tel: +372 56677210

SISUKORD

Kokkuvõte	3
1 Hindamise alused	5
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk	5
1.2 Hindamise algandmed	5
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	5
2 Hinnatava vara kirjeldus	6
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	6
2.2 Asukoht	7
2.3 Maakasutus	8
2.4 Tehnosüsteemid	8
2.5 Vara kestlikkus	9
3 Turuülevaade	9
3.1 Majandusülevaade	9
3.2 Turuülevaade (ehitusõiguseta maad)	11
3.3 Turustatavuse analüüs	11
3.4 Pakkumisinfo	12
3.5 Müügitehingud	12
4 Hindamine	13
4.1 Vara parim kasutus	13
4.2 Hindamismeetodi valik	13
4.3 Turuväärtuse hindamine	14
Lisa 1 Fotod	16
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	17
Lisa 3 Kitsenduste kaardi väljavõte	18
Lisa 4 Projekteerimistingimuste väljavõte	19
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	22

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnistu, reg. osa nr. 20284650 (ehitusõiguseta maatulundusmaa kinnistu)
Aadress	Harju maakond, Rae vald, Uuesalu küla, Karja tee 35
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	65301:001:5882
Kinnistu registriosa nr	20284650
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	868 m ²
Ehitusõigus	<p>Kõrval olevale alajaamaga hoonestatud krundile aadressiga Põdra tee 1 // Järveküla alajaam on väljastatud 23.03.2021 projekteerimistingimused mille alusel on olemas luba laiendada alajaama hinnatavale Karja tee 35 kinnistule ning vastavad laiendustööd on ka väärtuse kuupäeva seisuga teostatud.</p> <p>Vastavalt Rae valla planeeringute menetleja Aili Tammaru veebikohtumisel edastatud informatsioonile on hinnatav Karja tee 35 kinnistu tekkinud äralõikena Paunküla metskond 512 kinnistust selle tõttu, et alajaama laiendamine oleks võimalik ning eraldiseisvana hinnatavale kinnistule ehitusõiguse saamine ei ole tõenäoline</p>
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Tehingu nõustamine
Väärtuse liik	Turuväärtus
Ülevaatuse kuupäev	17.01.2023
Väärtuse kuupäev	17.01.2023
Hindamisaruande kuupäev	18.01.2023
Tellija	Riigimetsa Majandamise Keskus
Tellimusleping	Kirjalik tellimuse kinnitus e-posti teel 04.01.2023, tellija esindaja Ere Kaaristu (Kinnisvaraosakonna kinnisvaralepingute spetsialist).
Hindamise eeldused	Tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Kuna ehitusõigus puudub ning selle saamine ei ole tõenäoline, siis on likviidsust keeruline hinnata.
Hindamistulemuse täpsus	Keskmisest madalam, ±20%.
Käibemaks	Kinnistu turuväärtuse hindamisel oleme kasutanud ilma käibemaksuta sisendeid ja hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.
KOMMENTAARID	
Puuduvad	
HINDAMISTULEMUS	
Turuväärtus: 6800 € (kuus tuhat kaheksasada eurot)	

Koostaja: Ken-Marten Tammeveski
Kutseline kinnisvara hindaja, tase 6
Kutsetunnistus nr. 163380
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 56623661

Kinnitaja: Virgo Laansoo
Kutseline hindaja 151728
Vara hindaja, tase 7
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Maa-ameti litsentseeritud maa hindaja
Riiklikult tunnustatud ekspert
Tel: +372 56677210

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 sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

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

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

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

1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatus kuupäev	17.01.2023
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Ken-Marten Tammeveski
Ülevaatus juures viibinud isikud	Hindaja teostas ülevaatus iseseisvalt
Ülevaatus ulatus	Kogu kinnistu ulatuses
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	Tehingu nõustamine

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	09.01.2023
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	17.01.2023
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	17.01.2023
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	18.01.2023
Kohapealne ülevaatus	17.01.2023
Rae valla üld- ja detailplaneeringud	17.01.2023
Rae valla planeeringute menetleja Aili Tammaru veebikohtumisel edastatud informatsioon kinnistu perspektiivide kohta	16.01.2023
Allhanked	-
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 hindamisaruanandes esitatud väärtust“ (EVS 875-4).

Piiravad tingimused

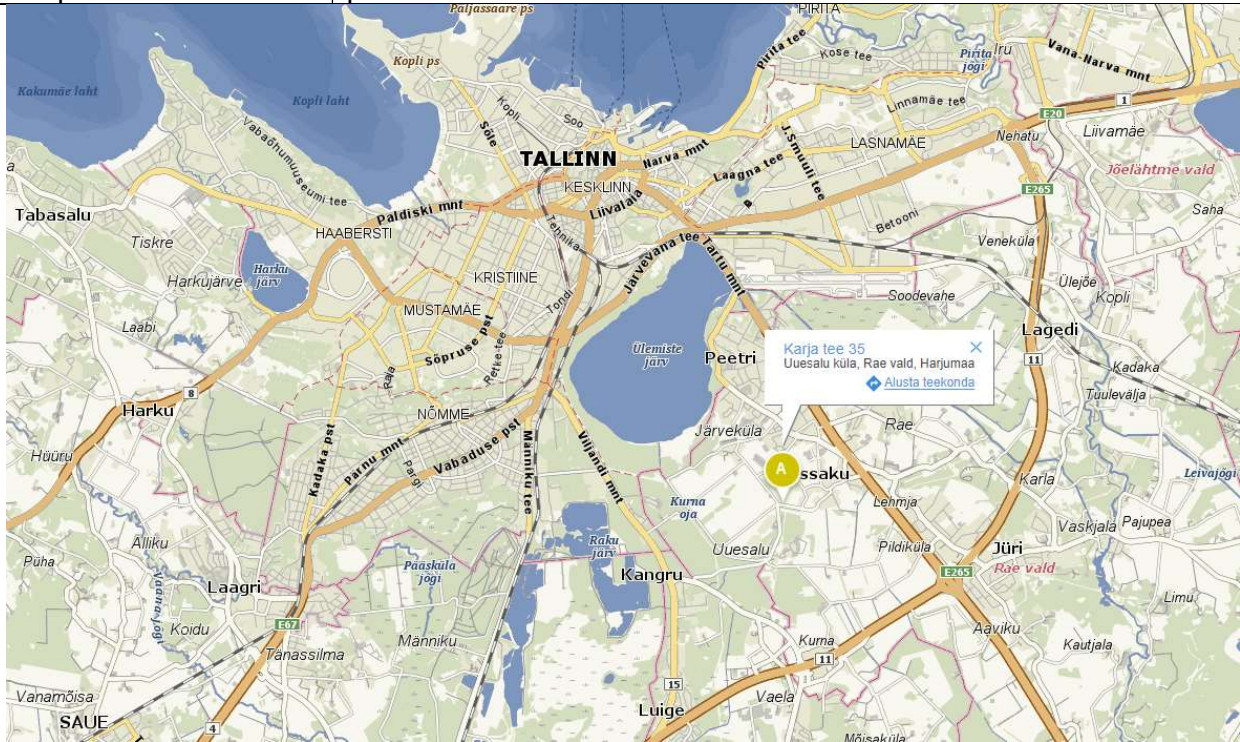
Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4).

2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS


2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Harju maakond, Rae vald, Uuesalu küla, Karja tee 35
Registriosi nr	20284650
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	65301:001:5882
Kinnistu pindala	868 m ²
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kanded registriosi III jaos	<ul style="list-style-type: none"> Isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks <p>Hinnatava kinnistu kõrval olev alajaamaga hoonestatud krunt Põdra tee 1 // Järveküla alajaam kuulub Elering AS'le, kelle kasuks isiklik kasutusõigus on ka seatud, sh teostatud alajaama laiendusprojekti alusel laiendustööd hinnatavale Karja tee 35 kinnistule.</p> <p>Kuna kinnistule eraldiseisvana ehitusõiguse saamine on vähetõenäoline, siis hindaja hinnangul isiklik kasutusõigus turuväärtust ei mõjuta, sest otstarbekamalt krunti kasutada ei ole võimalik kui olemasolev kasutus alajaama laiendusena, sh kinnistu tekkinud äralõikena spetsiaalselt alajaama laiendusprojekti teostamiseks (täpsemalt vt. alapunkt 2.3 Maakasutus, ehitusõiguse lahter).</p>
Kanded registriosi IV jaos	Puuduvad.
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad.
Üürilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad.

2.2 Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara paikneb Harjumaal Rae vallas Uesalu külas.
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige teised Rae valla piirkonnad ja muud Tallinnalähedased piirkonnad.
	
Allikas: kaart.delfi.ee	
Mikroasukoht	
Iseloomustus	Vara asub Rae vallas Uesalu külas Karja teel. Ümbruses mõningane elukondlik hoonestus kui ka hoonestamata maad. Hinnatav kinnistu piirneb Järveküla alajaamaga, sh laiendatud alajaama hinnatavale kinnistule.
Haljastus	Piirkonnas esineb kõrg- ja madalhaljastust.
Juurdepääs	Hea, avalikult ja asfalteeritud Karja teelt.
Parkimisvõimalus piirkonnas	Parkimisvõimalused on piirkonnas rahuldavad, võimalik parkida nii kinnistutel kui ka tänavate ääres.
Kaugused	Keskused
	Lähimad keskused Jüri alevik (ca 8 km) ja Peetri alevik (ca 6 km).

2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan	 <p>Allikas: Maa-Amet</p>
Kuju, reljeef	Ebakorrapärase pikliku ja kolmnurkse kujuga. Reljeef valdavalt tasane.
Parkimine	Kinnistul võimalik alajaama alt vabal oleval maa-alal.
Hooned	Puuduvad
Rajatised	Ehrametel puudub, reaalsuses tehtud krundile alajaama laiendus.
Haljastus	Puudub (kõrvalkrundil olemasolev alajaam on kinnistule laiendatud)
Piirded	Hetkel ajutised ehitusaiad.
Üldplaneering	Rae valla üldplaneeringu kohaselt paikneb hinnatav kinnistu haljasala ja parkmetsa maa-alal.
Ehitusõigus	<p>Kõrval olevale alajaamaga hoonestatud krundile aadressiga Põdra tee 1 // Järveküla alajaam on väljastatud 23.03.2021 projekteerimistingimused mille alusel on olemas luba laiendada alajaama hinnatavale Karja tee 35 kinnistule ning vastavad laiendustööd on ka väärtuse kuupäeva seisuga teostatud.</p> <p>Vastavalt Rae valla planeeringute menetleja Aili Tammaru veebikohtumisel edastatud informatsioonile on hinnatav Karja tee 35 kinnistu tekkinud äralõikena Paunküla metskond 512 kinnistust selle tõttu, et alajaama laiendamine oleks võimalik ning eraldiseisvana hinnatavale kinnistule ehitusõiguse saamine ei ole tõenäoline</p>

2.4 Tehnosüsteemid¹

Veevarustus	Läheduses olemas
Kanaliseatsioon	Läheduses olemas
Elektrivarustus	Olemas (krundile laiendatud alajaam)
Gaasivarustus	Puudub

¹ Andmed tellijalt ja ehitisregistrist

2.5 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).

