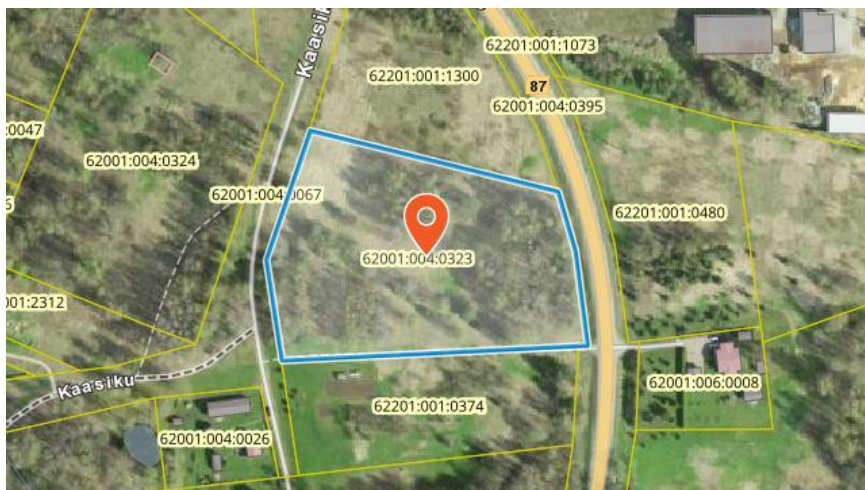




ARCO
VARA

Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ
Rävala pst 5, Tallinn 10143
Registrikood 11346894

+372 6144 600
hindamine@arcovara.ee
www.arcovara.ee



Ekspert hinnang nr ARE-252139C

Adress:	Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, Ringtee 10
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 326838 avalikes huvides omandatav äralõike pindalaga 567 m ²
Hinnangu eesmärk:	kinnisasja omandamise tasu, sh täiendava hüvitise hindamine seoses äralõike avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel).
Ülevaatuse kuupäev:	16.05.2025
Väärtuse kuupäev:	16.05.2025
Hindamisaruande kuupäev:	23.09.2025
Tellija:	Transpordiamet (registrikood 70001490)
Hindamisaruande koostaja:	Eva-Mari Luts kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 202931 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige +372 520 3807 eva-mari.luts@arcovara.ee

SISUKORD

1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED, EELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED	5
1.1 Hinnatav vara ja hindamise eesmärk.....	5
1.2 Hindamise alused.....	6
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	6
2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS	7
2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	7
2.2 Vastuolud lähteandmete ja vara tegeliku olukorra vahel.....	7
2.3 Hinnatava vara ülevaatus	7
3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS	9
3.1 Õigussuhete kirjeldus	9
3.2 Asukoha kirjeldus	9
3.3 Katastriüksuste kirjeldus.....	14
3.4 Planeeritava äralõike kirjeldus	14
3.5 Hinnatava vara kestlikkus ja vastavus ESG nõuetele	16
4. TURUÜLEVAATED	17
4.1 Makromajanduse ülevaade	17
4.2 Eesti kinnisvaraturu ülevaade.....	20
4.3 Põlva maakonna teenindus-, lao- ja tootmisotstarbelise kinnisvara turuülevaade	24
4.4 Pakkumise ülevaade	26
4.5 Turustatavuse analüüs	27
5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE	28
5.1 Parim kasutus	28
5.2 Hindamismeetodid	28
5.3 Hindamismeetodi valik	29
5.4 Hindamine	29
5.4.1 Võrdlusmeetodi rakendus	29
5.4.2 Saamata jääva tulu	33
5.4.3 Kaasnevad otsesed varalised kahjud	34
5.4.4 Hinnatava vara omandamise tasu	34
Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast.....	35
Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast.....	37
Lisa nr 3 Maa- ja Ruumiameti avalike kaardirakenduste väljavõtted	38
Lisa nr 4 Äralõike plaan – POS 3.....	41
Lisa nr 5 Vastavuskinnitus standardi nõuetele.....	42

KOKKUVÕTE

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 326838 avalikes huvides omandatav äralõige pindalaga 567 m ²
Aadress:	Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, Ringtee 10
Omanik:	Craverdoon Kinnisvara OÜ (registrikood 11955771)
Katastriüksuse tunnus	62001:004:0323
Sihtotstarve	Sihtotstarbeta maa 100%
Kinnistu liik:	kinnisasi
Katastriüksuse pindala:	14156 m ²
Kinnisasjal paiknevad ehitised, sh tehnoõrgud:	puuduvad
Planeeringud, ehitusõigus:	<p>Vastavalt kehtivale Põlva valla üldplaneeringule (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16) asub hinnatav vara segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-alal (erinevus SE alast, et siin ei asu elamuid ja ühiskondlikke hooneid). Olemasolev maakasutus ei ole vastusolus kehtiva üldplaneeringuga.</p> <p>Väärtuse kuupäeva seisuga hinnataval algatatud, koostamisel või kehtiv detailplaneering puudub. Ehitusõigus on täpsustamata, kuid vastavalt üldplaneeringule:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ehitusõigust tagava kü min suurus 1500 m² või olemasolev kü, täisehituse % 60, hoone max kõrgus 15 m; - vähemalt 10% kü-st peab olema kõrghaljastusega;
Äralõige:	<p>katastriüksuse ida/kirde osas asuv hoonestamata maa-ala (kitsas riba tee ääres) pindalaga 567 m². Äralõike alal hindajale teadaolevalt tehnoõrkude liitumispunktid puuduvad. Olemasolev mahasõit maanteelt on mitteametlik, Maa- ja Ruumiameti Teeregistri kaardirakenduse andmetel on tegemist jalgrajaga, kuid kergliiklustee ehitusega seoses on planeeritud mahasõit transpordiga juurdepääsuks lisaks olemasolevale juurdepääsule maaüksuse lääneküljel asuvalt Kaasiku tänavalt ka Ringtee tänavalt, Ringtee 10 ja Ringtee 12 maaüksuse piirilt.</p> <p><i>Tuleb arvestada, et mahasõit rajatakse parameetrite poolest sarnane olemasolevale ehk et projektiga tagatakse juurdepääs praegusele maakasutusele. Juhul kui tulevikus on kavas kinnistu arendamine tuleb juurdepääsu küsimuses (ja ka tegevuse korral riigitee kaitsevööndis) Transpordiameti poole pöörduda ning selles menetluses vaadatakse juurdepääsu lahendus uuesti üle, et see oleks arendustegevusega kooskõlas. Muuhulgas võib see tähendada, et muutub juurdepääsu asukoht, parameetrid või ristmiku tüüp.</i></p>
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes:	Puuduvad
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk:	kinnisasja omandamise tasu, sh täiendava hüvitise hindamine seoses äralõike avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel).
Lähteülesanne:	hinnata tasu Ringtee 10 kinnisasja registriosa numbriga 326838 planeeritud äralõike suurusega 567 m ² avalikes huvides võõrandamisel kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Vastavalt tellimuslepingu tehnilise kirjelduse punktile 2.4.1 esitatakse kõik hindamistulemused ümardamata, 1 eurosendi täpsusega.
Ülevaatuse kuupäev:	16.05.2025

Väärtuse kuupäev:	16.05.2025
Hindamisaruande kuupäev:	23.09.2025
Tellija:	Transpordiamet (registrikood 70001490)
Tellija esindaja:	Riin Kodu, maade projektijuht
Tellimusleping:	tellimusleping nr 3.2-2/25/147-1, sõlmitud 03.02.2025, töövõtulepingu nr 3.2-2/25/147-1 muutmine, muudatus nr 1, sõlmitud 08.07.2025.
Hindamise eeldused:	<ul style="list-style-type: none"> - hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; - hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene.
Tasu:	kinnisasja omandamise tasu on 2747,39 eurot, sh: - äralõike harilik väärtus 2364,39 € ehk 4,17 €/m ² - saamata jääv tulu 0 € - kaasnev otsene varaline kahju 383 €
Hinnang likviidsusele:	ei ole võimalik hinnata, sest tegemist on turule mittesuunatud varaga.
Hindamistulemuse täpsus:	tulenevalt hindamise eesmärgist ei ole tegemist turupõhise käsitlusega. Seetõttu on hindamistulemus madala täpsusega, hindamistulemuse täpsuseks on ±20%
Käibemaks:	hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kuid võimaliku ostu-müügitehingu tegemisel võib selle osas käesoleval juhul lisanduda käibemaks Eesti Vabariigis kehtivates õigusaktides sätestatud korras. Turul on levinud analoogsete varade puhul hinna käsitlus käibemaksuta tasemel
Kommentaariid	
Puuduvad	
Hindamistulemus	
Põlva maakonnas Põlva vallas Põlva linnas aadressil Ringtee 10 asuva kinnisasja registriosa numbriga 326838 äralõike pindalaga 567 m ² avalikes huvides omandamise tasu on väärtuse kuupäeva 16.05.2025 seisuga 2747,39 (kaks tuhat seitsesada nelikümmend seitse eurot ja kolmkümmend üheksa eurosent) eurot . Hinnatud tasu koosneb äralõike harilikust väärtusest ja otsesest varalisest kahjust, saamata jäävat tulu ei esine.	

Hindamisaruande koostaja:



/ Allkirjastatud digitaalselt /

Eva-Mari Luts

kutseline vara hindaja,
tase 7, kutsetunnistus nr 202931
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED, EELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

1.1 Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, Ringtee 10	
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 326838 avalikes huvides omandatav äralõike pindalaga 567 m ²
Tellija:	Transpordiamet (registrikood 70001490)
Tellija esindaja:	Riin Kodu, maade projektijuht
Tellimusleping:	tellimusleping nr 3.2-2/25/147-1, sõlmitud 03.02.2025, töövõtulepingu nr 3.2-2/25/147-1 muutmine, muudatus nr 1, sõlmitud 08.07.2025.
Hinnangu eesmärk:	<p>kinnisasja omandamise tasu, sh täiendava hüvitise hindamine seoses äralõike avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel).</p> <p><i>Hindamise eesmärk on hindamisaruannete koostamine kinnisasja omandamise tasu leidmiseks vastavalt Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses (edaspidi KAHOS) sätestatule. Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad. Tasu korral on arvesse võetud majanduslikku kahju, mida kinnisasja võõrandaja võõrandamisel kannab vastavalt KAHOS §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatule.</i></p>
Hinnangu kasutaja:	<p>Transpordiamet</p> <p><i>Tulenevalt hinnatava objekti olemusest ning hindamise eesmärgist ei ole tegemist turupõhise käsitlusega ning seetõttu pole käesolev hindamisaruanne sobilik esitamiseks krediitdiasutustele tagatisvara hinnanguna.</i></p>
Väärtuse liik:	<p>tasu¹</p> <p><i>Kinnisasja omanikule makstav tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad. Hüvitamise eesmärgil hinnatakse omandatava kinnisasja või selle osa väärtus ning analüüsitakse kinnisasja kui terviku väärtuse võimalikku muutumist. Kui kinnisasja väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mis isikule tekib, siis hinnatakse väärtuse vähenemisele lisanduv otseselt kaasnev varaline kahju ja saamata jääv tulu.</i></p> <p><i>Vara väärtuseks hoonestamata vara hüvitamisel on tavaliselt harilik väärtus, millele vastab vara hindamise standardites turuväärtus².</i></p>
Lähteülesanne:	hinnata tasu Ringtee 10 kinnisasja registriosa numbriga 326838 planeeritud äralõike suurusega 567 m ² avalikes huvides võõrandamisel kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Vastavalt tellimuslepingu tehnilise kirjelduse punktile 2.4.1 esitatakse kõik hindamistulemused ümardamata, 1 eurosendi täpsusega.

¹ Varasemalt kasutuses olnud mõistest hüvitusväärtus on kehtivas hindamisstandardis EVS 875-12:2024 loobutud, KAHOS sellist mõistet ei käsitلة, kasutusele on võetud mõiste tasu.

² **Turuväärtus** (market value) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta (EVS 875-1).

1.2 Hindamise alused

Hindamisel on lähtutud Eestis kehtivast vara hindamise standardisarjast EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel:

- hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama;
- hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene.

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need ehitise osad on piisavalt heas seisundis tagamaks ehitise eesmärgipärast kasutust. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitise nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud, ning see hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja katematerjalide laitmatust. (EVS 875-4)

Seda hindamisaruanne ei sisalda mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruanne soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4)

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

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu lgasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtus märgatavalt mõjutada. (EVS 875-4)

2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS

2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

KASUTATUD ANDMEALLIKAD

- Metsa turuväärtuse akt nr 27082025-4, koostaja Imre Merits, Metsakorraldaja kutsetunnistus nr: 119, koostatud 27.08.2025;
- kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (edaspidi KAHOS);
- kinnisasja erakorralise hindamise kord (Eesti Vabariigi Valituse määrus);
- Krundijaotuskava POS 3 RT 87 Põlva ringtee km 3,09–6,034 ja RT 90 Põlva-Karisilla km 0,15 - 0,40 Põlva linna ja Rosma küla vahelise lõigu jalgratta ja jalgte projektist töö nr 22036;
- Jääkreostuse alade kaart, <https://register.keskkonnaportaali.ee/register>, seisuga 26.06.2025;
- Eesti pinnase radooniriski kaart (Eesti Geoloogiateenistus, andmed 2023. a. seisuga), seisuga 26.06.2025;
- Põlva valla üldplaneering <https://www.polva.ee/uldplaneering>, seisuga 26.05.2025;
- Põlva valla detailplaneeringute info, <https://www.polva.ee/detailplaneeringud> 26.05.2025 seisuga;
- Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeks;
- Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875;
- Maa- ja Ruumiamet www.maaruum.ee ja sealsed kaardirakendused, seisuga 26.06.2025;
- Transpordiameti liiklussageduse kaardirakendus <https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus>, seisuga 26.06.2025;
- Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas;
- Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ tehinguinfo seisuga 16.05.2025;
- algandmete esitajate poolt esitatud teave;
- kinnisvaraportaali www.kv.ee, seisuga 08.08.2025;
- Eesti kaart www.kart.delfi.ee, seisuga 26.06.2025;
- e-kinnistusraamat www.kinnistusraamat.rik.ee, seisuga 13.06.2025;
- vara kohapealne ülevaatus ja selle käigus teostatud märkmed.

Allhange

Hindamistoimingute läbiviimise käigus on kasutatud allhanget – Meriz Metsahaldus OÜ; ärilõike ala piiritlemiseks ja puidutagavara hinnanguks.

2.2 Vastuolud lähteandmete ja vara tegeliku olukorra vahel

Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingute läbiviimise käigus andmetes vastuolusid ning hindab muus osas andmed usaldusväärseteks.

2.3 Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev ³ :	16.05.2025
Hindamisaruande kuupäev ⁴ :	23.09.2025
Väärtuse kuupäev ⁵ :	16.05.2025
Ülevaatus teostanud hindaja:	Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ kutseline hindaja Eva-Mari Luts

³ Ülevaatus kuupäev (date of inspection) - kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

⁴ Hindamisaruande kuupäev (date of valuation report) - kuupäev, millal hindamisaruande on allkirjastatud (EVS 875-1).

⁵ Väärtuse kuupäev (date of valuation) - kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. See peab kokku langema hindamise kuupäeva või ülevaatus kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, s.t hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga. (EVS 875-1)

Ülevaatuse juures viibinud isikud:	Metsahindaja Imre Merits
Ülevaatuse ulatus:	ülevaatus hõlmas hinnatavat maa-ala (selle maapealne osa)
Ülevaatuse põhjalikkus:	Ülevaatuse käigus teostati maa-ala visuaalne vaatlus, seda ilma erivahendeid kasutamata. Ülevaatuse teostaja lähtus maa-ala ülevaatuse tegemisel plaanimaterjalist, looduses äralõike tuvastamine on teostatud koostöös Meriz Metsahaldus OÜ metsaeksperdi Imre Meritsaga.
Algandmed esitanud isik:	Töövõtja endise kontaktisiku Allan Ladv 11.02.2025 veebikohtumise käigus suusõnaliselt meili teel esitatud info, töövõtja kontaktisiku Riin kodu poolt edastatud täiendav info meili teel 16.09.2025 (sh uus krundijaotuskava), omaniku esindaja Sten Üprus poolt tel teel 13.06.2025 esitatud info, Põlva valla arhitekt-planeerija Tiia Zuppur poolt esitatud info meili teel.
Hindamisaruande koostanud hindaja:	kutseline hindaja Eva-Mari Luts (kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 202931)

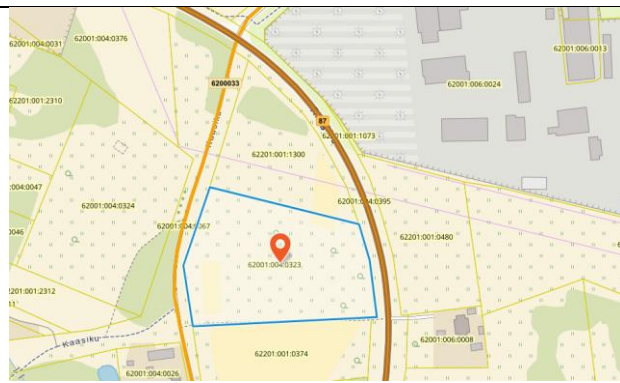
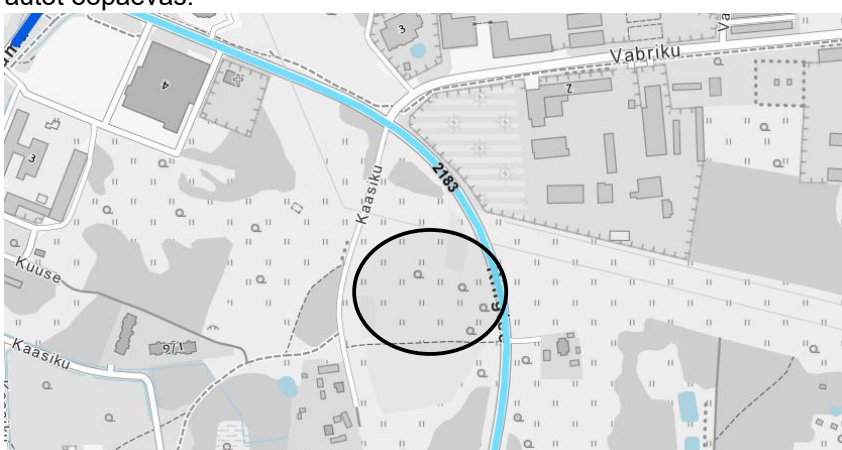
3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

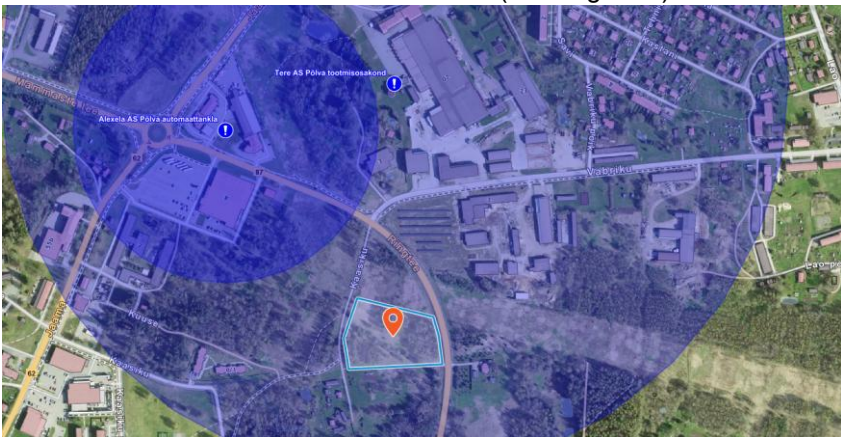
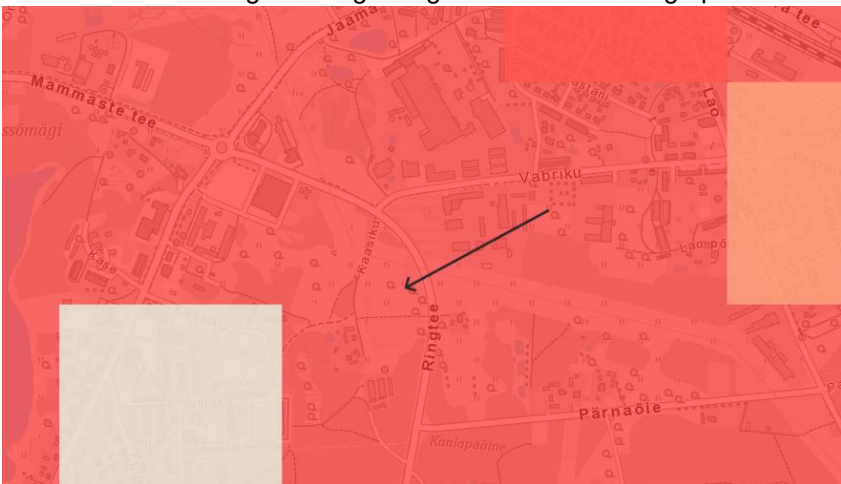
3.1 Õigussuhete kirjeldus

Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, Ringtee 10	
Kinnistu nimi:	MAMASTE VISSI 35
Kinnistu liik:	kinnisasi
Registriora number:	326838
Katastriüksuse tunnus	62001:004:0323
Sihtotstarve	Sihtotstarbeta maa 100%
Katastriüksuse pindala:	14156 m ²
Omanik:	Craverdoon Kinnisvara OÜ (registrikood 11955771)
Hinnatava vara kasuks seatud piiratud asjaõigused:	väärtuse kuupäeva seisuga registriora I jaos vastavasisulised kehtivad kanded puuduvad
Koormatised ja kitsendused:	väärtuse kuupäeva seisuga registriora III jaos kehtivad kanded puuduvad
Hüpoteegid:	väärtuse kuupäeva seisuga registriora IV jaos kehtivad hüpoteegid puuduvad.
Poleliolevad kinnistamisavaldused (plommid)	väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad
Hinnatavat vara koormavad üüri- ja/või rendilepingud:	rendilepingud puuduvad, vara on omaniku kasutuses.
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud aspektid, piirangud:	<p>vastavalt Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendusele lasuvad katastriüksusel, järgmised maakasutuse kitsendused:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elektripaigaldise kaitsevöönd; - Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; - Planeeringu ala. <p>Olemasolevad kitsendused ei takista valdavalt kuigi olulisel määral hinnatava vara võimalikku sihtotstarbelist kasutamist ega takista vara võõrandamist, mistõttu ei oma olemasolevad maakasutuse kitsendused käesoleval juhul hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele kuigi olulist mõju.</p> <p>Kitsenduste kaart, nende loetelu ja ulatus on toodud eksperthinnangu Lisas number 3</p>

3.2 Asukoha kirjeldus

Makroasukoht		
Maakond, asustusüksus:	Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn	
Kaugus keskustest:	Põlva kesklinn (Keskväljak) asub ~ 2,5 km kaugusel (mööda sõiduteed)	
Konkureerivad turupiirkonnad:	Põlva linn ja linnaümbruse asulad, eelkõige Mammaste ja Rosma piirkonnad.	
Mikroasukoht		
Naabus:	Ühepereelamud, tootmishooned	
Juurdepääs:	jalakäijad	rahuldav, kergliiklustee puudub mõlemal pool
	sõidukid	hea
	kommentaar	otsene juurdepääs avalikult kasutatavalt Kaasiku teelt (Kase jupp) (tee nr 6200033), mis on heas seisukorras kruusakattega ja Põlva ringteelt (tee nr 87), mis on heas seisukorras asfaltkattega (mitteametlik mahasõit).

		 <div> <div> RiigiteedSees </div> <div> Kohalik-, era- ja metsateeSees </div> <div> Registreeritud KÜSees </div> </div> <div> <div> Põhimaantee Tugimaantee Kõrvalmaantee Ramp, ühendustee Muu riigitee trassi osa </div> <div> Kohalik tee Eratee Metsatee </div> <div> registreeritud KÜ </div> </div> <p>Allikas: Maa- ja Ruumiameti Teeregistri kaardirakendus</p>
Infrastruktuur:	kool	Roosi kool ~ 1,4 km
	lasteaed	Põlva Lasteaed Mesimumm ~ 1,4 km mööda teed.
	kauplus	Põlva Maksimarket ~ 500 m kaugusel
	ühistranspordi-peatus	maakonnaliinide peatused „Selvehall“ ~ 800 m kaugusel, „Lina“ ~ 1,1 km
Veekogu:	puudub	
Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonna- ja sotsiaaluhtimise aspektid (sh füüsilised kliimakriiskid ja üldine keskkonnakvaliteet)		
Müratase:	hinnatava maa-ala või ka selle lähimbruse osas pole täpne müratase teada, mille juures piirkondliku mürafooni moodustab peamiselt läheduses olevate teede liiklusrüra ja tööstusrüra (müratase on hinnanguliselt keskmisest madalama tasemega)	
Liikluskoormus:	Tuginedes 2024. aasta Transpordiameti liiksussageduse kaardirakenduse andmetele, on hinnatava varaga piirnev Põlva ringtee keskmisest madalama liiklusrüra, mille aktiivsus on ca 2200 autot ööpäevas. <div>  </div>	

	<p>AKÖL</p> <ul style="list-style-type: none"> 20 000 + 10 000 - 19 999 6 000 - 9 999 3 000 - 5 999 1 000 - 2 999 300 - 999 kuni 299 <p>Allikas: Transpordiameti liiklussageduse kaardirakendus Hinnatava vara asukoht on tähistatud musta sõõriga.</p>
Reostus ja reostusohu, jääkreostus:	<p>Keskkonnaportaali kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatava kinnisasja osas teada võimalikku jääkreostust.</p> <p>Hindajal puudub muus osas teave, et kas maa-alal esineb reostust või reostuse ohtu (vt ka piiravad tingimused peatükis 1.3). Sealjuures pole ka teada, et kinnisasja osas oleks läbi viidud keskkonnavalaseid ekspertiise või esineks muid reostust kinnitavaid materjale.</p>
Maardlad:	<p>Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt maardlate (sh prognoosvarude) maa-alal ega ka altkaevandatud maa-alal</p>
Ohtlikud kätised:	<p>Maa- ja Ruumiameti ohtlike kätiste kaardirakenduse andmeil paikneb vara Tere AS Põlva tootmisosakonna alal (C-kategooria)</p>  <p>Allikas: Maa- ja Ruumiameti ohtlike kätiste kaardirakendus Ekspert hinnangu koostaja hinnangul ei ole mõju täpsemalt määratletav, kuna turuosaliste poolt ei ole nõudluse ja mõju väärtusele tuvastatav.</p>
Radoonirisk:	<p>Eesti radooniriski levialade kaardi andmeil paikneb hinnatav vara alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonisaldusega pinnaseid:</p>  <p>Märkus: hinnatava vara ligikaudne asukoht on tähistatud musta noolega.</p>

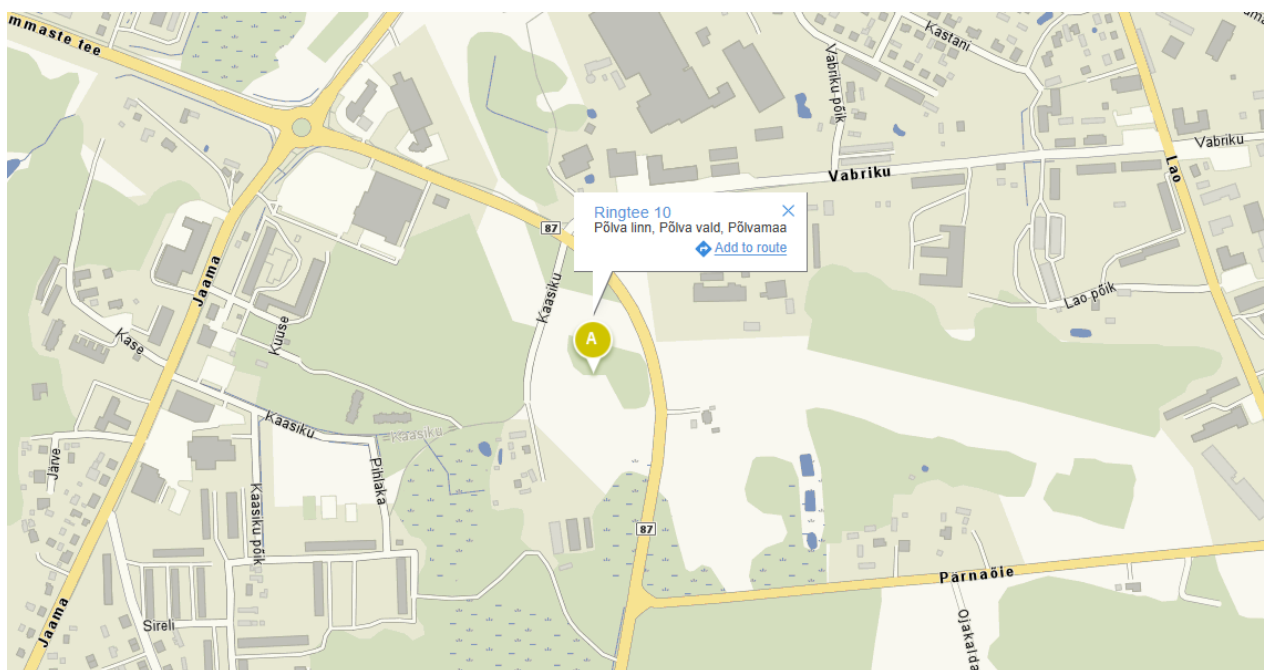
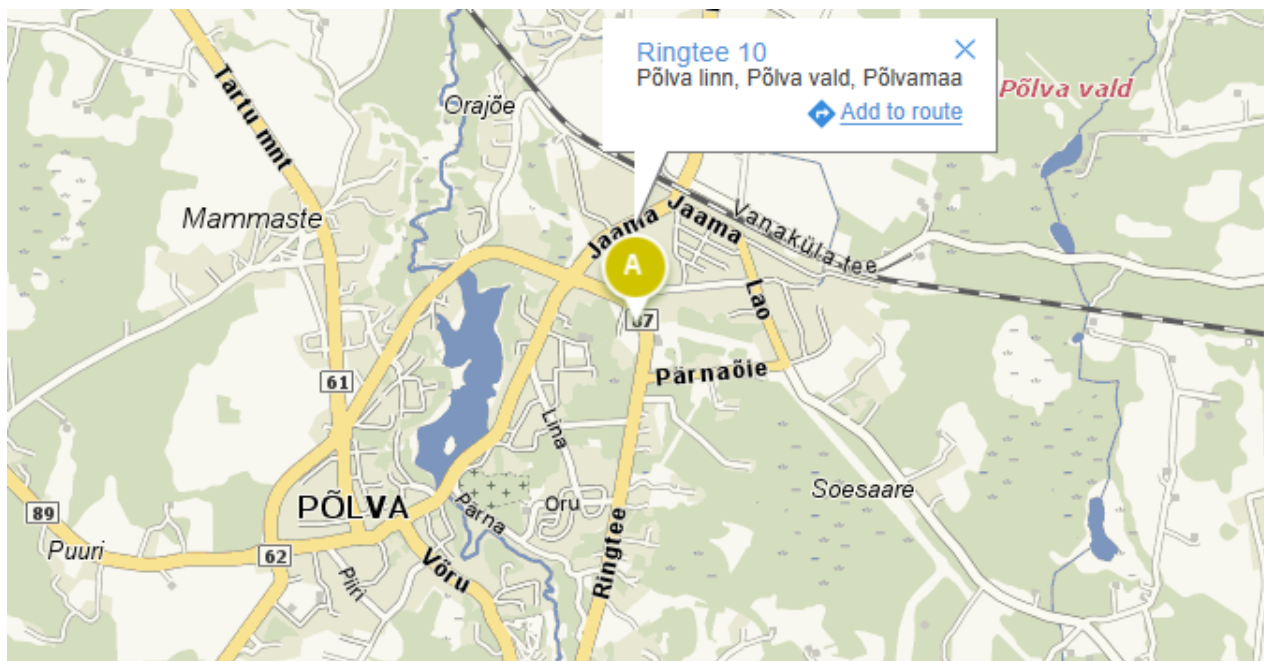
	<p>Rn-riski ruutkaart (500x500 m)</p> <p>Rn-riski väärtus (kBq/m³)</p> <ul style="list-style-type: none"> < 10 10 - 30 30 - 50 50 - 100 100 - 150 150 - 250 250 - 500 <p>Rn-risk omavalitsuse tasemel</p> <p>Omavalitsuse klass</p> <ul style="list-style-type: none"> Kõrge või väga kõrge Täiendav uuringuvajadus Keskmine või madal <p>Allikas: Eesti pinnase radooniriski kaart (Eesti Geoloogiateenistus, andmed 2023. a. seisuga)</p> <p>Eksperthinnangu koostaja hinnangul ei oma käesoleval juhul asjaolu, et hinnatav vara paikneb maa-alal, kus võib esineda radooniriski, hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele otsest negatiivset mõju (sh isegi kui taoline mõju esineb, ei ole see eksperthinnangu koostaja hinnangul üheselt ega täpselt määratletav ning kuna hinnatava vara turuväärtuse hindamisel on peatükis 5.4 võrdlusmeetodi rakendamisel kasutatud võrdlustehinguid ainuüksi sarnasest piirkonnast, mis on tervikuna sarnase radooniriski esinemissageduse tõenäosusega piirkond, sisaldub seega radooniriski võimalik mõju juba hindamistulemuses</p>
Üleujutusrisk (sh pinnase erosioon ja maalihked):	<p>Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt üleujutusriskiga maa-alal.</p> <p>Samaaegselt ei paikne hinnatav vara ka teadaolevalt võimaliku pinnase erosiooni või ka maalihete esilekerkimise ohuga piirkonnas.</p>
Soojussaared ⁶ :	<p>Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara soojussaarte esinemistõenäosusega alal (sh esineb hinnataval kinnisasjal kui ka naabruses olevatel kinnisasjadel arvestataval määral madal- kui ka kõrghaljastust)</p>
Metsatulekahjude oht:	<p>hinnatav vara paikneb loodusliku kõrghaljastusega piirkonnas, kus võib esineda Eesti Vabariigi kontekstis metsatulekahjude esile kerkimise riski, mille juures hindaja soovib siinkohal vastavat riski mitigeerida eeskätt võimaliku vara kindlustuslepingu sõlmimise läbi</p>
Muud võimalikud kliimaohud:	<p>võttes arvesse Eesti geograafilist asukohta ja hõredat asustust, on siinsed kliimamuutustega kaasnevad riskid suhteliselt väikesed ja reeglina väga piiratud ning sageli pelgalt kohaliku mõjualaga. Asustust mõjutavad muud võimalikud kliimaohud avalduvad üle Eesti üsna juhuslikult (nt tormid, kuumalained, äkilised üleujutused jmt), sõltudes pigem võimenduvast juhuslike kokkusattumisest, puudulikust ehituskvaliteedist või ohtude ignoreerimisest (erinevaid kliimakahjustusi on mõningal määral võimalik ennetada lisaks üld- ja detailplaneeringutes sätestatavate maakasutus- ja ehitustingimustele ka ehitustegevuse ning selle kvaliteedi kaudu)⁷.</p>

⁶ Kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt linnades, aga ka tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikese kiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku. (allikas: Keskkonnaagentuuri kodulehekülge)

⁷ Allikas: Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030 (Keskkonnaministeerium).

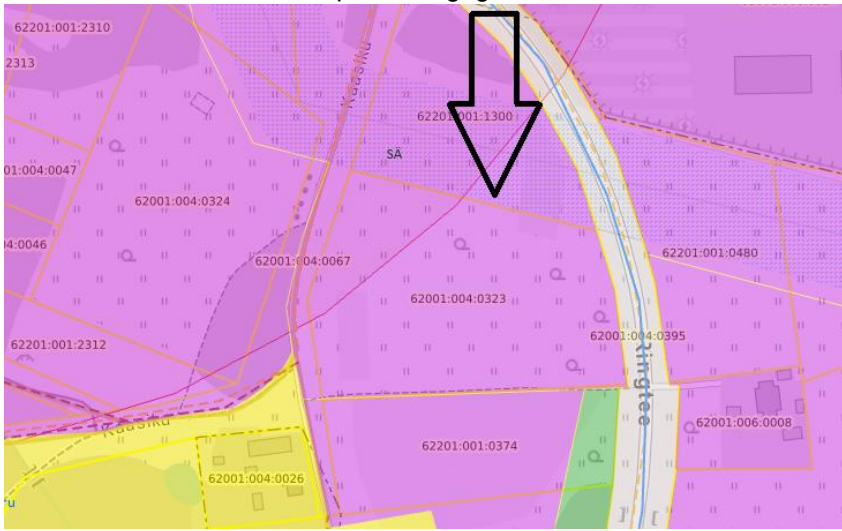
	Muude võimalike kliimaotudega seotud tagajärgede kaudseks ennetamiseks soovib hindaja siinkohal sõlmida vara osas eeskätt kindlustuslepingu
Koondhinnang asukohale	
Hinnanguliselt kõrge nõudlusega asukoht Põlva maakonna kinnisvaraturul.	

Asukohaskeemid:




Allikas: www.kaart.delfi.ee

3.3 Katastriüksuste kirjeldus

Katastriüksus	62001:004:0323
Katastriüksuse pindala:	14156 m ²
Sihtotstarve:	Sihtotstarbeta maa 100%
Geomeetria:	Katastriüksus on ebakorrapärase hulknurga kujuline
Reljeef:	Tasane reljeef
Haljastus:	looduslik kõrghaljastus
Piirdeaiad:	puuduvad
Jalg/sõiduteed:	Katastriüksuse sisesed teed puuduvad
Jäätmemajandus:	puudub
Parkimistingimused:	Parkimine Ringtee tee ja Kaasiku tee ääres, katastriüksuse siseselt parkimisvõimalused välja ehitamata, elektriauto laadimispunkt puudub, lähim ~ 2,5 km kaugusel.
Üldplaneering:	<p>Vastavalt kehtivale Põlva valla üldplaneeringule (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16) asub hinnatav vara segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-alal (erinevus SE alast, et siin ei asu elamuid ja ühiskondlikke hooneid). Olemasolev maakasutus ei ole vastusolus kehtiva üldplaneeringuga.</p>  <p>Märkus: hinnatava vara asukoht on tähistatud musta noolega. Allikas: Põlva valla üldplaneeringu maakasutuskkaart Olemasolev maakasutus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.</p>
Detailplaneering:	Väärtuse kuupäeva seisuga hinnataval varal kehtiv, koostamisel või algatatud detailplaneering puudub.
Ehitusõigus:	Ehitusõigus on täpsustamata, kuid vastavalt üldplaneeringule: - ehitusõigust tagava kü min suurus 1500 m ² või olemasolev kü, täisehituse % 60, hoone max kõrgus 15 m; - vähemalt 10% kü-st peab olema kõrghaljastusega
Tehnovõrgud	Puuduvad
Kinnisasja olulised osad	
Puuduvad. Ekspert hinnangu Lisas nr 1 on toodud hinnatavat vara iseloomustav fotomaterjal.	

3.4 Planeeritava äralõike kirjeldus

Katastriüksus	äralõige teostatakse katastriüksusest tunnusega 62001:004:0323
Äralõike pindala:	567 m ²

Positsioon:	3																				
Omandaja:	Eesti Vabariik																				
Paiknemine:	<p>Äralõige paikneb kinnisasja ida/kirde osas, moodustab kitsa siilu tee ääres.</p>  <table border="1" data-bbox="1289 293 1460 465"> <thead> <tr> <th colspan="2">KATASTRILISE ANDMED:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>POS NR</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>KÜ nummis</td> <td>62001.004.0323</td> </tr> <tr> <td>KÜ lahiaadress</td> <td>Ringtee 10</td> </tr> <tr> <td>Kinnistu registratsiooni nr</td> <td>326838</td> </tr> <tr> <td>Mõõdukavus</td> <td>konverteeritud, transformeeritud</td> </tr> <tr> <td>KÜ pindala [m²]</td> <td>14156</td> </tr> <tr> <td>Äralõike pindala [m²]</td> <td>567</td> </tr> <tr> <td>Maa omandaja</td> <td>Transpordiamet</td> </tr> <tr> <td>Kinnistule ulatav ehitustegevus</td> <td>Jalgratta- ja jalgte ehitus koos muudatusega</td> </tr> </tbody> </table> <p>TINGMÄRGID</p> <ul style="list-style-type: none"> Katastrilise piir Katastrilise positsiooni number Teemaa piir vabariigile Äralõike ulatus vabariigile Äralõike ulatus riigimandile Projekteeritud tee servipinnad Projekteeritud rõlv Projekteeritud kinnis Roadbeton alus Projekteeritud jalgratta- ja jalgte alustel Projekteeritud haldusala piirid Projekteeritud teep Projekteeritud jalgratta- ja jalgte välgel mood Projekteeritud ümbritsetav alade välgel mood Projekteeritud välisvõrgu ehitused Likvideeritud objektid Tuulakivide <p>roo</p> <p>Proj. koord. 5002110 Proj. koord. 5002110 Proj. koord. 5002110</p> <p>Ringtee RT Põlva ringtee km 3,09–6,034 ja RT 90 Põlva-Karisilla km 0,15 - 0,40 Põlva linna ja Rosma küla vahelise lõigu jalgratta ja jalgte projektist</p> <p>KRUNDIAJUTUSKAVA, POS 3</p> <p>20206</p> <p>1:500</p>	KATASTRILISE ANDMED:		POS NR	3	KÜ nummis	62001.004.0323	KÜ lahiaadress	Ringtee 10	Kinnistu registratsiooni nr	326838	Mõõdukavus	konverteeritud, transformeeritud	KÜ pindala [m²]	14156	Äralõike pindala [m²]	567	Maa omandaja	Transpordiamet	Kinnistule ulatav ehitustegevus	Jalgratta- ja jalgte ehitus koos muudatusega
KATASTRILISE ANDMED:																					
POS NR	3																				
KÜ nummis	62001.004.0323																				
KÜ lahiaadress	Ringtee 10																				
Kinnistu registratsiooni nr	326838																				
Mõõdukavus	konverteeritud, transformeeritud																				
KÜ pindala [m²]	14156																				
Äralõike pindala [m²]	567																				
Maa omandaja	Transpordiamet																				
Kinnistule ulatav ehitustegevus	Jalgratta- ja jalgte ehitus koos muudatusega																				
Planeeritud ehitustööd:	<p>Jalgtee ehitus, mis jääb hinnatava vara äralõike alale.</p> <p>Olemasolev mahasõit maanteelt on mitteametlik, Maa- ja Ruumiameti Teeregistri kaardirakenduse andmetel on tegemist jalgrajaga, kuid kergliiklustee ehitusega seoses on planeeritud ehitada mahasõit transpordiga juurdepääsuks lisaks olemasolevale juurdepääsule maaüksuse lääneküljel asuvalt Kaasiku tänavalt ka Ringtee tänavalt, Ringtee 10 ja Ringtee 12 maaüksuse piirilt.</p> <p><i>Tuleb arvestada, et mahasõit rajatakse parameetrite poolest sarnane olemasolevale ehk et projektiga tagatakse juurdepääs praegusele maakasutusele. Juhul kui tulevikus on kavas kinnistu arendamine tuleb juurdepääsu küsimuses (ja ka tegevuse korral riigitee kaitsevööndis) Transpordiameti poole pöörduda ning selles menetluses vaadatakse juurdepääsu lahendus uuesti üle, et see oleks arendustegevusega kooskõlas. Muuhulgas võib see tähendada, et muutub juurdepääsu asukoht, parameetrid või ristmiku tüüp.</i></p>																				
Geomeetria:	Äralõige paikneb kinnisasja idaosas, moodustab kitsa siilu tee ääres																				
Reljeef:	Reljeef valdavalt tasane																				
Piirdeaed:	Puudub																				
Jalg- ja sõiduteede kate:	puudub																				
Haljastus:	Äralõikele jääb kõrghaljastus																				
Ehitusõigus:	Puudub																				
Hoonestus:	Puudub																				
Tehnovõrgud:	Hindajale teadaolevalt ei jää äralõikele tehnovõrke																				
Omaniku poolne täiendav kommentaar:	Telefoni vestluse kokkuvõte 13.06.2025: Omaniku esindaja Sten Üpruse on teehitusest teadlik, tehnovõrgud ja DP puuduvad. Muud kommentaarid puuduvad.																				

3.5 Hinnatava vara kestlikkus ja vastavus ESG nõuetele

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)

Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10)

Hindaja hinnangul on kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid võimalik järgida sihipärase kinnisvaraarenduse kaudu, mis võimaldab vara kestlikku kasutamist.

ESG hõlmab tegureid, mis kuuluvad järgmistesse valdkondadesse: keskkond (E-environment), sotsiaal (S-social) ja juhtimine (G-governance). ESGd võib tingilikult nimetada vastutustundlikkuseks. Kestlikkuse amplituud on ESGga sama, kuid ESG näol on tegemist pigem üldisema käsitlusega. ESG koos konkreetsete mõõdikutega on üha laiemat kasutust leidnud ettevõtte ja investearu analüüsimisel, mille juurest on see jõudnud ka kinnisvara valdkonda, sh kinnisvara hindamisse. ESG lisab valdkonda konkreetsetust ja loob paremad võimalused varade võrdlemiseks. (EVS 875-13).

Hinnatav vara vastab eksperthinnangu koostaja hinnangul väärtuse kuupäeva seisuga kehtivatele võimalikele ESG nõuetele üsna arvestatavas ulatuses.

Senist kinnisvara juhtimise kvaliteeti võib üldplaanis pidada heaks.

Täpsem ESG tegurite loetelu on esitatud eksperthinnangu allkirjastatud digikonteineris oleva Lisa C all.

Hindajale teadaolevalt kinnisasja osas kõrvalekalded tavapärasest keskkonnakvaliteedist üldplaanis puuduvad (vt ka peatükk 3.2).

Kehtivad kestlikkuse ja ESG nõuetele vastavuse kriteeriumid ei mõjuta hetkel hindaja hinnangul teadaolevalt kuigi laialdasel võimalikul määral hinnatava vara turuväärtust või ka likviidsust, kuid ei saa välistada, et vara võimaliku kestlikkuse muutumise (halvenemise), ESG nõuete regulatiivse karmistumise või ka hetkel ettenägematutel põhjustel keskkonnakvaliteedi võimaliku muutumise (halvenemise) korral võib vastav mõju selgemalt esineda (süveneda) ning seda eeskätt pikemas perspektiivis.

4. TURUÜLEVAATED

4.1 Makromajanduse ülevaade

Alus – Eesti Pank, Eesti Statistikaamet, Eesti Töötukassa, Rahandusministeerium, Eesti Konjunkturiinstituut 15.05.2025

2022. aasta alguses esile kerkinud Ukraina kriisist alustades tabas majandust otsestest ja kaudsetest põhjustest 2022. aasta III kvartalist taaskordne surutis. Kuigi Eesti majandussidemed seoses Venemaa ja Valgevenega olid ekspordi osas suhteliselt vähesed, on kujundanud rakendatud majandussanktsioonid siiski arvestatavat mõju just eksporditavate ja ka imporditavate kaupade hinnatasemetele, mille juures hinnatõus on 2022. aastast olnud üheks tõsisemaks probleemiks edasise majanduskasvu kui ka elanikkonna reaalsissetulekute kasvu hoidmisel. Kiire inflatsiooniga keskkonnas asuti 2022. aastast baasintressimäärasid järsult tõstma, mis oli omakorda vahepeal majanduslangust võimendanud. 2023. aastal langes sisemajanduse kogutoodang reaalhindades aastases võrdluses koguni 3,1%, kuid 2024. aastal juba siiski pelgalt 0,2% võrra, mille juures 2024. aasta IV kvartalis püsiv majanduslangus 1,2%lise aastase kasvu taustal taas lõppes. Majanduskasv osutus aasta lõpus kiiremaks kui esialgselt prognoositud, mille juures võib ka 2025. aasta avalduda hetkel oodatust optimistlikumate näitajatega. 2025. aasta I kvartali kiirhinnang majanduskasvule oli 1,2%.

Edasine majanduskasv eeldab lühiperspektiivis probleemide lahendamist seoses välisnõudlusega, inflatsiooni vaibumist kui ka laenuhinnade täiendavat odavnemist ning pikemas perspektiivis investeringuid ja tootlikkuse kasvu. Valitsus peaks majanduskasvu ja konkurentsivõimet toetama hetkel võimalikult positiivse ettevõtluskeskkonnaga, kuid peale riigikogu valimisi on 2023. aastast mindud selles osas aga hoopis vastupidises suunas. Majanduse täiendav laenuhinnaga toetamine tooks aga ehk kaasa püsiva hinnatõusu, suurema palgasurve ja ettevõtete investeringute vähenemise, mis võivad mõningase viitajaga ohustada ettevõtete konkurentsivõimet. Valitsussektori suurenenud kulutuste taustal oli juba ettenähtavalt üha suurem risk, et maksukoormus võib asuda mõningase viitajaga suurenema. Edasine majanduskasvu potentsiaali realiseerimine sõltub suuresti 2021. aasta lõpust esile kerkinud inflatsioonilise keskkonna rahunemisest ning tarbijakindluse paranemisest, mille juures aga laenuhinnad on juba asunud 2023. aasta lõpust odavnema ja ettevõtete investeringud on suurenenud. Üleüldiselt kuigi jõulist majanduskasvu taastumist siiski lähikvartaliteks justkui ei näi, mille juures Eesti Pank prognoosib 2025. aastaks majanduskasvu pelgalt 1,5% ulatuses.

Kiirenenud toormehindade kasvu, kiirenenud palgakasvu ja kõrgete energiahindade taustal võis eeldada, et Eesti konkurentsivõime eksporditurgudel asub mõningase viitajaga halvenema ning seda võis juba 2022. aasta II poolest ka täheldada, mille järel 2023. aastal olukord märgatavalt kehvemaks muutus. Kuigi ka veel 2024. aastal taandus kaubaeksport Eestis 4% ja import 2% ulatuses, siis üldiselt siiski näib, et eksporditõrjete jaoks jäi keeruliseim periood juba 2023. aasta III kvartalis ning välisnõudlus on asunud taas paranema, viidates 2025. aasta vaates kaubaeksporti võimalikule suurenemisele. 2025. aasta I kvartalis suurenes kaupade eksport jooksevhindades võrreldes aastatagusega juba 14%, samalaadsest kui import kasvas omakorda 14% ulatuses. Ekspordikasv püsis sealjuures kolmandat kvartalit järjest, viidates selgelt majanduslanguse tsüklist väljumisele. 2025. aasta märtsis kasvas kaupade eksport juba koguni 17% ja import 13% võrra.

Veel 2022. aasta I pooles olid eluasemelaenu intressimäärad Eestis ajalooliselt madalaimal tasemel (märtsis madalaim tase 2,02%), kuid laenuintressi fikseerimise soov ei olnud laenuvõtjatel olenemata seejärel esilekerkinud Euribori järsust tõusust kasvanud. Suurenenud konkurentsi ja EKP ekspansiivse rahapoliitika tõttu olid intressimäärad 2020. aasta juulist üsna kiirelt alanenud, kuid see oli pelgalt ajutine ning 2022. aasta suve algusest asusid intressid taas kasvama, küündides 2022. aastal keskmiselt 2,68% ja 2023. aastal juba 5,33% juurde. Pankade likviidsuse üleküllus ja 2022. aastast aset leidnud elamispindade turu jahenemine suunas konkurentsi suurenedes intresse siiski ülespoole oodatust väiksemas ulatuses. 2024. aastal kujunes seejärel keskmiseks eluasemelaenu intressimääraks 5,25%. Laenuhinnade kallinemist on tagasi hoidnud marginaalide langus ja asjaolu, et suur hulk krediidiandjate finantseerib end Eestis suuresti läbi hoiuste, mitte läbi rahvasuvaheliste kapitaliturgude. Euribori osas on aga tõusutsükkel läbitud, mille juures

2023. aasta sügisel oli tipptasemeks 4,15%, samaaegselt kui 2025. aasta maikuu keskpaigas oli 6-kuu Euribor ligi 2,1% tasemel. Ettevaatavalt laenuraha odavnemine 2025. aastal püsib. 2025. aasta märtsis oli uute väljastatud eluasemelaenude keskmiseks intressimääraks juba 4,1%.

Tähtjaks tasumata laenude maht on püsinud aga jätkuvalt väga madal. Üle 60 päeva viivises olevate eluasemelaenude osakaal eluasemelaenude portfelist oli 2025. aasta märtsis 0,18%, mida oli marginaalselt enam kui aasta varasemalt. Viivislaenude osakaalu vähenemist oli 2021. aasta sügisest suuresti mõjutanud II pensionisamba raha vabanemine, kuid marginaalset kasvu on mõjutanud 2022. aasta sügisest avaldunud majanduslik olukord. Eluasemelaenuturu võimaliku ülekuumenemise taustal tõi Eesti Pank veel 2022. aasta alguses välja, et võib vajadusel laenuandmise tingimusi karmistada, kuid sellele oli viidatud ka juba varasematel aastatel ning tagantjärele vaadatuna oleks seda võinud tegelikkuses ka juba 2021. aasta II pooles teataval määral teha, sest 2022. aasta IV kvartalist algas kinnisvaraturul laiapõhjaline jahenemine peale turu selget ülekuumenemist. KredExi käenduse osas mõningad esmased muutused küll toimusid, kuid nende mõju oli marginaalne. Eesti Pank on omakorda 2022. aasta lõpust viidanud, et eluasemelaenude väljastamise nõudeid pole lähiajal enam täiendavalt plaanis muuta ning 2024. aastast pigem näib, et laenuraha pakkumist üritatakse kaudselt soodustada nii krediidiastutuste kui ka kinnisvaraarendajate ja Keskpanga endi poolt.

Ettevõtete pikaajaliste laenude keskmine intressimäär on püsinud muutlik, mis on tingitud sellest, et laenuprojektide ja ettevõtete endi riskitase erineb kuust kuusse rohkem kui majapidamiste puhul. 2025. aasta märtsis väljastatud pikaajaliste ärialaenude keskmiseks intressimääraks kujunes 5,1%, mida oli koguni 27% võrra vähem kui aasta tagasi. Viimaste aastate kõrgemate intressimäärade ja Eestis laialdaselt kasutusel olevate ujuvate intressimäärade tõttu üleüldiselt on viivises olevate äriühingute laenude maht hiljaaegu suurenenud, mille juures taoliste laenude hulk oli hiljutiste aastate kõrgeimal tasemel just 2024. aasta lõpus. Mitmed juba esmalt koroonakriisis kannatada saanud ettevõtted võivad ka veel 2025. aastal lõplikult ukсед sulgeda, kuna neid on tabanud aastast aastasse kestvad püsivad ületamatud raskused, seda eriti madala lisandväärtusega ettevõtete puhul väljaspool Eesti piirkondlikke suuremaid keskusi. Suuremad koondamislained näivad olevat siiski üleriigiliselt juba peamiselt 2023. aasta näol möödunud, kuid kõrgemate intressimääradega kohanemine leiab aset teatava ajalise viitega.

2025. aasta aprilli istungil otsustas Euroopa Keskpanga (EKP) nõukogu alandada hoiustamise püsivõimaluse intressimäära 2,25% tasemele, mille juures edasiselt võib ka 2025. aastal oodata olukorda, kus intressimäärasid omakorda täiendavalt langetatakse. Vaibunud inflatsiooni taustal on Euroopas ka positiivsed reaalinressid periooditi taas esile kerkinud, kuid pikas perspektiivis ei pruugi see olla siiski püsiv nähtus. Euroala finantssüsteemile pakutavat likviidsustuge on viimasel ajal vähendatud ning sellel kursil jätkatakse ka edasiselt. EKP hinnastabiilsuse eesmärgiks on, et euroala inflatsioon püsiks 2% lähedal, kuid EKP prognooside kohaselt pole seda püsivalt enne 2026. aastat oodata, kuna alusinflatsioon ei ole veel piisavalt aeglustunud. Intressimäärade tõstmine on jahutanud nii reaalmajandust tervikuna kui ka paralleelselt kinnisvara- ja finantsturgudel toimuvat, kuid see ei lahenda vahepealset suures osas tarneahelate probleemidest põhjustatud hinnakasvu kiirenemist. Intressipoliitika muutustele on jooksvalt reageerinud ka Euribor, mis viitas aga krediitkulude kõrgtaseme saavutamisele juba 2023. aasta II pooles ja mis arvatavalt jätkab langust ka 2025. aastal, taandudes aasta lõpuks ligi 1,75% tasemele ja asudes seejärel taas vaikselt tõusma.

2022. aasta septembrini kestnud ettevõtete pikaajaliste laenude mahu kasv pöördus majanduslanguse faasi alates samuti langusesse, mille juures ettevõtjate kindlustunne investeringuid teha oli halvenenud ning nõudlus nii sise- kui ka välisturgudel oli vähenenud. 2022. aastal üldiselt suurenes ettevõtete laenude käive veel siiski 6,9% võrra, mille järel 2023. aastal alanes laenude käive siiski pelgalt 2,6% ulatuses, olles suuresti seotud refinantseerimiste kasvuga sarnaselt eluasemelaenude turule. 2024. aastal väljastati seejärel ettevõtetele suunatud laene koguni 13% suuremas mahus kui 2023. aastal, mille juures laenuõudlus suurenes just IV kvartalis. 2024. aasta detsembris kasvas ettevõtete laenukäive võrreldes aastatagusega koguni 77%, mille juures 2021. aasta detsembrikuiisele ajaloolisele rekordile jäädi veel siiski mõnevõrra alla. Struktuurselt on kinnisvarasektoriga seotud laenude maht olnud jätkuvalt küllaltki laialdane, viidates majandussüsteemis ebaühtlastele arengutele. Viimati, 2025. aasta märtsis, kasvas väljastatud laenude käive aastases võrdluses 57% ulatuses.

Ettevõtete hoiuste maht püsis vahepealse marginaalse vähenemise järgselt 2024. aastal samal tasemel nagu 2023. aastal, mille kõrval aga kodumajapidamiste hoiuste kasv kiirenes 5% tasemelt koguni 12% juurde. Hoiuste kasvutempo oli aastatel 2022 - 2023 taandunud peamiselt suurenenud kulutuste ja ettevõtete puhul ka vähenenud sissetulekute arvelt. Hoiuste maht kasvas Eestis nii 2022. kui ka 2023. aastal tunduvalt aeglasemini kui pankade laenu- ja liisinguportfell, viidates majandusagentide kapitaliseerituse halvenemisele ja võimalike maksehäirete esilekerkimisele lähitulevikus. Olenemata sellest, et inimeste säästud 2024. aastal taas tugevalt kasvasid, on selle taga olnud aga peamiselt jõukamad leibkonnad. Laiapõhjalise hinnakasvu taustal elasid 2022. aastal paljud majapidamised II poolaastal juba vahepeal säästude arvelt, kuna nende säästmisvõimekus on olnud löögi all. Kodumajapidamiste olukord on küll asunud paranema, kuid ettevõtete käekäik on teatava ajalise viitega olnud veel siiski üsna keerukas, mille juures on aga märgata, et ettevõtte on asunud siiski suunama varasemast enam kapitali uuteks investeeringuteks. 2025. aasta märtsis suurenes kodumajapidamiste hoiuste hulk aastases võrdluses 0,8% ning ettevõtetel 0,3% võrra.

Kui 2023. aastal aeglustus kodumajapidamiste laenu- ja liisinguportfelli jäägi kasv 5,8% tasemele, siis 2024. aastal kiirenes kasv taas 8,4% juurde, ületades ka elanikkonna sissetulekute keskmist kasvutempot. Eluasemelaenude portfell kasvas sealjuures 7,7%, mille juures uute eluasemelaenude käive oli refinantseerimisoperatsioonide laialdase hulga tõttu koguni 15% kõrgem kui 2023. aastal. Uute eluasemete laenulepingute koguarv suurenes 2024. aastal paralleelselt siiski pelgalt 0,4%, samaaegselt kui keskmine kodulaenu summa kasvas taas kiirenevas tempos 7,4% võrra. Uute korterite paberil ettemüük on küll jätkuvalt vähene, kuid laenuturu aktiivsust hoiab suuresti olemasolevate laenude refinantseerimine ning näib, et elamispindade turul on aktiivsus laialdaselt hiljaaegu suurenenud just järelturul. 2025. aastal võib oodata eluasemelaenude järgse nõudluse mõningast suurenemist, mis on tihedalt seotud intressimäärade taandumistsükliga ja oodatava majanduskeskkonna kui ka üldise tarbijakindlusega võimaliku paranemisega. 2025. aasta märtsis kasvas eluasemelaenude käive aastases võrdluses 32%, mille kõrval lepingute arv suurenes 0,6%.

Statistikaameti andmetel oli 2024. aastal Eesti tööturul tööjõus osalemise määr 74,6%, tööhõive määr 68,9% ja töötuse määr 7,6% tasemel. Eesti Pank prognoosib 2025. aasta tööpuuduse määraks 7,3%, mille juures hiljutine kasv on suures osas aset leidnud aga sõjapõgenike tööturule lisandumisest. 2025. aasta I kvartalis oli töötuse määr 8,6%, tööhõive määr 67,4% ja tööjõus osalemise määr koguni 73,7%, mille juures töötute arv on absoluutnumbrites olnud viimase 12 aasta kõrgeimal tasemel. Aastatel 2022 - 2023 halvenenud tööturuga seotud probleemid olid suuresti struktuursed, kus sügavamad probleemid esinesid pigem üksikutes sektorites. Töötajaid üritati aastate 2022 - 2024 majanduslanguse vältel töödandjate poolt suuresti säilitada, mis aga viitab, et majanduskasvu esilekerkides ei pruugi see tööturul lähitulevikus just kuigi märkimisväärset positiivset mõju kaasa tuua. Kuigi tööpuudus on 2025. aasta kevadel olnud Töötukassa andmeil madalam kui veel aastatel 2023 - 2024, on siiski täheldada struktuurse tööjõupuuduse püsimist, mis omakorda viitab ka pikemas perspektiivis palgakasvu jätkumisele.

2021. aastal kasvasid peamiselt energiakandjate kallinemise tõttu Eestis tarbijahinnad 4,6% ja 2022. aastal juba laiapõhjalise hinnatõusu taustal koguni 19,4% võrra. 2023. aastal vaibus hinnatõus seejärel 9,2% tasemele, püsid 2024. aastal taas pelgalt 3,5% juures. Viimastel kuudel on juba olnud siiski taaskordselt viiteid hinnatõusu järjekordsest kiirenemisest, mille juures 2025. aasta aprillis oli aastane hinnatõus 4,5%. Energia- ja toorainehindade kasv oli kuni 2022. aasta sügiseni järsult kiirenenud, millele omakorda lisandus ka toiduainehindade, rõivaste ja teenuste hinnakasv koos üldise palgakasvu spiraaliga, kuid eeskätt energiahinnad on hiljaaegu taas arvestatavalt taandunud. Erinevate toormete kui ka energiahindade osas võib inflatsioon majanduslike olude paranemise puhul siiski peatselt taas kiirenema asuda. 2025. aastal ongi üldiselt oodata hinnatõusu kiirenemist, mille juures tarbijahindade kasv püsib erinevate institutsioonide prognooside kohaselt 5 kuni 6% tasemel, olles peamiselt seotud aga siinmail rakendatud või ka veel rakendatavate (sh käibe- ja tulumaks püsivalt 24%) maksutõusudega. Inflatsioon püsib tempokas ka veel aastatel 2026 - 2027, jäädes mõlemal juhul prognoositavalt Eestis vähemalt üle 2,5%.

Statistikaameti andmetel ulatus keskmine brutokuupalk 2024. aastal 1981 euroni, mida oli 8,1% enam kui varasemal aastal. Kuigi üsna tempokas palgakasv püsis, võis siiski täheldada juba palgakasvu tempo aeglustumist. Tööealise elanikkonna vähenemise ning jätkuva hinnatõusu toel püsib perspektiivis surve siiski

edasisteks palgatõusudeks, kuid nominaalselt palgakasv veel prognooside kohaselt täiendavalt aeglustub. 2024. aasta IV kvartalis kasvas keskmine brutopalk 8,3% (2062 €), samal ajal kui tarbijahindade kasv oli 3,9%. Elanikkonna ostujõud on küll mõnevõrra vaibunud inflatsiooni taustal paranenud, kuid inflatsioon 2025. aastal taas kiireneb ning ostujõu kasvu takistavad ka siinsed maksutõusud. Jätkuv ebakindlus ja veel vähene sise- kui ka välisnõudlus pidurdab ettevõtete soovi töötajaid hetkel hoogsalt juurde värvata, mis omakorda hoiab palgakasvusurvet veidi tagasi. Eestisse saabunud sõjapõgenikud on tööjõupuudust leevendanud, mis samuti on 2023. aastast vähendanud võimalust palkadel kasvada. Erinevad Eestis tegutsevad institutsioonid on prognoosinud 2025. aasta brutopalka nominaalkasvuks ligi 6% ning aastate 2026 - 2027 osas juba pelgalt ligi 5%.

Majanduslik olustik oli 2022. aasta algusest rahvusvaheliselt halvenenud, kus Ida-Euroopa pingekoldest on Ukraina näol nii majanduslikud kui ka sotsiaalsed probleemid kiiresti ülemaailmselt negatiivselt mõju avaldanud eeskätt läbi majandussanktsioonide ja julgeolekuriskide kasvu tõttu. Seejärel oli 2024. aasta lõpuks küll olukord asunud paranema, kuid seoses USA presidendivalimistele järgnenud muutunud geo- ja majanduspoliitilise olukorraga on olustik endiselt ebakindlatel alustel ka 2025. aastal. Paralleelselt püsivad täiendavad pingekoldest endiselt ka Kesk-Aasias, Lähis-Idas ning Hiina ja Taiwani vahel, mis põhjustab ebakindlust tuleviku ees üheskoos endiselt kiire inflatsiooniga, kus pikaajaliste prognooside tegemine on keeruline. Jätkuvalt kiire inflatsiooni pikaajaline kestus võib viia laiapõhjaliste probleemideni majanduses laiemalt, mis osaliselt on ka olnud Eestis 2023. aasta kevadest presenteeritud uute maksutõusude põhjuseks. Lühiajaliselt on eeskätt probleemiks endiselt pigem kallis laenuraha koos jätkuvalt kiire hindade kasvuga ja vähese välisnõudlusega, mille juures näib, et aastate 2022 - 2024 majanduslanguse perioodi kestust oli alahinnatud.

Kuni 2022. aasta keskpaigani püsinud madalate intressimäärade ja kasvanud inflatsiooni tõttu realiseerus oht, et kinnisvarahinnad ning eluasemelaenu ja kinnisvaraettevõtete laenu võivad hakata kiirenevas tempos kasvama, mida võis nii Eestis kui ka globaalselt 2021. aastast täheldada. Krediidi väljastamist 2020. aastal ajutiselt piirati, kuid 2021. aastal olid eluasemelaenu intressid juba madalamad kui enne koroonakriisi, mille järgselt 2022. aasta keskpaigast asus laenuraha järsult kallinema. Üldplaanis oli kinnisvaraturg Eestis koroonapandeemia sotsiaalsetele ja majanduslikele mõjudele suhteliselt vastupidav ning oli seda ka aastatel 2022 - 2024, mil keskkonda iseloomustas pikalt vinduv majandussurutis. Nii elamispindade kui ka ärikinnisvara lõikes oli küll turuaktiivsus 2022. aastast järsult vähenenud ja varade nominaalne hinnalangus algas paralleelselt 2022. aasta IV kvartalist, kuid 2024. aastal enam olukord ei halvenenud ning 2025. aastast võib kinnisvaraturul oodata taaskordset kasvutsükli algust. Laenuraha kallinemine on lõppenud juba 2023. aasta IV kvartalist ning kuigi kõrgemate intressimäärade mõju võib piirkondlikku majanduskeskkonda üle jõuda veel mõningase ajalise viitega, jääb selle mõju aga kinnisvarasektorile üldiselt vastuvõetavaks.

4.2 Eesti kinnisvaraturu ülevaade

Alus – Maa- ja Ruumiamet, Eesti Pank, Statistikaamet, Eesti Konjunktuuriinstituut, Arco Vara statistika 15.05.2025

2024. aastal tehti Eesti kinnisvaraturul kokku 40 711 ostu-müügitehingut, mida oli pelgalt 0,2% võrra enam kui 2023. aastal. Turuaktiivsuse langus püsis veel 2023. aastal teist aastat järjest, mille juures ka 2024. aastal veel justkui kuigi olulisi muutusi turul aset ei leidnud. 2025. aasta vaates võib aga oodata aktiivsuse täiendavat suurenemist, mille juures tehingute arvu kasv peaks tugevamalt esile kerkima hakkama just aasta II poolest. 2024. aastal oli struktuuriselt siiski tehingute arvu kasv juba üsna laiapõhjaline, mille juures 2023. aastaga võrreldes üsna analoogset tehingute arvu taset turul tervikuna hoidis pelgalt asjaolu, et korteriturul ja ka hoonestusõiguste turul aktiivsuse langus endiselt teatava ajalise viitega püsis.

Kunagine buumi periood sai küll 2021. aastal tehingute koguväärtuse osas ületatud, kuid jäi tehingute arvu osas jätkuvalt ületamata ning selle ületamist ei ole ka lähiaastatel oodata. Turu laiapõhjalisemat kasvu on pikemat aega tagasi hoidnud 2008. aasta majanduskriisi järgselt moodustunud erineva kiirusega ja arengupotentsiaaliga Eesti, kus kinnisvaraturgu on vedanud põhiliselt suuremad keskused ning väiksemate piirkondade turuaktiivsus ja hinnakasv on jäädavalt maha jäänud. 2020. aasta koroonakriisi mõju piirdus majanduslikult eeskätt teenindussektoriga, mistõttu ei olnud veel tollastel sündmustel Eesti väikeasumitele

kuigi olulist negatiivset mõju, kuid 2022. aastast halvenenud tööturu ja kallinenud laenuraha taustal on ääremaastumine piirkonniti taaskordselt võimendunud, millele viitab ka Harju maakonnas tehtud kinnisvaratehingute osakaalu laialdane hiljaaegne suurenemine.

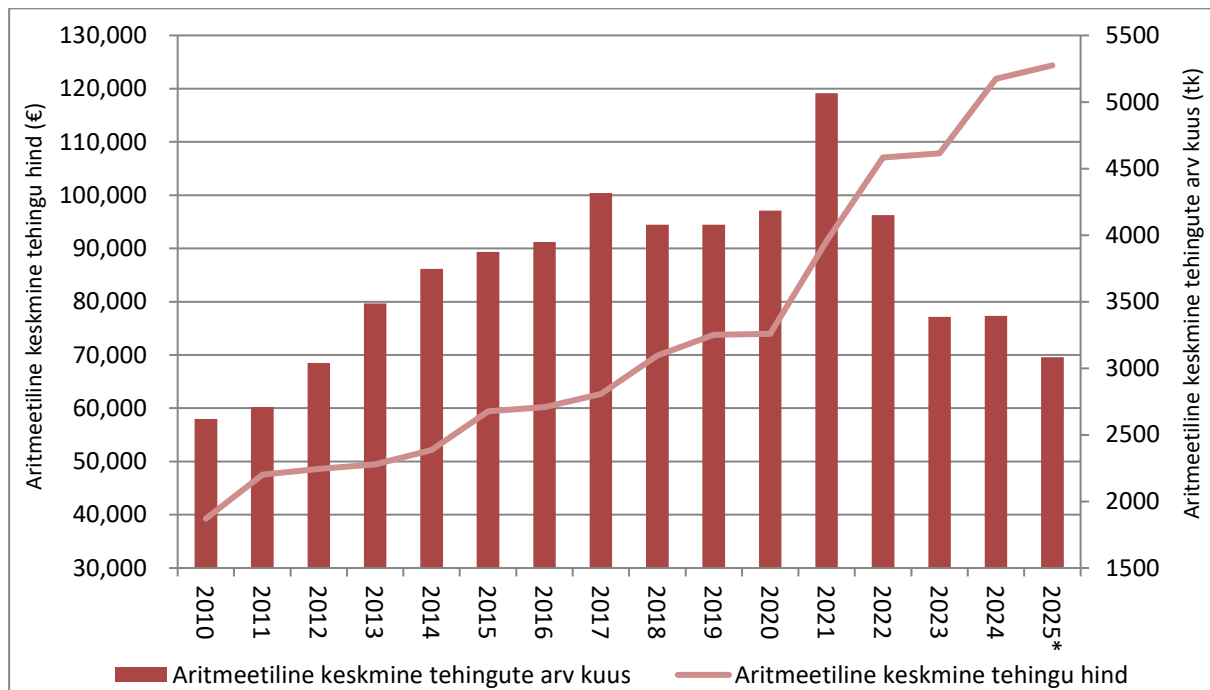
Kinnisvara ostu-müügithehingute arvu madalseis jäi 2024. aasta I kvartalis

2024. aasta I kvartalis tehti Eestis nii kinnisasjadega, korteriomanditega kui ka hoonestusõigustega kokku pelgalt 8462 ostu-müügitheingut, mis oli viimaste aastate madalaim tase. Hooajaliste tegurite mõjul aga 2024. aasta II kvartalis turuaktiivsus taas ootuspäraselt suurenes, püsid 10 374 tehingu tasemel, mida oli siiski 7,0% vähem kui veel 2023. aasta II kvartalis. III kvartalis tehti seejärel 10 338 ostu-müügitheingut, mida oli samuti veel 0,7% vähem kui aasta varasemalt. IV kvartalis suurenes seejärel aga turuaktiivsus 11 537 ostu-müügitheinguni juures võrreldes aastatagusega koguni 13% võrra, viidates langustsükli üsna selgele lõppemisele. Turuaktiivsuse üldine kulg on seni järginud võrdlemisi tugevalt makromajanduslikke muutusi, mille juures majanduskasvu osas on oodata 2025. aastal taaskordseid positiivsemaid trende, mida võiks järgida ka kinnisvaraturg, viidates lähikvartalitel tehingute arvu püsivamale võimalikule suurenemisele.

2025. aasta I kvartalis teostati Eesti kinnisvaraturul ostu-müügitheinguid kokku 8978 ühiku ulatuses, mida oli küll hooajaliselt 22% vähem kui 2024. aasta IV kvartalis, kuid siiski 6,0% enam kui aasta tagasi. Turuaktiivsuse kasv püsis siinkohal ootuspäraselt juba teist kvartalit järjest. Tänavu I kvartalis tehti kinnisvaraturul ostu-müügitheinguid kokku ligi 1,12 miljardi euro väärtuses, mida oli küll 34% vähem kui eelmises kvartalis, kuid siiski 16% rohkem kui 2024. aasta I kvartalis. Tehingute rahalise käibe suurenemist on hiljaaegu toetanud suuresti ärikinnisvaraturu põhjast taastuma asumine, mille juures turul on taaskordselt tehtud üksikuid suuremamahulisi ostu-müügitheinguid. 2022. aastast kuni 2024. aasta I pooleni oli turuaktiivsuse langedes andnud kõige suurema negatiivse panuse tehingute koguväärtuse languse osas just elamispindade turg, kuid 2024. aasta II poolest on olnud täheldada elamispindade turul järjekordset aktiveerumist ning tehingute arvus on see suuresti kajastunud nii üksikelamute turul kui ka korterite järelturul.

Laenuraha odavnemine küll ettevaatavalt ka 2025. aastal püsib, kuid laenutooted jäävad endiselt oluliselt kallimaks kui enne 2023. aastat, mis jääb tugevalt mõjutama ka lähituleviku tehingute arvu taset. 2022. aastast püsinud langustsüklilist väljumine aga 2025. aastal jätkub, mille juures segmentiti on siiski eelolevatel kvartalitel turuaktiivsuse kasvuvõimalused üsna piiratud ning seda just turusegmentide lõikes, mis näitasid ka 2024. aastal kõige laialdasemat suurenemist. Kuna elamispindade turul oli üksikelamute ja ka korterite järelturutehingute tase pikaajalise keskmisega võrreldes ja valitsenud majanduskeskkonda arvestades pigem kõrge, on seetõttu ka elamispindade turu osas 2025. aasta vaates edasised kasvuvõimalused piiratud. 2025. aastal siiski majanduskeskkonna lõikes turukonjunktuuri paranemine püsib, viidates pakkumismahu osas tipu saavutamisele juba 2024. aasta keskpaigas, millele omakorda teatava ajalise viitega jätkub 2025. aasta II poolest ka mitmete turusektorite ja -segmentide lõikes arvatav taaskordne pikemaajalisem mõõdukas hinnatõus.

Ostu-müügithehingute tehingute arvu- ja hinnadünaamika Eestis perioodil 2010 - 2025



* 2025. aasta andmed on toodud aprilli seisuga.

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas

Elamispindade turul olid 2024. aastal selged viited olukorra paranemisest

2024. aastal tehti Eesti korteriturul kokku 22 962 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 20 614 ja mitteeluruumidega 2348 tehingut. Korteriomandite tehingute arv vähenes võrreldes aastatagusega küll 2,8%, kuid seda pelgalt eluruumide lõikes, millede turuaktiivsus vähenes 3,5% ulatuses. Korteritehingute arvu vähenemise põhjuseks on suuresti olnud uute korterite asjaõiguslepingute arvu vähenemine, mis on omakorda aga seotud peamiselt aastate 2022 - 2024 uute korterite vähese ettemüügiga. Viimase tõttu on ka veel 2025. aastal oodata vähest uute korterite asjaõiguslepingute taset, kuid kuna võlaõiguslike lepingute hulk juba 2024. aastal taas suurenes, siis on üldine uute korterite turuaktiivsuse langustsükkel pöördunud. Viimasele eelnes 2024. aastal juba korterite järelturul avaldunud laialdane tehingute arvu tõus ja seda eeskätt Tallinnas, mille juures hulk järelturukortereid soetati asjaolude tõttu, et uute elamispindade kättesaadavus on endiselt väga kehv ning viimastel aastatel edasilükatud elamispindade ostuotsuseid realiseeriti laialdaste valikuvõimaluste tõttu just järelturul. Seetõttu on ka 2025. aasta vaates korterite järelturul edasise püsiva turuaktiivsuse kasvu ootused üsnagi küsitavad, samaaegselt kui uute korterite asjaõiguslepingute arv aga taaskordselt viitajaga suureneb.

Eesti väikelinnade lõikes on siserändesaldo jätkuvalt Harjumaa kasuks negatiivne, liive on samuti negatiivne ning neid saadab omakorda rahvastiku pidev vananemine ja vähene uusehituse aktiivsus. Keskmise leibkonna suurus püsib Eestis senisel madalal tasemel ning vanema elanikkonna osas maalt linna kolimine püsib aktuaalne veel pikema perioodi vältel, hoides likviidsena just optimaalse suurusega keskküttega madalama korruse korterid. Mitmete väikelinnade osas jõuti aastatel 2021 - 2024 hulgaliselt arendusprojekte edukalt läbi viia, mida võis nii pakkumise struktuuri paranemise, elamufondi vananemise aeglustumise kui ka üldise piirkondliku tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri jätkusuutlikkuse tõstmise osas pidada igati positiivseks nähtuseks. Aktiivseimate Eesti väikelinnade osas võib lähiperspektiivis oodata kohalike omavalitsuste laenukoormuse kasvu, mille taustal viiakse ellu üha enam erinevate teemaplaneeringute raames kavandatud avalikku kasutusse suunatud infrastruktuuriprojekte. Niinimetatud turutõrgete likvideerimise tõttu peavad munitsipaalüksused aga järjest rohkem leidma viise, kuidas erasektori arendustegevust oma administratiivpiirkonnas soodustada.

2025. aasta I kvartalis tehti Eestis korteriomanditega kokku 5481 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 4888 ja mitteeluruumidega 593 ostu-müügitehingut. Võrreldes 2024. aasta IV kvartaliga alanes eluruumide tehingute arv hooajaliselt 15%, suurenedes siiski võrreldes aastatagusega 12% ulatuses, mille juures

aastatagusega võrreldes püsis aktiivsuse kasv juba kolmandat kvartalit järjest. Potentsiaalsete ostjate kindlustunne asus 2024. aastal paranema, mis väljendus peamiselt järelturuaktiivsuse suurenemises. Hinnatõusu sealjuures veel siiski 2024. aasta II pooles otseselt esile ei kerkinud, kuid taaskordselt vähenema asunud müügipakkumine viitab, et 2025. aastal avaldub pakkumis- kui ka tehinguhindade lõikes järjekordne võimalik kasvutsükkel ning see saab esmalt alguse Tallinnast ja selle lähiümbrusest. 2023. aasta keskpaigast on elamispinna kättesaadavus mõnevõrra paranenud, kuid see ei suuda lähiajal veel kompenseerida eelnevate aastate tugeva kinnisvarade hinnatõusu ja ulatusliku laenuraha kallinemise komponenti.

Elamuturu taastumist toetavad suuresti Eesti demograafilised tegurid

2024. aastal tehti eluhoonetega hoonestatud maadega Eestis 5082 ostu-müügitehingut, mida oli 4,3% enam kui varasemal aastal. Keskmiseks elamutehingu hinnaks kujunes sealjuures 147 900 eurot, mida oli jätkuvalt laialdase uusehitiste müügi tõttu koguni 19% enam kui 2023. aastal. Elamuturg on siinkohal väljunud langustsüklist varasemalt kui korteriturg, mille juures on potentsiaalseid ostjaid elamuturule lisandunud üha enam nn laulva revolutsiooni põlvkonnast, kus kolmekümnendates tarbijad on kortereid üksikelamute vastu välja vahetamas. Võib eeldada, et taoline trend püsib ka veel lähiaastatel, kuid siiski 2021. aasta tasemest mõõdukama tehingute arvu juures.

Laialdase uusehitiste järgse nõudluse tõttu võib eeldada, et elamuehituse lõikes asub ehitusaktiivsus 2025. aastal taas suurenema ning sellega üheskoos ka spekulatiivne pakkumismaht. Kehv elamispinna kättesaadavuse keskkond ning ehituslikult uuemate ja vanemate elamute laialdane hinnadiferents aga püsib, mida osaliselt mõjutab ka 2025. aasta II poolest arvatavalt taaskordselt avaldub ehitushinna tõus. Eesti elamuturust moodustavad valdava osa eelmisel sajandil ehitatud hooned, mis on tänaseks võrdlemisi kehv seisukorras. Kõrge moraalse kui ka füüsilise kulumiga elamuid on pakkumisel suurel hulgal, mis on üksikelamu eelistamist korterile peale 2000ndate finantskriisi tagasi hoidnud. Eesti elamuturu tugevamat kasvu hoiab arvestataval määral tagasi väike keskmise leibkonna suurus, mistõttu on nõudlus tänapäeval seega pigem väiksemate elamute järele, mida turul aga püsivalt napib.

2025. aasta I kvartalis tehti Eestis eluhoonetega hoonestatud maadega kokku 1027 ostu-müügitehingut. Võrreldes eelmise kvartaliga vähenes tehingute arv hooajalistel põhjustel 25%, püsid aastatagusega võrreldes siiski 22% võrra kõrgemal. Üldplaanis võis 2022. aastal märgata, et tempokas hinnakasv leidis aset kuni aasta keskpaigani ning III kvartalist ei saanud seejärel enam ei elamute ega ka korterite turul üldiselt võrreldes II kvartaliga olulisi hinnadünaamika muutusi täheldada, mille juures ka üldplaanis 2024. aasta vältel sarnased hinnatasemed jätkuvalt püsisid. 2025. aasta I kvartalis tehtud ostu-müügitehingute puhul kujunes aritmeetiliseks keskmiseks hinnatasemeks 178 900 eurot, mida oli 9,2% enam kui eelmises kvartalis ning ühtlasi koguni 28% rohkem kui aasta tagasi samal perioodil, mille juures statistilist hinnatõusu on aga jällegi toetanud muutunud tehingute struktuur ja suurenenud Harju maakonna osakaal, mitte veel turul laiapõhjaliselt aset leidnud hinnatasemete tõus.

Prognosisid

Eesti kinnisvaraturu aktiivsust jääb elukondliku kinnisvara osas hoidma lähitulevikus 1990ndate I pooles sündinud tarbijaskond, kuid nende mõju on võrreldes möödunud kasvutsükli vältel turgu kujundanud 1980ndate II pooles sündinud ostjaskonnaga oluliselt marginaalsem. Laulva revolutsiooni perioodil sündis Eestis kõige enam inimesi, kes lähitulevikus on pigem siirdumas korteriturult edasi elamuturule ning mistõttu saab likviidsuse osas lähitulevikus üha enam probleemsemaks just nõukogudeaegsete korterite turg eesotsas Eesti väikeasumitega. Aktiivne eluasemelaenuturul osalemine on viimaste aastate halvenenud elamispinna kättesaadavuse taustal vanuse osas veidi kaugemale nihkunud, kuid üldplaanis jäävad turgu jätkuvalt mõjutama eeskätt 30ndates isikud. Aktiivseimateks piirkondadeks jäävad ennekõike juba väljakujunenud suuremad keskused eesotsas Tallinnaga ja selle lähiümbrusega, mis jätkavad kasvamist ka seniste volatiilsete perioodide möödudes. Kui 2008 - 2009 aastate sündmustest taastumist toetas kinnisvaraturul 1980ndate kõrge sündimus, siis eelolevad aastad on demograafilistele teguritele tuginevalt tunduvalt keerukamad lisaks ostu-müügitehingute turule ka üüriturul. Siiski, rändesaldo on Eestis olnud alates 2015. aastast positiivne ning Ukrainaga seoses on Eestisse saabunud hulgaliselt sõjapõgenikke, kes keskpikas perspektiivis siinset kinnisvaraturgu nii ostu-müügitehingute- kui ka üürituru lõikes toetavad. Tallinna ja selle lähiümbruse pideva kasvuga kaasneb küll Eestis madalama jätkusuutlikkusega piirkondade ääremaastumise püsiv jätkumine, kuid ka Tallinna elanike arvu kasv on olnud 2024. aastast marginaalne.

Arvestades Eesti elukondliku kinnisvaraturu edasisi arengutrende, võib 2025. aastaks prognoosida 2024. aastaga võrreldes mõnevõrra kõrgemat turuaktiivsust, mille juures oli siiski 2024. aastal juba eeskätt korterite järeltulurite tehingute arv võrdlemisi laialdane, viidates 2025. aastal edasise kasvupotentsiaali üsna piiratud olemusele. Hinnatasemetes osas on kasv 2022. aasta II poolest laiapõhjaselt lõppenud, mille juures surve hinnatasemetes langetamiseks on aga 2024. aastast leevenenud, viidates suurenenud turuaktiivsuse taustal 2025. aastal avalduvale taaskordsele hinnatõusu tsüklile nii pakkumis- kui ka tehinguhindade lõikes. Jätkuvalt alanevad intressimäärad, paranev majanduskeskkond kui ka elanikkonna kindlustunne viitab 2025. aasta lõikes olukorrale, kus müügipakkumine enam täiendavalt ei suurene ning müügiperioodid võiksid asuda taas mõnevõrra lühenema ja seda eeskätt II kvartalist alates.

4.3 Põlva maakonna teenindus-, lao- ja tootmisotstarbelise kinnisvara turuülevaade

Alus – Maa-amet, Statistikaamet, Eesti Pank, riiklik ehitisregister, Arco Vara statistika 10.04.2025

Põlva maakonna ja sellega võrreldavate turupiirkondade lao- ja tootmispindade müügiturul on viimastel aastatel selgete turutrendide välja toomine väga keeruline. Põlva maakonna suurim keskus on Põlva linn, kus on lao- ja tootmispindade müügitehinguid viimastel aastatel teostatud valdavalt hinnavahemikus 50 - 250 € hoonestuse SNP m² kohta, universaalsema kasutusega ja/või paremas seisukorras hoonete puhul ka kuni 500 €/hoonestuse SNP m² kohta. Ostu-müügitehingute objektideks on eelkõige olnud universaalsed hall-tüüpi hooned või hoonetekompleksid, samas on teostatud tehinguid ka halvema funktsionaalsuse ja seetõttu piiratud kasutusotstarbega hoonetega, mille müügihinnad on kujunenud universaalsete hall-tüüpi hoonetega võrreldes oluliselt madalamaks. Turule suunatud arendustegevus äri- ja tootmispindade osas praktiliselt puudub, hooneid ehitatakse ennekõike omakasutusse, vahel osaliselt väljaüürimiseks.

Ekspert hinnangu koostamise hetkel on Põlva maakonnas müügipakkumisel 8 erinevas suuruses ja kvaliteedis äripinda, nendest lao- ja tootmishoonetega 3 kinnistut. Pakkumiste arv on viimase aasta jooksul püsinud mõõdukas languses. Pakutavad varad on väga erineva suuruse ja kvaliteediga hoonestusega, pakkumishinnad jäävad vahemikku 32 000 – 550 000 €. Lao-teeninduspindasid on pakkumises ca 3, nende pakkumishinnad vahemikus 297 000 - 520 000 €, tegemist on peamiselt suuremate tootmishoonetega, mis ei ole hinnatavaga seisukorra ja funktsionaalsuse poolest võrreldavad.

Potentsiaalsete tootmispindade üürnike ja ostjate eelistused Põlva maakonnas on jäänud suhteliselt sarnaseks eelnenud aastatele. Suures osas ollakse huvitatud köetavast keskmises seisukorras laopindadest suurusega 100 - 300 m² ning tootmisruumidest koos ladustamistingimuste ja olmeruumidega 500 - 1000 m², mida soovitakse üldjuhul suuremate teede lähedusse, soovitud suuruse ja asukohaga pindu napib või küsitakse nende eest ebamõistlikult kõrget hinda.

Põlva maakonnas lao- ja tootmispindade üüriturul on nõudlus tootmis- ja laopindade üürimise järele kasvanud. Hetkel on kogu maakonnas pakkumisel ainult 4 üüriobjekti, tegemist on büroopindadega. Viimase aasta jooksul on pakkumiste hulk stabiilne. Hindajale teadaolevalt on Lõuna-Eesti maakondades, va Tartu linn ja selle lähipiirkonnas, kütteta laopinnad antud üürile hinnaga 0,5 kuni 2 €/m²/kuus, kütttega rahuldavas korras pinnad hindadega vahemikus 2 – 3,5 €/m²/kuus ja kaasaegsemad lao/tootmispinnad 3 – 5,5 €/m²/kuus.

Tehingud ja arengud

Hoonestatud ärimaa müügitehingute arv on aastate lõikes võrdlemisi sarnane, hoonestatud tootmismaa maht on viimasel aastal langenud. Tehinguhindadest ei saa suuremaid järeldusi statistiliste andmete baasil teha, kuna tehinguhinnad on selgelt sõltuvuses hoonete suurusest. Tehingute tausta pikemaajalise uurimise baasil on hindaja hinnangul tehingute hinnad mõõdukas tõusutrendis, kuid mõjuteguriks on siin eelkõige viimaste aastate kõrge inflatsiooni ning ehitushindade kasv. Suuremaid arendusi Võrumaal äripindade turul

ei nähtu, kuna ehitushinnad on võimalikest müügihindadest üldjuhul kõrgemad, ehitatakse uusi ärihooneid peamiselt ettevõtte omakasutusse.

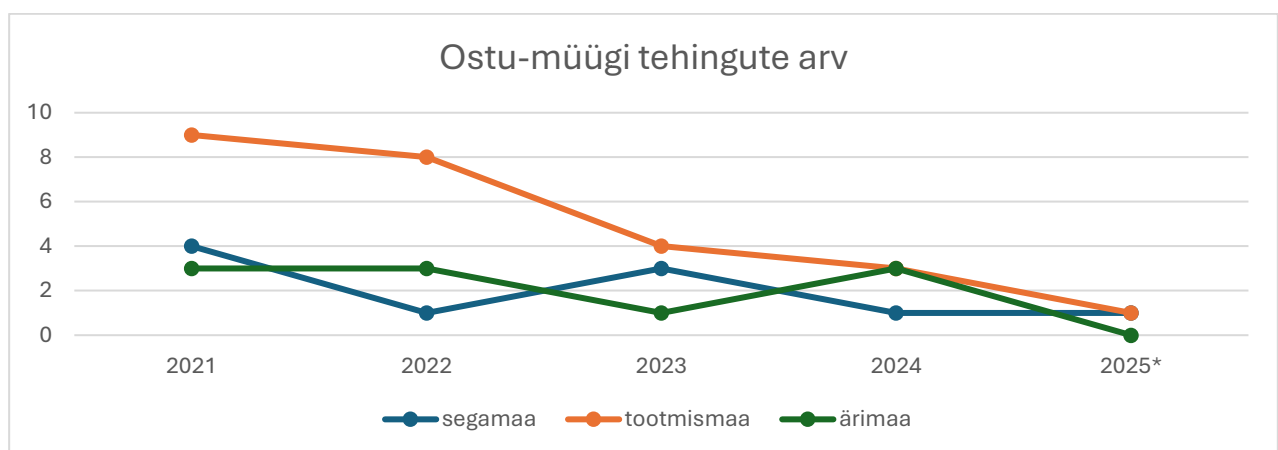
Hoonestatud äri- tootmis- ja segamaa⁸ müügitehingud Põlva maakonnas aastatel 2021-2025 (30.04.2025 seisuga)

			Pindala (m ²)	Tehingu summa (eur)			
		Arv	Keskmine	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2021	segamaa	3	***	***	***	***	***
	tootismaa	25	11292	2000	870000	36000	100424
	ärimaa	6	4092	5000	156000	39000	58000
2022	segamaa	1	***	***	***	***	***
	tootismaa	25	12679	80	750000	20000	102670
	ärimaa	6	1994	3500	192000	25000	60083
2023	segamaa	3	***	***	***	***	***
	tootismaa	14	9470	5000	200000	27688	56527
	ärimaa	3	***	***	***	***	***
2024	segamaa	6	15530	3500	143500	29650	54883
	tootismaa	12	9556	5000	100000	14750	33708
	ärimaa	6	2613	25000	110000	39250	54833
2025	segamaa	0	***	***	***	***	***
	tootismaa	12	9312	3429	460000	36500	80286
	ärimaa	1	***	***	***	***	***

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas

Hoonestamata äri-, lao- ja tootismaade tehingute arv on aastate jooksul püsinud mõõdukas. Tootismaade tehinguid on enim tehtud Põlva vallas, samas kui ärimaade puhul ei ole märgata selget koondumist Põlva linna ega selle lähiümbrusse. Harju, Pärnu ja Tartu maakondadest väljaspool eelistatakse uute hoonete rajamise asemel sageli olemasolevate vanemate hoonete ostu ja renoveerimist. Selle peamine põhjus on asjaolu, et ehitushinnad on sarnased kogu Eestis, kuid kinnisvara väärtused jäävad väiksemates maakondades oluliselt madalamaks, mis muudab uusehituse majandusliku tasuvuse piiratumaks.

Põlva maakonna hoonestatud sega-, äri- ja tootismaa müügitehingud ajavahemikul 2020 – 2025 (mai seisuga)



Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas




⁸ Segamaa - ühegi sihtotstarbe osakaal ei ole 100% ja kinnistu koosneb mitmest sihtotstarbest

Keskmine äri ja tootmismaa pinnaühikuhind on kõikunud 5 ja 7 euro vahel, sõltuvalt eelkõige asukohast ja maaüksuse suuruselt. Maksimaalne tootmismaa pinnaühikuhind on küündinud 19 euron, ärimaa puhul veidi üle 13 euro 1 ruutmeetri kohta. Otsesed arenduspiirkonnad puuduvad. Põlva linna äri ja tootmismaa de hoonestamine on viimase paarikümne aasta jooksul asetat leidnud eelkõige Rintee ääres, seda eelkõige logistilistel põhjuste ning vaba maa olemasol tõttu

4.4 Pakkumise ülevaade

Kinnisvaraportaalis www.kv.ee on Põlva vallas 08.08.2025 seisuga müügipakkumises ~ 21 hoonestamata erineva sihtotstarbega maad (va elumumaa) suurusga 1695 – 179 000 m². Pakkumishinnad jäävad vahemikku 4500 – 350 000 €, pinnaühikuhinnad 0,38– 118 €/m².

Hinnatava varaga oma olemuselt sarnaseimad võrreldavad müügipakkumised Põlva linnas ja vahetus ümbruses 08.08.2025 seisuga on järgmised:

Address	Pakkumishind, € ja €/m ²	Pakutava vara kirjeldus
Põlva vald, Põlva linn, Vabriku tn 26 	56 120 / 6,27	Kinnistu pindala 8954 m ² Sihtotstarve: tootmismaa Põlva valla üldplaneering on kehtestatud 27.06.2024.a, nimetatud üldplaneeringu järgselt on kinnisasja maakasutuse juhtfunktsiooniks segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-ala (SÄ). Kinnisasja läbib sidetrass, servaalal kulgeb gaasitrass. Lähedale jääb katlamaja, vee- ja kanalisatsioonitrassid. DP puudub.
Jaama tn 18a, Põlva linn, Põlva vald, Põlvamaa 	98 000 / 20,3	Kinnistu pindala 4835 m ² Sihtotstarve: ärimaa Tänaval uus kõnnitee, vee- ja kanalisatsioonitrass. DP puudub.
Jaama tn 59a, Põlva linn, Põlva vald, Põlvamaa 	120 000 / 25,8	Kinnistu pindala 4660 m ² Sihtotstarve: ärimaa Kehtiv detailplaneering lubab ehitada krundile kuni 3 hoonet ehitusaluse pinnaga kokku 1500m ² (suletud brutopind 2300m ²). Juurdepääsu tee servituut Energia tn.9 krundilt.

Allikas: kinnisvaraportaali www.kv.ee

Hinnatav vara ei ole eksperthinnangu koostamise hetkel avalike müügipakkumiste hulgas.

Rõhutame, et ülaltoodud varade puhul on tegemist pakkumishinnaga, mitte müügihinnaga. Esineb võimalus, et pakkumishinnad võivad avaliku müügi käigus oluliselt langeda või ka erandina enampakkumise tingimustes tõusta. Seepärast peame siinkohal oluliseks mainida, et hinnatud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda hinnatud tulemust täpsust.

4.5 Turustatavuse analüüs

Turustatavuse analüüs on protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetõrget hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

Hinnatav äralõige on piisavalt väike, kitsa siilu kujuga hoonestama ala, mis pole töö koostaja hinnangul võimaliku müügiobjektina käsitletav, kuna ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele. Avalikus pakkumises sarnaseid varasid ei ole ja vabaturutehinguid nendega ei teostata. Seega antakse turustatavuse analüüsi hinnang üksnes katastriüksusele tervikuna.

Turustatavuse analüüs	
Vara lõppkasutajad:	eelkõige juriidilised isikud
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused:	potentsiaalne ostjaskond on ettevõtted, kes sooviksid logistiliselt hea juurdepääsuga asukohas arendada ettevõtlust, hoonestada maaüksuse äri või tootmishoonega
Vastavus turusegmendi nõuetele:	<p>hinnatav vara vastab potentsiaalsete ostjate ootustele järgmises osas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kinnisasi paikneb Põlva linnas - hea juurdepääs (Kaasiku tänavalt ja samuti otse Ringtee tänavalt), hea nähtavus maanteelt; - üldplaneering annab suhteliselt laia valiku hoonestamiseks <p>Vara võimalikud puudused potentsiaalsete ostjate silmis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - puudub kehtestatud detailplaneering, ehitusõigus täpsustamata. - tehnovõrkude puudumine, lähikonnas on need siiski olemas;
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja on võimelised hinnatavat vara soetama:	vara osta soovivate lõppkasutajate hulka pole võimalik küll täpselt määratleda, kuid kuna hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid valdavas osas, siis hinnanguliselt sooviks vara enamus võimalikest lõpptarbijatest. Vara on oma turuväärtuse absoluutväärtusest tulenevalt kättesaadav enamikele potentsiaalsetele ostjatele
Konkureeriv pakkumine turul:	Pakkumised on välja toodud peatükis 4.4
Arendusprojektid, turule lisanduvad konkureerivad varad:	Ümbruskonnas on minimaalselt elamukruntide arendusi, kuid valdavalt jäävad kinnisasjade suurused alla 2000 m ² , ärikinnisvara arendused puuduvad. Lao- ja tootmispindade arendused puuduvad
Müügiperiood:	hinnatava vara prognoositav müügiperiood on keskmiselt 6-12 kuud
Neelduvus:	eksperthinnangu koostamise hetkel on piirkonnas müügipakkumisel ligikaudu 12 kuu maaüksuste müügitehingute maht
Oodatavad müügi- ja üürihinnad:	järgneviks pooleks aastaks olulist hinnamuutust ei prognoosi
Alternatiivne kasutus:	hinnataval varal otsesed finantsmajanduslikult otstarbekamad alternatiivsed kasutused puuduvad (vt ka peatükk 5.1)

5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE

5.1 Parim kasutus

Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Parima kasutuse põhimõte on turuväärtuse hindamise lahutamatu osa. (EVS 875-1)

Hinnatav äralõige on pika peenikese kujuga hoonestama ala, mis pole töö koostaja hinnangul võimaliku müügiobjektina käsitletav, kuna ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele. Avalikus pakkumises sarnaseid varasid ei ole ja vabaturutehinguid nendega ei teostata. Seega analüüsimise maaüksuse kui terviku parimat kasutust.

Õiguslik lubatavus

Hinnatavaks varaks on Põlva vallas Põlva linnas aadressil Ringtee 10 asuv kinnisasi. Kinnisasja sihtotstarve on sihtotstarbeta maa. Vastavalt kehtivale Põlva valla üldplaneeringule (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16) asub hinnatav vara segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-alal (erinevus SE alast, et siin ei asu elamuid ja ühiskondlikke hooneid). Olemasolev sihtotstarve ei ole vastuolus kehtiva üldplaneeringuga. Detailplaneering puudub. Õiguslikult on lubatud küllalt laialdane kasutus.

Füüsiline võimalikkus

Kinnisasja üldist olemust arvestades (kinnisasja kuju, reljeefi, pindala, ligipääsu) on eksperthinnangu koostaja hinnangul maa-ala hoonestamiseks füüsiliselt võimalik läbi täiendava detailplaneeringu menetluse.

Finantsmajanduslik otstarbekus

Hinnatava vara asukohast, selle olulistest osadest ja nende olemusest ning väärtuse kuupäeva turusituatsioonist lähtuvalt on hinnatava vara parim finantsmajanduslik kasutus arendusmaana, võimalikud kasutused nii äri, lao- kui tootmismaade arendus.

Järeldus

Arvestades hinnatava vara asukohta (Põlva linnas elamute lähedal, teisalt maantee ääres), kehtestatud üldplaneeringut (segahoonestusala), hinnatava vara turupiirkonna võrreldavate varade turusituatsiooni ja selle prognoositavaid muutusi lähitulevikus tervikuna, on hindaja seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on selle kasutus arendusmaana, detailplaneeringu menetluse läbiviimisel äri-, lao ning tootmismaade arendus. Ostja soetab vara ennekõike omakasutusse hoonestamiseks, aga ka investeerimisobjektiks.

Alternatiivsed kasutused puuduvad.

5.2 Hindamismeetodid

Olenevalt hinnatava vara olemusest saab kasutada hindamisel nii eraldi, kui ka kombineeritult kolme põhimeetodit: võrdlusmeetod, tulumetod ning kulumetod. Kasutatava meetodi valik sõltub hinnatavast varast ning kasutada olevast turuinformatsioonist.

Võrdlusmeetod

Võrdlusmeetod (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust

ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile. (EVS 875-11)

Tulumeetod

*Tulupõhine käsitus (income approach) ehk **tulumeetod** põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem, kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. (EVS 875-9)*

Kulumeetod

*Kulupõhine käsitus (cost approach) ehk **kulumeetod** lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumi arvessevõtmise kaudu. (EVS 875-8)*

5.3 Hindamise meetodi valik

*Kuna hüvitamise eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud, tugineb hüvitusväärtus just sellele väärtusele, mis kahju suurust kõige paremini iseloomustab. Tavaliselt selgitatakse hüvitamise olemusel sel moel, et hüvitise saaja varanduslik seisund ei tohi hüvitamise kaudu halveneda. **Kindlasti tuleb eraldi rõhutada aga ka seda, hüvitise saaja ei tohi hüvitamise kaudu rikastuda** (EVS 875-12).*

Hinnatava vara puhul on vajalik hüvitada maa väärtuse vähenemine. Töö koostaja hinnangul on siin kohaldatav äralõike hüvitusväärtuse hindamise põhimõtted - vajalik on hinnata tinglikult hoonestamata kinnisasja turuväärtus (pindalale taandatud ühikväärtus).

Sarnased varad on piirkonnas valdavalt müügikäibes, seega on hindamise meetodiks valitud võrdlusmeetod. *Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks (EVS 875-1 p 9.4.2.3).*

5.4 Hindamine

5.4.1 Võrdlusmeetodi rakendus

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitav vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks tehtud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Allolevasse võrreldavate tehingute koondtabelisse (valimisse) on koondatud ostu-müügitehingud järgmiste tunnuste alusel:

- asukoha mõistes Põlva linn ja linna lähiümbrus eelkõige Mammaste, Himmaste ja Rosma küla;
- ostu-müügitehingu toimumise aeg perioodil jaanuar 2021 – juuli 2025 (tagatud on seeläbi optimaalne arv võrreldavaid tehinguid);
- pindala on 5000 kuni 50 000 m²;
- müüdud on kinnistu tervikuna;
- potentsiaalselt arendusmaa;

- tegemist on asjaõiguslike ostu-müügitehingutega
- tegemist on vabaturutehingutega;
- hindajale on tehingute aluste varade osas teada vajaliku detailsusega informatsioon, et võrdlusmeetodit vajaduse korral rakendada;

Hindajatele on teada järgmised hinnatava varaga võrreldavad ostu-müügitehingud:

	VÕRRELDAVAD TEHINGUD				
	1	2	3	4	5
	Põlva linn, Oru tn	Põlva linn, Kaasiku	Põlva linn, Lao tn	Rosma küla	Põlva linn, Lao tn
Tehingu hind (ei sisalda käibemaksu):	51 000 €	39 900 €	123 276 €	75 000 €	110 000 €
Tehinguhind kinnisasja pinnauhiku alusel, €/m2:	4.02 €	7.51 €	6.00 €	2.34 €	2.37 €
Tehingu aeg:	10-2021	03-2024	03-2023	07-2025	04-2025
Asukoht:	Põlva linna Oru tänaval elamute piirkonnas hea juurdepääsuga arenduskrunt, maanteedest eemal, privaatne	Kaasiku tn Põlva linnas, läheduses äri- ja kaubanduspiinna d, Selver, kortermajad, väga hea juurdepääs	Põlva linna tootmis- ja laopiirkond, piirneb kolme tänavaga, hea nähtavus Tööstus, Pärnaõie ja Lao tänavalt	Rosma küla, tootmispiirkond, Värskas maantee ca 300 m kaugusel, hea juurdepääs	Põlva linna tootmis- ja laopiirkond, peamiselt sisekvartalis ning mitte üleliia hea nähtavusega, juurdepääs ja nahtavus Lao tänavalt tehniliselt olemas
Kinnisasja pindala:	12687	5313	20546	32024	46462
Sihtotstarve:	Elamumaa 100% / ÜP juhtotstarve väikeelamute maa-ala	Elamumaa 100% / ÜP järgi segakasutusega äri- ja teeninduse maa-ala	Tootmismaa 100% / ÜP järgi Segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-ala	Maatulundusmaa 100% / ÜP järgi tootmise maa-ala	Sihtotstarbeta maa 100% / ÜP järgi Segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-ala
Detailplaneering/ projekteerimis-tingimused/ehitusõigus:	DP puudub, maksimaalne täisehitus 25%, 9 m	DP puudub, maksimaalne täisehitus 40%, 2 korrust 15 m	DP kehtestatud, maksimaalne täisehitus 30%, 3 krunti, 16 hoonet, 2 korrust	DP puudub, ehitusmaht täpsustamata	DP puudub, maksimaalne täisehitus 60%, max kõrgus 15 m
Juurdepääs:	hea; juurdepääs avalikult kasutatavalt asfaltkattega teedelt ja tänavalt, tänavavalgustus	hea; juurdepääs avalikult kasutatavalt asfaltkattega teedelt ja tänavalt	hea; juurdepääs avalikult kasutatavalt asfaltkattega teedelt ja tänavalt	rahukdav; juurdepääs üle naaber kinnistute kulgeva eratee, servituut puudub	hea; juurdepääs avalikult kasutatavalt asfaltkattega teedelt ja tänavalt
Tehnovõrgud:	tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassid ning gaasitorustik koos liitumispunktidega a kinnisasja piiril, elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhiselt; liitumised tegemata	tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassid koos liitumispunktidega a kinnisasja piiril, elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhiselt; liitumised tegemata	tehnovõrkudest on planeeringualal vee-, sadamevee-, reoveekanalisatsioon ja gaasitorustik, liitumised tegemata, elektriga liitumine ampritasu põhiselt	gaasitrass maaüksuse piiril, elektriga liitumine ampritasu põhiselt, vee- ja kanalisatsioonitrassid puuduvad, liitumised tegemata	tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassid, gaasitrass Lao tänaval, liitumised puuduvad, elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhiselt

	VÕRRELDAVAD TEHINGUD				
	1	2	3	4	5
	Põlva linn, Oru tn	Põlva linn, Kaasiku	Põlva linn, Lao tn	Rosma küla	Põlva linn, Lao tn
Kitsendused/ muud tegurid:	olulised kinnisasja kasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised kinnisasja kasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised kinnisasja kasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised kinnisasja kasutust piiravad kitsendused puuduvad	kõrgepingeliisit tingitud piiranguvöönd ca 15% ulatuses kinnistu pindalast
Sobivus	Ei sobi, linnasisene elamukruntide arendus	Sobib	Sobib	Ei sobi, tehingu aeg peale väärtuse kuupäeva	Sobib

Edasises võrdluses kasutame tehinguid nr 2, 3 ja 5. Tehing nr 1 on ajaliselt vanim tegemist on linna sisese elamukruntide arendusega, mis on oma olemuselt hinnatavast erinev. Tehing nr 4 on välja toodud turuolukorra ilmetamiseks, kuid ei ole sobilik, kuna on toimunud peale väärtuse kuupäeva.

Tehingute kohandamine

Kohandamine on protseduur, mida kasutatakse võrreldava vara hinna teisendamiseks lähtuvalt erisustest võrreldes hinnatava varaga. Kohandamisel võetakse arvesse võrre5 on pindlaldava vara erisused, kasutades selleks kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid võtteid. (EVS 875-11)

Kohandamisel on aluseks võetud kinnisasjade **pindala (m²)**.

Võrdlusühik (comparison unit) on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades hinnatakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid. (EVS 875-11)

Hindamisel lähtutakse võrreldavate varade (maatükkide) **pinnaühiku hinnast (€/m²)**, kuna see on piirkonna turu toimemehhanisme arvestades tavapärane.

Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel. Kohandus on võrdluselemendi teisendus, mis lähtub konkreetse elemendi erinevusest hinnatava vara ja võrreldava vara vahel. (EVS 875-11)

Võrdluselementideks on peale tehingu aja, tulenevalt hinnatava vara iseloomust, esitatud algandmete põhjal valitud:

Jrk nr	Võrdluselement
1	Asukoht
2	Kinnisasja pindala, m ²
3	Sihtotstarve
4	Detailplaneering/ projekteerimis-tingimused/ehitusõigus
5	Juurdepääs
6	Tehnovõrgud
7	Kitsendused/muud tegurid

Rohkem parameetreid ei ole võrdluselementidena käesoleval juhul vaadeldud, kuna väärtuse kuupäeva seisuga on hinnatava vara turupiirkonnas muud võimalikud väärtust mõjutavad tegurid tarbijakäitumisele tuginevalt ja hindamistulemuse täpsuse seisukohast lähtuvalt pigem väheolulised või on varad muude võimalike tegurite osas sarnased.

Turuväärtuse hindamiseks kohandame võrdluseks valitud turutehinguid hinnatavale varale:

	HINNATAV VARA	2	3	5
		Põlva linn, Kaasiku	Põlva linn, Lao tn	Põlva linn, Lao tn
Tehingu hind (ei sisalda käibemaksu):		39 900 €	123 276 €	110 000 €
Tehinguhind kinnisasja pinnaühiku alusel, €/m2:		7.51 €	6.00 €	2.37 €
Tehingu aeg: Ajaldamine: ⁹	16.05.2025	03-2024 0%	03-2023 0%	04-2025 0%
Ajaldatud tehinguhind, €/m2:		7.51 €	6.00 €	2.37 €
Asukoht:	Põlva linn, Ringtee 10	Kaasiku tn Põlva linnas, läheduses äri- ja kaubanduspinnad, Selver, kortermajad, väga hea juurdepääs	Põlva linna tootmis- ja laopiirkond, piirneb kolme tänavaga, hea nähtavus Tööstus, Pärnaõie ja Lao tänavalt	Põlva linna tootmis- ja laopiirkond, peamiselt sisekvartalis ning mitte üleliia hea nähtavusega, juurdepääs ja nahtavus Lao tänavalt tehniliselt olemas
Kohandus ¹⁰		-10%	0%	10%
Kinnisasja pindala: Kohandus ¹¹	14156	5313 -10%	20546 0%	46462 15%
Sihtotstarve:	Sihtotstarbete maa 100% / ÜP järgi Segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-ala 100%	Elamumaa 100% / ÜP järgi segakasutusega äri- ja teeninduse maa-ala -15%	Tootmismaa 100% / ÜP järgi Segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-ala -10%	Sihtotstarbete maa 100% / ÜP järgi Segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-ala 0%
Kohandus ¹²				
Detailplaneering/ projekteerimis-tingimused/ ehitusõigus:	DP puudub, maksimaalne täisehitus 65% 2 korrust / 15 m	DP puudub, maksimaalne täisehitus 40%, 2 korrust 15 m 0%	DP kehtestatud, maksimaalne täisehitus 30%, 3 krunti, 16 hoonet, 2 korrust 0%	DP puudub, maksimaalne täisehitus 60%, max kõrgus 15 m 0%
Kohandus ¹³				
Juurdepääs:	hea, kruusakattega Kaasiku tänavalt ja otse Ringteelt	hea; juurdepääs avalikult kasutatavatele asfaltkattega teedelt ja tänavatelt	hea; juurdepääs avalikult kasutatavatele asfaltkattega teedelt ja tänavatelt	hea; juurdepääs avalikult kasutatavatele asfaltkattega teedelt ja tänavatelt

⁹ **Ajaldamine** on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või -langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal (EVS 875-11). Vaadeldaval ajaperioodil ei ole arendusmaade hinnatasemed muutunud.

¹⁰ Üldjuhul on linnale lähemad asukohad enam eelistatud, mateeäärsed hea juurdepääsuga ja hea nähtavusega asukohad on enam eelistatud, kui linna servas paiknevad lao- ja toomitspiirkonnad või arenduspiirkonnad.

¹¹ Suurema pindalaga kinnistute ühikuhinnad on madalamad ja vastupidi.

¹² Olulisim on uue ÜP järgi võimalik kaustus ning seejärel olemasolev kasutus. Sihtotstarbete maa on vähem eelistatud kui maatulundusmaa, mis on vähem eelistatud kui tootmismaa, mis on üldjuhul vähem eelistatud kui elamumaa.

¹³ Kehtestatud detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja muud maakasutuse tingimused, mistõttu on kehtestatud detailplaneeringuga kinnistud üldjuhul enam väärtustatud kui kinnistud, millel ei ole potentsiaalne ehitusõigus ega maakasutuse tingimused täpselt määratletud.

Kinnistud, mille puhul on optimaalne täisehituse võimalus on mõnevõrra kõrgemalt hinnatud kui kinnisasjad, millel on ebapraktiliselt madal (kuni 20%) täisehituse osakaal (ebaratsionaalselt suur täisehituse osakaal (üle ~ 70%) ei ole enam olulise lisaväärtusega, kuna hoonestuse teenindamiseks vaba maad on suurenenud hoonestustiheduse tõttu järjest vähem). Kinnisasjad, mille puhul on olemas kehtiv ehitusõigus olemasoleva ehitusloa näol, on üldiselt mõnevõrra kõrgemalt väärtustatud kui varad, mille puhul kehtiv ehitusõigus puudub (lao- ja tootmishoonete püstitamiseks sobilikke kinnisasju hoonestatakse üldiselt suhteliselt homogeensete hoonetega ehk olemasolev ehitusprojekt sobib üldiselt suhteliselt laialdaseks kasutuseks ja seega ka suhteliselt laialdasele potentsiaalsele ostjaskonnale, ilma, et peaks koostama uut ehitusprojekti või olemasolevat muutama).

	HINNATAV VARA	2	3	5
		Põlva linn, Kaasiku	Põlva linn, Lao tn	Põlva linn, Lao tn
Kohandus ¹⁴		0%	0%	0%
Tehnovõrgud:	tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassid puuduvad, elektriga liitumine ampritasu põhiselt	tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassid koos liitumispunktidega kinnisasja piiril, elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhiselt; liitumised tegemata	tehnovõrkudest on planeeringualal vee-, sademevee-, reoveekanalisatsiooni ja gaasitorustik, liitumised tegemata, elektriga liitumine ampritasu põhiselt	tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassid, gaasitrass Lao tänaval, liitumised puuduvad, elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhiselt
Kohandus ¹⁵		-10%	-10%	-10%
Kitsendused/muud tegurid:	olulised kinnisasja kasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised kinnisasja kasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised kinnisasja kasutust piiravad kitsendused puuduvad	kõrgepingeliisit tingitud piiranguvöönd ca 15% ulatuses kinnistu pindalast
Kohandus ¹⁶		0%	0%	15%
Summaarne kohandus:		-45%	-20%	30%
Kohandatud tehinguhind:		4.13 €	4.80 €	3.08 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		45%	20%	50%
Osakaalud: ¹⁷	100%	30%	45%	25%
Kaalutud kohandatud tehinguhind:		1.24 €	2.16 €	0.77 €
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind:	4,17 €			
Turuväärtus:	59 010 €			

Seega on hinnatava vara turuväärtus 4,17 €/m² ja selle baasil äralõike harilik väärtus: 567 m² x 4,17 €/m² = 2364,39 eurot.

5.4.2 Saamata jääva tulu

Saamata jäävaks tuluna hinnatakse kasu, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike väärtuses ega otseses varalises kahjus ning mida isik oleks enda tehtud ettevõtmistest tõttu tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu poleks ilmnenu. Saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid.

¹⁴ Maatükid, millele on hea juurdepääs kõvakattega teedelt ja tänavatelt, on enam väärtustatud kui maatükid, millele vahetu juurdepääs puudub või mille juurdepääsuteede teekatted on halva kvaliteediga ja/või raskesti läbitavad. Lao- ja tootmismaade puhul on täiendavalt eelistatud otse maanteelt ligipääsuga maaüksused.

¹⁵ Kõrgeimalt on hinnatud kinnisasjad, mille puhul on tasutud kommunikatsioonidega liitumised. Mõnevõrra madalamalt on hinnatud kinnisasjad, mille osas on liitumised tegemata, kuid olemasolevad tehnovõrgud paiknevad kinnisasja piiril või selle vahetus läheduses. Madalaimalt on hinnatud kinnisasjad, mille lähistel puuduvad olemasolevad tehnovõrgud ning nendega liitumise võimalused on sellest tulenevalt rahaliselt ning sageli ka ajaliselt kulukamad.

¹⁶ Oluliste maakasutust piiravate kitsenduste olemasolu ning nende tavapärasest suurem osakaal kinnisasja pindalas on oluline turuväärtust negatiivselt mõjutav tegur. Kõrgeimalt on hinnatud varad, mille puhul kas maakasutust potentsiaalselt piiravate kitsenduste mõju ja ulatus on väike või kitsendused üldse puuduvad.

¹⁷ Hindamistulemuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väikse kaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal.

Töö koostaja hinnangul hinnatava osas saamata jääv tulu puudub (0 eurot).

5.4.3 Kaasnevad otsesed varalised kahjud

Hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt.

Otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitatakse eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju (KAHOS § 13):

- 1) ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine
- 2) detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine
- 3) metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine
- 4) kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine.

Kinnisasja erakorralise hindamise korra §31 lg 2 kohaselt ei hinnata otsese varalise kahjuna järgmist kahju:

- 1) mittevaraline kahju
- 2) keskkonnanõuetega kooskõlas olevat püsivat mõõdetavat kahju keskkonnale, sealhulgas müra, vibratsiooni ja heitgaase
- 3) ehitise likvideerimisest tekkivat kahju, mis projekti käigus teise sama funktsionaalsusega ehitisega asendamise kaudu hüvitatakse.

Hinnatava vara vara kosseisus on kasvav mets. Puidu tagavara hindamiseks on kasutatud allhankena Meriz Metsahaldus OÜ hinnangut, mis on lisatud eraldi käesoleva hindamisaruande allkirjastatud digikonteinerisse. Metsatagavara hindamine on teostatud vastavalt „Kinnisasja erakorralise hindamise korrale“ (määrus nr 22, RT I, 15.03.2023, 15). Määrus sätestab järgneva:

§36 lg 8:

Kui metsaga kinnisasja hariliku väärtuse hindamise tulemus on kõrgem kui hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus, kasutatakse hüvitamisel harilikku väärtust. Kui käesoleva määruse kohaselt hüvitamise eesmärgil hinnatud kasvava metsa väärtus on kõrgem kui harilik väärtus, käsitletakse väärtuste vahet saamata jääva tuluna.

Puidu tagavara väärtuseks äralõikel on hinnatud mai 2025 seisuga 383 eurot, hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu – hindamisel on aluseks harilik väärtus, kuna on kõrgem kui hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus.

5.4.4 Hinnatava vara omandamise tasu

Punktide 5.4.1, 5.4.2 ja 5.4.3 tulemuste summeerimisel kujuneb hinnatava vara omandamise tasuks:

Hinnatava vara omandamise tasu kokku, sh	2747,39 €
Äralõike harilik väärtus	2364,39 €
Saamata jääv tulu	0 €
Kaasnev otsene varaline kahju	383 €

Põlva maakonnas Põlva vallas Põlva linnas aadressil Ringtee 10 asuva kinnisasja registriosa numbriga 326838 äralõike pindalaga 567 m² avalikes huvides omandamise tasu on väärtuse kuupäeva 16.05.2025 seisuga **2747,39 (kaks tuhat seitsesada nelikümmend seitse eurot ja kolmkümmend üheksa eurosent) eurot.**

Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast





Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast

Registriosa:

Registriosa number 326838
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi MAMASTE VISSI 35

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	62001:004:0323	Sihtotstarbeta maa 100%, Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, Ringtee 10.	14156,0 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 1.10.2020.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Craverdoon Kinnisvara OÜ (registrikood 11955771)	30.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.08.2021.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	---	---	----------------

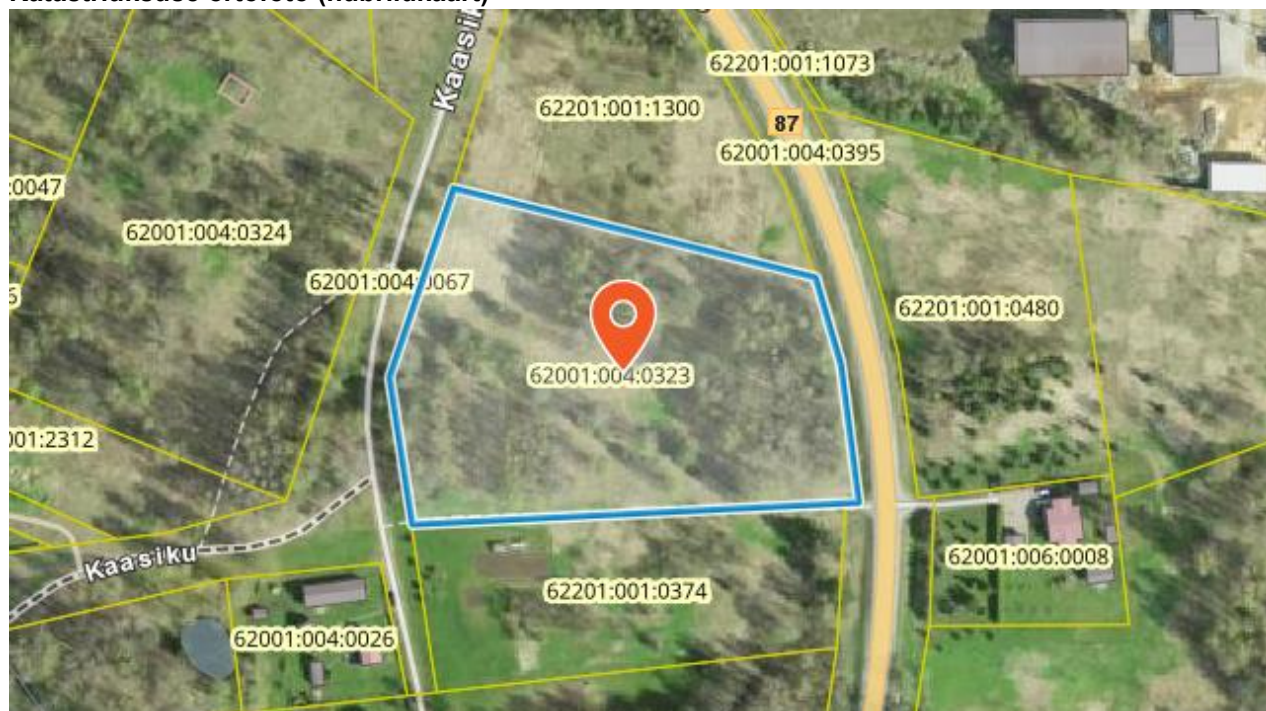
IV jagu - HÜPOTEEGID

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

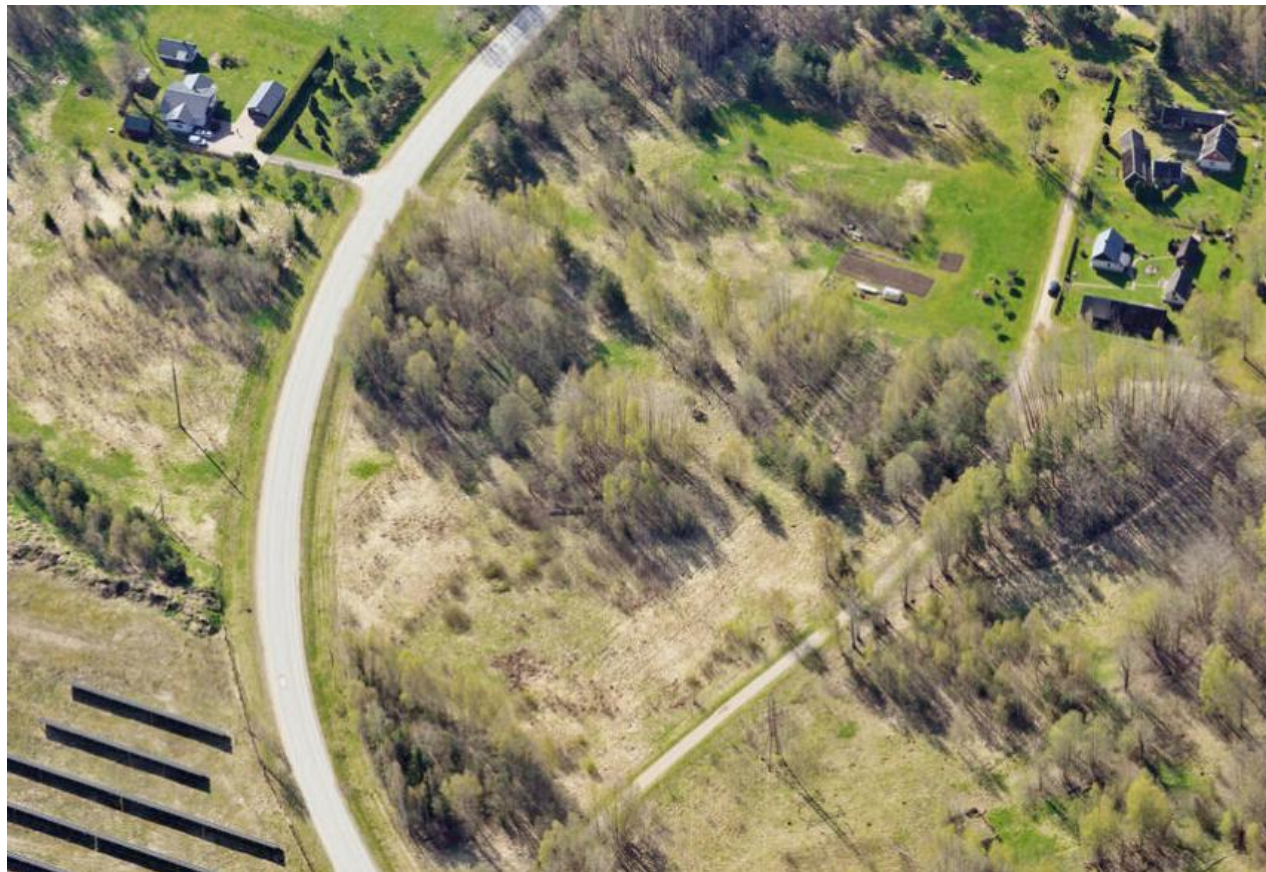
Asutus: Arco Vara Kinnisvarabüroo AS
Nimi: Eva-Mari Luts
Kuupäev: 13.06.2025 10:34:37
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa nr 3 Maa- ja Ruumiameti avalike kaardirakenduste väljavõtted

Katastriüksuse ortofoto (hübriidkaart)



Fotoladu









Pildistamise aeg: 28.04.2024

Katastriüksuse kitsenduste kaart



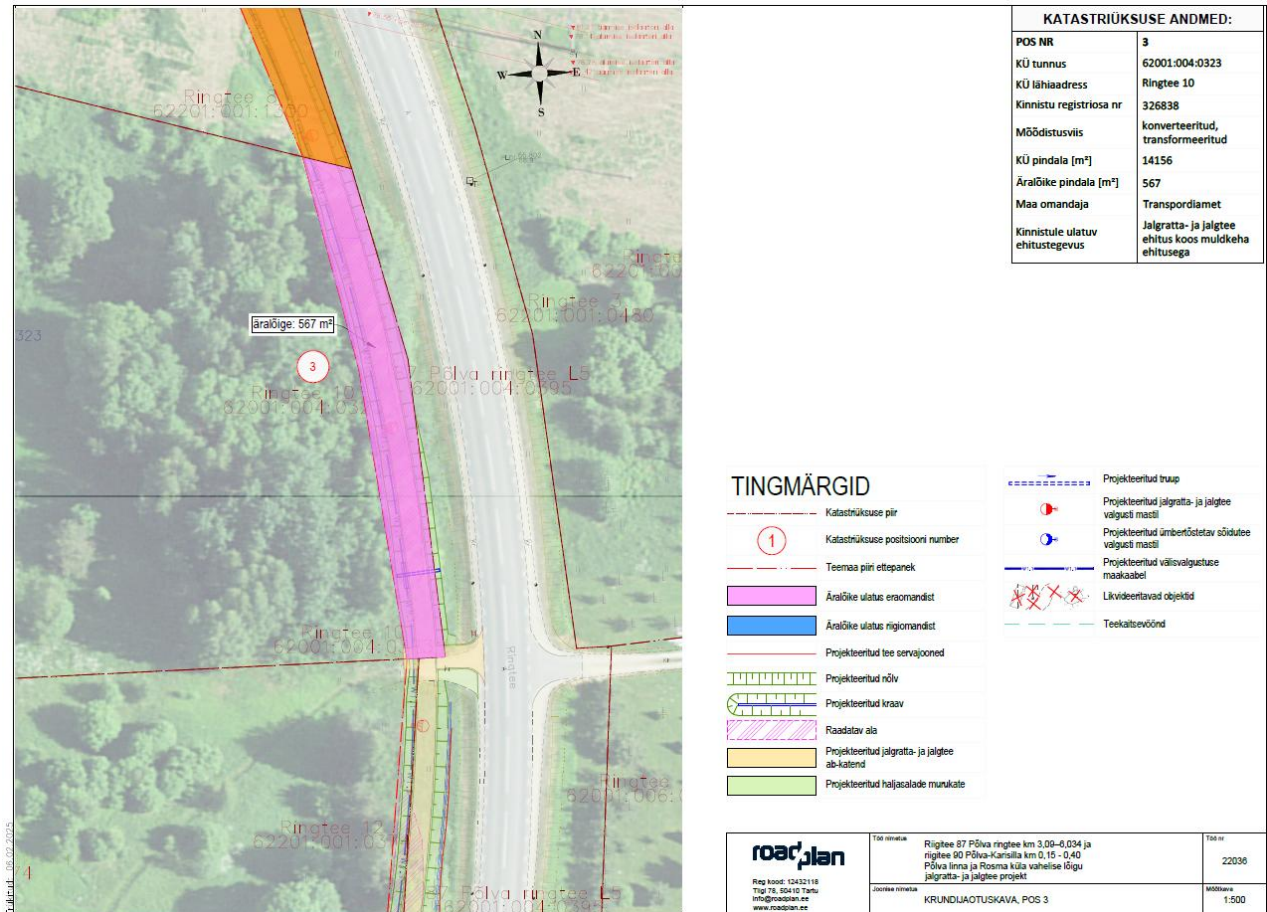
Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	1833.41
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	14.95
	Planeeringu ala	14155.96
	Planeeringu ala	14155.96
	Planeeringu ala	14155.96
	Planeeringu ala	14155.96

Legend

<p>Keskkonnakaitselised objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> kaitstav loodusobjekt nitraaditundlik ala vääriselupaik kaitstav loodusobjekt keskkonnaseirejaam <p>Muud riiklikult olulised objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> geoloogilised piirangud kultuurimälestis planeeringuala riigikaitseline maa geodeetiline märk kultuurimälestis saasteallikas <p>Veekaitselised objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> allikas, karst maaparanduse reg. võrk sanitaarkaitseala veehaare veekogu eesvool rannajoon allikas, karst sanitaarkaitseala veehaare 	<p>Tehnorajatised</p> <ul style="list-style-type: none"> alajaam gaasiehitis lennuväli surveehitis vee- ja kanal. ehitis talumiskohustusega tehnorajatis elektriliin gaasitorustik raudtee surveehitis survetorustik tee telekom. liin vee- ja kanal. torustik talumiskohustusega tehnorajatis alajaam gaasiehitis surveehitis telekom. mast vee- ja kanal. ehitis talumiskohustusega tehnorajatis <p>Katastrikaart</p> <ul style="list-style-type: none"> registreeritud KÜ toimikuga seotud LÜ piiriettepanek aeguv LÜ <p>Halduspiirid</p> <ul style="list-style-type: none"> Omavalitsus Maakond Riigipiir Eesti-Vene kontrolljoon 	<p>Veekaitselised piirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> maaparandushoiuala matmispaiga sanitaarkaitseala ranna või kalda piirangud veehaarde piirangud <p>Keskkonnakaitselised piirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> kaitseobjekti piirangud kaitsmata põhjaveega ala metsa kitsendused paikne saasteallikas valgala reostuskaitsevöönd <p>Muud maakasutuspiirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> geod. märgi kaitsevöönd geoloogilised piirangud muinsuskaitse kitsendused planeeringuala riigikaitselised kitsendused <p>Tehnorajatistest tulenevad piirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> elektripaigaldise kaitsevöönd gaasipaigaldise kaitsevöönd lennuvälja lähiümbrus liinirajatise kaitsevöönd raudtee kaitsevöönd surveadme kaitsevöönd talumiskohustusega ala tee kaitsevöönd vee- ja kanal. kaitsevöönd
---	--	---

Lisa nr 4 Äralõike plaan – POS 3



Lisa nr 5 Vastavuskinnitus standardi nõuetele

1. Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu korraldanud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
2. See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
3. Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
4. Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a juhul, kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
5. Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.
6. Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
7. Hindaja hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
8. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
9. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja:



/ Allkirjastatud digitaalselt /

Eva-Mari Luts

kutseline vara hindaja,
tase 7, kutsetunnistus nr 202931
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige