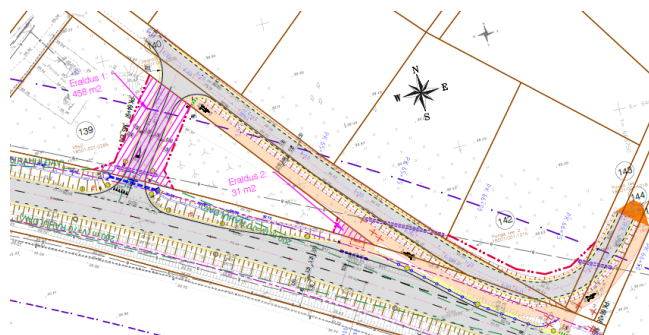
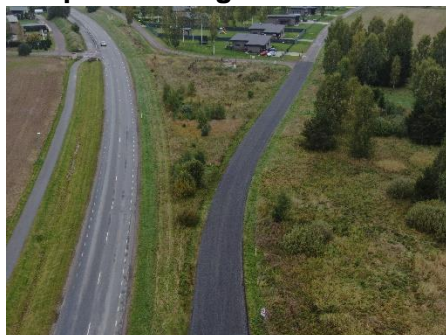


Eksperthinnang nr. 0520-21T



Aadress: Tartu maakond, Kastre vald, Haaslava küla, Võsu

Hinnatav vara: Kinnistu, reg. osa nr 2979004 (üldkasutatav maa) ja äralõike pindalaga 489 m²

Tellija: Transpordiamet

Väärtuse kuupäev: 21.09.2021

Hindamisaruande kuupäev: 10.11.2021

Turuväärtus: 12 185 €

1 m² hüvitusväärtus: 4,54 €

Äralõike hüvitusväärtus: 2220 €

Koostaja: /allkirjastatud digitaalselt/
Sabine Liias
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 163383
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 5593 4477

SISUKORD

KOKKUVÕTE	3
1. Hindamise alused	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk	4
1.2 Hindamise algandmed	4
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	4
2. Hinnatava Vara kirjeldus	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	5
2.2 Asukoht	6
2.3 Maakasutus	7
2.4 Tehnosüsteemid	8
2.5 Äralõige	9
2.6 Vara kestlikkus	10
3. Turuülevaade	10
3.1 Majandusülevaade	10
3.2 Tartumaa, sh Kastre valla elamumaade turuülevaade	11
3.3 Turustatavuse analüüs	13
3.4 Pakkumisinfo	14
3.5 Müügitehingud	15
4. Hindamine	16
4.1 Vara parim kasutus	16
4.2 Hindamismeetodi valik	16
4.3 Turuväärtuse ja hüvitusväärtuse hindamine	16
Lisa 1 Fotod	18
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	19
Lisa 3 Maa-ameti avaliku teenuse kitsenduste andmed	21
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	22

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnistu, reg. osa nr 2979004 (üldkasutatav maa) ja äralõike pindalaga 489 m ²
Aadress	Võsu, Haaslava küla, Kastre vald, Tartu maakond
Omanik	Farmada Invest OÜ (registrikood 12553786)
Katastritunnus	18501:001:0285
Kinnistu registrios nr	2979004
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnisasja pindala	2684 m ²
Detailplaneering	Detailplaneering kehtestatud 10.03.2006, Võsu kinnistu detailplaneering
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel, esitamiseks Transpordiametile
Väärtuse liik	Kinnisasja turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse hindamine
Ülevaatuse kuupäev	21.09.2021
Väärtuse kuupäev	21.09.2021
Hindamisaruande kuupäev	10.11.2021
Tellijä	Transpordiamet
Tellimusleping	Kirjalik tellimus sõlmitud 19.07.2021 vastavalt töövõtulepingule nr 3.2-2/21/2131-1
Hindamise eeldused	Hindamisel ei arvestata kinnistusraamatu IV jakku kantud hüpoteegiga.
Hinnang likviidsusele	Kuna ehitusõigust ei ole võimalik saada, siis prognoosimatu.
Hindamistulemuse täpsus	Kuna ehitusõigust ei ole võimalik saada, siis keskmisest madalama likviidsusega.
Käibemaks	Juhul kui tehing on käibemaksuga maksustatav, siis hinnatud turuväärtusele lisandub käibemaks.
KOMMENTAARID	
-	
HINDAMISTULEMUS	
Turuväärtus:	12 185 €
1 m ² hüvitusväärtus:	4,54 €
Äralõike hüvitusväärtus:	2220 €

Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel

Muutuja	Jah/Ei	Kirjeldus ja mõju
Hüvitusväärtus=turuväärtus	Jah	
Hüvitusväärtus=asendusmaksumus		Käesolevas töös ei ole asendusmaksumust olnud tarvis käsitleda.
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	
4. kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine	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/
 Sabine Liias
 Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 163383
 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
 Tel: +372 5593 4477

1. HINDAMISE ALUSED

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

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

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).

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	21.09.2021
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Sabine Liias
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	Kinnisasja turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel, esitamiseks Transpordiametile

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	20.09.2021
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	21.09.2021
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	21.09.2021
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	21.09.2021
Haaslava valla (haldusreformi eelselt kuulus vara Haaslava valla koosseisu) üldplaneering Kastre valla veebileheküljelt, kehtestatud Haaslava Vallavolikogu otsusega nr 83 31.08.2007.a.	21.09.2021
Kohapealne ülevaatus	21.09.2021
Detailplaneering kehtestatud 10.03.2006, Võsu kinnistu detailplaneering	28.10.2021
Tellija poolt edastatud kirjalik informatsioon ja äralõike plaan	15.07.2021
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).

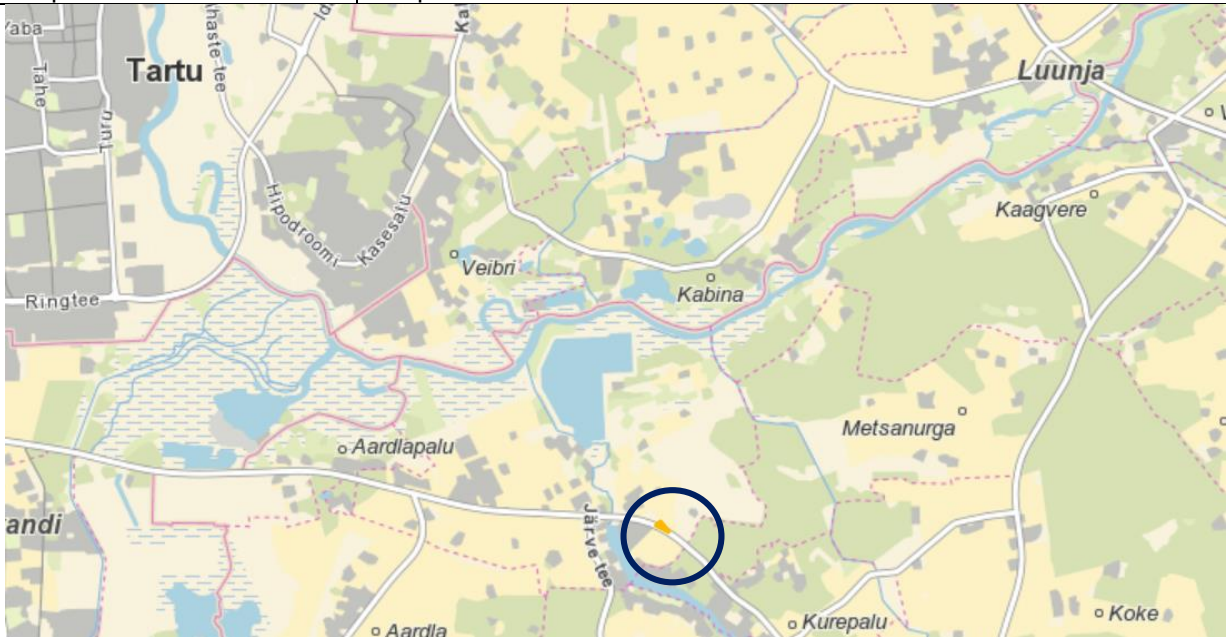
2. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Võsu, Haaslava küla, Kastre vald, Tartu maakond
Registriosi nr	2979004
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Farmada Invest OÜ (registrikood 12553786)
Katastritunnus	18501:001:0285
Katastriüksuse pindala	2684 m ²
Sihtotstarve	Üldkasutatav maa 100%
Kanded registriosi III jaos	<p>III jaos järgmised kanded:</p> <ul style="list-style-type: none"> Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Gaasivõrgud (registrikood 12503841) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tähtajatu ja üleantav tehnorajatise - maagaasi torustiku ja rõhuregulaatorkapi - ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks vastavalt 14.02.2007 lepingu punktidele 3,4 ning 08.09.2004 lepingu lisaks olevale plaanile ja 14.02.2007 lepingu lisaks olevatele plaanidele. Kaaskoormatud kinnistud nr 3962604, 4066604. Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu üleantav isiklik kasutusõigus elektripaigaldise - maakaabeliini - ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks; muus osas kasutusõiguse ese ja sisu kirjeldatud 9.11.2006 lepingu punktides 3.3 kuni 3.6., punktis 4 ja lepingu lisaks oleval plaanil. Kaaskoormatud kinnistud nr 3962604, 4066604. <p><i>Antud kanded ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust/hüvitusväärtust, kuna ei piira vara sihipärast kasutust.</i></p> <p>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</p>
Kanded registriosi IV jaos	<p>IV jakku on kantud hüpoteek, millega hindamisel ei arvestata.</p> <p><i>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</i></p>

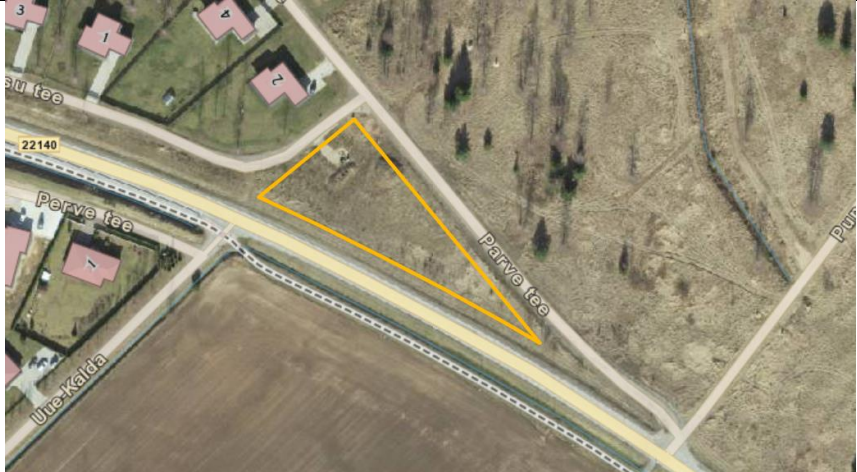
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad. Olemasolevad kitsendused ei oma mõju vara turuväärtusele, kuna ei piira vara sihipärast kasutamist. <i>Maa-ameti kitsenduste väljavõtte on toodud eksperthinnangu lisas nr 3.</i>
Rendilepingud	Omaniku esindaja suuliste selgituste kohaselt puuduvad.

2.2 Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara paikneb Kastre vallas Haaslava külas. Tartu kesklinn (Raekoja plats) asub 12,8 km kaugusel.
Konkureerivad turupiirkonnad	Vara ei ole vabal turul kaubeldav ja seega puuduvad konkureerivad turupiirkonnad.
 <p>Allikas: Maa-ameti avalik teenus</p>	
Mikroasukoht	
Iseloomustus	Lähiümbruses valdavalt uued üksikelamud koos kõrvalhoonetega, paariselamud, maatulundusmaad, Mõra jõgi
Haljastus	Madalhaljastus, vähene kõrghaljastus
Juurdepääs	Otsene juurdepääs üle avalikult kasutava Parve tee. Kinnistu piirneb avalikult kasutatava Tõrvandi-Roiu-Uniküla kõrvalmaanteega ning eraomandis oleva Võsu tee kinnistuga (100% transpordimaa).
Parkimisvõimalus piirkonnas	Kinnistutel ja teede ääres, piirkonnas tasuta parkimine
Kaugused ühistranspordist, lasteaed, kool, kauplused	Ei oma antud vara hindamise puhul tähtsust, sest elamumaa otstarbel seda kasutada ei ole võimalik, kuid kõik nimetatud teenused asuvad läheduses.