Kuna ehitusõiguse saamine krundile ei ole tõenäoline, siis ei ole jätkusuutlikkust analüüsitud.

3 TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade²

PROGNOOS. Energiakriisi täismõju majandusele alles hakkab avalduma

Eesti Panga värske majandusprognoosi kohaselt tarbimine kiire hinnatõusu mõjul väheneb ja ettevõtete kasumlikkus kahaneb. Uuel aastal on peamiselt riigi kulutuste suurenemise tõttu oodata väikest majanduskasvu. Hinnatõus jätkub senisest aeglasemas tempos ja jääb 2023. aastal tõenäoliselt veidi alla 10 protsendi.

Eesti majandus on seni olnud keskmisest paremas seisus. Vaatamata elukalliduse kiirele tõusule jäi tarbijate reaktsioon kõrgetele hindadele sügiseni tagasihoidlikuks ning tarbimine suurenes nii eurodes mõõdetuna kui ka koguseliselt. Hoolimata kindlustunde märkimisväärselt vähenemisest olid inimesed valmis jõudsa hinnatõusuga kaasa minema, milleks andsid võimaluse pandeemiasäästud ja teisest pensionisambast välja võetud raha. Enamus neist säästudest on praeguseks juba kasutust leidnud. Hoogne tarbimine on võimaldanud ettevõtetel kasumeid suurendada ka kiiresti kasvanud kulude keskkonnas.

Hoogsa hinnatõusu mõju majanduskasvule jõuab üha tugevamalt kohale. Mööduva aasta lõpus ja uue aasta esimeses pooles viivad vähenenud ostujõud ja kahanenud säästud tarbimismahu languseni ja löögi alla satub ka ettevõtete kasumlikkus. Tänavu langeb majanduse maht 0,5%, kuid järgmisel aastal kasvab majandus peamiselt valitsussektori suurenevate kulutuste najal 0,4%. Aastatel 2024–2025 võib oodata majanduskasvu kiirenemist 3–4%ni, kuid sõja tõttu on nii hinna- kui ka majanduskasvu väljavaade tavapärasest ebakindlam.

Inflatsioon taandub visalt. Püsivalt kõrged energiahinnad ja tootmiseks vajalike kaupade ning teenuste kallinemine pole veel täies ulatuses lõpptarbijateni edasi kandunud, mistõttu hinnatõus küll raugub, kuid aegamisi. Vaatamata toidutoorme hinnalangusele maailmaturul suureneb lähiajal toidukaupade osakaal üldises hinnatõus, kuna energiakriisist rohkem mõjutatud toidutootmine alles läbib Euroopas hinnatippu. Hinnatõus jääb käesoleval aastal veidi alla 20%, taandub järgmisel aastal alla 10% ning jääb aastatel 2024–2025 eeldatavasti 2–3% vahele.

Majanduse jähinemine suurendab tööpuudust. Ettevõtete kahanenud värbamissoov jõuab tööturu näitajatesse viitajaga ning 2023. aastal hõive väheneb. Tööpuudus tipneb umbes 9% juures 2024. aastal ning osa töötuse suurenemisest on seotud sellega, et Eestis rakendatust otsivad Ukraina sõjapõgenikud hakkavad kajastuma tööturu statistikas. Palgakasv jääb järgmisel kahel aastal 8–9%

² Allikas Eesti pank seisuga 20.12.2022

lähedusse ning sellele annavad hoogu alampalga tõus, avaliku sektori töötasu kokkulepped ning hinnatõus. 2022. aastal 9% kukkunud ostujõud taastub 2025. aasta lõpuks.

Rahapoliitika karmistamine ohjeldab hinnatõusu järjest tugevamalt. Euroopa Keskpanka nõukogu on selle aasta jooksul astmeliselt tõstnud rahapoliitilisi intressimäärasid. Seetõttu kallinevad laenu pangaklientide jaoks üha enam. Euribor kergitab laenu raha hinda inimeste ja ettevõtete jaoks, jahutades seeläbi majandust ning ennekõike tööstuskaupade ja teenuste hinnakasvu. Intressimäärade tõus on järsk, ent ootuste järgi jääb euribor siiski madalamaks, kui see oli keskmiselt enne 2008. aasta finantskriisi. Senisest kõrgem laenuintress on suuremas kooskõlas tarbija- ja varahindade kasvuga Eestis ning aitab maandada ülekuumenemise ohtu kinnisvarasektoris.

