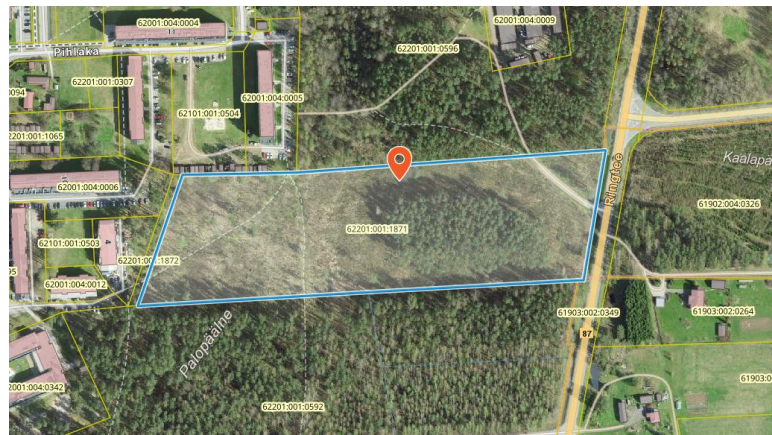




ARCO
VARA

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

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



Eksperthinnang nr ARE-252138C

Aadress:	Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, Ringtee 20
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 650938 avalikes huvides omandatav äralõige pindalaga 1178 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:	17.03.2026
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.....	13
3.4 Planeeritava äralõike kirjeldus.....	14
3.5 Hinnatava vara kestlikkus ja vastavus ESG nõuetele	15
4. TURUÜLEVAATED	17
4.1 Makromajanduse ülevaade	17
4.2 Eesti kinnisvaraturu ülevaade.....	20
4.3 Põlva maakonna elamuturu ülevaade (2025. a. aprilli seisuga)	24
4.4 Põlva maakonna teenindus-, lao- ja tootmisotstarbelise kinnisvara turuülevaade	26
4.5 Pakkumise ülevaade	28
4.6 Turustatavuse analüüs	29
5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE	31
5.1 Parim kasutus	31
5.2 Hindamismeetodid	32
5.3 Hindamismeetodi valik	32
5.4 Hindamine.....	33
5.4.1 Hariliku väärtuse hindamine; võrdlusmeetodi rakendus	33
5.4.2 Kaasnevad otsesed varalised kahjud	38
5.4.3 Saamata jääv tulu	38
5.4.4 Hinnatava vara omandamise tasu	39
Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast.....	40
Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast.....	43
Lisa nr 3 Maa- ja Ruumiameti avalike kaardirakenduste väljavõtted	44
Lisa nr 4 Äralõike plaan – POS 6.....	47
Lisa nr 5 Vastavuskinnitus standardi nõuetele.....	48

KOKKUVÕTE

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 650938 avalikes huvides omandatav äralõige pindalaga 1178 m ²
Aadress:	Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, Ringtee 20
Omanik:	OÜ Tava Mets (registrikood 10320326)
Katastriüksuse tunnus	62201:001:1871
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kinnistu liik:	kinnisasi
Katastriüksuse pindala:	39535 m ²
Kinnisasjal paiknevad ehitised, sh tehnovõrgud:	Puuduvad
Planeeringud, ehitusõigus:	Vastavalt kehtivale Põlva valla üldplaneeringule (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16) asub hinnatav vara segakasutusega äri- ja teeninduse maa-alal, ida ja läänekülg on haljasala maa-ala. Olemasolev maakasutus ei ole vastuolus kehtiva üldplaneeringuga. Väärtuse kuupäeva seisuga hinnataval algatatud, koostamisel või kehtiv detailplaneering puudub. Ehitusõigus on täpsustamata, kuid vastavalt üldplaneeringule: - ehitusõigust tagava kü min suurus 1300 m ² , täisehituse % 40, hoone max kõrgus 15 m; - min 10% kü-st peab olema kõrghaljastusega, kõvakattega ala elumumaal ei tohi ületada haljastatavat ala, metsa olemasolul säilitada seda min 30% ulatuses;
Äralõige:	katastriüksuse ida osas asuv hoonestamata maa-ala (kitsas riba tee ääres) pindalaga 1178 m ² . Äralõike alal hindajale teadaolevalt tehnovõrkude liitumispunktid puuduvad. Maaüksusele mahasõit on planeeritud samale kohale.
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 20 kinnisasja registriosa numbriga 650938 planeeritud äralõike suurusega 1178 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:	17.03.2026
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 muutmise, muudatus nr 1, sõlmitud 08.07.2025.

Hindamise eeldused:	- 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; - hindamisel on eeldatud, et metsa väärtused ei ole hindamisaruande väärtuse kuupäeva ja metsahindamise kuupäeva vahelisel ajal muutunud.
Tasu:	kinnisasja omandamise tasu on 5524,33 eurot, ehk ehk 4,69 €/m ² , sh: - äralõike harilik väärtus 4994,72 € + 301,1 € - saamata jääv tulu 228,51 € - kaasnev otsene varaline kahju 0 €
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

Ekspert hinnang nr ARE-252138C, hindamisaruande kuupäevaga 28.08.2025 on tehtud järgmised parandused/täiendused:

- täiendatud üldplaneeringus ette nähtud maakasutuse juhtotstarvete kirjeldust kokkuvõttes ja punktis 3.3;
- muudetud avalikustamise keelustamise klausel punktis 1.3;
- muudetud suures osas punt 5.4;
- vahetatud välja allhanketeenust osutanud ettevõtte ning sellega seonduvalt metsamaa hinamise osa. (vt p 2.2)
- parandatud hindamisaruande kuupäeval, sh metsahindamise teostamise ajaks on äralõike osa jagatud eraldi katastriüksuseks tunnusega 62201:001:2379, pindalaga 1178 m².

Maa väärtus ei ole muutunud väärtuse kuupäeva 16.05.2025 ja hindamisaruande kuupäeva 17.03.2026 vahelisel ajal.

Hindamistulemus

Põlva maakonnas Põlva vallas Põlva linnas aadressil Ringtee 20 asuva kinnisasja registriosana numbriga 650938 äralõike pindalaga 1178 m² avalikes huvides omandamise tasu on väärtuse kuupäeva 16.05.2025 seisuga **5524,33 (viis tuhat viissada kakskümmend neli eurot ja kolmkümmend kolm eurosent) eurot.**

Hinnatud tasu koosneb äralõike harilikust väärtusest ja saamata jäävast tulust. Otsest varalist 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 20	
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 650938 avalikes huvides omandatav äralõike pindalaga 1178 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:	kinnisasja omandamise tasu, sh täiendava hüvitise hindamine seoses äralõike avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel). <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>
Hinnangu kasutaja:	Transpordiamet <i>Tulenevalt hinnatava objekti olemusest ning hindamise eesmärgist ei ole tegemist turupõhise käsitlemisega ning seetõttu pole käesolev hindamisaruanne sobilik esitamiseks krediitdialutustele tagatisvara hinnanguna.</i>
Väärtuse liik:	tasu¹ <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> <i>Vara väärtuseks hoonestamata vara hüvitamisel on tavaliselt harilik väärtus, millele vastab vara hindamise standardites turuväärtus².</i>
Lähteülesanne:	hinnata tasu Ringtee 20 kinnisasja registriosa numbriga 650938 planeeritud äralõike suurusega 1178 m ² avalikes huvides võõrandamisel kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Vastavalt tellimuslepingu tehnilise kirjelduse punktile

¹ Varasemalt kasutuses olnud mõistest hüvitusväärtus on kehtivas hindamisstandardis EVS 875-12:2024 loobutud, KAHOS sellist mõistet ei käsitle, 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).