2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan	 <p>Allikas: Maa-ameti avalik teenus (lennuaeg 23.03.2020)</p>
Kuju, reljeef	<p>Pindala: 2684 m²</p> <p>Ruumikuju pindala: 2684 m²</p> <p>Looduslik rohumaa: 2684 m²</p>
Katastriüksuse pindala	Kolmnurkse kujuga (nelinurk, reljeefilt suhteliselt tasane)
Parkimine	Kinnistul ja tänavate ääres (piirkonnas tasuta parkimine)
Hooned ja rajatised	Puuduvad
Haljastus	Kõrg- ja madalhaljastus
Piirded	Puuduvad
Üldplaneering	Kastre valla üldplaneeringu järgi paikneb vara elamumaal.
Detailplaneering	<p>Kehtib Võsu kinnistu detailplaneering.</p> <p>POS 23:</p>



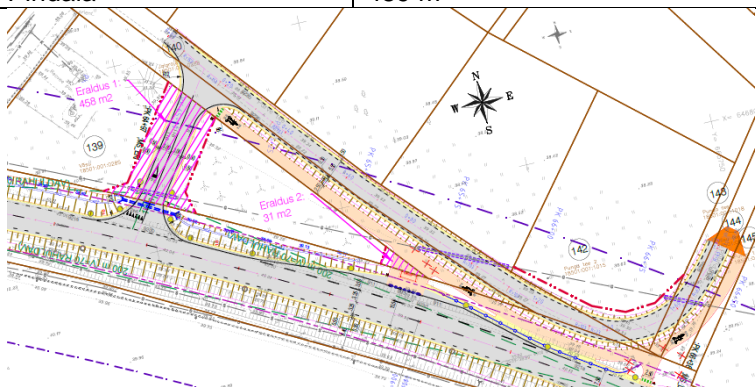




























































Krundi positsiooni number	Planeeringujärgne krundi ligikaudne pindala	Planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve		
23	2683 m ²	100% 0051 (Üm) üldmaa		
Krundi positsiooni number	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoonete suurim lubatud abs kõrgus
23	100% 00351(Üm) üldmaa	-	-	-

Hinnatava vara puhul on tegemist tänava ääres oleva haljasalaga, üldkasutatava maaga, ning ehitusõigust ei ole hinnatavale kinnistule ette nähtud.

2.4 Tehnosüsteemid

Veevarustus	Puudub
Kanaliseatsioon	Puudub
Gaasiühendus	Puudub
Elektrivarustus	Puudub

2.5 Äralõige

Pindala	489 m²																																																				
																																																					
<h3>TINGMÄRGID</h3> <table><tr><td></td><td>KINNISTU POSITSIOONI NUMBER</td><td></td><td>KRUNDI PIIRI ETTEPANEK</td></tr><tr><td></td><td>KATASTRILÜKSUSE PIIR</td><td></td><td>MAAERALDUSE ALA</td></tr><tr><td></td><td>RIIGIMAANTEE KAITSEVÖÖND 30m</td><td></td><td>PROJEKTEERITUD A/B KATTEGA SÕIDUTE</td></tr><tr><td></td><td>NÕUTAV NÄHTAVUSE PIIR</td><td></td><td>PROJEKTEERITUD A/B KATTEGA JALGTEE</td></tr><tr><td></td><td>PROJEKTEERITUD TEE TELG</td><td></td><td>PROJEKTEERITUD KRUUSATEE</td></tr><tr><td></td><td>PROJEKTEERITUD KATTE SERV</td><td></td><td>PROJEKTEERITUD TUGIPEENAR</td></tr><tr><td></td><td>PROJEKTEERITUD PÕRKEPIIRE</td><td></td><td>PROJEKTEERITUD VALGE BRAIKIVI (2 rida 30x30 cm, h=6 cm)</td></tr><tr><td></td><td>PROJEKTEERITUD NÕLV</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>PROJEKTEERITUD SAJUVEE TRUUP</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>PROJEKTEERITUD KRAAV</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>PROJEKTEERITUD LIIKLUSMÄRGI POST</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>PROJEKTEERITUD TÄHISPOST</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>LIKVIDEERITAV PUU, EHITIS VMS.</td><td></td><td></td></tr></table>			KINNISTU POSITSIOONI NUMBER		KRUNDI PIIRI ETTEPANEK		KATASTRILÜKSUSE PIIR		MAAERALDUSE ALA		RIIGIMAANTEE KAITSEVÖÖND 30m		PROJEKTEERITUD A/B KATTEGA SÕIDUTE		NÕUTAV NÄHTAVUSE PIIR		PROJEKTEERITUD A/B KATTEGA JALGTEE		PROJEKTEERITUD TEE TELG		PROJEKTEERITUD KRUUSATEE		PROJEKTEERITUD KATTE SERV		PROJEKTEERITUD TUGIPEENAR		PROJEKTEERITUD PÕRKEPIIRE		PROJEKTEERITUD VALGE BRAIKIVI (2 rida 30x30 cm, h=6 cm)		PROJEKTEERITUD NÕLV				PROJEKTEERITUD SAJUVEE TRUUP				PROJEKTEERITUD KRAAV				PROJEKTEERITUD LIIKLUSMÄRGI POST				PROJEKTEERITUD TÄHISPOST				LIKVIDEERITAV PUU, EHITIS VMS.		
	KINNISTU POSITSIOONI NUMBER		KRUNDI PIIRI ETTEPANEK																																																		
	KATASTRILÜKSUSE PIIR		MAAERALDUSE ALA																																																		
	RIIGIMAANTEE KAITSEVÖÖND 30m		PROJEKTEERITUD A/B KATTEGA SÕIDUTE																																																		
	NÕUTAV NÄHTAVUSE PIIR		PROJEKTEERITUD A/B KATTEGA JALGTEE																																																		
	PROJEKTEERITUD TEE TELG		PROJEKTEERITUD KRUUSATEE																																																		
	PROJEKTEERITUD KATTE SERV		PROJEKTEERITUD TUGIPEENAR																																																		
	PROJEKTEERITUD PÕRKEPIIRE		PROJEKTEERITUD VALGE BRAIKIVI (2 rida 30x30 cm, h=6 cm)																																																		
	PROJEKTEERITUD NÕLV																																																				
	PROJEKTEERITUD SAJUVEE TRUUP																																																				
	PROJEKTEERITUD KRAAV																																																				
	PROJEKTEERITUD LIIKLUSMÄRGI POST																																																				
	PROJEKTEERITUD TÄHISPOST																																																				
	LIKVIDEERITAV PUU, EHITIS VMS.																																																				
TEOSTATAVAD TÖÖD: Jalg- ja jalgrattatee ehitus, sõidutee ehitus, heakorrastus. Märkus: Äralõige on kujutatud roosa viirutusega.																																																					
Kuju	Äralõige on ebakorrapärase 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 ida- ja läänepoolses osas, piirnedes Tõrvandi – Roiu - Uniküla kõrvalmaantee, Parve ning Vösu teega.																																																				
Haljastus, piirded	Madalhaljastus																																																				
Hoonestus	Äralõikel hoonestus puudub.																																																				
Äralõike mõju kinnisasjale	Hindaja hinnangul avaldab Transpordiameti poolt teostatav äralõige kinnistule erisuunalist mõju: üheltpoolt 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 kaasnevad 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 äralõike 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).

Kuna kinnistu on hoonestamata ja ehitusõigust ei ole võimalik saada, siis kestlikkuse ehk jätkusuutlikkuse analüüsi ei ole teostatud.

3. TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade¹

Märksõnad: majandusprognoos, majanduskasv, Eesti majandus, koroonaviirus

- Eesti majandus ületas kriisieelse taseme juba selle aasta alguses ja majanduse taastumine on Euroopa kiireimate seas
- Eesti majanduskasv jääb tänavu suurusjärku 5–8% ja järgmisel aastal 4–5%
- Tänavust majanduskasvu mõjutab tugevalt see, kui palju inimesed suunavad sääste tarbimisse
- Majandusolude paranemine Eestis ja teistes riikides kiirendab ajutiselt hinnakasvu. Inflatsioon on sel aastal 2,5–2,7% ja järgmisel 2,8–3,3%
- Tööpuudus langeb juba 2022. aastal alla 5% ehk kriisieelse taseme lähedale
- Keskmise palga kasv püsib lähiaastatel üle 5%, sest vaba tööjõudu napib
- Oodatust kiirem majanduskasv suurendab maksutuluseid, vähendab vajadust toetada erasektorit ning annab riigile võimaluse piirata üle jõu elamist

Eesti Panga värske majandusprognoosi kohaselt järgneb piirangute kaotamisele teisel poolaastal kiire majanduskasv, sest on oodata eksporditurgude taastumist ning lühiajalise tugeva tõuke Eesti majanduskasvule annavad kriisi ajal kogunenud säästude ja teisest sambast väljavõetava raha liikumine tarbimisse. Eratarbimise väga kiire kasv muudab lähiaastate majanduskasvu heitlikuks.

Pärast piirangute kaotamist ennistub kiirelt kriisieelne tugev majandusseis. Majanduse väljavaade on tänu vaktsineerimise edenemisele muutunud kindlamaks ning peale sellekevadiste piirangute põhjustatud tagasilööki saab majanduskasv teisel poolaastal tugeva põhja. Lisaks välisturgude paranemisele annavad Eesti majanduskasvule lühiajalise tõuke kriisi kestel kogunenud säästude kasutulevõtmine ja sügisel teisest pensionisambast vabanev raha. Valdavalt eratarbimise kasvust veetuna on oodatav majanduskasv sel aastal suurusjärgus 5–8% ja järgmisel aastal 4–5%. Tänavuse majanduskasvu kiirus sõltub paljuski sellest, kui suure osa säästudest inimesed otsustavad tarbimisse suunata. Teisest sambast võetakse välja ligi 1,3 miljardit eurot, mis on umbes 4,5% majanduse mahust. Kui tarbimine kasvab säästude arvelt oodatust rohkem, tekib majanduse ülekuumenemise oht, mis takistab majanduse naasmist stabiilsele kasvurajale.

Majanduse jõuline kasv elavdab tööturgu. Ühes ettevõtete sooviga töötajaid juurde palgata on juba tõusma hakanud nii hõive kui ka vabade töökohtade hulk ja tunnetatav tööjõupuudus. Majanduse avanemise järel ning nõudluse suurenedes hoogustub hõivekasv veelgi ning tööpuudus langeb juba 2022. aastal alla 5% ehk kriisieelse taseme lähedale. Taas tekkiv tööjõunappus kannustab järgmistel aastatel tööjõukuluseid ning keskmise palga kasv püsib üle 5%.

¹ Allikad Statistikaamet ja Eesti pank seisuga 16.06.2021

Kinnisvaraturg püsib aktiivne. Kriisi käigus tarbimisvõimaluste piiratusest tekkinud nn sundsääst on paljudes riikides suurendanud nõudlust elukondliku kinnisvara järele. Eestis võimendavad seda tugev palgakasv ja peagi lisanduvad enneaegselt väljavõetavad pensionisäästud. Kuna nõudlus laenuga rahastatava kinnisvara järele võib kasvada hüppeliselt, on Eesti Pank kinnisvaraturu ülekuumenemisest finantssektorile avalduda võivate ohtude vältimiseks vajadusel valmis karmistama eluasemelaenu andmise nõudeid.

Stabiilsuse hoidmiseks majanduses tasub kaaluda riigi kulude kasvu piiramist heal ajal. Eesti majandus ületas positiivse üllatusena juba selle aasta alguses kriisieelse taseme ning seega on meie majanduse taastumine olnud üks Euroopa riikide kiiremaid. Ühest küljest tähendab majandusolukorra oodatust hoogsam paranemine seda, et vajadus riigi abikäe järele on seniarvatust väiksem. Teisalt tähendab see prognoositust suuremat maksutulu laekumist. Majanduse hea seis annab riigile võimaluse piirata üle jõu elamist — selleks tasub oodatust paremat maksulaekumist kasutada eelarve puudujäägi vähendamiseks kiiremini, kui seni plaanitud.

Hinnakasv kiireneb lähiajal üleilmse nõudluse suurenemise tõttu. Kuna toodangumaht ei suuda üleilmse nõudlusega sammu pidada, toob see lühiajaliselt kaasa paljude toormete kallinemise, mis jõuab viivitusega ka tarbijateni. Kriisi käigus tarneahelatesse tekkinud tõrked, osade toodete nappus, madalseisust väljuvad teenused ja tööjõukulude kasv kergitavad Eesti tarbijahindu sel aastal 2,5–2,7% ja järgmisel 2,8–3,3%. Samadest põhjustest tingituna kiireneb inflatsioon ajutiselt kogu euroalal, aga juhul kui hinnatõusu kiirenemine euroalal osutub püsivamaks, on Euroopa Keskpangal võimalik sellele reageerida rahapoliitika karmistamisega, mis ühtlasi pärsiks hinnakasvu ka Eestis.

Eesti Panga majandusprognoos põhinäitajate kaupa* seisuga 16.06.2021:

	2020	Sujuva kasvu stsenaarium			Järsu kasvu stsenaarium		
		2021	2022	2023	2021	2022	2023
SKP jooksevhindades (mld eurodes)	27,16	29,14	31,46	33,12	30,01	32,28	33,82
SKP muutus püsivhindades (%)**	-2,7	5,3	4,9	2,5	8,2	3,8	1,6
SKP deflaator	-0,6	1,9	2,9	2,7	2,1	3,7	3,2
THI-inflatsioon (%)	-0,4	2,5	2,8	2,3	2,7	3,3	2,6
Töötuse määr (%)	6,8	6,1	4,9	4,7	5,7	4,7	4,6
Keskmine brutopalk (eurodes)	1448	1526	1609	1695	1536	1640	1737
Keskmise brutokuupalga muutus (%)	2,9	5,4	5,5	5,3	6,1	6,7	5,9
Eelarvetasakaal (% SKPst)	-4,8	-4,9	-2,3	-2,2	-4,7	-2,0	-1,9

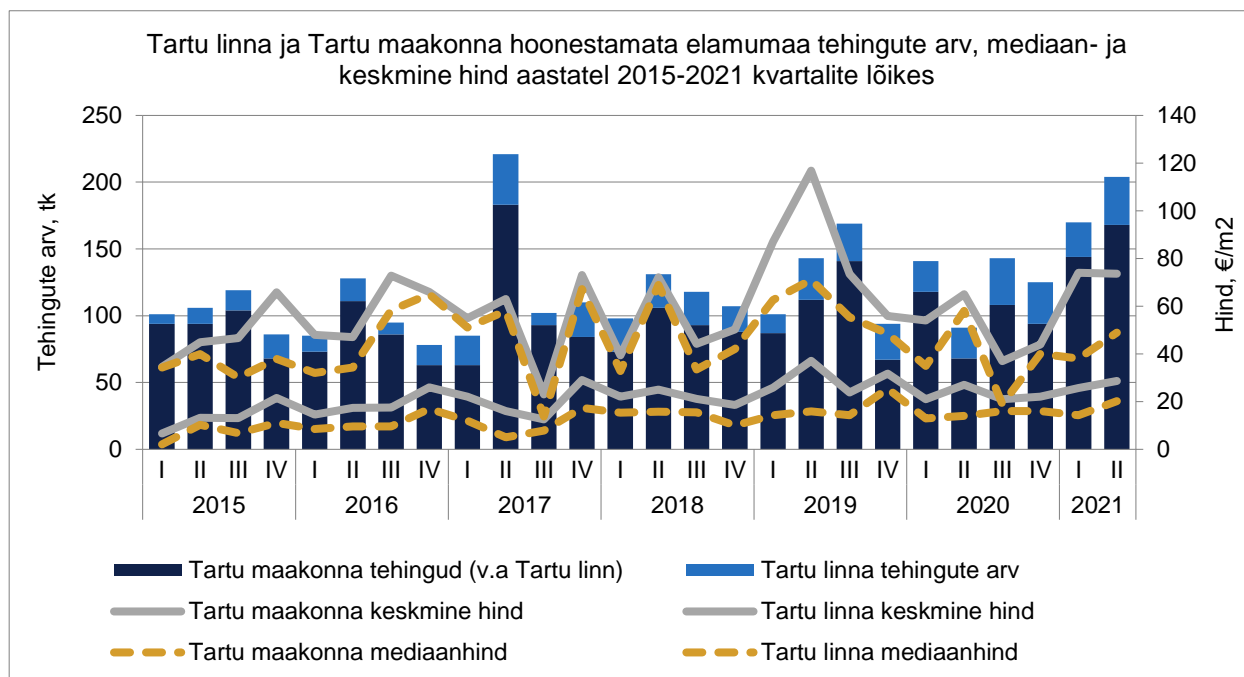
* Näitajad on esitatud aastase muutusena protsentides, kui pole märgitud teisiti.

** SKP ja selle komponendid on esitatud aheldatud väärtustena.

3.2 Tartumaa, sh Kastre valla elamumaade turuülevaade

Kuna üldkasutatava maa turuväärtuse toome välja läbi elamumaade keskmise hinna, siis toome välja hoonestamata elamumaade turuülevaade.

Ajaperioodil 2015-2020 toimus Tartumaa hoonestamata elamumaa sihtotstarbega kinnistutega aasta-aastalt tehingute arvu tõus (2015.a 412tk, 2016.a 386tk, 2017.a 518tk, 2018.a 454tk, 2019.a 508tk, 2020.a 500tk). Kui alates 2009. aastast on keskmine ruutmeetrihind püsinud suhteliselt stabiilne (12-14 €), siis 2018-2020 oli keskmine hind tõusnud 22-39 €/m². Tartu linnas tehti kõige rohkem tehinguid 2020. aastal (112 tk). Kui ajaperioodil 2010-2013 püsis keskmine hind 30-40 € vahel, siis 2014. aastal langes hind 22€-ni. Alates 2015. aastast on Tartu linnas hoonestamata elamumaa keskmine hind olnud tõusujoones (2015.a 41€, 2016.a 43€, 2017.a 56€, 2018.a 51€, 2019.a 83€). 2020. aastal langes hoonestatud elamumaa keskmine ruutmeetrihind 50€-ni.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Tartu linna lähivaldadest on hoonestamata elumumaa sihtsotstarbega kinnistute tehingute arv olnud tõusvas joones. Tehingute arvu tõusu põhjuseks on viimastel aastatel suurenenud arendustegevus. Kõige rohkem ehitatakse üksik-, paaris- ja ridaelamuid. Hoonestamata kinnistute müügitehinguid on Tartu linnas võrreldes naaberomavalitsustega vähe ning seda põhjusel, et Tartu linnas on vaba maad vähe.

Siiski on viimastel aastatel märgata tehingute arvu tõusu. Põhjus peitub turu aktiveerumises nii üksikelamute kui kortermajade ehituses. Üldiselt soetatakse korterelamu ehitusõigusega kinnistuid hoonestamise ja korterite realiseerimise eesmärgil. Tulenevalt pikemast tasuvusajast üürimajadeks taolisi varasid reeglina ei soetata. Kuigi turul on nõudlus üüripindadele olemas, ei ole võimalik saada üüritulu, mis kataks mõistliku aja jooksul maa soetus- ja ehituskulu.

Tartumaa hoonestamata elumumaa kinnistute ostu-müügi tehingute maht aktiivsemates turupiirkondades poolaastate kaupa perioodil 2013-2021:

Aeg		Tartumaa	Tartu linn	Luunja vald	Kambja vald	Tartu vald	Kastre vald
2013	I	128	18	9	59	26	5
	II	152	24	19	54	24	17
2014	I	217	75	17	66	19	11
	II	128	19	15	46	25	12
2015	I	207	28	12	65	33	44
	II	205	38	20	44	46	30
2016	I	216	48	20	57	26	44
	II	175	26	32	50	24	23
2017	I	308	69	89	78	20	16
	II	211	35	21	70	36	19
2018	I	229	50	26	75	36	18
	II	225	44	51	60	25	19
2019	I	208	45	35	77	32	31
	II	244	55	29	74	14	26
2020	I	233	46	20	65	33	20
	II	268	66	36	62	32	28
2021	I	374	62	54	77	78	47

Maakonna hoonestamata elamumaade põhiliseks hinda mõjutavaks teguriks on kaugus Tartu linna piirist, infrastruktuur ja varustatus tehnosüsteemidega.

Turul on enameelistatud hea infrastruktuuriga kesklinna lähedased piirkonnad. Samuti on oluline tsentraalsete kommunikatsioonide lähedus, kuna trasside väljaehitus on arendajale liialt kulukas.

Kastre vald

Hinnatav vara asub Kastre vallas Haaslava külas, mis on turul keskmiselt eelistatud piirkond.

Toome välja Kastre valla viimaste aastate hoonestamata elumumaade ja maatulundusmaade müügitehingud:

Aeg	Sihtotstarve	Arv	Pindala (m ²)	Tehingu summa (€)			Pinnaühiku hind(€/m ²)			
			Keskm	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Kesk
2015	elamumaa	74	2 169,70	527 485	900	28 000	0,25	13,91	1,38	4,13
	maatulundusmaa	76	71 338,20	1 466 831	1 000	88 000	0,03	1,20	0,21	0,30
2016	elamumaa	67	2 272,10	799 763	93	30 100	0,06	16,62	4,92	6,32
	maatulundusmaa	84	74 786,80	1 427 397	252	145 000	0,01	4,85	0,25	0,33
2017	elamumaa	36	4 732,40	693 874	1 200	77 000	0,28	22,71	7,11	9,20
	maatulundusmaa	86	90 175,20	2 036 997	870	196 518	0,01	2,64	0,27	0,39
2018	elamumaa	37	3 043,90	804 260	6 000	45 000	0,32	26,24	13,72	13,57
	maatulundusmaa	69	67 965,70	1 354 941	500	148 200	0,02	1,60	0,29	0,36
2019	elamumaa	44	3 990,50	1 109 950	2 000	86 400	0,24	56,99	11,54	13,82
	maatulundusmaa	80	61 274,70	2 073 976	100	200 700	0,01	6,57	0,35	0,52
2020	elamumaa	48	2 945,20	1 321 426	4 125	179 000	0,30	59,55	14,15	16,05
	maatulundusmaa	111	69 373,50	3 839 111	1 000	240 000	0,03	6,83	0,49	0,77
2021*	elamumaa	56	3 461,40	2 188 189	979	121 960	0,26	47,54	19,76	20,09
	maatulundusmaa	70	72 534,70	2 780 785	500	190 800	0,09	5,07	0,50	0,99

Allikas: Maa-ameti statistika

* - seisuga 21.09

Viimaste aastate jooksul on Kastre valla elamumaade keskmised hinnad näidanud tugevat tõusutrendi. Kasvu põhjuseks on olnud nii üldine hinnataseme tõus kui ka piirkonna populaarsuse tõus. Viimastel aastatel on hoonestamata elumumaade keskmine ruutmeetrihind vallas olnud ca 14 – 20 €, mille puhul tuleb arvesse võtta, et tehingute hulgas on olnud asukohalt (Tartu linna suhtes kaugemal paiknevad varad) ja kommunikatsioonidelt (kommunikatsioonid puuduvad) vähemhinnatud elumumaa krunte kui ka hinnatud asukohas (Tartu linnale optimaalsel kaugusel) paiknevaid kommunikatsioonidega varustatud krunte. Kruuntide keskmine suurus on viimaste aastate jooksul jäänud vahemikku ca 3 000 – 4 000 m². Keskmisest pinnaühikuhinnast mõnevõrra madalam mediaanhind näitab, et keskmisest mõnevõrra rohkem tehingud on tehtud keskmisest madalamas hinnaklassis.

3.3 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Arvestades asjaoluga, et ehitusõigus ei ole võimalik saada, siis lõppkasutajaks on tõenäoliselt kohalik omavalitsus või naaberkinnistute omanikud.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Ei rahulda, kuna puudub ehitusõigus ja ehitusõigust ei ole võimalik ka saada.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Hinnatav vara ei ole vabal turul kaubeldav ja analüüsi ei ole teostatud.
Müügiperiood	Kuna ehitusõigust ei ole võimalik saada, siis müügiperiood on prognoosimatu.
Missugused on oodatavad müügihinnad	Oodatavad müügihinnad hinnatava vara puhul on lähiajal pigem stabiilsed.

Alternatiivsed kasutused	Kuna ehitusõigust ei ole võimalik saada, siis alternatiivsed kasutused puuduvad.
--------------------------	--

3.4 Pakkumisinfo

Tulenevalt asjaolust, et vara turuväärtuse hindame läbi elamumaa keskmise hinna, toome välja hoonestamata elamumaade pakkumishinnad.

Pakkumiste arv	Tartumaal tervikuna on pakkumisel 214 hoonestamata elamumaad, neist Kastre vallas 35 tki, sh endises Haaslava vallas 29 tki.
Pakkumishinnad	Endises Haaslava vallas on hoonestamata elamumaa (üksiklamu ehitusõigusega) kruntide pakkumishinnad valdavalt vahemikus 54 000 € - 89 000 €, s.o 16,5 – 57 €/m ² . Enamik pakkumises olevatest kruntidest on pindalavahemikus 1200 – 4300 m ² ning suur osa neist paiknevad arenevas uuselamurajoonis, kus on müügihinna sees ka tsentraalsed trassid.

Allikas: www.kv.ee

Toome välja www.kv.ee portaalist mõned pakkumised:

Asukoht	Pakkumis-hind, €	Kinnistu pind, m ²	Pakkumis-hind, €/m ²	Lisainformatsioon
Kaasiku tn 11, Haaslava küla, Kastre vald	54 000	1274	42,4	Detailplaneering kehtestatud, üksiklamu ehitusõigus, põhimaht 2-kordne ja lisamaht 1-kordne, elektriliitumine 16A, kevadel ühendatakse AS Emajõe Veevärgi ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga, tänavad asfalteeritakse ja valgustatakse, kõrghaljastus puudub
Oja tn 1, Roiu alevik, Kastre vald	65 000	3950	16,5	Detailplaneering kehtestatud, olemasolevad hooned, sh maakivikelder ja uus saunamaja, krunti on ette valmistatud uute hoonete ehituseks, kõrghaljastus, piirneb Mõra jõega, reljeefne krunt
Olivia 2, Aardlapalu küla, Kastre vald	79 000	4258	18,6	Detailplaneering kehtestatud, kõrghaljastus, elekter (3x20A) ja vesi krundi piiril, liitumised hinnas, valguskaabli liitumispunkt krundi piiril, kehtestatud DP järgi lubatud hoone ehitusaluseks pinnaks kuni 225 m ²
Pargi tee 7, Haaslava küla, Kastre vald	83 000	2073	40,0	Detailplaneering kehtestatud, põhihoone (üksiklamu või paarismaja) ja abihoone ehitusõigus, olemas elektriliitumine (3x16A), ühisveevärk ja –kanalisatsioon, gaasitrass, liitumispunktid krundi piiril (liitumised tasutud), tänavad on asfalteeritud ja valgustatud, kõrghaljastus puudub
Laane tee 12, Haaslava küla, Kastre vald	83 500	2088	40,0	Detailplaneering kehtestatud, põhihoone (üksiklamu või paarismaja) ja abihoone ehitusõigus, olemas elektriliitumine (3x16A), ühisveevärk ja –kanalisatsioon, gaasitrass, liitumispunktid krundi piiril (liitumised tasutud), tänavad on asfalteeritud ja valgustatud, kõrghaljastus puudub

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 tulemuste täpsust.

3.5 Müügitehingud

Hindajatele on teada järgnevad ostu-müügi tehingud (elamumaa):

Nr	Asukoht	Aeg	Kinnistu, m ²	Hind, €	Hind, €/m ²	Lisainformatsioon
1	Haaslava küla, Kastre vald, Pihlaka tee	07.2021	1765	61 200	34,67	100% elamumaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, elumaja ja abihoone ehitusõigus, elekter 3x16A, Emajõe Veevärk ja kanalisatsioon ning gaasitrass – liitumispunktid krundi piiril, madalhaljastus, asfaltkattega valgustatud juurdepääsutee
2	Kastre vald, Haaslava küla, Laane tee	05.2021	1700	57 800	34,00	Elamumaa, detailplaneering kehtestatud, elekter 3x16A, piirkonna vesi, kanalisatsioon, gaas, juurdepääs kõvakattega teelt, olemas tänavavalgustus, ehitusõigus üksikelamu või paarismaja ehitamiseks
3	Kastre vald, Haaslava küla, Pihlaka tee	05.2021	1765	60 000	33,99	Elamumaa, detailplaneering kehtestatud, elekter 3x16A, piirkonna vesi, kanalisatsioon, gaas, juurdepääs kõvakattega teelt, olemas tänavavalgustus, ehitusõigus üksikelamu või paarismaja ehitamiseks
4	Kastre vald, Haaslava küla, Laane tee	03.2021	1700	57 050	33,56	Elamumaa, detailplaneering kehtestatud, elekter 3x16A, piirkonna vesi, kanalisatsioon, gaas, juurdepääs kõvakattega teelt, olemas tänavavalgustus, ehitusõigus üksikelamu või paarismaja ehitamiseks
5	Kastre vald, Haaslava küla, Pihlaka tee	04.2021	1850	63 000	34,05	Elamumaa, detailplaneering kehtestatud, elekter 3x16A, piirkonna vesi, kanalisatsioon, gaas, juurdepääs kõvakattega teelt, olemas tänavavalgustus, ehitusõigus üksikelamu või paarismaja ehitamiseks
6	Kastre vald, Haaslava küla, Pihlaka tee	01.2021	1701	49 250	28,95	Elamumaa, detailplaneering kehtestatud (üksikelamu või kaksikelamu ehitusõigus), elekter 3x16A, piirkonna vesi ja kanalisatsioon, gaas, juurdepääs kõvakattega teelt
7	Kastre vald, Haaslava küla, Laane tee	01.2021	1701	47 500	27,92	Elamumaa, detailplaneering kehtestatud (üksikelamu või kaksikelamu ehitusõigus), elekter 3x16A, piirkonna vesi ja kanalisatsioon, gaas, juurdepääs kõvakattega teelt
KESKMINE			1740		32,45	

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).

Eksperthinnangu koostaja on seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus üldkasutatava maana (ehitusõigust ei ole võimalik saada).

Äralõike puhul on tegemist ebakorrapärase kolmnurkse kujuga maa-alaga, mis asub Kastre vallas Haaslava külas piirnedes Tõrvandi - Roiu - Uniküla kõrvalmaanteega ja Parve ja Võsu teega, 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, tulumetod ja kulumetod. Meetodi valik sõltub peamiselt hinnatavast varast ning olemasolevast turuinformatsioonist.

Arvestades hinnatava vara eripäradega, siis eeltoodud meetodikaid ei ole võimalik rakendada.

Kui turuinformatsioonile tuginedes ei ole võimalik määrata sotsiaalmaa, veekogude maa, transpordimaa, jäätmeohtlamaa, riigikaitsemaa, kaitsealuse maa ja sihtotstarbeta maa väärtust, kasutatakse hindamise alusena piirkonna (näiteks tsooni) valdavale sihtotstarbe liigile või kõlvikule vastavat keskmist väärtust, mida korrigeeritakse parandusteguriga 0,2 (Vabariigi Valitsuse 05.06.2001 määrus nr 193, Maa korralisel hindamisel kasutatav meetodika).

Äralõike hüvitusväärtuse hindamisel oleme 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 Turuväärtuse ja hüvitusväärtuse hindamine

Kui turuinformatsioonile tuginedes ei ole võimalik määrata sotsiaalmaa, veekogude maa, transpordimaa, jäätmeohtlamaa, riigikaitsemaa, kaitsealuse maa ja sihtotstarbeta maa väärtust, kasutatakse hindamise alusena piirkonna (näiteks tsooni) valdavale sihtotstarbe liigile või kõlvikule vastavat keskmist väärtust, mida korrigeeritakse parandusteguriga 0,2 (Vabariigi Valitsuse 05.06.2001 määrus nr 193, Maa korralisel hindamisel kasutatav meetodika).

Hinnatava kinnistu puhul ei ole võimalik tuginedes turuinformatsioonile turuväärtust hinnata, kuna tegemist on ehitusõigusega maaga, mistõttu kasutame hindamisel maa korralisel hindamisel kasutatavat meetodikat ja parandustegurit 0,2.

Müügitehingutes (peatükk 3.5) välja toodud hoonestamata elumumaade (keskmine pindala 1740 m²) keskmine hind on 32,45 €/m².

- Kuna hinnatav kinnistu asub vahetult maantee ääres ja piirneb ka teistest külgedest teedega, arvestame antud keskmisest hinnast maha 20% tulenevalt kõrgemast mürafoonist;
- Kuna hinnataval varal puudub liitumine tehnovõrkudega (võrdlusvaradel on olemas), siis arvestame antud keskmisest hinnast maha 10% tulenevalt tehnovõrkude puudumisest;

Seega saame kinnistu turuväärtuseks (€/m²) = 32,45 €/m² – 30% = 22,72 €/m².

Kuna hinnataval kinnistul puudub ehitusõigus ja ehitusõigust ei ole võimalik ka saada, siis rakendame kinnistu turuväärtuse hindamiseks 0,2 kohandust.

Seega hindame pinnaühiku turuväärtuseks: $22,72 \text{ €/m}^2 \times 0,2 = 4,54 \text{ €/m}^2$.

Arvestades pinnaühiku hinda on hinnatava vara turuväärtus:

$4,54 \text{ €/m}^2 \times 2684 \text{ m}^2 = \mathbf{12\ 185 \text{ €}}$ (kinnistu turuväärtus).

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

Hinnatud turuväärtus on toodud ilma käibemaksuta. Käibemaksuga maksustamise korral lisandub käibemaks turuväärtusele.

Äralõike hüvitusväärtuse hindame vastavalt EVS 875-12 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.

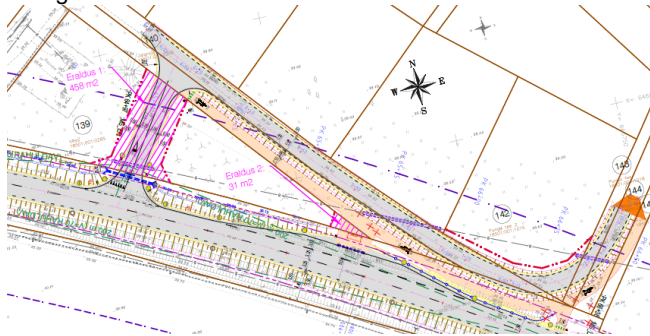
Seega oleme äralõike hüvitusväärtuste arvutamisel aluseks võtnud katastriüksuse (millest äralõige teostatakse) turuväärtuse pinnaühikuhinna (€/m^2).

$489 \text{ m}^2 \times 4,54 \text{ €/m}^2 = \mathbf{2220}$ (kaks tuhat kakssada kakskümmend) €.

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

LISA 1 FOTOD


Äralõige



Vaade äralõike alale (planeeritud äralõige suurusega 487m²)



LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number 2979004
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Õigsuse märges  Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 16.02.2006
 Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 19.12.2014

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

 Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	18501:001:0285	Üldkasutatav maa 100%, Tartu maakond, Kastre vald, Haaslava küla, Võsu.	2684 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 16.12.2017.	kehtiv

II jagu - OMANIK

 Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
7	Farmada Invest OÜ (registrikood 12553786)	2.06.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.06.2016. Kohtunikuabi Tiina Adoberg	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

 Sulge 

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused	Märged piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Gaasivõrgud (registrikood 12503841) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tähtajatu ja üleantav tehnorajatise - maagaasi torustiku ja rõhuregulaatorkapi - ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks vastavalt 14.02.2007 lepingu punktidele 3,4 ning 08.09.2004 lepingu lisaks olevale plaanile ja 14.02.2007 lepingu lisaks olevatele plaanidele. Kaaskoormatud kinnistud nr 3962604, 4066604.	Sisse kantud 17.09.2004. 16.01.2019 kinnistamisavalduse alusel muudetud 31.01.2019. Kohtunikuabi Hele Olli	kehtiv

2		Kustutatud 3.06.2009 kinnistamisavalduse alusel 4.06.2009. Kohtunikuabi Milvi Kipp	kehtiv
3	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu üleantav isiklik kasutusõigus elektripaigaldise - maakaabelliini - ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks; muus osas kasutusõiguse ese ja sisu kirjeldatud 9.11.2006 lepingu punktides 3.3 kuni 3.6., punktis 4 ja lepingu lisaks oleval plaanil. Kaaskoormatud kinnistud nr 3962604 , 4066604 .	Sisse kantud 1.12.2006. 10.12.2013 äriregistri andmete alusel muudetud 11.12.2013. Kohtunikuabi Aita Kastor	kehtiv
4		Kustutatud 26.07.2011 kohtutäituri avalduse alusel 1.08.2011. Kohtunikuabi Aita Kastor	kehtiv
5		Kustutatud 16.10.2019 kohtutäituri avalduse alusel 21.10.2019. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv
6		Kustutatud 24.07.2020 kohtutäituri avalduse alusel 30.07.2020. Kohtunikuabi Reet Kesküla	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID






Sulge 

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 4.04.2006 asjaõiguslepingu alusel 21.04.2006.Kohtunikuabi Hele Olli	kehtiv
2			Kustutatud 26.07.2011 kohtutäituri avalduse alusel 1.08.2011. Kohtunikuabi Aita Kastor	kehtiv
3			Kustutatud 26.07.2011 kohtutäituri avalduse alusel 1.08.2011. Kohtunikuabi Aita Kastor	kehtiv
4			Kustutatud 26.07.2011 kohtutäituri avalduse alusel 1.08.2011. Kohtunikuabi Aita Kastor	kehtiv
5			Kustutatud 17.11.2008 kinnistamisavalduse alusel 24.11.2008.Kohtunikuabi Malle Liivak	kehtiv
6	Hüpoteek summas 650 000,00 eurot Osaühing NightStar (registrikood 11230275) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 4322304 ; 4322404 ; 4322604 ; 4323004 .	650 000,00 EUR	Sisse kantud 6.06.2016. 18.05.2017 kinnistamisavalduse alusel muudetud 23.05.2017. Kohtunikuabi Sigrid Orumets	kehtiv

LISA 3 MAA-AMETI AVALIKU TEENUSE KITSENDUSTE ANDMED



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	22140/5920766	22140	1978.22	Maantee	22140
	Gaasipaigaldise kaitsevöönd	202008091509 /3522621	202008091509	427.62	C kategooria gaasitorustik	202008091509
	Gaasipaigaldise kaitsevöönd	202008092157 /2469949	202008092157	2.65	C kategooria gaasitorustik	202008092157
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	MKL166812196 /5826933	MKL166812196	0.17	Elektrimaakaabelliin	MKL166812196
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	MKL73167896 /5624796	MKL73167896	16.68	Elektrimaakaabelliin	MKL73167896

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.
- 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:

/allkirjastatud digitaalselt/

Sabine Liias

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 163383

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 5593 4477