Kiire hinnatõus parandab tänavust eelarvepositsiooni, ent suurendab järgmistel aastatel puudujääki. Lõppeval aastal on hoogne hinnakasv suurendanud maksutulude laekumist, kuid hinnatõus kandub alates uuest aastast paljudesse riigi kuludesse. 2023. aastal suureneb eelarvepuudujääk hüppeliselt, sest seda süvendavad mitmed 2023. aastal jõustuvad otsused: peretoetuste tõus, tulumaksuvabastuse suurenemine ning erakorraline pensionitõus ja maksuvabastus. Järgmisel kolmel aastal püsib puudujääk üle 3% SKPst ning valitsemissektori võlakoormus suureneb. Mida hiljem ja suurema võlakoormuse juures eelarvedistsipliin taastatakse, seda ulatuslikum on selle saavutamiseks tarvilik maksukoormuse tõus või kulude kasvu piiramine.

Riigieelarves oleks mõistlik hoida tasakaalu inimeste ja ettevõtete toetamise ning teisalt inflatsioonisurve vähendamise vahel. Energiakriis, sõjapõgenikud ja kaitsevalmiduse suurendamine nõuavad valitsuselt lisakulutusi, ent eelarve on järgmistel aastatel sügavas puudujäägis ka erakorraliste kulutusteta. Majanduse jaoks seni suurim probleem — kallis energiahind — jääb püsima, kuniks pakkumispoolsed probleemid leevenevad. Selleks kulub aastaid, mille vältel võib riik anda täiendavat abi neile, kes seda rohkem vajavad. Energia hinnatõus puudutab eri sissetulekutasemega inimesi ja eri majandusharusid erineva tugevusega ning seetõttu on üldise hinnatõusu ohjamise seisukohast tähtis, et riigi täiendav abi oleks täpselt suunatud ja ajutine.

Eesti Panga majandusproгноosi põhinäitajad

avaldatud 20.12.2022

	2020	2021	2022	2023*	2024*	2025*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	27,43	31,36	36,13	38,36	40,22	42,82
majanduskasv püsihindades (%)	0,4	8,1	-0,5	0,4	3,1	4,4
hinnatõus (%)	-0,4	4,6	19,4	9,3	2,8	2,2
töötus (%)	6,9	6,2	5,7	8,5	8,7	7,6
keskmine brutopalk (eurodes)	1448	1547	1682	1828	1969	2102
keskmise palga muutus (%)	2,9	6,8	8,7	8,7	7,7	6,8
reaalpalga muutus (%)	3,3	2,2	-8,9	-0,7	4,9	4,5
eelarvetasakaal (% SKPst)	-5,5	-2,4	-1,9	-4,6	-3,8	-3,1

* prognoos

Märkus. Prognoos ei sisalda võimalikke erakordselt suuri rahvusvaheliste korporatsioonide tehinguid.

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

3.2 Turuülevaade (ehitusõiguseta maad)

Sarnaste maade (ehitusõiguseta maad ja/või väga väikese ehitusõigusega sotsiaalmaad, üldmaad, ühiskondlike ehitiste maad jms) turg on välja kujunemata ning tehinguid tehakse harva. Seetõttu on sarnaste varadega teostatud tehingute hinnad olnud läbi aastate väga erinevad ning olenevad paljudest teguritest.

Tihtilugu ostavad sarnaseid ehitusõiguseta kinnistuid näiteks riik või kohalik omavalitsus ning ka naaberkinnistute omanikud kellel on võimalik erihuvi konkreetse kinnistu suhtes. Samuti võivad ostjateks olla näiteks spekulandid lootuses, et tulevikus on võimalik sihtotstarvet muuta või saada täiendav ehitusõigus.

3.3 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Ehitusõiguseta kinnistu puhul on lõppkasutajat raske määrata, pigem riik või kohalik omavalitsus, aga ka näiteks naaberkinnistu omanik (võimalik erihuvi) või spekulandid. Hinnatava kinnistu puhul on otsene huvi naaberkinnistu omanikul (Eling OÜ) kes on ka projekteerimistingimuste alusel alajaamaga juba hinnatavale krundile laienenud.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Valdavalt ei rahulda, kuna kinnistule ei ole lubatud ehitada ning kinnistul paikneb alajaama laiendus (kasutusvõimalused äärmiselt piiratud).
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Raske konkreetsetelt välja tuua, pigem on nõudlus vara vastu väike ning huviliste ringkond kitsas.

Müügiperiood	Arvestades ehitusõiguse puudumist ja kinnistu eripärast kasutust, siis on müügiperioodi keeruline määratleda.
Missugused on oodatavad müügihinnad	Sarnaste kruntide müügihinnad tõenäoliselt lähiajal on stabiilsed või mõningases languses.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad.

3.4 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Ehitusõigusega kinnistuid on avalikus pakkumises mõned üksikud.
Pakkumishinnad	Hinnatava varaga kaudselt sarnaseid kinnistuid on pakkumises vaid 3 ning nende pakkumishinnad on vahemikus ca 30-60 €/m ²

Allikas: www.kv.ee

Toome välja www.kv.ee portaalist mõned kinnistute pakkumised:

Aadress	Hind, €	Hind, €/m ²	Kinnistu, m ²	Lisainfo
Aiandi tee, Pärnamäe küla, Viimsi vald	35 000	42,6	821	Maatulundusmaa, puudub ehitusõigus ning suure tõenäosusega saada ei ole võimalik, kuju piklik ja kitsas, heakorrastatud madalhaljastus.
Vae tn 14b, Laagri alevik, Saue vald	4 999	30,9	162	Tootmismaa, ehitusõigus puudub, kuju piklik ja kitsas, heakorrastatud madalhaljastus.
Leppneeme tee 107a, Viimsi vald	19 900	60,3	330	Müüakse osa maatulundusmaa kinnistust, olemas kasutuskord, piirneb väiksema alajaamaga, ehitusõigus puudub, madalhaljastus.

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 tulemuste täpsust.

3.5 Müügitehingud

Hindajatele on teada järgnevad sarnased ostu-müügi tehingud hinnatava varaga sarnaste ehitusõigusega kinnistutega:

Nr	Asukoht	Aeg	Krunt, m ²	Hind, €	Hind, €/m ²	Lisainfo
1	Saue vald, Laagri alevik	02.2022	3058	8531	2,79	Maatulundusmaa 100%, ehitusõigus puudub, ligipääs puudub, madalhaljastus ja osaline kõrghaljastus, ostjaks vald
2	Saue vald, Laagri alevik	06.2022	6488	22710	3,50	Maatulundusmaa 100%, ehitusõigus puudub, ligipääs asfalteeritud teelt, madalhaljastus – müüdi avalikul enampakkumisel
3	Rae vald, Rae küla	05.2022	1507	3500	2,32	Üldkasutatav maa 100%, ehitusõigus puudub, ligipääs asfalteeritud teelt, madalhaljastus – tehingu taustinfo puudub

4	Rae vald, Uuesalu küla	02.2022	2175	17500	8,05	Üldkasutatav maa 100%, ehitusõigus puudub, ligipääs asfalteeritud teelt, kõrghaljastus
5	Rae vald, Uuesalu küla	02.2022	1961	12500	6,37	Üldkasutatav maa 100%, ehitusõigus puudub, ligipääs asfalteeritud teelt, kõrghaljastus
6	Harju maakond, Rae vald, Peetri alevik	02.2021	2040	20 000	9,80	Üldkasutatav maa 100%, ehitusõigus puudub, ligipääs asfalteeritud teelt, kõrghaljastus – tehingu täpne taustinfo puudub (ostjaks naaberkiinnistu omanikud)

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 875-1:2015 p 3.2.3).

Kinnistu asub Rae vallas Uuesalu külas Karja teel. Ümbruses mõningane elukondlik hoonestus kui ka hoonestamata maad. Hinnatav kinnistu piirneb Järveküla alajaamaga, sh laiendatud alajaama hinnatavale kinnistule.

Vastavalt Rae valla planeeringute metalleja Aili Tammaru veebikohtumisel edastatud informatsioonile on hinnatav Karja tee 35 kinnistu tekkinud äralõikena Paunküla metskond 512 kinnistust selle tõttu, et kõrval kinnistul paikneva Järveküla alajaama laiendamine oleks võimalik ning eraldiseisvana hinnatavale kinnistule ehitusõigust saada ei ole tõenäoline. Samuti on väärtuse kuupäeva hetkeks laiendustööd hinnatavale kinnistule teostatud.

Eelpool toodust lähtuvalt on hindaja hinnangul vara parimaks kasutuseks olemasolev kasutus ehitusõigusega maatulundusmaana, sealhulgas kõrval kinnistul paikneva alajaama laiendusena/pikendusena.

Kuna kinnistule eraldiseisvana ehitusõiguse saamine ei ole tõenäoline, siis hindaja hinnangul otstarbekamalt krunti kasutada ei ole võimalik kui olemasolev kasutus alajaama laiendusena ning muud alternatiivsed kasutused lähiajal on vähetõenäolised.

4.2 Hindamismeetodi valik

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

Hindamisel kasutame võrdlusmeetodit, sest hindajatele on teada mõningad sarnased ehitusõigusega kinnistute tehingud sarnasest piirkonnast.

Võrdlusmeetod

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogselt 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 hinnatakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

Hinnatava vara puhul on tegemist ehitusõigusega maaga, millega kaubeldakse turul harva ja reeglina tehakse tehinguid komplekstehingutena (ehitusõigusega maa + piirnev ehitusõigusega maa) või siis erihuvidega ostjatega (nt naaberkinnistu omanik, kohalik omavalitsus) või spekulandid (lootuses tulevikus ehitusõigus saada).

4.3 Turuväärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ³	Valime tumedalt märgitud tehingud, mis sobivad eelkõige tehingu aja, asukoha ning kinnistu kasutusvõimaluste poolest.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud ilma käibemaksuta sisendeid.
Võrdlusühik	Hindamisel lähtume pinnaühiku hinnast, kuna võrreldavad varad on erineva suurusega ja selliste varadega kaubeldakse pinnaühiku hinna 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.	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaline kohandus	Võrreldaval perioodil ei ole sarnaste varade turusegmendis hinnamuutusi täheldanud.
Asukoht	Ehitusõigusega kinnistute turul on hinnatasemelt enam hinnatud Tallinna linnaosades ja Tallinna lähiümbruses paiknevad kinnistud. Lisandväärtust võib anda paiknemine aktiivse liikluse ja hea nähtavusega tee ääres.
Kinnistu pindala	Suuremate kinnistute pinnaühiku hind on reeglina madalam (mastaabiefekt).
Ehitusõigus	Ehitusõigusega kinnistud on enam hinnatud. Hinnataval kui ka võrreldavatel kinnistutel puudub ehitusõigus ja selle saamise potentsiaal on vähetõenäoline ning on selle poolest samaväärsed.
Ligipääs	Hea juurdepääsuga kinnistud on enam hinnatud, sh on oluline juurdepääsutee seisukord.
Haljastus	Heakorrastatud haljastusega kinnistud on enam hinnatud, vähem hinnatud on kinnistud mille heakorrastamiseks on vajalik teha olulisi parendustöid.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju turuväärtusele on marginaalne.	

³ Müügitehingute tabel, p.3.5.

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	Võrreldavad varad		
		2	4	5
Tehinguhind:	Hindamisel lähtuti pinnaühiku hinnast	22 710 €	17 500 €	12 500 €
Ruutmeetri hind:		3,50 €	8,05 €	6,37 €
Tehingu aeg:	01.2023	juuni.22	veebr.22	veebr.22
Ajaldamine:		0%	0%	0%
Ajaldatud hind (€/m²):		3,50 €	8,05 €	6,37 €
Asukoht:	Karja tee 35, Uuesalu küla, Rae vald	Saue vald, Laagri alevik, Keskusest eemal, samaväärne	Uuesalu küla, Rae vald, samaväärne	Uuesalu küla, Rae vald, samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Krundi pindala (m²):	868	6488	2175	1961
Kohandus		35%	20%	20%
Juurdepääs:	Hea	Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Ehitusõigus:	Puudub ning ei ole võimalik saada	Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Haljastus	Heakorrastatud	Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus:		35%	20%	20%
Kohandatud hind (€/m²):		4,73 €	9,66 €	7,65 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		35%	20%	20%
Osakaal lõpphinnas:	100%	20%	40%	40%
Kaalutud hind, (€/m²):	7,87 €	0,95 €	3,86 €	3,06 €

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.

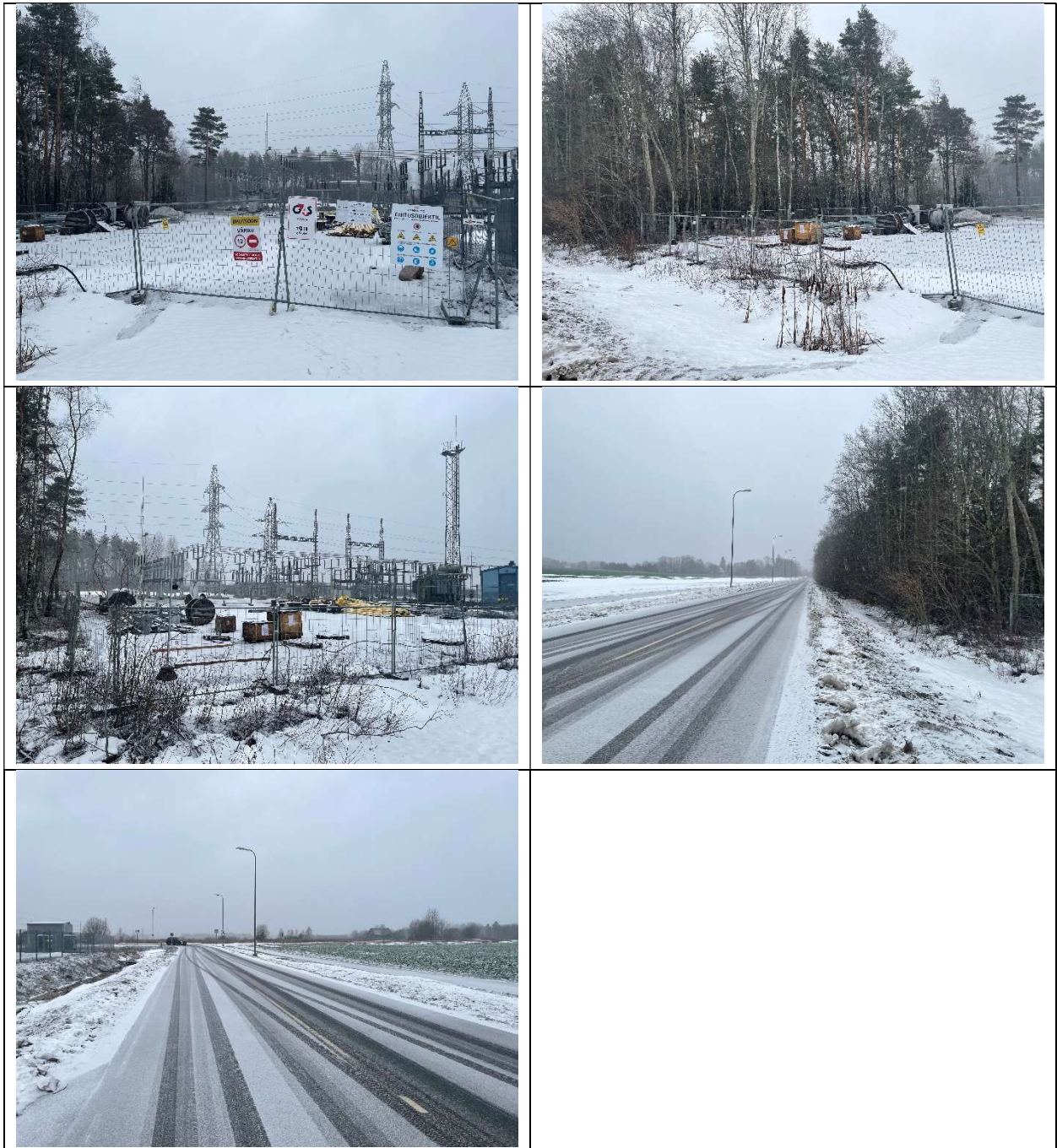
Turuinformatsioonile tuginedes oleme hinnanud vara turuväärtuseks:

$7,87 \text{ €/m}^2 \times 868 \text{ m}^2 = 6\,828 \text{ €}$ ehk ümardades **6800 € (kuus tuhat kaheksasada eurot)**

Turuväärtus on esitatud ilma käibemaksuta.

Ilma ehitusõiguseta kinnistu puhul on hindamistulemuse täpsus keskmisest madalam, +/-20%

LISA 1 FOTOD



LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriora:

Registriora number	20284650
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Õigsuse märg	Elektrooniline registriora omab õiguslikku tähendust: 29.10.2021
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 29.10.2021

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastridaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	65301:001:5882	Maatulundusmaa 100%, Harju maakond, Rae vald, Uuesalu küla, Karja tee 35.	868,0 m2	10.09.2021 kinnistamisavalduse alusel registriora avatud kinnistu 7331850 osa eraldamisel 29.10.2021. Kohtunikuabi Siiri Lend	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	10.09.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.10.2021. Kohtunikuabi Siiri Lend	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 Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 15.02.2021.a. lepingu punktidele 2, 3.1 ja 3.2 ning lisaks olevale plaanile.	Sisse kantud registriora 7331850 19.02.2021; siia üle kantud. 10.09.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.10.2021. Kohtunikuabi Siiri Lend	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande	Hüpoteegid	Hüpoteegi	Märked hüpoteekide kohta, kande alus,	Kande
-------	------------	-----------	---------------------------------------	-------

Asutus: LAHE KINNISVARA HINDAMINE OÜ

Nimi: Ken-Marten Tammeveski









Kuupäev: 09.01.2023 14:04:28

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

LISA 3 KITSENDUSTE KAARDI VÄLJAVÕTE



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Planeeringu ala	6367904/6640705	6367904	868.41	Riigi eriplaneeringu ala	32127
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	KKL88463617 /5588665	KKL88463617	18.88	Elektrimaakaabelliin	KKL88463617
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	KKL88426546 /5824277	KKL88426546	6.82	Elektrimaakaabelliin	KKL88426546
	Planeeringu ala	6532011_465581 /7115430	6532011_465581	5.16	Tihasustusala	6532011_465581
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	L006A/3672036	L006A	46.68	Elektriõhuliin 35-110kV (Kõrgepingeliin)	L006A
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	L005/3672387	L005	46.68	Elektriõhuliin 35-110kV (Kõrgepingeliin)	L005
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	KKL88426543 /5646013	KKL88426543	12.86	Elektrimaakaabelliin	KKL88426543
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	KKL88426571 /7054208	KKL88426571	6.43	Elektrimaakaabelliin	KKL88426571

LISA 4 PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE VÄLJAVÕTE



RAE VALLAVALITSUS KORRALDUS

Jüri

23. märts 2021 nr 435

**Projekteerimistingimuste väljastamine
Uuesalu külas Põdra tee 1 // Järveküla alajaam kinnistul
alajaama laiendusprojekti koostamiseks**

Elering AS on 01.03.2021 esitanud projekteerimistingimuste taotluse Uuesalu külas Põdra tee 1 // Järveküla alajaam kinnistul alajaama laiendusprojekti koostamiseks. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2111002/02566 (menetlus 249968).

Käesoleva korralduse eelnõu saadeti tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks planeeritavas piirkonnas asuvatele trassivaldajatele, osahingule Rail Baltic Estonia ning Riigimetsa Majandamise Keskusele ehitisregistri kaudu.

Tagasiside andmise tähtajaks projekteerimistingimuste väljastamist takistavat informatsiooni ei laekunud.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 26 lõikest 1, lõike 2 punktist 1 ja lõikest 3, § 28, § 33 lõikest 1, § 83 lõike 1 punktist 2, Rae Vallavolikogu 01.11.2017 otsusest nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ ja Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust ning olles tutvunud korralduse lisas 1 olevate projekteerimistingimustega Uuesalu külas Põdra tee 1 // Järveküla alajaam kinnistul alajaama laiendusprojekti koostamiseks ning arvestades aktsiaseltsi Elering AS 01.03.2021 projekteerimistingimuste taotlust, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Väljastada projekteerimistingimused Elering AS (registrikood 11022625) Harjumaal Uuesalu külas Põdra tee 1 // Järveküla alajaam kinnistul alajaama laiendusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale 1.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Uuesalu külas Põdra tee 1 // Järveküla alajaam kinnistul
alajaama laiendusprojekti koostamiseks

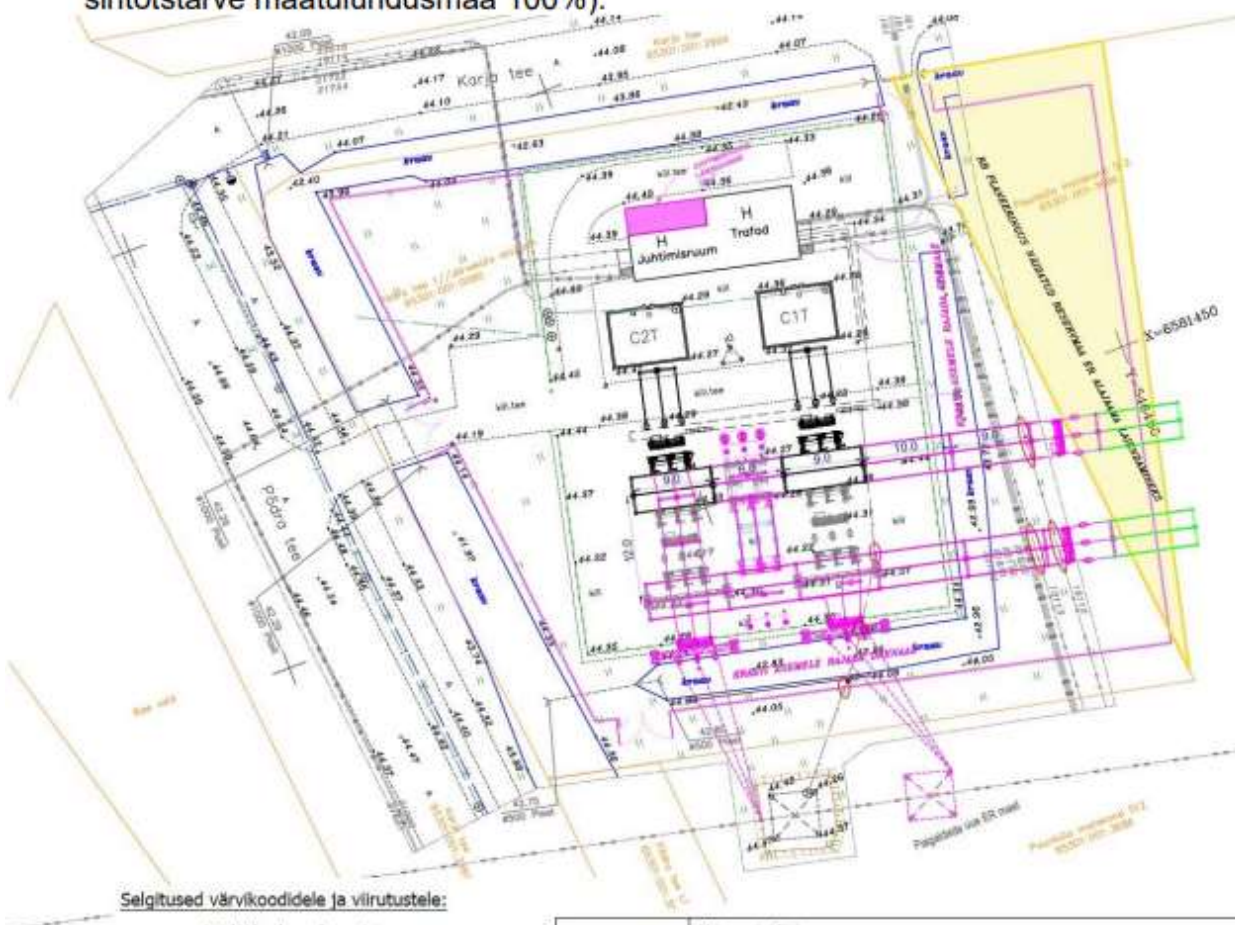
1. EESMÄRK

Projekti eesmärk on Harjumaal Uuesalu külas Põdra tee 1 // Järveküla alajaam kinnistul alajaama laiendamine.

2. LÄHTEANDMED PROJEKTEERIMISEKS

Laiendamistegevuse (vt Joonis 1) alla jäävad järgmised katastriüksused:

- 1) Põdra tee 1 // Järveküla alajaam (registriosa 13236302, katastritunnus 65301:001:0090, sihtotstarve tootmismaa 100%);
- 2) Paunküla metskond 512 (registriosa 7331850, katastritunnus 65301:001:3686, sihtotstarve maatulundusmaa 100%).



Selgitused värvikoodidele ja viirutustele:

- 110 kV hanke mahus rajatav
- Perspektiivne
- Olemasolev
- Kliendi mahus
- Täiendav maa-ala alajaama jaoks
- Olemasolevad demonteeritavad seadmed
- Ümbertööstmist vajav elektri- või optikakaabel

Alajaama nimetus/kuur nr				
Järveküla 110/10 kV alajaam				
	Nimi	Kuupäev	Allkiri	Dokumendi nimi
Kinnistas				110 kV jaotla asendiplaani eskis
Koostas	M. Pirsalu	18.11.2020		
Üle vaatas				CAD fail
Koostöötas				Asendiplaan Järveküla AJ 2020d

5. NÕUTAVAD PROJEKTI KOOSKÕLASTUSED

Projekt tuleb kooskõlastada järgmiste ametite ja isikutega:

- 5.1. Riigimetsa Majandamise Keskusega.
- 5.2. osaühinguga Rail Baltic Estonia.
- 5.3. Tehnovõrkude valdajad, kelle võrgud asuvad trassikoridoris või selle läheduses (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Connecto Eesti AS jt).
- 5.4. Kooskõlastused tuleb lisada projekti, koostada ja kinnitada kooskõlastuste koondtabel.

7. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Koostas:

Fred Seppen

Tehnovõrkude spetsialist

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. juhul kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- 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: Ken-Marten Tammeveski
Kutseline kinnisvara hindaja, tase 6
Kutsetunnistus nr. 163380
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 56623661

Kinnitaja: Virgo Laansoo
Kutseline hindaja 151728
Vara hindaja, tase 7
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Maa-ameti litsentseeritud maa hindaja
Riiklikult tunnustatud ekspert
Tel: +372 56677210