	2.4.1 esitatakse kõik hindamistulemused ümardamata, 1 eurosendi täpsusega.
--	--

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;
- hindamisel on eeldatud, et metsaväärtused ei ole hindamisaruande väärtuse kuupäeva ja metsahindamise kuupäeva vahelisel ajal muutunud.

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)

Hindamisaruanne on hindamise eesmärgi huvides avalik. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada muul eesmärgil, tuleb 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

- Kinnistul kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutus vastavalt Vabariigi Valitsuse määrus nr 22/18.03.2023 "Kinnisasja erakorralise hindamise kord", Peep Põntson, Metsaeksperdi metsakorralduse osaühing, koostatud 12.03.2026;
- Takseeriseloomustus 2026-2035, Peep Põntson, Metsaeksperdi metsakorralduse osaühing, 11.03.2026;
- kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (edaspidi KAHOS);
- kinnisasja erakorralise hindamise kord (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus);
- Krundijaotuskava POS 6 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.keskkonnaportaal.ee/register>, seisuga 27.06.2025;
- Eesti pinnase radooniriski kaart (Eesti Geoloogiateenistus, andmed 2023. a. seisuga);
- Põlva valla üldplaneering <https://www.polva.ee/uldplaneering>, seisuga 16.05.2025;
- Põlva valla detailplaneeringute info, <https://www.polva.ee/detailplaneeringud> 16.05.2025 seisuga;
- Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeks;
- Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875;
- Maa- ja Ruumiamet www.maaruum.ee ja sealsed kaardirakendused, seisuga 27.06.2025;
- Transpordiameti liiklussageduse kaardirakendus <https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus>, seisuga 27.06.2025;
- 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.kaart.delfi.ee, seisuga 27.06.2025;
- 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- ärlõike ala piiritlemiseks (16.05.2025) ja Metsaeksperdi metsakorralduse osaühing - 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 :	17.03.2026

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

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

Väärtuse kuupäev ⁵ :	16.05.2025
Ülevaatuse teostanud hindaja:	Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ kutseline hindaja Eva-Mari Luts
Ülevaatuse juures viibinud isikud:	Metsahindaja Imre Merits
Ülevaatuse ulatus:	ülevaatus hõlmas hinnatavat maa-ala (selle maaapealne 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 Ladvä 11.02.2025 veebikohtumise käigus suusõnaliselt meili teel esitatud info, omaniku esindaja Valdo Hermann 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)

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

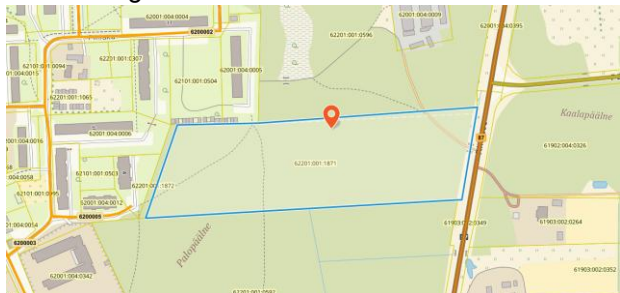
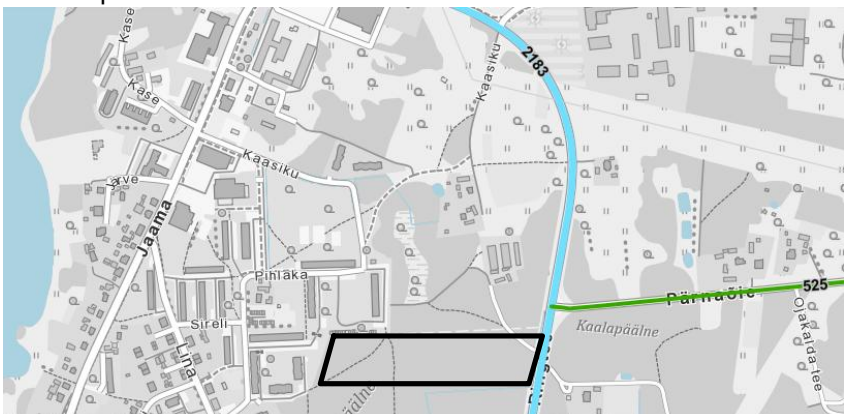
3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

3.1 Õigussuhete kirjeldus

Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, Ringtee 20	
Kinnistu nimi:	RINGTEE 10
Kinnistu liik:	kinnisasi
Registriora number:	650938
Katastriüksuse tunnus	62201:001:1871
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Katastriüksuse pindala:	39535 m ²
Omanik:	OÜ Tava Mets (registrikood 10320326)
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.
Pooleliolevad 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:	vastavalt Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendusele lasuvad katastriüksusel, järgmised maakasutuse kitsendused: - Elektripaigaldise kaitsevöönd; - Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; - Planeeringu ala. 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. Kitsenduste kaart, nende loetelu ja ulatus on toodud eksperthinnangu Lisas number 3

3.2 Asukoha kirjeldus

Makroasukoht		
Maakond, asustusüksus:	Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn	
Kaugus keskustest:	Põlva kesklinn (Keskväljak) asub ~ 2,1 km kaugusel (mööda sõiduteed)	
Konkureerivad turupiirkonnad:	Põlva linn ja linnaümbruse asulad, eelkõige Mammaste ja Rosma piirkonnad.	
Mikroasukoht		
Naabus:	Üksikelamud, korterelamud, metsamaad, ca 500 m kaugusel ka äri- ja tootmishooned	
Juurdepääs:	jalakäijad	rahuldav, kergliiklustee puudub
	sõidukid	hea

		otsene juurdepääs avalikult kasutatavalt Põlva ringteelt (tee nr 87), mis heas seisukorras asfaltkattega.  Riigiteed Sees Põhimaantee Tugimaantee Kõrvalmaantee Ramp, ühendustee Muu riigitee trassi osa Kohalik-, era- ja metsatee Sees Kohalik tee Eratee Metsatee Registreeritud KÜ Sees registreeritud KÜ Allikas: Maa- ja Ruumiameti Teeregistri kaardirakendus
Infrastruktuur:	kool	Roosi kool ~ 950 m mööda teed
	lasteaed	Põlva Lasteaed Mesimumm ~ 950 m mööda teed.
	kauplus	Põlva Maksimarket ~ 900 m kaugusel
	ühistranspordi-peatus	maakonnaliinide peatused „Oru“ ~ 700 m kaugusel, „Ähnioru“ ~ 950 m
Veekogu:	Ähnioru oja, kraav (kulgeb mööda katastripiiri kaguosas)	
Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonna- ja sotsiaaluhtimise aspektid (sh füüsilised kliimakriiskid ja üldine keskkonnakvaliteet)		
Müratase:	hinnatava maa-ala või ka selle lähiümbruse osas pole täpne müratase teada, mille juures piirkondliku mürafooni moodustab peamiselt läheduses olevate teede liikluskõhn (müratase on hinnanguliselt madala tasemega)	
Liikluskoormus:	Tuginedes 2024. aasta Transpordiameti liiksussageduse kaardirakenduse andmetele, on hinnatava varaga piirnev Põlva ringtee keskmisest madalama liikluskõhnusega, mille aktiivsus on ca 2200 autot ööpäevas. 	

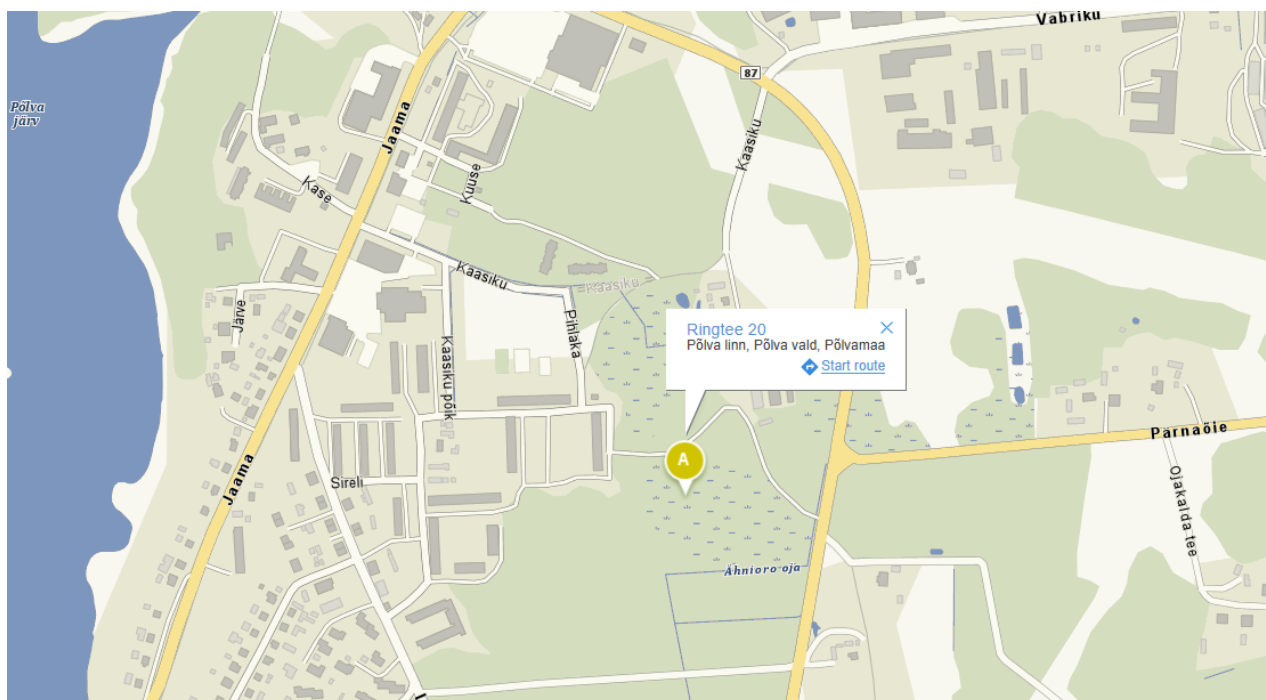
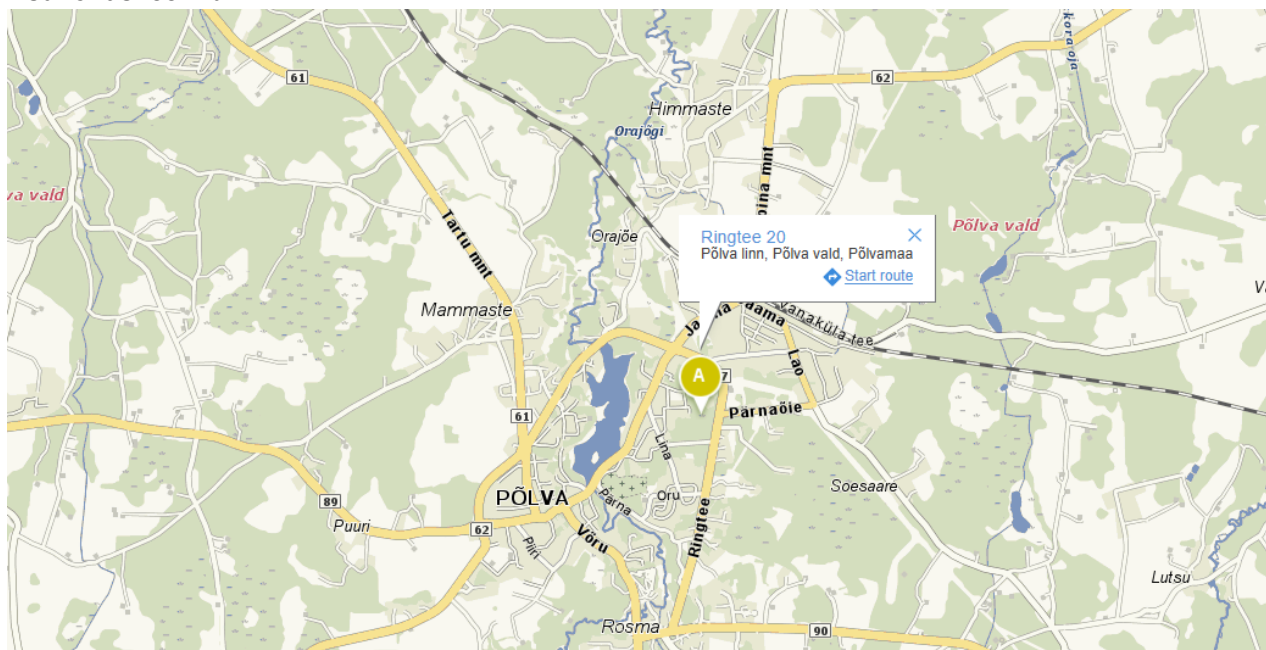
	AKÖL 20 000 + 10 000 - 19 999 6 000 - 9 999 3 000 - 5 999 1 000 - 2 999 300 - 999 - kuni 299 Allikas: Transpordiameti liiklussageduse kaardirakendus Hinnatava vara asukoht on tähistatud musta rõõpkülkuga.
Reostus ja reostusohu, jääkreostus:	Keskkonnaportaali kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatava kinnisasja osas teada võimalikku jääkreostust. 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 keskkonnavalitsuse ekspertise või esineks muid reostust kinnitavaid materjale.
Maardlad:	Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt maardlate (sh prognoosvarude) maa-alal ega ka altkaevandatud maa-alal
Ohtlikud kätised:	Maa- ja Ruumiameti ohtlike kätiste kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara ohtlike kätiste mõjualas (raadiuses)
Radoonirisk:	Eesti radooniriski levialade kaardi andmeil paikneb hinnatav vara alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonisaldusega pinnaseid:  Märkus: hinnatava vara ligikaudne asukoht on tähistatud musta noolega. Rn-riski ruutkaart (500x500 m) Rn-riski väärtus (kBq/m³) < 10 10 - 30 30 - 50 50 - 100 100 - 150 150 - 250 250 - 500 Rn-risk omavalitsuse tasemel Omavalitsuse klass - Kõrge või väga kõrge - Täiendav uuringuvajadus - Keskmine või madal Allikas: Eesti pinnase radooniriski kaart (Eesti Geoloogiateenistus, andmed 2023. a. seisuga)

	Ekspert hinnangu 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 ekspert hinnangu 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
Üleujutusrisk (sh pinnase erosioon ja maalihked):	Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt üleujutusriskiga maa-alal. Samaaegselt ei paikne hinnatav vara ka teadaolevalt võimaliku pinnase erosiooni või ka maalihete esilekerkimise ohuga piirkonnas.
Soojussaared ⁶ :	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)
Metsatulekahjude oht:	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
Muud võimalikud kliimaohud:	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 juhuste 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. Muude võimalike kliimaohutudega seotud tagajärgede kaudseks ennetamiseks soovib hindaja siinkohal sõlmida vara osas eeskätt kindlustuslepingu
Koondhinnang asukohale	
Hinnanguliselt kõrge nõudlusega asukoht Põlva maakonna kinnisvaraturul.	

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).

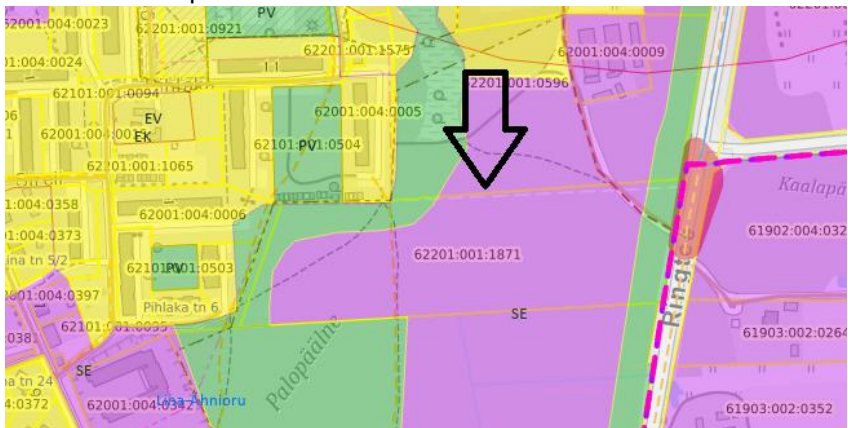
Asukohaskeemid:



Allikas: www.kaart.delfi.ee

3.3 Katastriüksuste kirjeldus

Katastriüksus	62201:001:1871
Katastriüksuse pindala:	39535 m ²
Sihtotstarve:	Maatulundusmaa 100%
Geomeetria:	Katastriüksus on rööpkülilikujuline
Reljeef:	Reljeef tasane
Haljastus:	looduslik kõrghaljastus
Piirdeaiad:	puuduvad

Jalg/sõiduteed:	Asfaltkattega juurdepääs, sh asfaltkattega mahasõit, edasine tee, mis läbib katastriüksust, on kruusakattega
Jäätmemajandus:	puudub
Parkimistingimused:	Parkimine on teede ääres, otsene parkla rajamata, elektriauto laadimispunkt puudub, lähim ~ 2,4 km kaugusel.
Üldplaneering:	vastavalt kehtivale Põlva valla üldplaneeringule (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16) asub hinnatav vara segakasutusega äri- ja teeninduse maa-alal, ida ja läänekülg on haljasala maa-ala. Segakasutusega äri- ja teeninduse maa-ala - hoonete kasutusotstarbed on lubatud võrdlemiselt laialdaselt: valitsus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuste, koguduste ja riigikaitse maa, elamud ja neid teenindav maakasutus (sh puhke- ja haljasalad), äri- ja teenindus, laod, tanklad, turud ja olulise keskkonnamõjuta tootmisettevõtte. Haljasala maa-ala – Peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik maa, park, parkmets, mets, haljasala vm, kuhu on lubatud ehitada väiksemaid virgestusotsarbelisi rajatisi. Üldjuhul ei ole lubatud hooned püstitada. Põhjendatud vajaduse korral võib lubada kuni 20 m² suuruse hoone püstitamist.  Märkus: hinnatava vara asukoht on tähistatud musta noolega. Allikas: Põlva valla üldplaneeringu maakasutuskart Olemasolev maakasutus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.
Detailplaneering:	Väärtuse kuupäeva seisuga hinnataval varal kehtiv, koostamisel või algatatud detailplaneering puudub.
Ehitusõigus:	Ehitusõigus on täpsustamata, kuid vastavalt üldplaneeringule: - ehitusõigust tagava kü min suurus 1300 m², täisehituse % 40, hoone max kõrgus 15 m; - min 10% kü-st peab olema kõrghaljustusega, kõvakattega ala elamumaal ei tohi ületada haljastatavat ala, metsa olemasolul säilitada seda min 30% ulatuses;
Tehnovõrgud	puuduvad
Kinnisasja olulised osad	
Puuduvad.	
Eksperthinnangu Lisas nr 1 on toodud hinnatavat vara iseloomustav fotomaterjal.	

3.4 Planeeritava äralõike kirjeldus

Katastriüksus	äralõige teostatakse katastriüksusest tunnusega 62201:001:1871
Äralõike pindala:	1178 m ²

Positsioon:	6																		
Omandaja:	Eesti Vabariik																		
Paiknemine:	Äralõige paikneb kinnisasja idaosas, moodustab kitsa siilu tee ääres.  <table border="1" data-bbox="1289 257 1465 398"> <thead> <tr> <th colspan="2">KATASTRILISE ANDMED:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>POS NR</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>KÜ tunnus</td> <td>62201.001.1871</td> </tr> <tr> <td>KÜ lühiaadress</td> <td>Ringtee 20</td> </tr> <tr> <td>Kinnistu registriosa nr</td> <td>650958</td> </tr> <tr> <td>Kõõdistusviis</td> <td>mõõdatatud, 1:4257</td> </tr> <tr> <td>KÜ pindala [m²]</td> <td>39535</td> </tr> <tr> <td>Äralõike pindala [m²]</td> <td>1178</td> </tr> <tr> <td>Maa omandaja</td> <td>Transpordiamet</td> </tr> </tbody> </table> TINGMÄRGID 1. Kinnisasja positsiooni number - Teemaa pilt ettepanek - Äralõike sisetu erandus - Äralõike sisetu riigimand - Projekteeritud tee sisetu - Projekteeritud rõlv - Projekteeritud katu - Raasidav ala - Projekteeritud jalgteed- ja jalgrataste - ab-katend - Projekteeritud talupidajate murekale - Projekteeritud sõidutee ab-katend - Täp. 4 - Projekteeritud suukatend - Projekteeritud trupp - Projekteeritud jalgteed- ja jalgrataste - võlgat mood - Projekteeritud ümbritsetav sõidutee - võlgat mood - Projekteeritud välisvõrgustiku - mooskabel - Lühidateeritud objektid - Teevõrk roo-plan 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 jalgratta ja jalgrataste projektist	KATASTRILISE ANDMED:		POS NR	6	KÜ tunnus	62201.001.1871	KÜ lühiaadress	Ringtee 20	Kinnistu registriosa nr	650958	Kõõdistusviis	mõõdatatud, 1:4257	KÜ pindala [m²]	39535	Äralõike pindala [m²]	1178	Maa omandaja	Transpordiamet
KATASTRILISE ANDMED:																			
POS NR	6																		
KÜ tunnus	62201.001.1871																		
KÜ lühiaadress	Ringtee 20																		
Kinnistu registriosa nr	650958																		
Kõõdistusviis	mõõdatatud, 1:4257																		
KÜ pindala [m²]	39535																		
Äralõike pindala [m²]	1178																		
Maa omandaja	Transpordiamet																		
Planeeritud ehitustööd:	Jalgteedehitus, mis jääb hinnatava vara äralõikealale. Hinnatava vara raames sissetõidu uuendamine.																		
Geomeetria:	Äralõige paikneb kinnisasja idaosas, moodustab kitsa siilu tee ääres																		
Reljeef:	Reljeef valdavalt tasane																		
Piirdeaed:	Puudub																		
Jalg- ja sõiduteede kate:	Olemasolev mahasõit asfaltkattega																		
Haljastus:	Äralõikele jääb valdavalt kõrghaljastus, noorendik																		
Ehitusõigus:	Puudub																		
Hoonestus:	Puudub																		
Tehnovõrgud:	Hindajale teadaolevalt ei jää äralõikele tehnovõrke																		
Omaniku poolne täiendav kommentaar:	Telefoni vestluse kokkuvõte 13.06.2025: Omaniku esindaja Valdo Hermann on teehitusest teadlik, DP puudub, tehnovõrgud 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 sihipäraselt 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 ampluaa on ESGga sama, kuid ESG näol on tegemist pigem üldisema käsitlusega. ESG koos konkreetsete mõõdikutega on üha laiemat kasutust leidnud ettevõtte ja investearingute analüüsimisel, mille juurest on see jõudnud ka kinnisvara valdkonda, sh kinnisvara hindamisse. ESG lisab valdkonda konkreetset ja loob paremaid võimalusi 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 eksportööride 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 elamispingade 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 krediidikulude 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 alanen 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 detsembrikulisele ajaloolisele rekordile jäadi veel siiski mõnevõrra alla. Struktuuriselt 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 ettevõtteid 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 vähenenud, kuid laenuvõtte aktiivsust hoiab suuresti olemasolevate laenude refinantseerimine ning näib, et elamisvõimaluste 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 tööandjate 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 kallid 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 elamispiindade 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 struktuurselt 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 Eestis, 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.

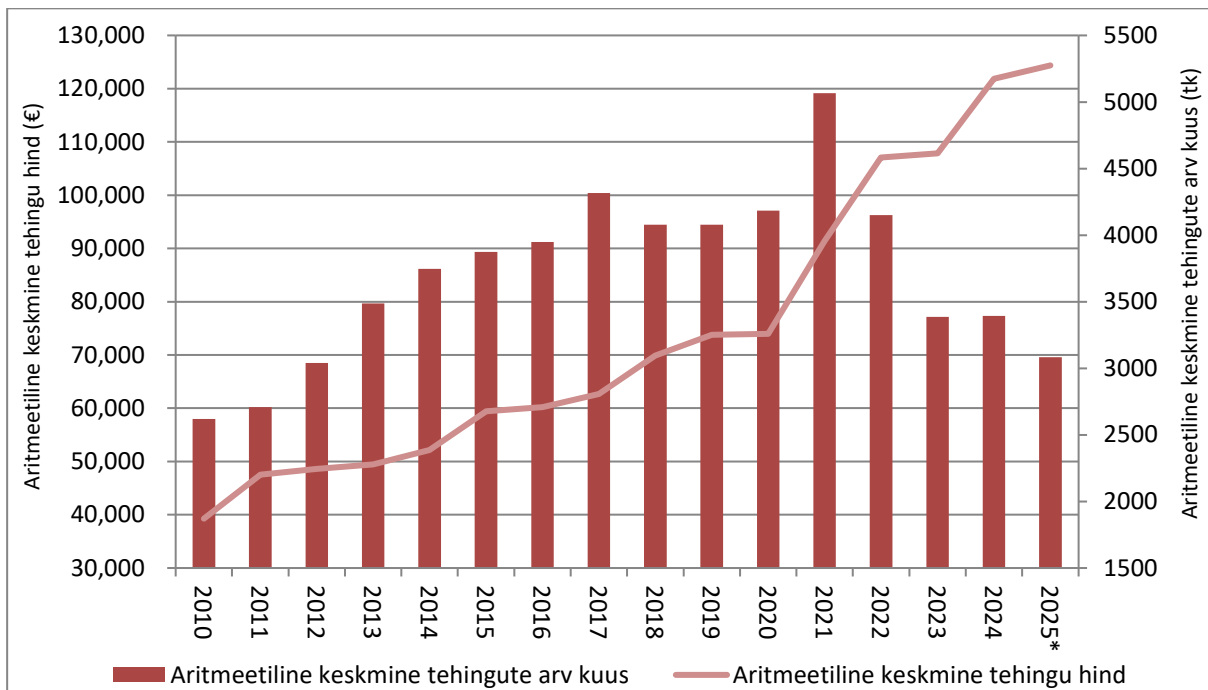
Kinnisvara ostu-müügithehingute arvu madalseis jäi 2024. aasta I kvartalis

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-müügitheinguga 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 turukonjunkturi 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 avalduv 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 püsid. 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 järeltul tehingute arv võrdlemisi laialdane, viidates 2025. aastal edasise kasvupotentsiaali üsna piiratud olemusele. Hinnatasemete osas on kasv 2022. aasta II poolest laiapõhjaliselt lõppenud, mille juures surve hinnatasemete langetamiseks on aga 2024. aastast leevenenud, viidates suurenenud turuaktiivsuse taustal 2025. aastal avalduvale taaskordsele hinnatõusu tsüklile nii pakkumis- kui ka tehinguhindade lõikes. Jätakuvalt 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 elamuturu ülevaade (2025. a. aprilli seisuga)

Alus – Maa- ja Ruumiamet, Statistikaamet, riiklik ehitisregister, www.kv.ee, Arco Vara statistika 15.05.2025

Piirkonna hoonestatud maade turuülevaade

Lõuna-Eestis (Põlva ja Võru maakonnas) otsitakse lisaks elamutele ka suvemajasid ja talumajapidamisi, millest siis hiljem suvekodu ehitatakse. Lisaks eelistatakse valiku tegemisel veekoguga piirnemist või siis selle lähedust, oluline on ka hajaasustuses suurema katastriüksuse olemasolu, korralik juurdepääs ning kaevu olemasolu, aga ka kaupluse lähedus.

Põlva maakonna elamuturul on hinnatumaks Põlva linna ümbruse, aga samuti maakonna läänepoolsed piirkonnad (Otepää suund ehk Kanepi vald) ja maakonna põhjapoolsem osa (Tartu linnale lähemal asuvad piirkonnad, st Põlva valla põhjapoolsem osa).

Põlva maakonna hoonestatud elamumaa ja maatulundusmaa tehingud ajavahemikul 2020– 2025*

Aasta	Sihtotstarve	Arv	Pindala(m ²)	Tehingu summa (eur)					
			Keskmine	Kokku	Min	Max	Mediaan	Keskmine	Standard-hälve
2020	elamumaa	109	8 106,10	2 972 905	500	160 000	19 000	27 274	27 521
	maatulundusmaa	55	70 820,80	2 561 130	3 000	209 000	35 000	46 566	37 423
2021	elamumaa	144	7 850,10	5 824 690	300	175 000	25 000	40 449	42 560
	maatulundusmaa	59	61 351,40	2 939 259	2 100	200 000	32 000	49 818	44 921
2022	elamumaa	114	7 065,90	6 425 500	1 500	199 000	42 000	56 364	47 509
	maatulundusmaa	41	76 165,40	3 154 200	2 000	400 000	50 000	76 932	84 083
2023	elamumaa	78	6 685,00	3 666 867	2 500	250 000	33 500	47 011	46 328
	maatulundusmaa	45	73 622,20	3 922 056	2 556	440 000	50 000	87 157	92 619
2024	elamumaa	94	7 268,50	6 669 345	82	1 495 000	29 250	70 950	161 593
	maatulundusmaa	37	50 757,70	2 651 900	9 200	359 000	62 500	71 673	69 631
2025*	elamumaa	28	6 227,20	1 673 501	1 000	374 000	26 000	59 768	85 840
	maatulundusmaa	10	32 952,20	841 900	6 000	239 000	62 950	84 190	80 067

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

*- seisuga 13.05.2025

Piirkonnas puuduvad elamuarendusprojektid, hoonestamata elamumaaadega teostatakse tehinguid väga vähe. Ostuotsuse langetamisel pööratakse enam tähelepanu kvaliteedile, st nii asukohale kui konstruktsioonilistele lahendustele, planeeringule, tehnosüsteemidele. Kallimat hinda ollakse nõus maksma hea ehituskvaliteedi ja viimistlustasemega ning hea planeeringuga objektide eest. Eelistatakse pigem väiksemaid ja ratsionaalse ruumilahendusega heas korras elamuid. Keskpärasest seisukorras või odava ja ebakvaliteetse viimistlusega elamute vastu, mille puhul võib aimata kapitaalremondi vajadust, on raske

potentsiaalsete ostjate huvi äratada. Elukondliku hoonestusega kinnistute ostu eesmärgiks on enamasti soetada endale alaline elukoht, vähem on ostu eesmärgiks suvila või muu ajutise kasutusega hoonete soetamine. Seetõttu on enamasti elukondliku hoonestusega kinnistu ostul kõige olulisem hoonestuse väärtust kujundav tegur, lisaks asukohale, elamu seisukord ja suurus (ehk eelkõige kulutused selle rekonstrueerimiseks) ning küttesüsteemi optimaalsus, vähem olulised on abihoonete olemasolu, suurus ja seisukord. Siiski, avarate ja heas korras abihoonete olemasolu lisab hoonestusele olulist väärust. Ostuotsuse langetamisel on järjest olulisema tähtsusega igasugused objektiga seotud hoiukulud, on need siis näiteks kütte-, transpordi- või muud võimalikud kulud.

Põlva valla hoonestatud kinnisasjade müügitehingud ajavahemikul 2020 – 2025*

			Pindala (m²)	Tehingu summa (eur)				
		Arv	Keskmine	Kokku	Min	Max	Mediaan	Keskmine
2020	elamumaa	43	7 474,80	1 422 500	2 500	130 000	25 000	33 081
	maatulundusmaa	17	66 960,80	812 200	3 000	209 000	30 000	47 776
2021	elamumaa	51	7 876,50	2 592 990	1 000	175 000	27 000	50 843
	maatulundusmaa	11	37 284,20	292 114	2 114	75 000	20 000	26 556
2022	elamumaa	53	6 869,10	3 169 000	2 500	175 000	42 000	59 792
	maatulundusmaa	17	60 170,50	1 446 800	5 000	300 000	50 000	85 106
2023	elamumaa	33	7 457,50	2 211 391	5 000	250 000	51 400	67 012
	maatulundusmaa	20	63 950,50	1 594 000	5 000	240 000	48 700	79 700
2024	elamumaa	35	6 360,00	2 770 721	4 000	290 000	55 000	79 163
	maatulundusmaa	16	44 355,10	918 700	9 200	220 000	38 500	57 419
2025*	elamumaa	10	5 659,00	683 267	1 000	172 000	53 500	68 327
	maatulundusmaa	1	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

***- Tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

*- seisuga 13.05.2025

Ostjate jaoks on oluline, et elamus oleks olemas vee- ja kanalisatsioonivarustus, koht- või lokaalküte ning tualett ja pesemisvõimalus. Piirkonnas on eelistatud varad, mis asuvad lähedal sotsiaalobjektidele (kool, lasteaed, kauplus).

Põlva valla hoonestamata kinnisasjade müügitehingud ajavahemikul 2020 – 2025*

			Pindala (m²)	Tehingu summa (eur)				
		Arv	Keskmine	Kokku	Min	Max	Mediaan	Keskmine
2020	elamumaa	25	7 754	171 990	100	19 600	0.02	7.20
	maatulundusmaa	210	62 720	5 801 491	1	220 750	0.00	1.82
2021	elamumaa	19	6 161	167 456	100	40 000	0.02	30.77
	maatulundusmaa	135	70 391	5 717 116	300	500 000	0.11	4.42
2022	elamumaa	11	6 036	130 585	335	27 000	0.04	6.16
	maatulundusmaa	99	49 354	3 391 861	200	284 000	0.02	3.87
2023	elamumaa	10	7 581	118 800	4 000	29 000	0.24	11.53
	maatulundusmaa	115	55 388	5 484 518	1 600	500 000	0.13	4.03
2024	elamumaa	16	6 906	148 059	425	39 900	0.02	24.90
	maatulundusmaa	87	68 601	4 476 361	1 000	381 500	0.02	24.00
2025*	elamumaa	3	***	***	***	***	***	***
	maatulundusmaa	23	77 355	1 278 574	750	419 650	0.09	1.71

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

***- Tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

*- seisuga 13.05.2025

Hoonestamiseks soetatavate kinnisasjade puhul on eelkõige oluline hea juurdepääs, tehnovõrkude olemasolu, teeninduspunktide lähedus ning valdavalt ka privaatsus. Hoonestamata elamumaa tehinguid tehakse keskmisest vähem, sageli ostetakse vanem hoone selle lammutamise eesmärgil, kuna tehnovõrgud on siis sageli olemas ning asukoht parem. Tehnovõrkude puudumisel on oluline elektri alajaama lähedus alla 400 m, vastupidisel juhul on ostuotsused harvemad ning müügiaeg oluliselt pikem. Ostuotsused langetatakse eelkõige vara absoluutlinna baasil, mitte ruutmeetrihinnabaasil. Põlva linnas ja lähiümbruses jäävad elamukruntide hinnad valdavalt vahemikku 15 000 – 30 000 eurot sõltuvalt maaüksuse suuruselt, tehnovõrkudega varustatusest ning täpsemast paiknemisest.

4.4 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 hinnavahevahemikus 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.

Eksperthinnangu 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, küttega 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 suuruselt. 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.

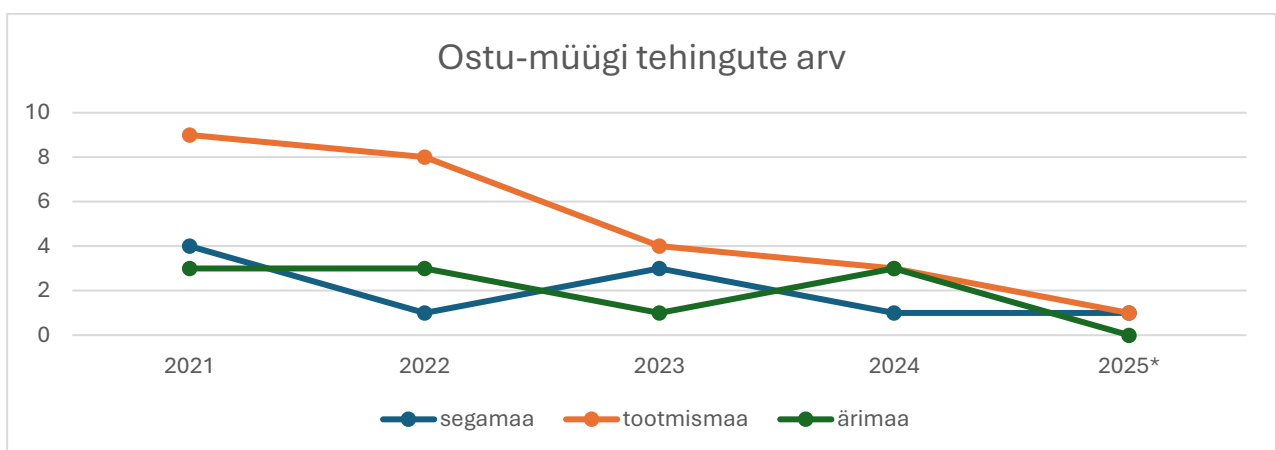
Hoonestatud äri- tootmis- ja segamaa⁸ müügitehingud Põlva maakonnas aastatel 2021-2025 (30.04.2025 seisuga)

			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 tootmismaaade hoonestamine on viimase paarikümne aasta jooksul asetat leidnud eelkõige Rintee ääres, seda eelkõige logistilistel põhjustel ning vaba maa olemasol tõttu.

4.5 Pakkumise ülevaade

Kinnisvaraportaalis www.kv.ee on Põlva vallas 08.08.2025 seisuga müügipakkumises ~ 34 hoonestamata erineva sihtotstarbega maad suurusega 1357 – 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
Kalda tn 7, Põlva linn, Põlva vald, Põlvamaa 	48 000 / 9,23	Kinnistu pindala 5203 m ² Sihtotstarve: elamumaa DP olemas. Pakkuda on müügiks kolm elamumaa krunti, mille pindala on kokku 5203 m ² . Paiknevad reljeefsel looduskaunil maastikul. Põlva linna avaliku ujumiskohani on ca 250 m. Vajalikud tehnovõrgud paiknevad ca 85 m kaugusel eldrikaela teel.
Kalda tn 1, Põlva linn, Põlva vald, Põlvamaa 	42 000 / 31	Kinnistu pindala 1357 m ² Sihtotstarve: elamumaa DP olemas, vaade järvele. Avaliku ujumiskohani ca 150 m Juurdepääsutee väljaehitamine Kalda teel (ca 40 m pikkusel lõigul, krundi põhjaserval) jääb uue omaniku kohustuseks. Keldrikaela teel (võrreldav piirneb teega) olemas tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass.
Pragi, Põlva vald, Põlvamaa 	10 610 / 5,95	Kinnistu pindala 1782 m ² Sihtotstarve: elamumaa Elektriühendus: 3Fx16A (aktiivne võrguleping, elektrikilp krundil). Põlva linn ca 7 km (8 minutilise autosõidu) kaugusel.

Põlva vald, Põlva linn, Vabriku tn 26 	56 120 / 6,27	Kinnistu pindala 8954 m² 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 m² 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 m² Sihtotstarve: ärimaa Kehtiv detailplaneering lubab ehitada krundile kuni 3 hoonet ehitusaluse pinnaga kokku 1500m²(suletud brutopind 2300m²). Juurdepääsu tee servituut Energia tn.9 krundilt.

Allikas: kinnisvara portaal 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.

4.6 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 vahetõrka 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, teoreetiliselt on lubatav ka elukondlik arendus.
Vastavus turusegmendi nõuetele:	hinnatav vara vastab potentsiaalsete ostjate ootustele järgmises osas: - kinnisasi paikneb Põlva linnas - hea juurdepääs; - üldplaneering annab suhteliselt laia valiku hoonestamiseks Vara võimalikud puudused potentsiaalsete ostjate silmis: - puudub kehtestatud detailplaneering, ehitusõigus täpsustamata. - Põlva ringtee lähedus (eluhoonetega hoonestamisel), võib esineda liiklusrütm; - tehnovõrkude puudumine, lähikonnas on need siiki 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 4.5
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 analüüsime maaüksuse kui terviku parimat kasutust.

Õiguslik lubatavus

Hinnatavaks varaks on Põlva vallas Põlva linnas aadressil Ringtee 20 asuv kinnisasi. Kinnisasja sihtotstarve on maatulundusmaa. Vastavalt kehtivale Põlva valla üldplaneeringule (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16) asub hinnatav vara segakasutusega äri- ja teeninduse maa-alal, kus läbisegi on valitsus-, tervishoiu-, sotsiaaltoetuste-, kultuuri- ja spordiasutuste, kirikute-, koguduste ja riigikaitse maa-ala ning neid teenindav maakasutus, elamud ja neid teenindav maakasutus (sh puhke- ja haljasalad), äri- ja teenindusettevõtted, laopinnad, tanklad, turud ja olulise keskkonnamõjuta tootmisettevõtted (Tihti on maa-ala osaliselt või täielikult välja arendamata). Hinnatava maaüksuse lääne ja idaservas on maakasutuse juhtotstarbeks määratud haljasala maa-ala, peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik maa, park, parkmets, mets, haljasala vm, kuhu on lubatud ehitada väiksemaid virgestusotsarbelisi rajatisi. Üldjuhul ei ole lubatud hooneid püstitada. Sealjuures on idapoolne haljasala riba määratud riigiteelt tuleneva müra puhverdamiseks, planeeringu koostamisel aluseks oleva mürakaardi andmete ja riigitee kaitsevööndi alusel, sest eeldatõttu on liiklussageduse tõusu sellel riigitee osal. Olemasolev sihtotstarve ei ole vastuolus kehtiva üldplaneeringuga. Detailplaneering puudub. Õiguslikult on lubatud küllalt laialdane kasutus, vajalik on säilitada minimaalselt 30% metsamaast segakasutusega alal.

Füüsiline võimalikkus

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

Finantsmajanduslik otstarbekus

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

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 elamu ja/või lao ning tootmismaade arendus. Ostja soetab vara ennekoike omakasutusse hoonestamiseks, aga ka investimisobjektiks

Alternatiivsed kasutused puuduvad.

5.2 Hindamismeetodid

Olenevalt hinnatava vara olemusest saab kasutada hindamisel nii eraldi, kui ka kombineeritult kolme põhimeetodit: võrdlusmeetod, tulumeetod ning kulumeetod. 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 käsitlus (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 käsitlus (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 kulumise arvessevõtmise kaudu. (EVS 875-8)

5.3 Hindamismeetodi 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 hoonestamata kinnisasja turuväärtus (pindalale taandatud ühikväärtus). Sealjuures ei ole rakendatav EVS 875-12:2024 p 6.2.2.1, mille kohaselt mitmest turul eraldi kasutusega osadest koosneva kinnisasja puhul hinnatakse vaid selle kinnisasja osade väärtust, mille väärtus äralõike teostamise tõttu muutub ning seda kahel põhjusel:

1. Haljasala maa kehtivas üldplaneeringus on määratud riigiteelt tuleneva müra puhverdamiseks. Üldplaneeringu koostamise käigus koostati ka müra uuring⁹ Põlva linnas ja linna ümbruses. Haljasala maa riigitee äärde on määratud mürakaardi andmete ja riigitee kaitsevööndi alusel, sest eeldatud on liiklussageduse tõusu sellel riigitee osal. Äralõike tagajärjel nihkub vajaminev müratõkkeks vajalik haljasala osa planeeringus ettenähtud segakasutuse juhtotstarbega

⁹ <https://polva.ee/elukeskkond-transport-ja-ehitus/planeerimine-ja-ehitamine/uldplaneering/> Koostatud uuringute alapunkti all on toodud mürakaardi seletuskiri, päevas eja öise liikluse müra kaardid.

alale, kuna äräloikelt haljastus tee ehituse tarbeks eemaldatakse. Seega väheneb potentsiaalne planeeringu ala äräloike võrra (haljasala riba võrra).

2. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule tuleb olemasoleva metsa korral säilitada minimaalselt 30% metsamaast, mistõttu haljasala nihkumine segakasutusega äri- ja teeninduse maalale, määrab osaliselt metsamaa asukoha planeeringualal ning vähendab ka potentsiaalset ehitusala, kuna allesjäävast segahoonestusalast endiselt 30% peab jääma metsamaana kasutusse.

Kokkuvõtvalt ei ole haljasala juhtotstarbega kinnisasja osa baasil äräloike hindamine teostatav, kuna äräloike tagajärjel muutub ka mitte haljasala juhtotstarbega osa, väheneb potentsiaalne arendusala ning kinnisasja tuleb vaadelda kui tervikut.

Sarnased varad on piirkonnas valdavalt müügikäibes, seega on hindamismeetodiks 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 Hariliku väärtuse hindamine; võrdlusmeetodi rakendus

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitava vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks tehtud 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;
- müüdnud on kinnistu tervikuna;
- potentsiaalselt arendusmaa;
- tegemist on asjaõiguslike ostu-müügitehingutega;
- 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 €	153 551 €	75 000 €	110 000 €
Tehinguhind kinnisasja pinnaühiku alusel, €/m²:	4.02 €	7.51 €	6.17 €	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 kaubanduspinna d, Selver, kortermajad, väga hea juurdepääs	Põlva linna tootmis- ja laopiirkond, piirneb kolme tänavaga, hea nähtavus Tööstus, Pärnaõie ja Lao tänavalt	Rosma küla, tootmispiirkond, Värskä 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	24871	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; väiksemal katastriüksusel 40% täisehitust 3 hoonet, 2 korrust	DP puudub, ehitusmaht täpsustamata	DP puudub, maksimaalne täisehitus 60%, max kõrgus 15 m
Juurdepääs:	hea; juurdepääs avalikult kasutatavalt asfaltkattega teedelt ja tänavatelt, tänavavalgustus	hea; juurdepääs avalikult kasutatavalt asfaltkattega teedelt ja tänavatelt	hea; juurdepääs avalikult kasutatavalt asfaltkattega teedelt ja tänavatelt	rahuldav; juurdepääs üle naaber kinnistute kulgeva eratee, servituut puudub	hea; juurdepääs avalikult kasutatavalt asfaltkattega teedelt ja tänavatelt
Tehnovõrgud:	tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassid ning gaasitorustik koos liitumispunktidega kinnisasja piiril, elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhiselt; liitumised tegemata	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; väiksemal kinnistul olemas tsentraalne vesi-kanalisatsioon ja side	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
Kitsendused/ muud tegurid:	olulised kinnisasja kasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised kinnisasja kasutust piiravad kitsendused puuduvad	tehingus kaks eraldi kinnisasja, väiksem 4325 m ² suurune on hoonestatud kahe väiksema, kasutuskõlbmatu hoonega ning suurem 20546 m ² , millel tehnovõrgud samuti puuduvad. Mõlemad kinnistud jäävad sama DP alale. Väiksem on sisuliselt valmis olemasolevate hoonete lammutamiseks hoonestamiseks	olulised kinnisasja kasutust piiravad kitsendused puuduvad	kõrgepingeliisitingitud piiranguvöönd ca 15% ulatuses kinnistu pindalast

Sobivus	Ei sobi, linnasisene elamukruntide arendus	Sobib	Sobib	Ei sobi, ostjale kuulub ka paar naaberkinnistut, väärtuse kuupäevast hilisem tehing	Ei sobi, naaberkinnistu omanikuga seotud tehingu osapool
----------------	--	-------	-------	---	--

Edasises võrdluses kasutame tehinguid nr 2 ja 3. 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 kaudseks ilmetamiseks, kuid ei ole sobilik, kuna on toimunud peale väärtuse kuupäeva ning ostjaks oli naaberkinnistu (võimalike erihuvidega) omanik. