Eksperthinnang nr. 0490-21T


22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2, paremal ääres Põllusaare


Põllusaare põhjapoolne osa ja vaade Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2-le

Aadress:	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, Põllusaare ja 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2
Hinnatav vara:	Ühiselt hoonestamata kinnistu reg. osa nr. 4354850 koosseisu kuuluvad katastriüksused nr 94901:001:0544 (Põllusaare) ja 94901:001:0545 (22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2) ning äralõiked pindaladega vastavalt 303+300 m² ja 1912+916 m²
Tellija:	Transpordiamet
Väärtuse kuupäev:	12.09.2021
Hindamisaruande kuupäev:	02.11.2021
	94901:001:0544/94901:001:0545
Turuväärtus:	3 918 €
1 m^2 hüvitusväärtus:	0.94 €
Äralõike hüvitusväärtus:	3 225 €
Koostaja:	/allkirjastatud digitaalselt/ Grete Laanmets Kutseline hindaja Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

KINNISVARA

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 6
2. Hinnatava Vara kirjeldus 6
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus 6
2.2 Asukoht 7
2.3 Maakasutus 9
2.4 Tehnosüsteemid 10
2.5 Äralõiked 11
2.6 Vara kestlikkus 12
3. Turuülevaade 13
3.1 Majandusülevaade 13
3.2 Transpordimaade turg 14
3.3 Tartumaa, sh Kambja valla hoonestamata maatulundusmaade lühiülevaade 15
3.4 Turustatavuse analüüs 16
3.5 Pakkumisinfo 17
3.6 Müügitehingud 18
4. Hindamine 19
4.1 Vara parim kasutus 19
4.2 Hindamismeetodi valik 19
4.3 Maatulundusmaa ja transpordimaa turuväärtuse ja hüvitusväärtuse hindamine 20
Lisa 1 Fotod 23
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte 24
Lisa 3 Maa-ameti avaliku teenuse kitsenduste andmed 26
Lisa 4 Väljavõte detailplaneeringu põhijoonisest 29
Vastavuskinnitus standardi nõuetele 30

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Ühiselt hoonestamata kinnistu reg. osa nr. 4354850 koosseisu kuuluvad katastriüksused nr 94901:001:0544 (Põllusaare) ja 94901:001:0545 (22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2) ning äralõiked pindaladega vastavalt 303+300 m² ja 1912+916 m²
Aadress	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, Põllusaare ja 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2
Omanik	Reg.osa nr.4354850: LLT OÜ (registrikood 12721667). Omaniku esindaja Eduard Taivere.
Katastritunnus	Kinnisasja reg.osa nr. 4354850 koosseisu kuuluvad 2 katastriüksust: 94901:001:0544: Põllusaare, Maatulundusmaa 100%; 94901:001:0545: 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2, Transpordimaa 100%.
Kinnistu registriosa nr	4354850
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuste pindala	94901:001:0544: 1 340 m^2; 94901:001:0545: 2 828 m^2.
Detailplaneering	Detailplaneering kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 08.02.2011 otsusega nr 6, Villa maaüksuse ning lähiümbruse detailplaneering. Ehitusõigused on toodud p.2.3. Detailplaneeringu põhijoonis on toodud eksperthinnangu lisas nr 4.
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	12.09.2021
Väärtuse kuupäev	12.09.2021
Hindamisaruande kuupäev	02.11.2021
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	Kirjalik tellimus sõlmitud 19.07.2021 vastavalt töövõtulepingule nr 3.2-2/21/2131-1
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Katastriüksustel keskmisest madalam (kuni 12 kuud), äralõigetel likviidsus puudub või väga madal
Hindamistulemuse täpsus	Keskmisest madalam, ±20%
Käibemaks	Turuväärtus ja hüvitusväärtus on toodud lõpphinnana, mis sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada müügihinnale käibemaks.
KOMMENTAARID	
-	
HINDAMISTULEMUS	
Katastriüksuse nr	**94901:001:0544/94901:001:0545**
Turuväärtus:	3 918 €
1 m^2 hüvitusväärtus:	0.94 €
Äralõike hüvitusväärtus:	3 225 €

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:		

Muutuja	Jah/Ei	Kirjeldus ja mõju
1. tegutseva ettevõtte tegevuse peatamine	Ei	
2. piiratud asjaõiguse või rendi-ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu	Ei	
3.muu tulu	Ei	

Koostaja: /allkirjastatud digitaalselt/
Grete Laanmets
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

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 toimuvas 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	12.09.2021
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Grete Laanmets
Ülevaatuse juures viibinud isikud	Hindaja teostas vara ülevaatuse ainuisikuliselt
Ülevaatuse ulatus	Peamiselt äralõike ulatuses, vähesel määral ülejäänud kinnisasi
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	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	13.10.2021
Kinnisvaraportaal www.kv.ee	18.10.2021
Maa-ameti kodulehekülg www.maaamet.ee ja kaardirakendus	13.10.2021
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	13.10.2021
Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas Kambja valla veebileheküljelt, kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51.	15.10.2021
Villa maaüksuse ning lähiümbruse detailplaneering, kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 08.02.2011 otsusega nr 6.	13.10.2021
Kohapealne ülevaatus	12.09.2021
Omaniku esindaja Eduard Taivere suulised selgitused telefoni teel	15.10.2021
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	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, Põllusaare ja 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2
Registriosa nr	4354850
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Reg.osa nr.4354850: LLT OÜ (registrikood 12721667); Omaniku esindaja Eduard Taivere.
Katastriüksuse pindala	94901:001:0544: 1340 m^2; 94901:001:0545: 2828 m^2;
Katastritunnused ja sihtotstarve	94901:001:0544: Põllusaare, Maatulundusmaa 100%; 94901:001:0545: 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2, Transpordimaa 100%.
Kanded registriosa III jaos	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks. Tähtajatu tasuline kasutusõigus elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks. Isiklik kasutusõigus osaühing Ülenurme Investeeringud (registrikood 10665700) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 11.04.2016 lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu, üleantav ja tasuta isiklik kasutusõigus tehnorajatise omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks.

	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu üleantav ja tasuta isiklik kasutusõigus tehnorajatise omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks. Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu, üleantav ja tasuta isiklik kasutusõigus tehnorajatise omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks. Nimetatud kanded ei oma negatiivset mõju vara turuväärtusele, kuna ei piira vara sihipärast kasutamist. *Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.*
Kanded registriosa IV jaos	Kanded puuduvad. *Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.*
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad. Olemasolevad kitsendused ei oma mõju vara turuväärtusele, kuna ei piira vara sihipärast kasutamist. *Maa-ameti kitsenduste väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 3.*
Rendilepingud	Omaniku esindaja suuliste selgituste kohaselt puuduvad.

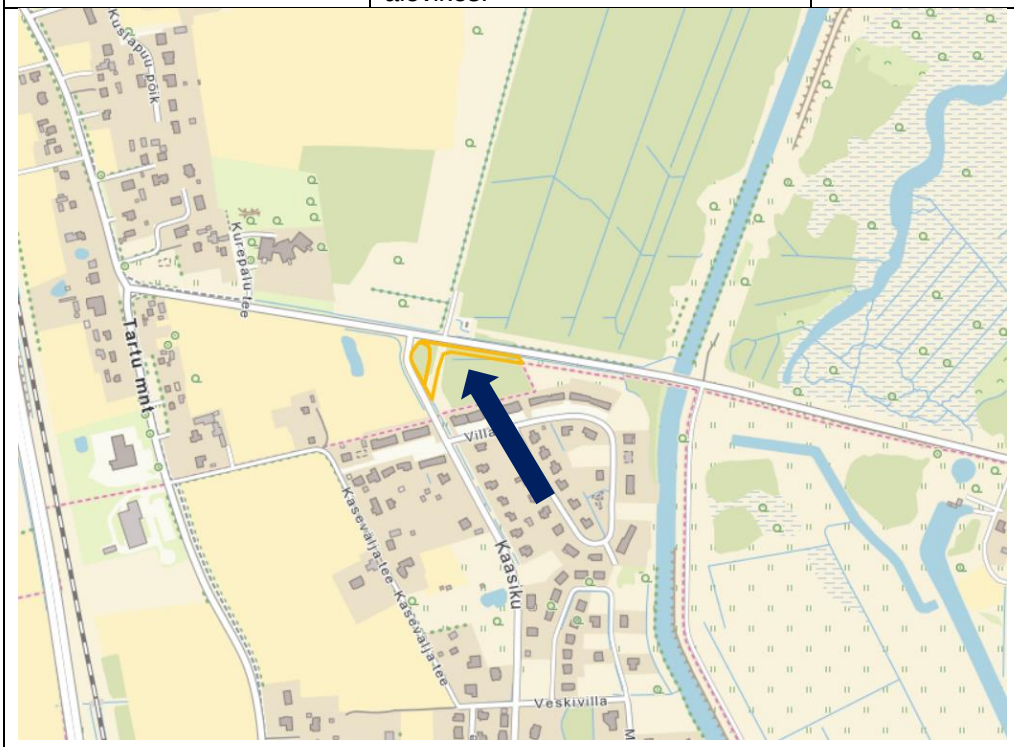
2.2 Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Tartumaal Kambja vallas Soinaste külas. Tartu kesklinn (Raekoja plats) 7 km, Ülenurme ja Tõrvandi aleviku keskused ca 3 km.
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige Kambja vald, kuid ka teised Tartu linna lähiümbruse piirkonnad.



Allikas: Maa-ameti avalik teenus

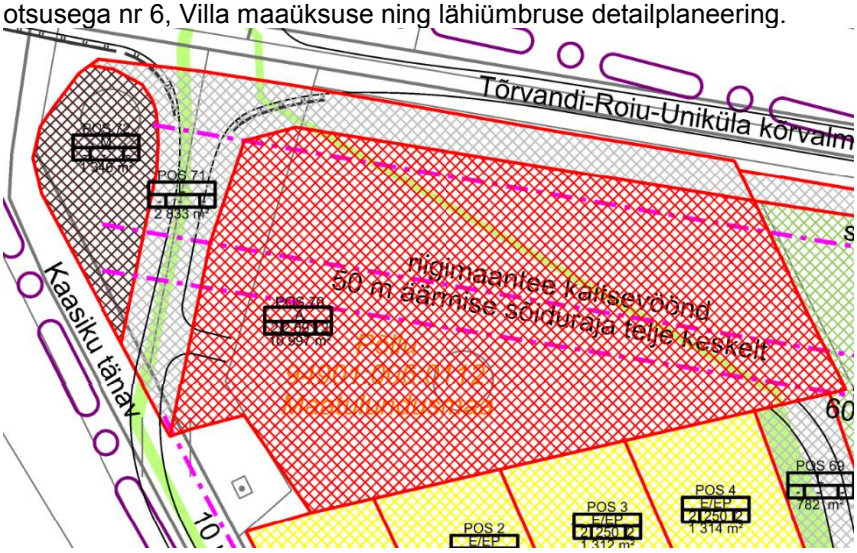
Mikroasukoht		
Iseloomustus	Lähiümbruses peamiselt üksikelamud ning ridaelamud, lisaks sotsiaalobjektid ja läheduses ka üksikud hoonestatud ärimaad. Kinnistu piirneb põhjast Tõrvandi – Roiu - Uniküla kõrvalmaanteega. Teisel pool maanteed perspektiivne elamuarendus (detailplaneering algatatud).	
Haljastus	Piirkonnas nii madal- kui ka kõrghaljastus, looduslikud rohumaad, metsatukad.	
Juurdepääs	Hinnatav vara piirneb põhjast avalikult kasutatava asfaltkattega Tõrvandi – Roiu - Uniküla kõrvalmaanteega ning läänest ja edelaosast avalikult kasutatava asfaltkattega Kaasiku tänavaga. Vastavalt kehtestatud detailplaneeringule on mahasõit Kaasiku tn 35 kinnistule planeeritud üle 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2. Põllusaare kinnistule ei ole detailplaneeringu kohaselt mahasõitu ette nähtud.	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Kinnistutel või teede ääres, piirkonnas tasuta parkimine.	
Kaugused	Sotsiaalobjektid	Ühistransport
	Lasteaed 500 m kaugusel Soinastes, kool ja kauplus 3 km raadiuses Tõrvandi ja Ülenurme alevikes.	1 km raadiuses



Allikas: Maa-ameti avalik teenus (lennuaeg 23.03.2020)

2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan	 Allikas: Maa-ameti avalik teenus (lennuaeg 23.03.2020)
Kuju, reljeef	Ebakorrapärase kujuga, reljeefilt põhiosas valdavalt tasased, idasuunal laugelt langev.
Katastriüksuse pindala	94901:001:0544 (Põllusaare): 1340 m^2; 94901:001:0545 (22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2): 2828 m^2.
Parkimine	Võimalik parkida tee ääres (piirkonnas tasuta parkimine). Katastriüksustel parkimisvõimalused väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad.
Hooned ja rajatised	Hooned kõikidel maaüksustel puuduvad. 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 ja Kaasiku tn 35 osas ehitamisel olev rajatis: külmaveetorustik (Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, Kaasiku tn 33 // 35 // Kuslapuu tn 1 // 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee // 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 // Ülenurme alevik, Villa tn 2)
Haljastus	Kõrghaljastus, madalhaljastus
Piirded	Puuduvad
Üldplaneering	Kambja valla üldplaneeringu endise Ülenurme valla territooriumi osas on tegemist elamumaaga, kuid 08.02.2011 on maa-ala kohta kehtestatud detailplaneering, mille alusel on 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 osas tegemist transpordimaaga ning Põllusaare katastriüksuse puhul maatulundusmaaga. Vastavalt detailplaneeringule: „Planeeringuala hõlmab Villa maaüksust ning lähiala – planeeringuala sisse jääb ka Põllu maaüksus (väärtuse kuupäeva seisuga Põllusaare, 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 ning Kaasiku tn 35) ning Villa mü ümbritsevad teed (sh Kaasiku tänava ja Tõrvandi – Roiu – Uniküla maantee ristmik). Ülenurme valla üldplaneeringu lahenduses on planeeringuala määratud elamumaaks ning Porijõe poolne serv rohealaks üldplaneeringus näidatud ulatuses. Üldplaneeringuga on määratud maa-alade peamine kasutamisotstarve, mis tähendab, et detailplaneeringute koostamise korral peab vähemalt 75% säilima üldplaneeringus kavandatud maakasutus. Villa maaüksusele planeeritud väikeelamud, Põllu kinnistule on planeeritud elamuarendust toetav (pood, kohvik jms) ärihoone.“

	Seega on detailplaneeringu lahendus vastavuses üldplaneeringuga.
Detailplaneering	Detailplaneering kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 08.02.2011 otsusega nr 6, Villa maaüksuse ning lähiümbruse detailplaneering.  Väljavõte detailplaneeringu põhijoonisest. Hinnatav vara hõlmab endas POS 71 (22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2) ja POS 72 (Põllusaare). **POS 71** (22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2): „Transpordimaa sihtotstarbega Pos71 on planeeritud ringristmiku tarbeks.“ **POS 72** (Põllusaare) kohta detailsem info detailplaneeringu seletuskirjas puudub, kuid vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele ning Kambja valla planeerimisspetsialist Riivo Leiten’i suulistele selgitustele ei ole Põllusaare katastriüksusele ehitusõigust ette nähtud. Väljavõte detailplaneeringu põhijoonisest on toodud ka eksperthinnangu lisas nr 4.

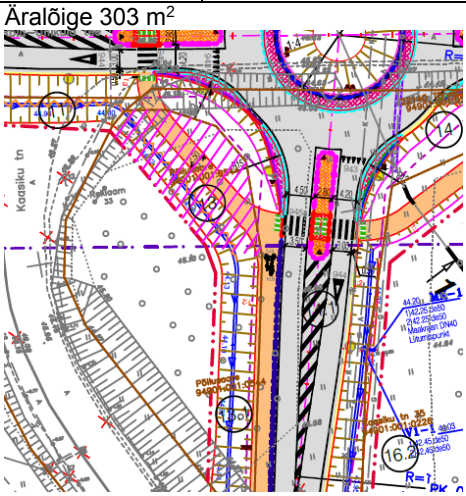
2.4 Tehnosüsteemid

Veevarustus	Puuduvad, läheduses
Kanalisatsioon	Puuduvad, läheduses
Elektrivarustus	Puudub

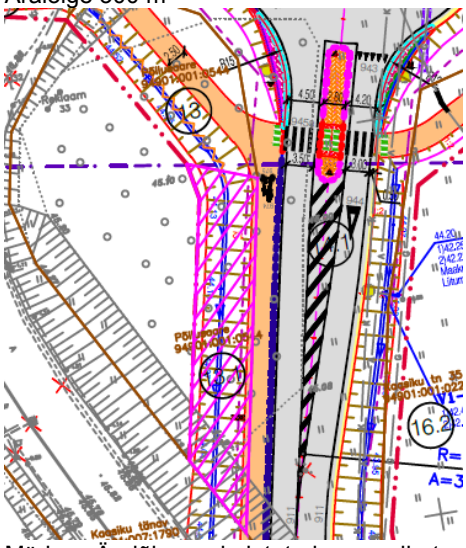
2.5 Äralõiked

PÕLLUSAARE		22140 TÕRVANDI-ROIU-UNIKÜLA TEE T2
Pindala	303+300 m²	1912+916 m²

Äralõige 303 m²

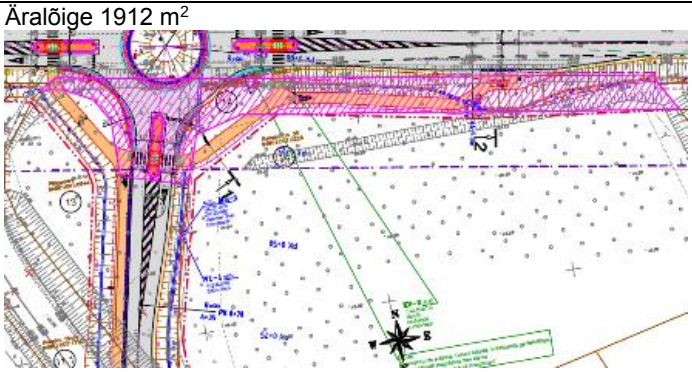


Äralõige 300 m²



Märkus: Äralõige on kujutatud roosa viirutusega.

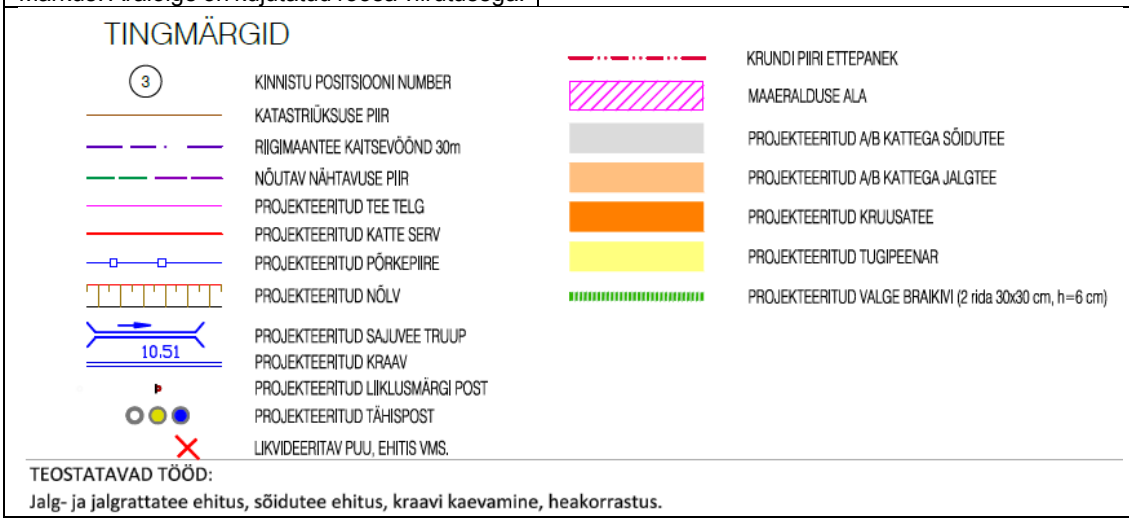
Äralõige 1912 m²



Äralõige 916 m²



Märkus: Äralõige on kujutatud roosa viirutusega.



Kuju	Kõik äralõiked on ebakorrapärase, väljavenitatud kujuga. Arvestades äralõigete iseloomu ja parameetritega ei ole äralõiked vabal turul tegutsevatele turuosalistele atraktiivsed.
Paiknemine	Põllusaare katastriüksuse äralõiked paiknevad katastriüksuse idaosas. 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 osas on planeeritud 2 äralõiget, mis kokku moodustavad katastriüksuse pindala ehk planeeritud on võõrandada kogu katastriüksus.
Haljastus, piirded	Äralõigetel puuduvad piirded, äralõigetele jäävad kasepuud.
Hoonestus	Äralõigetel puudub hoonestus.
Äralõike mõju kinnisasjale	Hindaja hinnangul avaldavad Transpordiameti poolt teostatavad äralõiked maaüksustele erisuunalist mõju: üheltpoolt väheneb maaüksuse väärtus äralõigete väärtuse võrra, teisalt annab riigipoolne taristu väljaehitamine panuse piirkonna arengusse.
Kaasnevad kahjud ja saamata jääv tulu	Hindaja on seisukohal, et kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu, mida kahju kandev isik saab, iseloomustavad käesolevas hinnangus ainult äralõigete väärtused. Arvestades Põllusaare katastriüksusel äralõike tulemusel alles jääva maa kuju ja pindala, on hindaja seisukohal, et äralõigete tulemusel allesjääva osa kasutamine ei ole jätkusuutlik: 1340 m^2 suurusest katastriüksusest planeeritakse äralõikeid 737 m^2 ulatuses ehk enam kui poole võrra (planeeritavad äralõiked moodustavad kogu katastriüksusest 55%). Lisaks ei ole nimetatud katastriüksusele planeeritud ehitusõigust, mis muudab katastriüksuse eriti väheväärtuslikuks. 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 puhul võõrandatakse kahe äralõike tulemusel terve katastriüksus.

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).

Arvestades Põllusaare katastriüksusel äralõike tulemusel alles jääva maa kuju ja pindala, on hindaja seisukohal, et äralõigete tulemusel allesjääva osa kasutamine ei ole jätkusuutlik: 1340 m^2 suurusest katastriüksusest planeeritakse äralõikeid 737 m^2 ulatuses ehk enam kui poole võrra (planeeritavad äralõiked moodustavad kogu katastriüksusest 55%).

22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 puhul võõrandatakse kahe äralõike tulemusel terve katastriüksus.

3. TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade[1]

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 maksutulusid, 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 tööjõukulusid ning keskmise palga kasv püsib üle 5%.

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 eluasemelaenude 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

[1] Allikad Statistikaamet ja Eesti pank seisuga 16.06.2021

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:

		Sujuva kasvu stsenaarium			**Järsu kasvu stsenaarium**		
	2020	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.

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

3.2 Transpordimaade turg

Transpordimaad omavad kinnistuid teenindavat rolli ja nende väärtus kajastub pigem kinnistute väärtuses, mida nad teenindavad. Samuti on oluline asjaolu, et valdav osa transpordimaadest antakse pärast arendusprojekti realiseerimist tasuta üle vallale, sest arendajad ei soovi jääda teid hooldama ning soovivad hooldamiskohustusest vabaneda.

Eelpool toodust tulenevalt on transpordimaade turg välja kujunemata, tehinguid tehakse harva ning valdavalt ei ole tegemist vabal turul toimunud tehingutega. Paljud tehingud on tehtud sümboolsete tasude eest eesmärgiga teed üle anda, samuti on mitmed tehingud teostatud sundvõõrandamise eesmärgil.

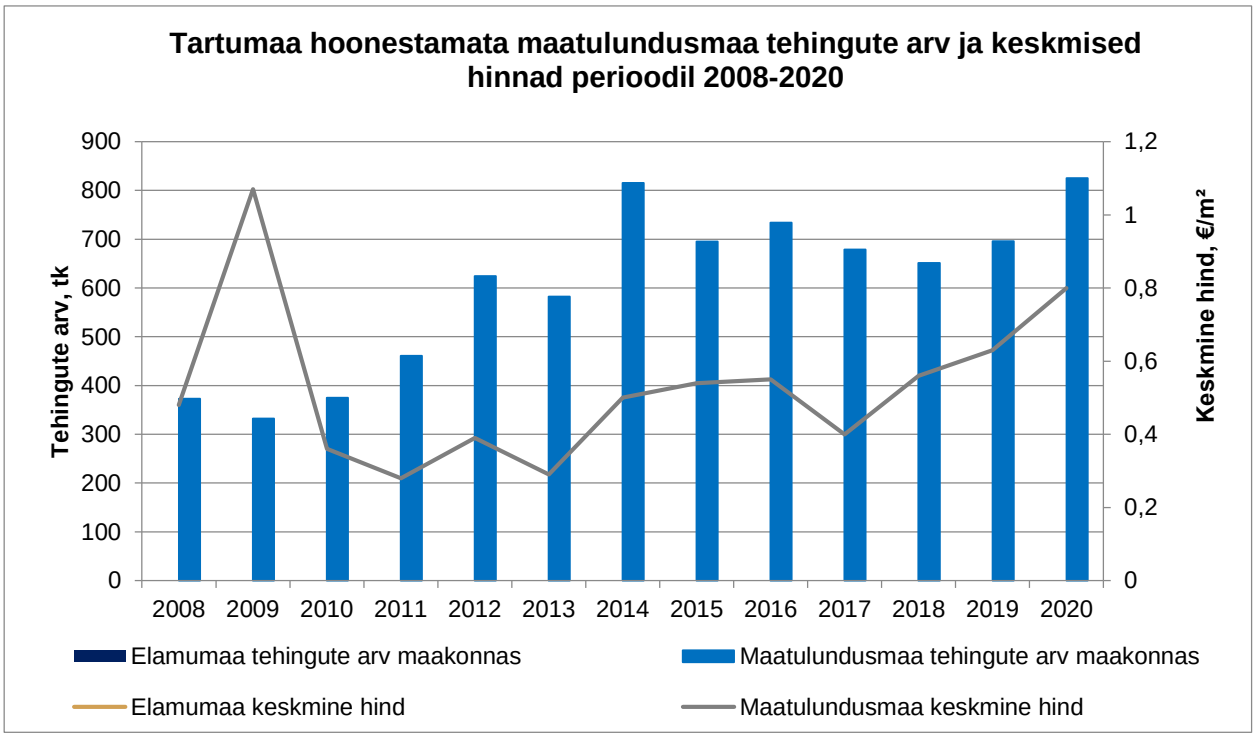
Avalikes pakkumistes transpordimaad sisuliselt puuduvad.

Seega on hindaja seisukohal, et transpordimaade väärtus ja likviidsus on väga madal ning pigem kajastub nende väärtus kinnisasja väärtuses, mida nad teenindavad.

Tulenevalt asjaolust, et hinnatavaga sarnased varad antakse üle kohalikule omavalitsusele tasuta või võõrandatakse sümboolse tasu eest, oleme hinnatava transpordimaa väärtuse hindamisel lähtunud maatulundusmaadega (haritavate maadega) toimunud tehingutest, mistõttu toome järgenvalt välja ka haritavate turuülevaate.

3.3 Tartumaa, sh Kambja valla hoonestamata maatulundusmaade lühiülevaade[2]

Kuni 2014.aastani toimus Tartu maakonnas hoonestamata maatulundusmaa kinnistutega aasta-aastalt tehingute arvu tõus, tehingute arv tõusis 815 tehinguni aastas. Perioodil 2015-2018 on tehingute arv mõnevõrra langenud, kuid viimasel kahel aastal on tehingute maht taas tõusuteel.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Hoonestamata maatulundusmaade keskmised pinnaühikuhinnad on viimastel aastatel stabiilselt tõusnud. Möödunud aastal oli Tartumaal hoonestamata maatulundusmaa keskmine pinnaühikuhind 0,8 €. Käesoleval aastal (seisuga 30.09) on Tartumaal võõrandatud 640 hoonestamata maatulundusmaad keskmise hinnaga 1,07 €/m².

Tartumaa hoonestamata elamu (E)- ja maatulundusmaa (M) kinnistute ostu-müügi tehingute maht aktiivsemates turupiirkondades perioodil 2013-2020:

Aeg		Tartumaa	Tartu linn	Luunja vald	Kambja vald	Tartu vald	Kastre vald
2013	E	280	42	28	113	50	22
	M	582	15	40	47	127	71
2014	E	345	94	32	112	44	23
	M	815	13	29	64	235	98
2015	E	412	66	32	109	79	74
	M	695	8	31	74	170	76
2016	E	391	74	52	107	50	67
	M	734	19	28	72	153	84
2017	E	520	104	110	148	56	36
	M	679	17	49	48	159	86
2018	E	454	94	77	135	61	37
	M	651	8	39	78	135	69
2019	E	507	98	64	153	58	44
	M	696	12	39	85	132	80
2020	E	500	112	55	127	65	48

[2] Allikas Maa-ameti tehingustatistika

Aeg		Tartumaa	Tartu linn	Luunja vald	Kambja vald	Tartu vald	Kastre vald
	M	825	32	33	98	162	111

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Kambja vald

Hinnatav vara asub Kambja vallas Soinaste külas, mis on turul keskmisest kõrgemalt eelistatud piirkond Tartu linna külje all.

Toome välja Kambja valla viimaste aastate hoonestamata elamumaade ja maatulundusmaade müügitehingud:

			Pindala (m^2)	Tehingu summa (€)			Pinnaühiku hind(€/m^2)			
Aeg	**Sihtotstarve**	**Arv**	**Keskm**	**Kokku**	**Min**	**Maks**	**Min**	**Maks**	**Mediaan**	**Kesk**
2015	elamumaa	109	2 359,30	2 277 655	1 000	93 000	0,20	33,89	11,03	12,21
	maatulundusmaa	74	52 989,10	5 836 064	500	3 600 000	0,01	59,79	0,31	1,94
2016	elamumaa	107	1 900,60	3 070 630	1 789	106 000	0,60	55,82	15,67	17,44
	maatulundusmaa	72	60 897,50	6 649 064	100	3 734 856	0,01	62,03	0,44	2,27
2017	elamumaa	148	1 702,90	3 442 160	769	110 000	0,53	47,85	13,11	15,82
	maatulundusmaa	48	61 935,60	1 510 954	500	277 060	0,01	10,00	0,24	0,85
2018	elamumaa	135	1 790,90	3 261 490	3 000	130 440	1,00	44,96	14,20	15,92
	maatulundusmaa	78	55 600,20	2 836 769	1	484 000	0,00	12,93	0,42	1,27
2019	elamumaa	153	1 910,30	5 316 527	210	498 000	0,87	67,00	21,32	22,53
	maatulundusmaa	85	53 816,70	5 687 133	200	1 548 000	0,02	20,06	0,50	1,41
2020	elamumaa	127	1 877,30	3 527 499	500	132 000	0,48	97,47	16,02	18,65
	maatulundusmaa	98	57 602,30	4 554 095	700	715 545	0,02	15,00	0,54	1,11
2021*	elamumaa	121	1 888,00	4 584 331	1 000	260 000	0,34	135,35	17,66	23,52
	maatulundusmaa	82	34 999,60	3 176 425	240	381 160	0,05	31,15	0,87	2,33

Allikas: Maa-ameti statistika
* - seisuga 30.09

Viimaste aastate jooksul on Kambja valla elamumaade keskmised hinnad olnud üsna kõikuvad. Viimastel aastatel on hoonestamata elamumaade keskmine ruutmeetrihind vallas olnud ca 16 – 23 €, mille puhul tuleb arvesse võtta, et tehingute hulgas on olnud asukohalt (Tartu linna suhtes kaugemal paiknevad varad) ja kommunikatsioonidelt (kommunikatsioonid puuduvad) vähemhinnatud elamumaa krunte kui ka hinnatud asukohas (Tartu linna vahetus läheduses) paiknevaid kommunikatsioonidega varustatud krunte. Elamumaa kruntide keskmine suurus on viimaste aastate jooksul jäänud vahemikku ca 1 800 – 1 900 m^2. Sarnaselt hoonestamata elamumaadele, on ka hoonestamata maatulundusmaade keskmised hinnad olnud üsna kõikuvad, jäädes viimastel aastatel vahemikku 0,85-2,3 €/m^2. Hoonestamata maatulundusmaade puhul on keskmised pindalad olnud ca 5 – 6 ha (v.a käesolev aasta, mil keskmine on olnud vaid 3,5 ha). Keskmisest pinnaühikuhinnast madalam mediaanhind näitab, et keskmisest mõnevõrra rohkem tehingud on tehtud keskmisest madalamas hinnaklassis.

3.4 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Põllusaare ja 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 lõppkasutajaks on eelkõige naaberkinnistute omanikud või kohalik omavalitsus.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Põllusaare ja 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 katastriüksused rahuldavad turusegmendi nõudeid vähesel määral, kuna mõlemad maaüksused on ilma ehitusõiguseta väikese pindalaga maaüksused.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Keskmine/suurem osa on võimeline soetama. Tõenäoliselt soovib osta väga väike osa.
Müügiperiood	Transpordimaad ja ehitusõiguseta maatulundusmaad on turul väga madala likviidsusega ning täpset müügiperioodi ei ole võimalik objektiivselt hinnata. Äralõigetel likviidsus puudub või väga madal.

Missugused on oodatavad müügihinnad	Seoses koroonaviiruse levikuga kogu maailmas eksisteerib oht majanduslanguseks. Hindamise hetkel pole veel võimalik prognoosida koroonaviirusest tuleneva mõju ulatust ega mõju kinnisvarasektoris.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad

3.5 Pakkumisinfo

Tulenevalt asjaolust, et transpordimaa väärtuse hindame läbi maatulundusmaade hinna toome välja ka maatulundusmaade pakkumised.

Pakkumiste arv	Tartumaal tervikuna on pakkumisel 90 hoonestamata maatulundusmaad. Suur osa maatulundusmaa tehingutest on ehituspotentsiaaliga kinnistud.
Pakkumishinnad	Tartu maakonnas on hoonestamata väiksemate (pindalavahemik 1,5-5 ha) maatulundusmaade (millel ei ole otsest ehituspotentsiaali) pakkumishinnad valdavalt vahemikus 23 500 € - 41 900 €, s.o 0,39 – 1,5 €/m^2. Valdav osa pakkumisel olevatest hoonestamata maatulundusmaadest on selge ehituspotentsiaaliga (nt väljastatud projekteerimistingimused, olemas elektriliitumine vmt) ning nende pakkumiste pinnaühikuhinnad on valdavalt vahemikus 2-10 €/m^2.

Allikas: www.kv.ee

Toome väja www.kv.ee portaalist mõned maatulundusmaade pakkumised:

Asukoht	Pakkumis-hind, €	Kinnistu pind, m^2	Pakkumis-hind, €/m^2	Lisainformatsioon
Käki, Puhtaleiva küla, Tartu vald	11 500	23 500	0,49	Haritava maa kinnistu, juurdepääs olemas, kuni 2018.aastani oli PRIAs arvel püsirohumaana.
Erala küla, Tartu vald	16 400	41 900	0,39	Kinnikasvanud rohumaa, ei ole PRIAs arvel, potentsiaalne rohumaa või metsamaa (kui kinnistule mets istutada), juurdepääs puudub
Puustanurme, Salu küla, Tartu vald	21 000	38 600	0,5	Haritav maa, PRIAs arvel, juurdepääs avalikult teelt, ebakorrapärase ja ebakompaktse kujuga
Kase, Võllinge küla, Elva vald	67 000	44 600	1,5	Metsamaa, piirneb avaliku teega, kompaktse kujuga kinnisasi, peamiselt kasvab lepp ja kask, hoonestuse potentsiaal

Hinnatavad varad 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 tulemuse täpsust.

3.6 Müügitehingud

Hindajatele on teada järgnevad ost-müügi tehingud sarnastest piirkondadest maatulundusmaadega:

Nr	Asukoht	Aeg	Kinnistu, ha	Hind, €	Hind, €/ha	Lisainformatsioon
1	Tartu vald, Metsanuka küla	07.2021	75 400	60 000	0,8	100% maatulundusmaa, sh 5,12 ha haritav maa ja 2,2 ha metsamaa, juurdepääs olemas, ümbruses hoonestamata maatulundusmaad, kommunikatsioonid puuduvad, ebakorrapärase, kuid põhiosas kompaktse kujuga ja tasane
2	Kastre vald, Terikeste küla	07.2021	81 000	40 624	0,5	100% maatulundusmaa, sh 0,14 ha haritav maa, 6,85 ha metsamaa
3	Kambja vald, Laane küla	06.2021	24 400	23 900	0,98	100% maatulundusmaa, 100% haritav maa, registreeritud PRIAs, piirneb Ülenurme-Külitse teega, ümbruses põllumaad ja üksikelamud
4	Tartu vald, Möllatsi küla	06.2021	29 400	25 900	0,9	100% maatulundusmaa, metsamaa, kinnistul raiumata mets mahus 560 tm, juurdepääs olemas, kompaktse kujuga, lähiümbruses valdavalt hoonestamata maatulundusmaad, tehingu taust ebaselge
5	**Kambja vald, Laane küla**	**07.2021**	**5110**	**33 000**	**0,6**	**100% maatulundusmaa, madalhaljastus, kõrghaljastus puudub, rajatakse kruuskattega tee, väljastatud projekteerimistingimused üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, olemas elekter 3x16A, vesi ja kanalisatsioon tuleb rajada lokaalselt**
6	Kastre vald, Lange küla	04.2021	9430	17 000	1,8	100% maatulundusmaa, madalhaljastus, juurdepääs kõvakattega teelt, elektrit võimalik osta ampripõhiselt, kinnistut läbib maantee äärest gaasitrass
7	**Kastre vald, Kriimani küla**	**07.2021**	**5920**	**15 500**	**2,6**	**100% maatulundusmaa, osaline kõrghaljastus (kased), piirneb asfaltkattega avaliku teega, juurdepääs hea, olemas projekteerimistingimused üksikelamu ja kõrvalhoone rajamiseks**
8	**Päkste küla, Kastre vald**	**05.2021**	**5475**	**15 000**	**2,74**	**Hoonestamata maa, detailplaneering tehtud, projekt ja ehitusluba olemas, vähene kõrghaljastus, piirneb Mõra jõega, kommunikatsioonid puuduvad, elekter on viidud kinnistu piirile – liitumine puudub (20A maksab ca 3200 €), juurdepääs kõvakattega teelt**

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).

Üldplaneeringu järgselt on Põllusaare ja 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 näol tegemist planeeritava elamumaaga, samas on nimetatud maa-alade osas kehtiv detailplaneering, mille järgselt on 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 puhul tegemist transpordimaaga, mis sisuliselt teenindab ka Kaasiku tn 35 katastriüksust. Põllusaare katastriüksuse puhul on kehtiva detailplaneeringu järgselt tegemist maatulundusmaaga, millele ei ole ehitusõigust ette nähtud.

Eksperthinnangu koostaja on seisukohal, et arvestades hinnatavate varade asukohta, õiguslikult lubatud ning tegelikku kasutust, füüsilist võimalikkust ja finantsmajanduslikku otstarbekust, on Põllusaare katastriüksuse parimaks kasutuseks olemasolev kasutus maatulundusmaana ning 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 katastriüksuse parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus transpordimaana.

Äralõigete puhul on tegemist valdavalt pika ja kitsa kujuga maa-aladega, mis asuvad Kambja vallas Soinaste külas piirnedes suuresti Tõrvandi – Roiu - Uniküla kõrvalmaanteega.

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

4.2 Hindamismeetodi valik

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

Hinnatava vara turuväärtuse leidmisel kasutame võrdlusmeetodit (sobivaim meetod sarnaste varade hindamisel).

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

Enne detailplaneeringu kehtestamist oli kogu planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbega ja üldistatult kogu ulatuses sarnase väärtusega, pärast planeeringu kehtestamist muudeti väärtuslikumaks tänane ärimaa sihtotstarbega katastriüksus, seevastu kaks väiksemat (teenindava funktsiooniga) katastriüksust muutusid turupõhisel käsitlusel väheväärtuslikuks. Turupõhisel lähenemisel on tõenäoline, et nimetatud katastriüksused võõrandatakse erasektoris ühtse tervikuna, kus valdava või ainsa väärtuse omandab ehitusõigusega katastriüksus. Antud juhul on nii Põllusaare kui 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 ühe kinnistu koosseisus, mistõttu lähtume hindamisel Maa-ameti kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise juhendi punktist 3.1.3.:

3.1.3. Üldise praktika kohaselt kajastuvad arendusala taristule (juurdepääsule ja tehnovõrkudele) tehtud kulutused sama arenduse ehituskruntide turuväärtuses. Kui arendusala krunte hinnatakse kogumis koos arendust teenindavate kinnisasjadega (juurdepääsutee, üldkasutatava maa vms), siis teenindava taristu likvideerimise kahju eraldiseisvalt ei käsitleta kui selle väärtus kajastub kruntide turuväärtuses.

Samuti, kuna transpordimaade turg on välja kujunemata ja valdav osa tehingutest teostatakse kas seotud osapoolte või erihuviga ostjate poolt, oleme hariliku väärtuse hindamisel lähtunud Vabariigi Valitsuse määrusest „maa korralisel hindamisel kasutatav metoodika“ §19 (Kui tegemist on sihtotstarbe liigi või kõlvikuga, mille osas turuinformatsioon puudub, võib hindamisel kasutada eeldatavale alternatiivsele kasutusele vastavat samas piirkonnas (hinnatsoonis) oleva maa väärtust).

Põllusaare ja 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 maatükkide näol on sisuliselt tegemist ehitusõiguseta maaga, milledel on vaid teenindav funktsioon. Sarnased varad antakse üle kohalikule omavalitsusele tasuta või võõrandatakse sümboolse tasu eest. Tulenevalt asjaolust, et üldplaneeringu järgselt oli tegemist perspektiivse elamumaaga, olme Põllusaare ja 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 maatükkide väärtuse hindamisel lähtunud ehituspotentsiaaliga maatulundusmaadega toiminud tehingutest.

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 Maatulundusmaa ja transpordimaa turuväärtuse ja hüvitusväärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad[3]	Rõhutatud kirjas väljatoodud tehingud, mis sobivad eelkõige krundi suuruse, tehingu aja ja/või asukoha poolest.
Käibemaksu info	Kasutanud oleme lõpphinda.
Võrdlusühik	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute pinnaühikuhindasid, kuna taoliste varadega kaubeldakse valdavalt pinnaühikuhinna 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	2021.a II kvartalist oleme arvestanud elamukruntide osas mõõdukat hinnatõusu 5%.
Asukoht	Kohandamisel arvestatakse kaugust keskusest ja sotsiaalobjektidest, samuti vahetut ümbrust. Suurematele keskustele lähemal paiknevad kinnistud on enam hinnatud. Oluline on ka piirkonna maine.
Kinnistu pindala	Suuremate kinnistute tervikhind on üldjuhul kõrgem, väiksemad kinnistud on reeglina kõrgema pinnaühiku hinnaga (nn mastaabiefekt).
Kommunikatsioonid	Kommunikatsioonide olemasolu tõstab vara turuväärtust.
Kuju ja kompaktsus	Enamhinnatud on korrapärase ja kompaktse kujuga kinnistud.
Haljastus	Enam hinnatud on kõrghaljastusega ja heakorrastatud kinnistud.
Ligipääs	Oluline on kinnistule juurdepääsu olemasolu avalikult kõvakattega teelt. Juurdepääsu puudumine avalikult teelt või tee servituudi puudumine mõjutab kinnistu turuväärtust.
Ehitusõigus / detailplaneering	Enamhinnatud on ehitusõigusega kinnistud.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju turuväärtusele on marginaalne.	

[3] Müügitehingute tabel, p.3.6.

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD:		
		5	7	8
Tehinguhind:	Hindamisel lähtuti **pinnaühikuhinnast**	33 000 €	15 500 €	15 000 €
Ruutmeetri hind:		6,46 €	2,62 €	2,74 €
Tehingu aeg:		juuli.21	juuli.21	mai.21
Ajaldamine:		0%	0%	5%
Ajaldatud hind:		6,46 €	2,62 €	2,88 €
Asukoht:	Soinaste küla, Kambja vald	Laane küla, Kambja vald, samaväärne	Kriimani küla, Kastre vald, kehvem	Päkste küla, Kastre vald, kehvem
Kohandus		0%	25%	25%
Pindala (m²):	(1340+2828=) 4168	5110	5920	5475
Kohandus		0%	5%	0%
Kommunikatsioonid:	Puuduvad	Elekter 3x16A, vesi ja kanalisatsioon tuleb rajada lokaalselt, parem	Puuduvad, samaväärne	Puuduvad, samaväärne
		-10%	0%	0%
Kuju:	Ebakorrapärase, kuid põhiosas kompaktse kujuga	Kompaktne, samaväärne	Kompaktne, samaväärne	Kompaktne, samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Haljastus:	Osaline kõrghaljastus	Madalhaljastus, kehvem	Osaline kõrghaljastus, samaväärne	Osaline kõrghaljastus, samaväärne
Kohandus		5%	0%	0%
Juurdepääs:	Hea, piirneb avalikult kasutatava asfaltteega	Juurdepääs rajamisel, kruuskattega avalik tee, kehvem	Hea, piirneb avaliku asfaltkattega teega, samaväärne	Hea, juurdepääs kõvakattega teelt, samaväärne
Kohandus		5%	0%	0%
Ehitusõigus:	Puudub, üldplaneeringu kohaselt elamumaa	Ehituspotentsiaaliga maatükk, samaväärne	Ehituspotentsiaaliga maatükk, samaväärne	Ehituspotentsiaaliga maatükk, samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus:		0%	30%	25%
Kohandatud hind (€/m²):		6,46 €	3,40 €	3,60 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		20,0%	30,0%	30,0%
Osakaal lõpphinnas:	**100%**	40%	30%	30%
Kaalutud pinnaühikuhind, (€/m²):	**4,68 €**	2,58 €	1,02 €	1,08 €

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

Vara turuväärtuseks hindame:

4,68 €/m² x 0,2 (parandustegur) = 0,94 €/m².

0,94 €/m² x 4168 m² = 3 917,92 € ehk ümardatult **3 918 (kolm tuhat üheksasada kaheksateist) €.**

Äralõike hüvitusväärtuse arvutame 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 katastriüksuste (millest äralõiked teostatakse) turuväärtuse pinnaühikuhinna (€/m^2).

(303 + 300 + 1912 + 916 m^2) x 0,94 €/m² = 3225,14 € ehk ümardatult **3225** (kolm tuhat kakssada kakskümmend viis) €.

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

LISA 1 FOTOD

Vaade 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 äralõike alale (planeeritud äralõige suurusega 916 m^2). Paremale poole jääb Põllusaare äralõige (planeeritud äralõige suurusega 300 m^2)



Vaade 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 äralõike alale (planeeritud äralõige suurusega 1912 m^2)



Vaade Põllusaare äralõike alale (planeeritud äralõige suurusega 303 m^2)



LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa:

Ava uues aknas | Prindi | Salvesta | E-mail

Registriosa number	4354850
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Õigsuse märge	Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 20.04.2016
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 20.04.2016

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	94901:001:0544 94901:001:0545	Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, Põllusaare. Transpordimaa 100%, Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2.	1340 m2 2828,0 m2	Maakatastri andmed üle võetud 13.05.2021.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Sulge

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	LLT OÜ (registrikood 12721667)	14.04.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.04.2016. Kohtunikuabi Reet Kesküla	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks. Tähtajatu tasuline kasutusõigus elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 26.04.2007 lepingu punktidele 2 ja 3 ning lepingu lisaks olevale plaanile ja 23.01.2008 lepingule ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 570704, 5095750, 5095850, 5095950, 5096050. Seoses kinnistu nr 570704 jagamisega siia kantud.	Sisse kantud 20.04.2016. 26.07.2016 kinnistamisavalduse alusel muudetud 4.08.2016. Kohtunikuabi Ülle Juhanson	kehtiv
2		Kustutatud 4.07.2017 kinnistamisavalduse alusel 10.07.2017. Kohtunikuabi Silvia Sauväli	kehtiv
3	Isiklik kasutusõigus osaühing Ülenurme Investeeringud (registrikood 10665700) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 11.04.2016 lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks olevale plaanile.	Sisse kantud registriossa 570704 15.04.2016; siia üle kantud. 14.04.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.04.2016. Kohtunikuabi Reet Kesküla	kehtiv
4	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu, üleantav ja tasuta isiklik kasutusõigus tehnorajatise omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 15.03.2017.a lepingu punktidele 3, 4 ja 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 15.03.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.03.2017. Kohtunikuabi Ester Kärtner		kehtiv
5	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu üleantav ja tasuta isiklik kasutusõigus tehnorajatise omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 04.07.2017 sõlmitud lepingu punktidele 3, 4 ja 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 4.07.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.07.2017. Kohtunikuabi Silvia Sauväli		kehtiv
6	Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu, üleantav ja tasuta isiklik kasutusõigus tehnorajatise omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 15.03.2018 sõlmitud lepingu punktidele 3, 4 ja 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 15.03.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.03.2018. Kohtunikuabi Siiri Lend		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge

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

Asutus: LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ
Nimi: Grete Laanmets
Kuupäev: 13.10.2021 15:47:30

LISA 3 MAA-AMETI AVALIKU TEENUSE KITSENDUSTE ANDMED

Põllusaare:



Otsingu objekti andmed

Otsinguobjekt:Katastriüksus
Tunnus: 94901:001:0544

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	22140/2332779	22140	503.66	Maantee	22140
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	KKL5395783 /5832916	KKL5395783	0.75	Elektrimaakaabelliin	KKL5395783

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2:



Otsingu objekti andmed

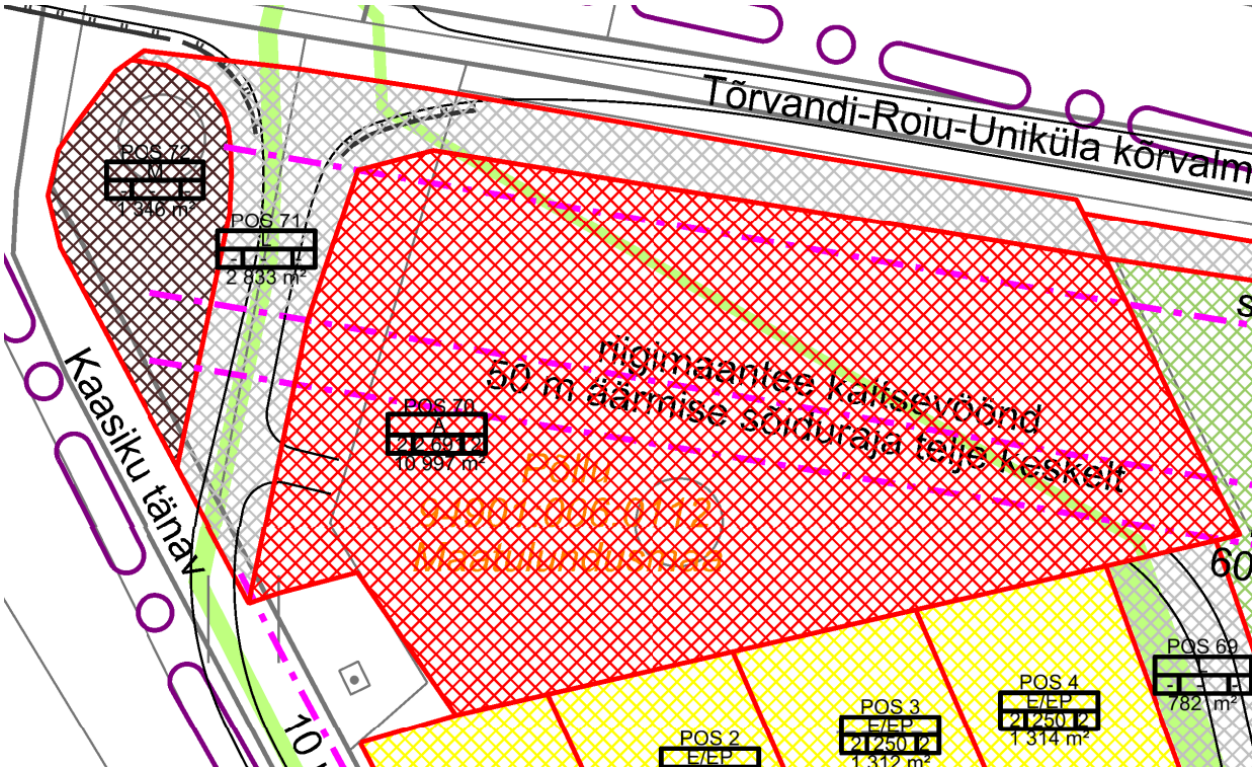
Otsinguobjekt:Katastriüksus
Tunnus: 94901:001:0545

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	22140/2332779	22140	1849.81	Maantee	22140
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	141310/2211139	141310	12.23	Maa-alune vee ja kanal. survetorustik alla 250mm	141310
	Gaasipaigaldise kaitsevöönd	202008091755 /2467413	202008091755	39.58	A ja B kategooria gaasitorustik	202008091755
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	67717/2245259	67717	324.88	Maa-alune vee ja kanal. survetorustik alla 250mm	67717
	Eesvoolu kaitsevöönd	21044400200300012M /5516369	21044400200300012M	1.64	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km²	21044400200300012M
	Eesvoolu kaitsevöönd	21044400200300011M /5517508	21044400200300011M	0.23	Maaparandussüsteemi kollektoreesvool	21044400200300011M
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	141311/2262186	141311	303.99	Maa-alune vee ja kanal. survetorustik alla 250mm	141311

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

LISA 4 VÄLJAVÕTE DETAILPLANEERINGU PÕHIJOONISEST



Põllusaare katastriüksus on märgitud POS 72 (must ruudustik) ning

22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 on märgitud POS 71 (helehall ruudustik).

VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja: /allkirjastatud digitaalselt/
Grete Laanmets
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige