

Eksperthinnang nr. 1318-23



Aadress: Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Kotka tee 5

Hinnatav vara: Kinnistust registriosa nr. 10861402 teostatav äralõige suurusega 4153 m²

Väärtuse kuupäev: 14.11.2023

Hindamisaruande kuupäev: 18.12.2023

Vara	Hüvitusväärtus (ümardatud)	Äralõike turuväärtus	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust registriosa nr. 10861402 teostatav äralõige suurusega 4153 m ²	90 120 € ehk 21,70 €/m ² äralõike pindala kohta	90 120 € ehk 21,70 €/m ² äralõike pindala kohta	Ei teki	Ei teki

Vastavalt KAHOS § 11 lg 6 Tasu määratakse alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega.

Koostaja: Taavo Vainomaa
Kutseline hindaja 163384
Vara hindaja, tase 7
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 5062838

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	5
2 Hinnatava vara kirjeldus	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	5
2.2 Asukoht	7
2.3 Maakasutus	9
2.4 Kommunikatsioonid	16
2.5 Äralõige	17
2.6 Vara kestlikkus	18
3 Turuülevaade	18
3.1 Majandusülevaade	18
3.2 Harjumaa hoonestamata maatulundusmaade turuülevaade	20
3.3 Turustatavuse analüüs	21
3.4 Pakkumisinfo	22
3.5 Müügitehingud	22
4 Hindamine	23
4.1 Vara parim kasutus	23
4.2 Hindamismeetodi valik	24
4.3 Äralõike turuväärtuse hindamine	25
4.4 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule	27
4.5 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine	27
4.6 Hüvitusväärtuse hindamine	28
Lisa 1 Fotod	29
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	31
Lisa 3 Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel	33
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	34

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED				
Hinnatav vara	Kinnistust registriosa nr. 10861402 teostatav äralõige suurusega 4153 m²			
Aadress	Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Kotka tee 5			
Omanik	Mulsannex Invest OÜ (registrikood 11698713)			
Katastritunnus	72701:001:0778			
Kinnistu registriosa nr	10861402			
Omandivorm	Kinnisasi			
Kinnistu pindala	5,63 ha ehk ca 56 300 m², millest on planeeritud teostada äralõige suurusega 4153 m²			
Planeeringud / ehitusõigus	Saue Vallavolikogu 28.06.2021 aasta otsusega nr. 40 kehtestatud Saue valla üldplaneeringu järgselt on hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsioon pere-ja ridaelamumaa (sh äralõike osas) ning osaliselt ärimaa. Hinnatav kinnistu jääb 20.05.2020 algatatud Kotka tee 5 DP alale. Täpsem info ja kirjeldus punktis 2.3 ja 2.5.			
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED				
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel			
Väärtuse liik	Turuväärtus, hüvitusväärtus			
Ülevaatuse kuupäev	14.11.2023			
Väärtuse kuupäev	14.11.2023			
Hindamisaruande kuupäev	18.12.2023			
Tellija	Transpordiamet			
Tellimusleping	11.10.2023 sõlmitud TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/23/2062-1			
Hindamise eeldused	Puuduvad			
Hinnang likviidsusele	Kuni 9 kuud			
Hindamistulemuse täpsus	Keskmise või keskmisest mõnevõrra madalam ±20%			
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ja hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu. Kui omanikul tekib käibemaksu kohustus, siis lisandub turuväärtusele / hüvitusväärtusele käibemaks			
KOMMENTAARID				
Vastavalt tellimusele ja KAHOS § 12 lõike 3 kohaselt arvestatakse hindamisel olukorraga, kus omandamise asjaolu puudub ehk planeeritavate teedega ei arvestata ning hindamisel kinnistu ja äralõike perspektiivi määramisel lähtutakse kehtivast üldplaneeringust (kui planeeritavaid infrastruktuuriobjekte ei rajataks, oleks tõenäoline äralõike ala kavandamine ehitusõigusega elamumaana/elamumaadena)				
HINDAMISTULEMUS				
Vara	Hüvitusväärtus (ümardatud)	Äralõike turuväärtus (ümardatud)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust registriosa nr. 10861402 teostatav äralõige suurusega 4153 m²	90 120 € ehk 21,70 €/m² äralõike pindala kohta	90 120 € ehk 21,70 €/m² äralõike pindala kohta	Ei teki	Ei teki

Hindaja hinnangul on äralõike pindala suhteliselt väikese muutuse (+/-10%) korral hindamistulemus hinnatav sama ühikuväärtuse (€/m²) alusel eeldusel, et äralõike pindala suurenemisel ei teki täiendavaid kaasnevaid kahjusid ega ka saamata jäävaid tulusid.

Koostaja:

Taavo Vainomaa

Kutseline hindaja 163384

Vara hindaja, tase 7, EKHÜ 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).

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

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust 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	14.11.2023
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Taavo Vainomaa
Ülevaatuse juures viibinud isikud	Kohapeal viibis omaniku esindaja Margus Kukk
Ülevaatuse ulatus	Kogu ärjalõike ulatuses
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	20.11.2023
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	07.11.2023
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	07.11.2023
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	07.11.2023
Kohapealne ülevaatus	14.11.2023
Tellimusleping koos projektmaterjalide ja tehnilise kirjeldusega	Sõlmitud 11.10.2023
Saue valla üldplaneering	Kehtestatud 28.06.2021
Saue valla varem kehtinud üldplaneering (tänapäevaks kehtetu)	Kehtestatud 29.11.2012
Kinnistu omaniku esindaja vastuskiri e-maili teel	27.10.2023
Allhanked	Puuduvad
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	Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Kotka tee 5
Registriosi nr	10861402
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Mulsannex Invest OÜ (registrikood 11698713)
Katastritunnus	72701:001:0778
Kinnistu pindala (hinnatav katastriüksus)	5,63 ha ehk ca 56 300 m ²
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kanded registriosi I jaos	Täiendavad kanded puuduvad
Kanded registriosi III jaos	- Üks kustutuskanne - Isiklik kasutusõigus Esmar Vesi OÜ (registrikood 12258270) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus veevarustuse torustiku omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, kasutamiseks ja talumiseks vastavalt 28.10.2009 lepingu punktidele neli üks (4.1), neli neli (4.4), neli viis (4.5), neli kuus (4.6), neli seitse (4.7), viis (5), kuus (6) ja seitse (7) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Asub III jao kannetega nr 3 ja 4 samal järjekohal. - Isiklik kasutusõigus Esmar Vesi OÜ (registrikood 12258270) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus reoveeanalüüsitorustiku omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, kasutamiseks ja talumiseks vastavalt 28.10.2009 lepingu punktidele neli kaks (4.2), neli neli (4.4), neli viis (4.5), neli kuus (4.6), neli seitse (4.7), viis (5), kuus (6) ja seitse (7) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Asub III jao kannetega nr 2 ja 4 samal järjekohal. - Isiklik kasutusõigus Esmar Gaas OÜ (registrikood 12260924) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus gaasitorustiku omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, kasutamiseks ja talumiseks vastavalt 28.10.2009 lepingu punktidele neli kolm (4.3), neli neli (4.4), neli viis (4.5), neli kuus (4.6), neli seitse (4.7), viis (5), kuus (6) ja seitse (7)

ning lepingu lisaks olevale plaanile. Asub III jao kannetega nr 2 ja 3 samal järjekohal.

Kasutusõiguste ala plaan:



Kinnistu kui terviku kontekstis on vastava kasutusõigusega detailplaneerimisel arvestatud. Ei paikne ärälõike lähistel ja hüvitusväärtusele mõju ei avalda.

Kanded registriosa IV jaos

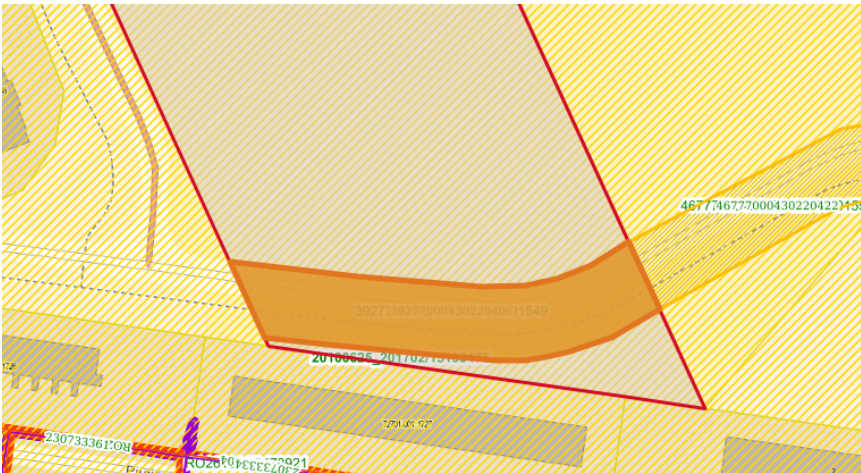
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused

- Üks kustutuskanne



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed						
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Veehaarde sanitaarkaitseala	-2088041005/6660392	-2088041005	67.04	Puurkaev	PRK0015315
	Sundvalduse ala	39277000430220406/14201549	39277000430220406	2168.58	Sundvaldusega tee	39277000430220406
	Planeeringu ala	7252001_722421/15198941	7252001_722421	56256.1	Tiheasustusala	7252001_722421
	Planeeringu ala	7252001_49056/15199447	7252001_49056	56256.1	Kohustuslik detailplaneeringu ala	7252001_49056
	Planeeringu ala	20100625_201702/15199475	20100625_201702	56256.1	Tiheasustusala	20100625_201702

Sundvalduse ala:



Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus

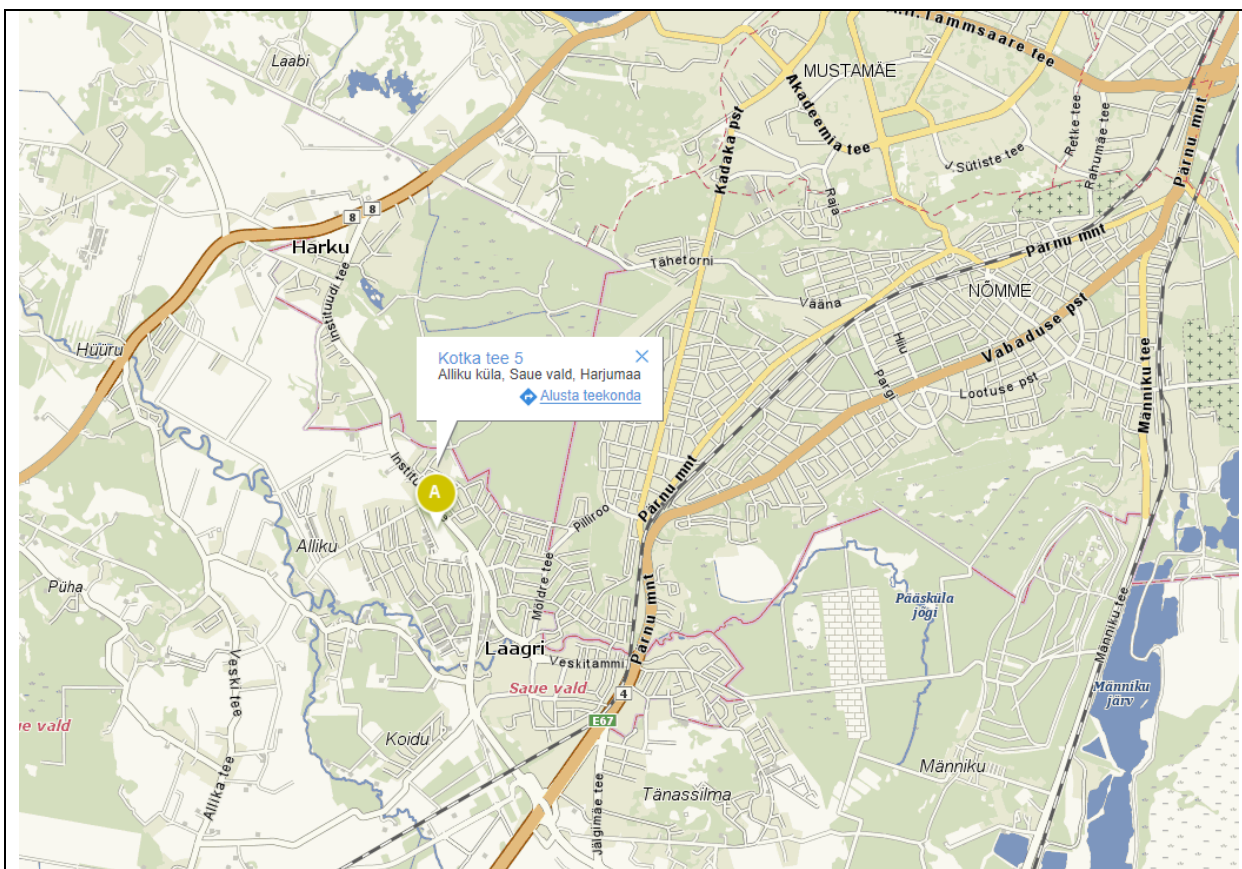
Kinnistu paikneb väiksemas osas veehaarde kaitsevööndis, lisaks ka erinevate planeeringute alal. Täiendavalt ka sundvalduse alas, mis kattub planeeritava äralõike alaga.

Omaniku poolt esitatud informatsiooni järgselt ei ole sundvalduse seadmisega seoses omanikule hüvitist makstud (omanik oli selle seadmisega nõustunud tasuta). Vastav sundvaldus on seatud tee rajamise tarbeks. **Tulenevalt tellimuse lähteülesandest (omandamise asjaoluga hindamisel ei arvestata) vastava sundvaldusega hindamisel ei arvestata.**

Üürilepingud	Vastavalt omaniku esindaja informatsioonile e-maili teel 27.10.2023 ei laiene kehtivad üüri ega rendilepingud äralõike alale.
--------------	---

2.2 Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara paikneb Saue vallas, Alliku külas, Tallinna südalinnast ca 15 km kaugusel.
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige Tallinna lähiümbruse piirkonnad.



Allikas: kaart.regio.ee

Mikroasukoht

Iseloomustus	Hinnatav vara paikneb Saueaugu tee ja Instituudi tee vahelisel alal. Lähiumbruses valdavalt üksikelamud ja ridaelamud	
Haljastus	Piirkonnas valdavalt madalhaljastus, vähemal määral ka kõrghaljastust	
Juurdepääs	Vara piirneb avalikult kasutatava Saueaugu teega	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Valdavalt lahendatud kinnistute siseselt	
Kaugused	Teeninduspunktid	Ühistransport
	Kõik teeninduspunktid 1 km raadiuses olemas	Ca 500 m raadiuses erinevad ühistranspordipeatused



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus

2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan (hinnatav kinnistu on ümbritsetud jämeda oranži joonega)



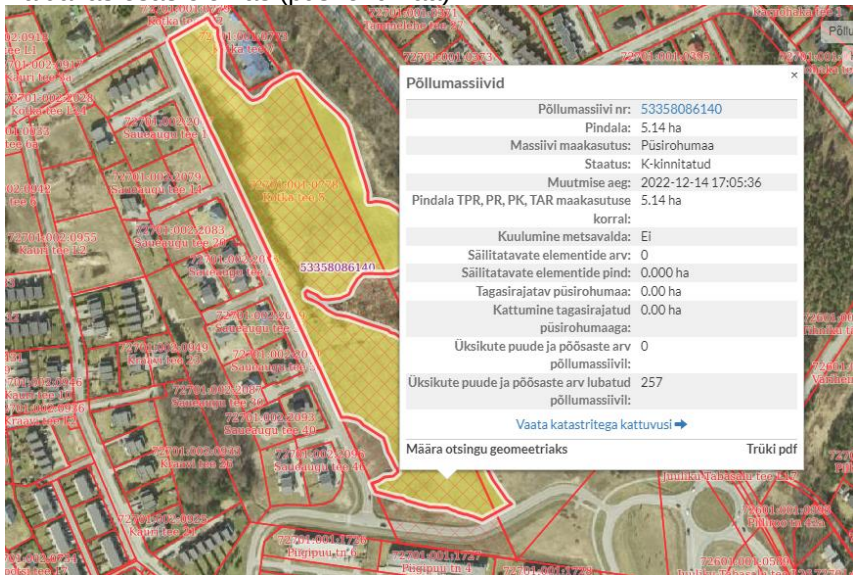
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus

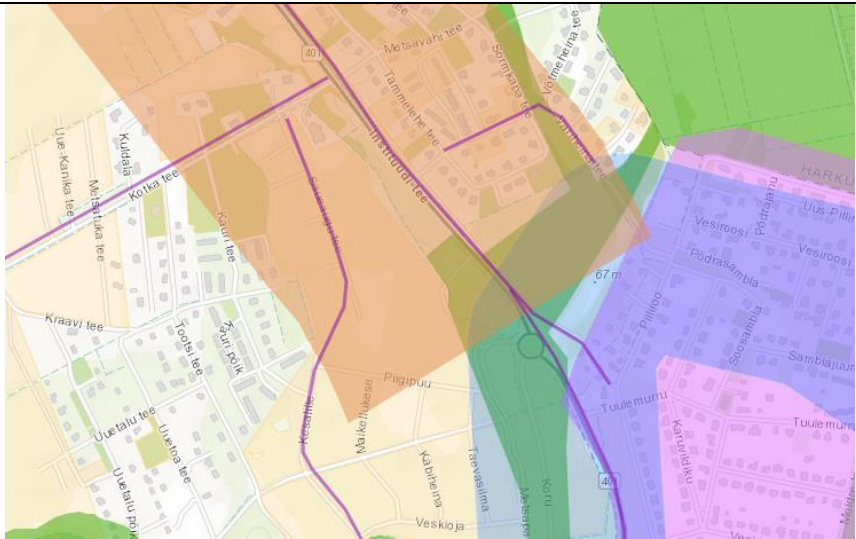
Kuju, reljeef

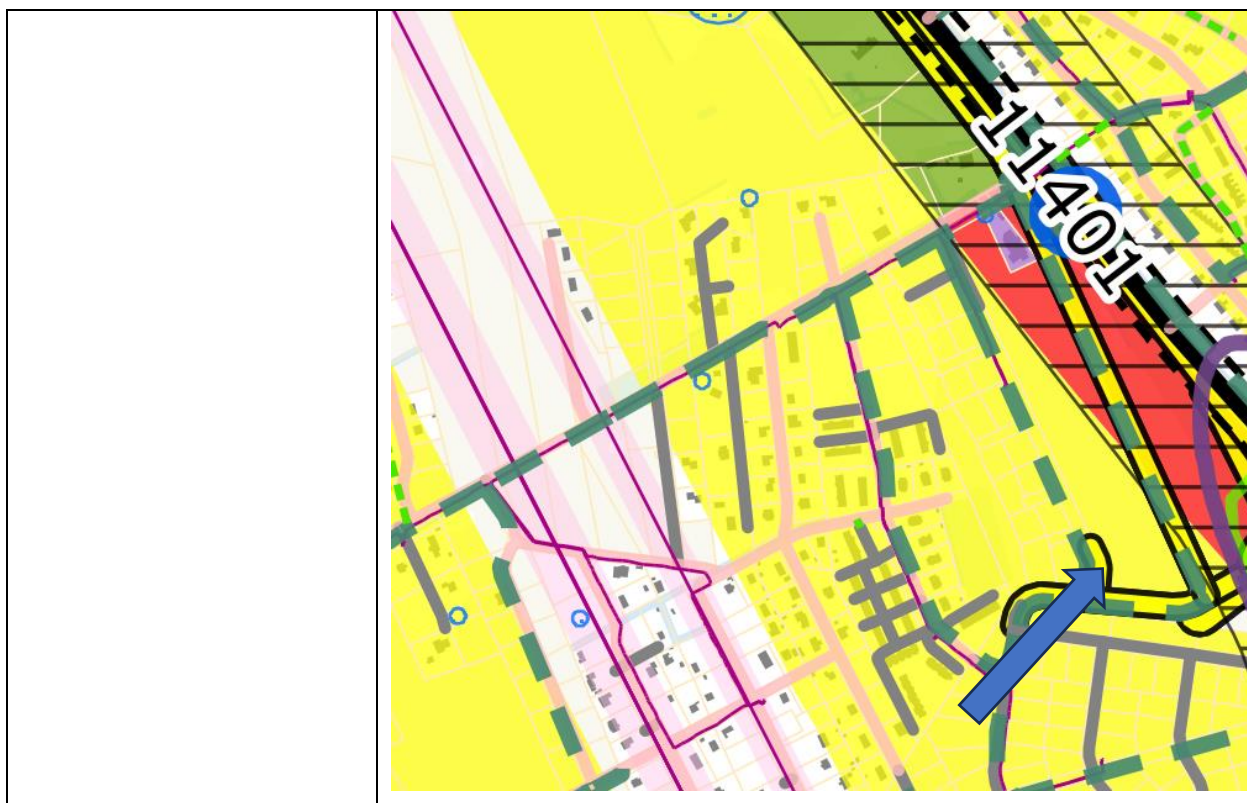
Pikliku ja ebakorrapärase, kuid valdavalt kompaktse kujuga, reljeef valdavalt tasane, kohati mõningane langus Saueaugu tee suunal

Kõlvikuline koosseis



Pria registreering	Valdavas osas olemas (püsirohumaa):  Põllumassiiv <table border="1"> <tr><td>Põllumassiiv nr:</td><td>5335806140</td></tr> <tr><td>Pindala:</td><td>5.14 ha</td></tr> <tr><td>Massiivi maakasutus:</td><td>Püsirohumaa</td></tr> <tr><td>Staatus:</td><td>K-kinnitatud</td></tr> <tr><td>Muutmise aeg:</td><td>2022-12-14 17:05:36</td></tr> <tr><td>Pindala TPR, PR, PK, TAR maakasutuse korral:</td><td>5.14 ha</td></tr> <tr><td>Kuulumine metsavaldale:</td><td>Ei</td></tr> <tr><td>Säilitatavate elementide arv:</td><td>0</td></tr> <tr><td>Säilitatavate elementide pind:</td><td>0.000 ha</td></tr> <tr><td>Tagasirajatav püsirohumaa:</td><td>0.00 ha</td></tr> <tr><td>Kattumine tagasirajatud püsirohumaga:</td><td>0.00 ha</td></tr> <tr><td>Üksikute puude ja põõsaste arv põllumassiivil:</td><td>0</td></tr> <tr><td>Üksikute puude ja põõsaste arv lubatud põllumassiivil:</td><td>257</td></tr> </table> Vaata katastritega kattuvusi → Trüki pdf Määra otsingu geomeetriaks Allikas: https://kls.pria.ee/kaart/	Põllumassiiv nr:	5335806140	Pindala:	5.14 ha	Massiivi maakasutus:	Püsirohumaa	Staatus:	K-kinnitatud	Muutmise aeg:	2022-12-14 17:05:36	Pindala TPR, PR, PK, TAR maakasutuse korral:	5.14 ha	Kuulumine metsavaldale:	Ei	Säilitatavate elementide arv:	0	Säilitatavate elementide pind:	0.000 ha	Tagasirajatav püsirohumaa:	0.00 ha	Kattumine tagasirajatud püsirohumaga:	0.00 ha	Üksikute puude ja põõsaste arv põllumassiivil:	0	Üksikute puude ja põõsaste arv lubatud põllumassiivil:	257
Põllumassiiv nr:	5335806140																										
Pindala:	5.14 ha																										
Massiivi maakasutus:	Püsirohumaa																										
Staatus:	K-kinnitatud																										
Muutmise aeg:	2022-12-14 17:05:36																										
Pindala TPR, PR, PK, TAR maakasutuse korral:	5.14 ha																										
Kuulumine metsavaldale:	Ei																										
Säilitatavate elementide arv:	0																										
Säilitatavate elementide pind:	0.000 ha																										
Tagasirajatav püsirohumaa:	0.00 ha																										
Kattumine tagasirajatud püsirohumaga:	0.00 ha																										
Üksikute puude ja põõsaste arv põllumassiivil:	0																										
Üksikute puude ja põõsaste arv lubatud põllumassiivil:	257																										
Mullastik	 Go, Kog, Gi																										
Parkimine	Hindamise hetkel kinnistul puudub																										
Hooned ja rajatised	Puuduvad, kinnistu läbib lõunapoolses osas sõidu- ja kergliiklustee (äraldike alal)																										
Haljastus	Valdavalt madalhaljastus																										
Piirded	Valdavalt puuduvad, osalised piirded naaberkinnistutega, mis on naaberkinnistute omanike poolt paigaldatud.																										

Maakonnaplaneering	 Perspektiivne või rekonstrueeritav, sh oluliselt muudetav põhimõtteline maanteekoridor Kergliiklustee (olemasolev ja teemaplaneeringust "Harjumaa kestgliiklusteed") Linnalise asustusega ala (kompaktse asustuse arenguks sobilik ala) Roheline võrgustik (tuumalad ja koridorid) KAHOS § 12 lõike 3 kohaselt arvestatakse hindamisel olukorraga, kus omandamise asjaolu puudub, mistõttu vastava planeeringuga hindamisel ei arvestata.
Üldplaneering	Saue Vallavolikogu 28.06.2021 aasta otsusega nr 40 kehtestatud Saue valla üldplaneeringu järgselt on hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsioon pere-ja ridaelamumaa (äralõike osas) ning osaliselt ärimaa.



	Planeeringuga kavandatud  Tiheasustusala  Pere- ja ridaelamumaa  Korteralamumaa  Keskusemaa  Tootmismaa  Ärimaa  Ühiskondlike hoonete maa  Haljasala ja parkmetsamaa  Kaitsehaljastuse maa  Kalmistumaa  Riigikaitsemaa  Jäätmehooldamaa hajaasustuses  Ärimaa hajaasustuses  Tootmismaa hajaasustuses  Mäetööstusmaa hajaasustuses  Turbatööstusmaa  Ühiskondlike hoonete maa hajaasustuses  Planeeritav tee  Planeeritav või rekonstrueeritav, sh oluliselt muudetav riigitee koridor  Olemasolev kohalik tee (sh perspektiivselt vallale omandatav eratee)  Kergliiklustee (sh planeeritav)  Liikumisrada (sh planeeritav)  Planeeritav kergliikluse eritasand  Planeeritav liikluse eritasand  Perspektiivne autosild  Perspektiivne jalakäijate sild  Planeeritav rongipeatus  Planeeritav raudtee  Planeeritav elektriliin  Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek  Rohevõrgustik  Väärtuslik põllumajandusmaa  Miljööväärtuslik maastik  Miljööväärtuslik küla
Detailplaneering / projekteerimistingimused / ehitusõigus	Hinnatav kinnistu jääb 20.05.2020 algatatud Kotka tee 5 DP alale. Vastav planeeringulahendus juba arvestab tekkiva teega ning vastava planeeringu järgselt jääb äralõige dp pos. 13 alale, mille näol on tegemist 50% transpordi- ja 50% üldmaaga.

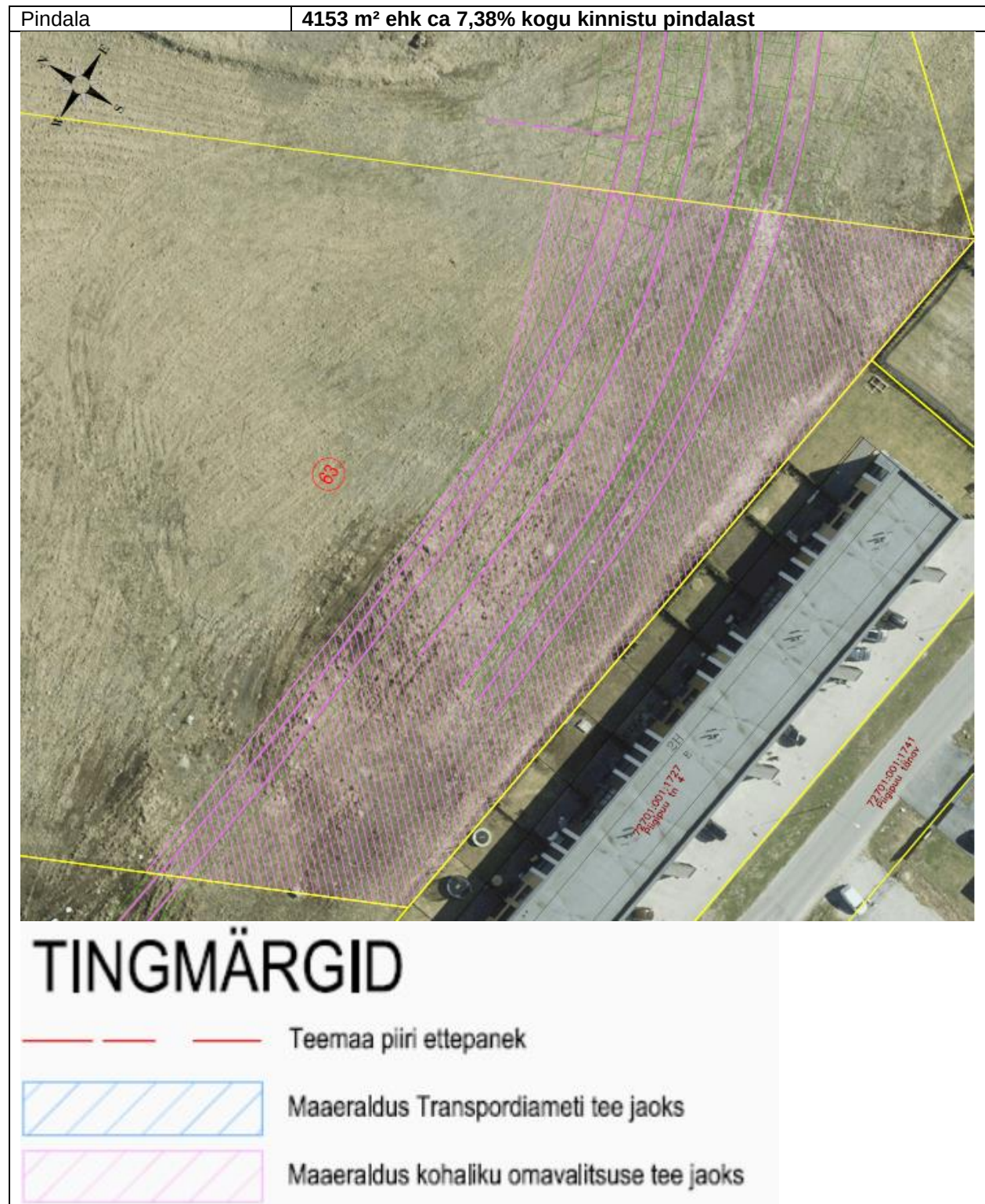
pos. nr.	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus m ²	hoonete alune pind m ²	max. korruselisus (vajadusel min.) hoone kõrgus (m)	max hoonete arv krundil	maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (katsatriüksuse liikide kaupa)	suletud brutopind katastriüksuse liikide kaupa	min. tulepüsisus klass	parkimisvõime arv: normatiivne ja kavandatud
1		1800	350	2 / 1 ; 9,5/ 5,5	3	EE 100%	E 100%	E 700 m ²	TP 3	3 ; 3
2		1800	350	2 / 1 ; 9,5/ 5,5	3	EE 100%	E 100%	E 700 m ²	TP 3	3 ; 3
3		1800	350	2 / 1 ; 9,5/ 5,5	3	EE 100%	E 100%	E 700 m ²	TP 3	3 ; 3
4		1800	350	2 / 1 ; 9,5/ 5,5	3	EE 100%	E 100%	E 700 m ²	TP 3	3 ; 3
5		1800	350	2 / 1 ; 9,5/ 5,5	3	EE 100%	E 100%	E 700 m ²	TP 3	3 ; 3
6		1800	350	2 / 1 ; 9,5/ 5,5	3	EE 100%	E 100%	E 700 m ²	TP 3	3 ; 3
7		2500	400	2 / 1 ; 9,5/ 5,5	2	EEr 100%	E 100%	E 800 m ²	TP 3	8 ; 8
8		3000	500	2 / 1 ; 9,5/ 5,5	2	EEr 100%	E 100%	E 1000 m ²	TP 3	10; 10
9		6530	850	2 / 1 ; 9,5/ 5,5	2	EEr 100%	E 100%	E 1300 m ²	TP 3	16 ; 16
10		10680	4200	2 ; 9,5	2	Ä 100%	Ä 100%	Ä 7800 m ²	TP 1	137 ; 137
11		1698	680	2 ; 9,5	2	Ä 100%	Ä 100%	Ä 1300 m ²	TP 1	33 ; 33
12		12260	-	-	-	Üm 100%	L 100%	-	-	-
13		4187	-	-	-	Üm 50% L 50%	Üm 50% L 50%	-	-	-
14	Saueaugu tee	3860	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-
15		713	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-

Vastavalt tellimusele ja KAHOS § 12 lõike 3 kohaselt arvestatakse hindamisel olukorraga, kus omandamise asjaolu puudub ehk planeeritavate teedega ei arvestata ning hindamisel kinnistu ja äraldike perspektiivi määramisel lähtutakse kehtivast üldplaneeringust (kui planeeritavaid infrastruktuuriobjekte ei rajataks, oleks tõenäoline äraldike ala kavandamine ehitusõigusega elamumaana/ elamumaadena).

2.4 Kommunikatsioonid

Veevarustus	Puudub, läheduses tsentraalsed trassid
Kanaliseatsioon	Puudub, läheduses tsentraalsed trassid
Elektrivarustus	Puudub, võimalik liituda ampritasu alusel
Gaasivarustus	Puudub, läheduses tsentraalsed trassid

2.5 Äralõige



Positsiooni nr	63
Katastriüksuse tunnus	72701:001:0778
Maaüksuse pindala, m2/ha	5.63 ha
Äralõike pindala, m2	4153
Kasutusõiguse seadmiseks vajalik maakasutusala pindala (m2)	0
Omandi liik	Eraomand
Äralõige	Äralõige on ebakorrapärase, valdavalt kompaktse ja pikliku kujuga. Tulenevalt heast ligipääsetavusest on eraldiseisvana turuosaliste seas atraktiivne, kuna paikneb üldplaneeringu järgselt pere- ja ridaelamumaal tiheasustuses. Äralõike alale on kehtiva üldplaneeringu järgselt märgitud planeeritav tee, samuti on äralõike näol tegemist algatatud detailplaneeringu järgse 50% transpordi- ja 50% üldmaaga, kuid kuna hindamisel lähtume asjaolust, et omandamise asjaolu ei esineks, siis arvestame äralõike ala üldplaneeringu järgse elamumaana. Äralõige on planeeritud teha juba valminud tee võõrandamise tarbeks.
Paiknemine	Äralõige paikneb kinnistu lõunapoolses osas ning piirneb ridaelamu kinnistuga
Haljastus, piirded, hoonestus	Äralõike ala näol on tegemist kinnistu osaga, kus paikneb madalhaljastus ning kuhu on hindamise hetkel välja ehitatud sõidu- ja kergliiklustee. Piirdeid ja hoonestust äralõike alale ei jää.

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).

Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne ka pärast äralõike teostamist.

3 TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade¹

Eesti Panga värske majandusprognoosi järgi pöördub Eesti majandus uuesti kasvule järgmisel aastal, kuid pärast kaheaastast langusperioodi kujuneb taastumine aeglaseks. Samas on väga kiire hinnatõus Eestis läbi saanud. Selle aasta majanduslanguseks prognoosib keskpank 2,2% ja järgmise aasta majanduskasvuks 1,4%. Hinnatõus Eestis on tänava aasta keskmisena eeldatavasti 9,4% ja järgmisel aastal 3,4%.

Majanduse seis on tavapärasest kehvem, kuid kõik sektorid pole sama halvas olukorras. Suuremad tagasilöögid on tabanud tööstussektorit, millel on tulnud hakkama saada tarneprobleemide, peamiste

¹ Allikas Eesti pank seisuga 26.09.2023

eksporditurgude languse, vahetuskursi kallinemise ja tootmiskulude tõusuga. Tellimuste vähesuse tõttu on tööstussektoril tulnud ka töötajate hulka vähendada, samas kui teenustesektoris on hõive püsinud kasvutrendil. Raskused ekspordivas sektoris kanduvad edaspidi üle majanduse tervikpilti ning töötus suureneb senise majanduslanguse tagajärjel järgmisel aastal 8%ni. Tööotsijate arvu kasv toob omakorda kaasa palgakasvu aeglustumise. Palgakasv jääb kahel järgmisel aastal 6% lähedusse.

Majandus hakkab järgmisel aastal tasapisi kosuma. Tänavu langeb majandus varem prognoositust enam ehk 2,2% ning pöördub pärast kaheaastast langusperioodi tagasi kasvule 2024. aastal. Majanduse viib kasvule ostujõu paranemine nii Eestis kui ka eksporditurgudel, kuid ostujõu visa taastumine võimaldab järgmisel aastal saavutada üksnes 1,4% suuruse majanduskasvu. Erinevalt Eestist, kus intressitõusude mõju jõuab ujuva intressi tõttu laenuklientideni väga kiiresti, kandub rahapoliitika karmistumise täismõju euroalale tervikuna märksa pikema aja jooksul. See raskendab nõudluse taastumist Eesti ekspordijate jaoks olulistel välisurgudel. Nõudluse kasvu piirav mõju on ka sellel, et riigid on pärast kriise võtnud suuna eelarvetoe vähendamisele. Mõnevõrra kiiremat, 4% suurust majanduskasvu võib Eestis oodata 2025. aastal.

Inflatsioon jätkab aeglustumist. Mitmete kulusurvetee leevenemine, ennekõike tööstus- ja toidutoormete, energia ja transpordi hinnalanguse näol ning intressitõusud on asunud tarbimiskulutuste kasvu piirama. Selle tagajärjel on ka hinnakasv märkimisväärselt aeglustunud. Hinnakasvu aeglustab ka euro vahetuskursi kallinemine. Augustiks 4,6%ni alanenud tarbijahindade inflatsioon jääb 4-5% vahele selle aasta lõpuni. Järgmisel aastal kallineb tarbijakorv 3,4%, kusjuures suurem osa hinnakasvust tuleb käibemaksu tõusust. 2025. aastal on oodatavaks inflatsiooniks 1,9%. Heitlikkus energia- ja toidutoormete turul tekitab paraku ebakindlust, milliseks inflatsioon kujuneb ettevaates.

Riigieelarve kordategemiseks pikemas plaanis on mitu olulist põhjust. Kui eelarve tasakaalu püsivalt parandavaid otsuseid ei tehta, siis jääb riigieelarve tulevastel aastatel ulatuslikku puudujääki. Riigivõla intressikulu suureneb võlakooormuse kasvu tõttu, aga lisaks võib laenuintress kallimaks minna riigireitingu halvenemise tõttu. Suurenev intressikulu koos kasvavate vajadustega muudeks kuludeks (mh sotsiaal- ja riigikaitse, tervishoid, haridus) teevad aja möödudes tasakaalulähedase eelarveni jõudmise üha keerulisemaks. Seejuures tähendab püsiv puudujääk ka kehtvat survet hindade tõusuks, mis mõjutab halvasti Eesti konkurentsivõimet. Mõistlik oleks kokku leppida sammud riigieelarve puudujäägist väljumiseks ning neist kinni pidada. See on oluline, kuna teadmatus eelseisvatest maksumuudatustest teeb ettevõtetele investeerimisplaanide tegemise raskemaks ja see kahjustab majanduse kasvuvõimekust.

Majanduskasvu kindlustamine eeldab tööd konkurentsivõimega. Eesti ettevõtetel on tulnud ja tuleb ka edaspidi hakkama saada konkurentidest kiirema kulude kasvuga. Sellega hakkamasaamiseks on tarvilik jätkata tootmis- ja äriprotsesside tõhustamisega — tootlikkuse näitajate alusel on Eestil selles veel palju arenguruumi. Riik võiks aidata uute kontaktide leidmisel neid majandusharusid, mis kannatasid sõja puhkemise järel seniste tarnekanalite hävimise ja peamiste eksporditurgude halva olukorra tõttu. Majanduse pikaajalise kasvuvõimekuse tõstmisel on ettevõtluskeskkonna parandamisest ja administratiivsete tõkete eemaldamisest rohkem abi kui eelarvestiimulitest.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

avaldatud 26.09.2023

	2020	2021	2022	2023*	2024*	2025*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	27,42	31,12	35,98	37,89	39,47	42,03
majanduskasv püsihindades (%)	-0,70%	7,40%	-0,50%	-2,20%	1,40%	4,00%
hinnatõus (%)	-0,40%	4,60%	19,40%	9,40%	3,40%	1,90%
töötus (%)	6,90%	6,20%	5,60%	7,00%	8,00%	7,00%
keskmine brutopalk (eurodes)	1 382	1 473	1 645	1 835	1 947	2 065
keskmise palga muutus (%)	2,90%	6,60%	11,60%	11,50%	6,10%	6,10%
eelarvetasakaal (% SKPst)	-5,50%	-2,40%	-0,90%	-3,10%	-2,80%	-3,70%

* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

Allikas: Eesti Pank

3.2 Harjumaa hoonestamata maatulundusmaade turuülevaade

Harjumaa

Valdav osa hoonestamata maatulundusmaade tehingutest on teostatud kinnistutega, mis sobivad maa harimiseks, karjamaana või rohumaa kasutamiseks. Sellised tehingud jäävad valdavalt suurusjärku 3000-8000 €/ha. Tehinguid tehakse ka metsamaadega, kuid nende hinnad on väga erinevad ning sõltuvad peamiselt võimalikest raiemahtudest.

Üha enam ostetakse maatulundusmaid, millele on võimalik saada ehitusõigus üksikelamu püstitamiseks. Selliste tehingute keskmised hinnad jäävad Tallinnast optimaalsel kaugusel asuvate kinnistute puhul valdavalt suurusjärku 40 000 – 100 000 € (ühe kinnistu hind, millele võimalik püstitada üks elamu). Tallinna lähiümbruses ja hinnatud asukohtades on vastavate kinnistute hinnad veelgi kõrgemad. Suuremate maatulundusmaade hinnad, millel on ka arenduslik potentsiaal, on jäänud valdavalt suurusjärku 4-20 €/m², kuid hinnad võivad olla ka kõrgemad (kõik sõltub täpsest asukohast ja arenduslikust perspektiivist).

Lisaks ostetakse ka maatulundusmaid, millel tehingu teostamise hetkel otsene ehitusõiguse saamise potentsiaal puudub, kuid ostu eesmärgiks on investering maasse lootuses kaugemas tulevikus hoonestamise õigus siiski saada. Selliste made hinnad varieeruvad Tallinna lähiümbruses valdavalt vahemikus 1 – 10 €/m². Kõrgema hinnaga müüakse kinnistuid, millel on lisaks maatulunduslikule kasutamisele võimalik kasutus ka nt ladustamine, parkimine või kõrval paikneva krundi pikendamine/privaatsuse lisamine.

Järgnevalt toome välja hoonestamata maatulundusmaade tehingute statistika Harjumaal:

	Arv	Pindala(m ²)	Tehingu summa (€)	Pinnaühiku hind (€/m ²)		
		Keskmine	Maksimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2015	925	76 361,50	5 150 340	52,32	0,25	1,40
2016	963	78 375,80	790 380	258,56	0,27	2,05
2017	1 009	72 456,90	2 400 000	110,21	0,28	1,36
2018	884	68 141,70	2 574 784	487,51	0,41	2,44
2019	1 042	66 945,30	912 000	48,67	0,40	1,86
2020	1 105	63 462,20	2 000 000	185,19	0,48	2,25
2021	1 606	62 786,40	3 146 207	157,96	0,60	2,79

2022	912	60 117,5	2 500 000	178,29	0,94	3,70
2023 III kv	530	53 397,6	2 700 000	167,17	0,87	4,20

Allikas: maaamet.ee

Tehingute arv on viimase kolme aasta jooksul jäänud vahemikku 912-1606 tehingut ning tehingute mediaanhind on viimastel aastatel pigem kasvanud jäädes aastate lõikes vahemikku 0,48-0,94 €/m².

Hindaja prognoosib, et Harjumaa maatulundusmaade sektor on lähematel perioodidel mõnevõrra passiivsem ning ka tehingute hinnad võivad näidata mõningast langustrendi (eelkõige asjaolu tõttu,

Arenduseks sobilikud maad

Arenduseks sobilike maadega teostatakse tehinguid vähe ning eraldi statistikat välja tuua ei ole võimalik. Arendatavate maade hinnad sõltuvad eelkõige asukohast, DP olemasolust (ja selle sisust) ning arenduseks vajalike kulutuste suurusel. Harjumaal on arendusmaade hinnad kõige kõrgemad pealinnas sees ja selle vahetus ümbruses või lähedal asuvates asumites või nende ümbruses.

Arendamiseks sobivad eelkõige maad, kus selleks annab võimaluse üldplaneering või on olemas kehtiv detailplaneering. Krundiarenduste detailplaneeringu menetlemise keskmine aeg varieerub vahemikus 1-3 aastat, kuid harvad ei ole ka juhud, kus menetlemine on keerukam ja venib pikemale kui 3 aastat.

Samuti on oluline tehnovõrkude olemasolu või kaugus tehnovõrkudest. Mõningatel juhtudel võib arendamine takerduda asjaolusse, et tehnovõrkude rajamise maksumus või toomine hinnatava arendusalani on sedavõrd kulukas, et arendamine ei tasu ära.

Looduslikult on enam hinnatud piirkonnad veekogude äärsed või lähedased piirkonnad, samuti hindavad turuosalisel kõrghaljastuse olemasolu (enim hinnatud on männimetsad).

Tallinna lähiümbruses makstakse kehtiva detailplaneeringuga elamukruntide arendusmaade eest keskmiselt 10-20 €/m² (kuid tipptehingud jäävad isegi vahemikku 20-30 €/m²) ning juba mõnevõrra kaugemale jäävates piirkondades on hinnad pigem vahemikus 4-10 €/m². Kõik sõltub täpsest asukohast, moodustatavate kruntide arvust ning arendusala välja ehitamise kuludest.

3.3 Turustatavuse analüüs

Järgnev turustatavuse analüüs puudutab äralõiget kui eraldiseisvat müügiobjekti.

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Kuna äralõike näol on tegemist üldplaneeringu järgse pere- ja ridaelamumaaga, siis ostjateks võivad olla väikearendajad sooviga vastavat ala arendada (krundideks jagada või ridaelamu ehitusõigusega kinnistu).
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Osaliselt rahuldab, kuna olemas üldplaneeringu järgne pere- ja ridaelamumaa perspektiiv, osaliselt ei rahulda, kuna hindamise kontekstis on tegemist nn "toormaaga".
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Keskmine osa soovib ja keskmisest suurem osa on võimeline äralõiget (tervikuna) soetama
Müügiperiood	Kuni 9 kuud
Missugused on oodatavad müügihinnad	Kinnisvaraturg üldisemalt on hindamise hetkel võrdlemisi passiivne, pikenenud on müügiperioodid ja märgata on survet hindade alanemisele.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad

3.4 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Tallinna lähiümbruse elamukruntide arenduseks sobilike maade pakkumiste arvu ei ole võimalik täpselt välja tuua, kuid tõenäoliselt on see vahemikus ca 10-20 pakkumist
Pakkumishinnad	Pakkumishinnad on väga erinevad ning sõltuvad tugevalt asukohast ja täpsetest arendusvõimalustest. Hinnad varieeruvad valdavalt vahemikus 5 – 30 €/m ² (Tallinna vahetus ümbruses on hinnad pigem vahemikus 15-30 €/m ²).

Allikas: www.kv.ee

Toome välja www.kv.ee portaalist mõned pakkumised sarnaste kinnistutega:

Pilt	Aadress	Pakkumishind, €/m ²	Kinnistu, m ²	Lisainfo
	Mäepõllu, Alliku, Saue vald	450 000 (19 €/m ²)	23 700	Detailplaneering algatatud, mille eskiisi alusel saab kinnistule 10 elamukrunti, ligipääs on lahendatud Hüüru-Alliku-Saue teelt. Kinnistu asub mitme alajaama tariiftsoonis.
	Liivakumäe/Kärneri, Vanamõisa, Saue vald, Harjumaa	860 000 (16,9 €/m ²)	51040	Detailplaneering kehtestatud, Planeeringuala Liivakumäe ja Kärneri 2 kinnistud jagatakse 22-ks elamu,- sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Millel kohaselt on ehitusõigus üksikelumute ja kahe korteriga elumute ning abihoonete püstitamiseks: - 16 üksikelumukrunti kavandatakse üksikelumute püstitamiseks - 2 kinnistule pos. 5 ja 11 on lubatud rajada ka kaksikelumuid. - Lisaks kaks transpordimaa krunti juurdepääsu- ja kergliiklusteede rajamiseks ning kaks sotsiaalmaa sihtotstarbega (üldkasutatav maa ja ühiskondlike ehitiste maa) krunti, kuhu käesoleva planeeringuga ehitusõigust ei määrata.
	Kruusiaugu, Kautjala küla, Rae vald	761 000 (10 €/m ²)	76 100	Perspektiivne elamuarendusprojekt, detailplaneering puudub, tõenäoliselt võimalik jagada 22 krundiks (16 üksikelumu krunti ja 6 paariselumu krunti). Tehnovõrgud puuduvad. Ligipääs rahuldav. Madala haljastusega.

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 hariliku väärtuse/turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemuse täpsust.

3.5 Müügitehingud

Müügitehingute valimise esitatud kriteeriumid:

- Kinnistu on hoonestamata
- Kinnistul on arenduslik perspektiiv
- Tehingu toimumise aeg 2021 oktoober-2023 november
- Paiknemine Tallinna lähiümbruses

Hindajale on teada järgnevad ost-müügi tehingud sarnaste kinnistutega:

Nr	Asukoht	Aeg	Kinnistu, m ²	Hind, €/€/m ²	Lisainfo
1	Harju maakond, Saue vald, Vanamõisa küla	03.2023	39 852	735000 (18,44)	Elamukruntide arendusprojekt, kus detailplaneering kehtestatud ja selle järgselt ette nähtud 18 krunti, millest 15 on elamumaad ning 2 üldmaad ning 1 transpordimaa. Elamukruntide minimaalseks suuruseks on 1500 m ² . Piirnes elamukruntidega, kommunikatsioonid läheduses, ligipääs olemas, madalhaljastus
2	Harju maakond, Rae vald, Assaku alevik	06.2022	29 267	599 000 (20,47)	Maatulundusmaa, detailplaneering algatatud, kuid jäeti pooleli ca 5 aasta tagasi, eskiisi järgi 14 elamumaa krunti (üksiklamu – ja paariselamukrundid), tehnovõrgud läheduses (vajalik väljaehitada ja tasuda liitumistasud), arendusalani ligipääs asfalteeritud teedelt olemas, madalhaljastus
3	Harju maakond, Rae vald, Järveküla	VÕL 10.2021, AÕL 11.2021	30 000	820 000 (27,33)	Elamukruntide arendusprojekt, kus detailplaneeringu järgi 11 elamumaa krunti (sh 8 üksiklamu ja 3 paariselamumaa krunti), 1 üldmaa ja 2 transpordimaa, vesi ja kanalisatsioon puudusid, kuid veetoru läbib arendusala, kanalisatsiooni liitumispunkt arendusalast ca 60 m kaugusel, elekter puudub, läheduses olemas, arendusalani ligipääs asfalteeritud teedelt olemas, madalhaljastus
4	Harju maakond, Rae vald, Järveküla	02.2022	25 000	320 000 (12,8)	100% maatulundusmaa, üldplaneeringu järgselt maakasutuseks elamumaa, detailplaneeringu taotlus esitatud (elamumaa kruntide moodustamine), hea ligipääs kruusakattega teelt, kommunikatsioonid puudusid, madalhaljastus
5	Harju maakond, Kiili vald, Vaela küla X	05.2023	33 700	230 000 (6,82)	100% maatulundusmaa, detailplaneering kehtestatud, detaili järgi moodustatakse 5 üksiklamu krunti, 2 ridaelamumaa krunti ja 1 ärimaa. Kinnistu korrapärase kujuga, hetkel ligipääs suhteliselt halb, osaline kõrghaljastus

*tehingute hinnad ei sisaldanud käibemaksu

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).

Saue Vallavolikogu poolt 29.11.2012. kehtestatud üldplaneeringu järgselt jäi äralõike poolne kinnistu osa pere- ja ridaelamute alale, kuid vastava planeeringulahenduse kohaselt on vastavale alale märgitud ka tee.

Hinnatav kinnistu jääb 20.05.2020 algatatud Kotka tee 5 DP alale. Vastav planeeringulahendus juba arvestab tekkiva teega ning vastava planeeringu järgselt jääb äralõige dp pos. 13 alale, mille näol on tegemist 50% transpordi- ja 50% üldmaaga.

Vastavalt tellimusele ja KAHOS § 12 lõike 3 kohaselt arvestatakse hindamisel olukorraga, kus omandamise asjaolu puudub ehk planeeritavate teedega ei arvestata ning hindamisel kinnistu ja äralõike perspektiivi määramisel lähtutakse kehtivast üldplaneeringust (kui planeeritavaid infrastruktuuriobjekte ei rajataks, oleks tõenäoline äralõike ala kavandamine ehitusõigusega elamumaana / elamumaadena)

Kuna äralõige on käsitletav eraldiseisva müügiobjektina (piisavalt suur ja ligipääs olemas), siis on hindaja seisukohal, et äralõike parimaks kasutuseks on selle kasutamine üldplaneeringu järgse pere- ja ridaelamumaana (detailplaneeringu menetlemine ja täpsete arendusvõimaluste välja selgitamine).

Muud alternatiivsed kasutused hindaja hinnangul vähe tõenäolised.

4.2 Hindamismeetodi valik

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

Hinnatava vara turuväärtuse/hariliku väärtuse hindamisel 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/harilik väärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

Äralõike hüvitusväärtuse hindamisel oleme lähtunud KAHOS § 12 lõikest 4:

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

Kuna äralõige on käsitletav iseseisvalt kasutatava/võõrandatavana, siis oleme käsitlenud seda kui võimalikku müügiobjekti.

Hindamiskäigu kirjeldus:

1. Hindame äralõike turuväärtuse.
2. Hindame saamata jäävad tulud ja kaasnevad kahjud.
3. Hindame hüvitamisele kuuluva summa liites äralõike turuväärtuse, kaasnevad kahjud ja saamata jäävad tulud.

4.3 Äralõike turuväärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ²	1, 2, ja 3, mis sobivad eelkõige asukohalt, samuti peegeldavad sarnaste varade väärtust kõige täpsemini.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud ilma käibemaksuta sisendeid
Võrdlusühik	Ruutmeetri hind, sest võrreldavad kinnistud on erineva suurusega
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	Võrreldes 2023 märtsi ja 2021. aasta novembriga ei ole hindade muutusi arvestatud, kuid võrreldes juuniga 2022 oleme arvestanud hindade langust 5% (turg oli oluliselt aktiivsem ja elamumaade / arendusmaade eesti oldi nõus maksma mõnevõrra enam kui täna).
Asukoha kohandus (makro)	Enam hinnatud on teeninduspunktide lähedal paiknevad kinnistud. Oluline on ka kaugus Tallinnast
Asukoha kohandus (mikro)	Looduskaunis asukohas või veekogude äärsed kinnistud on enam hinnatud
Kinnistu pindala	Suurema üldpinnaga kinnistute ruutmeetri hind võib tulenevalt mastaabiefektist olla mõnevõrra madalam, kuid kui tegemist on optimaalse suurusega arenduskinnistutega ei pruugi mastaabiefekt rakenduda. Oluline on ka kinnistu kuju. Ebakorrapärane kuju võib vähendada vara väärtust, kuna ei võimalda kinnistut sama optimaalselt planeerida kui korrapärase kuju korral.
Tehnovõrgud	Tehnovõrkude olemasolu tõstab vara väärtust, samuti on oluline liitumistasude tasutus või kaugus lähimatest liitumispunktidest, mõju turuväärtusele võib jääda vahemikku 5-50%
Haljastus	Enam hinnatud on kõrghaljastusega krundid, mõju turuväärtusele 5-10%
Ligipääs	Ligipääsu puudumine võib vara turuväärtus mõjutada 5%-30% olenevalt täpsematest asjaoludest (enam hinnatud on asfalteeritud teelt otsese ligipääsuga arendusala).
Planeering	Kehtestatud detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega krundid on reeglina enam hinnatud. Oluline on ka planeeringu sisu ja sobivus ning ehitusõigusega kruntide arvu suhe arendusala üldpindalasse. Märkimisväärsete kitsenduste või koormatistega kinnistud on vähem hinnatud. Mõju hindamine võib tihtilugu olla keskmisest subjektiivsem (eriti ilma detailplaneeringuta kinnistutel), sest täpne mõju võib selguda planeerimise käigus.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju harilikule väärtusele/turuväärtusele on marginaalne.	

² Müügitehingute tabel, p.3.6.

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	Võrreldavad varad		
		1	2	3
Tehinguhind:	Hindamisel lähtuti ruutmeetri hinnast	735 000 €	599 000 €	820 000 €
Ruutmeetri hind:		18,44 €	20,47 €	27,33 €
Tehingu aeg:	12.2023	märts.23	juuni.22	nov.21
Ajaldamine:		0%	-5%	0%
Ajaldatud hind:		18,44 €	19,45 €	27,33 €
Asukoht (makro):	Saue vald, Alliku küla	Harju maakond, Saue vald, Vanamõisa küla	Harju maakond, Rae vald, Assaku alevik	Rae vald, Järveküla
Kohandus		20%	10%	0%
Asukoht(mikro):	tegur puudub	tegur puudub	tegur puudub	tegur puudub
Kohandus		0%	0%	0%
Krundi pindala (m²):	4 153	39 852	29 267	30000
Kohandus		15%	10%	10%
Tehnolahendused, kommunikatsioonid :	Läheduses	Puuduvad, läheduses	Puuduvad, läheduses	Puuduvad, läheduses
Kohandus		0%	0%	0%
Haljastus:	Valdavalt madalhaljastus	madalhaljastus	madalhaljastus	madalhaljastus
Kohandus		0%	0%	0%
Juurdepääs:	Olemas asfalteeritud teelt	Arendusalale ligipääs asfalteeritud teelt	Arendusalale ligipääs asfalteeritud teelt	Arendusalale ligipääs asfalteeritud teelt
Kohandus		0%	0%	0%
Planeeringud	Detailplaneering puudub, üldplaneeringu järgselt pere- ja ridaelamumaa	detailplaneering kehtestatud ja selle järgselt ette nähtud 18 krunti, millest 15 on elamumaa ja 3 transpordimaa	detailplaneering algatatud, kuid jäeti pooleli ca 5 aasta tagasi, eskiisi järgi 14 elamumaa krunti (üksiklamu – ja paariselamukrundid)	detailplaneering kehtestatud (11 elamumaa krunti (sh 8 üksiklamu ja 3 paariselamukrunti), 1 üldmaa ja 2 transpordimaa)
Kohandus		-25%	-10%	-25%
Summaarne kohandus:		10%	10%	-15%
Kohandatud hind (€):		20,28 €	21,39 €	23,23 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		60%	35%	35%
Osakaal lõpphinna:	100%	30,00%	35,00%	35,00%
Kaalutud hind, (€):	21,70 €	6,09 €	7,49 €	8,13 €

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.

Äralõike turuväärtuseks hindame: $21,70 \text{ €/m}^2 \cdot 4153 \text{ m}^2 = 90\,120,1 \text{ €} \approx 90\,120 \text{ €}$.

Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.

4.4 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule

KAHOS § 12 lg 3

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

Analüüs:

Saue Vallavolikogu 28.06.2021 aasta otsusega nr 40 kehtestatud Saue valla üldplaneeringu järgselt on hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsioon pere-ja ridaelamumaa ning osaliselt ärimaa.

Hinnatav kinnistu jääb 20.05.2020 algatatud Kotka tee 5 DP alale. Vastav planeeringlahendus juba arvestab tekkiva teega ning vastava planeeringu järgselt jääb äralõige dp pos. 13 alale, mille näol on tegemist 50% transpordi- ja 50% üldmaaga.

Äralõige ei jaga ega poolita kinnistut erinevateks osadeks ning allesjääva kinnistu osa sihipärane kasutamine on võimalik ka pärast äralõike teostamist.

Äralõike teostamisega olulist negatiivset lisa mõju alles jääva kinnistu funktsionaalsusele ja kasutamisele ei teki ning väärtuse vähenemine on mõõdetav läbi äralõike enda väärtuse.

Transpordiameti / kohaliku omavalitsuse poolt kavandatavad objektid ja teed pigem omavad alles jääva kinnistu kasutusele positiivset mõju, kuna infrastruktuuri objektide välja ehitamine avaldab positiivset mõju ka ümbruskaudsete kinnistute väärtusele.

4.5 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine

Hindaja on edastanud omaniku kontakt e-mailile päringu kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude kohta 25.10.2023. Kinnistu omaniku esindaja Margus Kukk vastas kirjale 27.10.2023 järgnevalt:

„Tere!

Tänan teavitamast! Kotka tee 5 kinnistul on Saue vallavalitsuse poolt algatatud detailplaneering, mille manuses lisatud põhijoonise järgi jääb hinnatav ala krunt pos. nr. 13-le. Kotka tee 5 kinnistul on sõlmitud Mulsannex Invest OÜ ja Heinamaa OÜ vahel põllumajandusliku rendi leping, millest hinnatava äralõike osa on alates eelmise aasta kevadest, kui algas sinna tee ehitus renditavast alast välja arvatud. Palun andke teada, kui hindama lähete, võimalusel tuln kohale.

Lugupidamisega
Margus Kukk
Mulsannex Invest OÜ
tel. +372 56455036“

Eelpool toodud kirjas ei ole kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude osas seisukohta esitatud.

Hindaja on teostanud kohapealse paikvaatluse, analüüsinud olukorda ja omaniku esindaja poolt esitatud informatsiooni ning jõudnud järeldusele, et seoses äralõike teostamisega ei teki kaasnevaid kahjusid ega saamata jäävaid tulusid.

4.6 Hüvitusväärtuse hindamine

Kuna kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävaid tulusid ei esine on hindaja hinnangul hüvitusväärtuseks äralõike turuväärtus ehk 90 120 € (üheksakümmend tuhat ükssada kakskümmend eurot) ehk 21,70 €/m² äralõike pindala kohta.

Vastavalt KAHOS § 11 lg 6 Tasu määratakse alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega.

Hinnatud hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.

Saadud tulemus on keskmine või keskmisest mõnevõrra madalam $\pm 20\%$.

Hindaja hinnangul on äralõike pindala suhteliselt väikese muutuse ($\pm 10\%$) korral hindamistulemus hinnatav sama ühikuväärtuse (€/m²) alusel eeldusel, et äralõike pindala suurenemisel ei teki täiendavaid kaasnevaid kahjusid ega ka saamata jäävaid tulusid.

LISA 1 FOTOD





Aerofoto:



Allikas: <https://fotoladu.maaamet.ee/> (Pildistuse aeg: 2023-09-06)

LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number 10861402
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Õigsuse märges  Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 03.05.2006
 Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 28.08.2012

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

 Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	72701:001:0778	Maatulundusmaa 100%, Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Kotka tee 5.	5,63 ha	Maakatastri andmed üle võetud 14.02.2019.	kehtiv

II jagu - OMANIK

 Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
5	Mulsannex Invest OÜ (registrikood 11698713)	23.04.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.05.2012. Kohtunikuabi Eha Soots	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 23.04.2012 kinnistamisavalduse alusel 22.05.2012. Kohtunikuabi Eha Soots	kehtiv
2	Isiklik kasutusõigus Esmar Vesi OÜ (registrikood 12258270) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus veevarustuse torustiku omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, kasutamiseks ja talumiseks vastavalt 28.10.2009 lepingu punktidele neli üks (4.1), neli neli (4.4), neli viis (4.5), neli kuus (4.6), neli seitse (4.7), viis (5), kuus (6) ja seitse (7) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Asub III jao kannetega nr 3 ja 4 samal järjekohal.	Sisse kantud 13.11.2009. 22.04.2015 asjaõiguslepingu alusel muudetud 21.05.2015. Kohtunikuabi Reet Kesküla	kehtiv
3	Isiklik kasutusõigus Esmar Vesi OÜ (registrikood 12258270) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus reoveekanalisatsioonitorustiku omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, kasutamiseks ja talumiseks vastavalt 28.10.2009 lepingu punktidele neli kaks (4.2), neli neli (4.4), neli viis (4.5), neli kuus (4.6), neli seitse (4.7), viis (5), kuus (6) ja seitse (7) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Asub III jao kannetega nr 2 ja 4 samal järjekohal.	Sisse kantud 13.11.2009. 22.04.2015 asjaõiguslepingu alusel muudetud 21.05.2015. Kohtunikuabi Reet Kesküla	kehtiv
4	Isiklik kasutusõigus Esmar Gaas OÜ (registrikood 12260924) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus gaasitorustiku omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, kasutamiseks ja talumiseks vastavalt 28.10.2009 lepingu punktidele neli kolm (4.3), neli neli (4.4), neli viis (4.5), neli kuus (4.6), neli seitse (4.7), viis (5), kuus (6) ja seitse (7) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Asub III jao kannetega nr 2 ja 3 samal järjekohal.	Sisse kantud 13.11.2009. 22.04.2015 asjaõiguslepingu alusel muudetud 20.05.2015. Kohtunikuabi Reet Kesküla	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 10.07.2008 kinnistamisavalduse alusel 24.07.2008. Kohtunikuabi Lilian Nurmoja	kehtiv

Asutus: LAHE KINNISVARA HINDAMINE OÜ

Nimi: Taavo Vainomaa

Kuupäev: 20.11.2023 16:24:13

LISA 3 KINNISASJA HÜVITUSVÄÄRTUSE HINDAMISE TABEL

Muutuja	Jah/Ei	Kirjeldus ja mõju
Hüvitusväärtus=turuväärtus	Jah (äralõike osas)	
Hüvitusväärtus=asendusmaksumus	Ei	
Kaasnevad kahjud:		
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	

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.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- 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.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Taavo Vainomaa
Kutseline hindaja 163384
Vara hindaja, tase 7
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 5062838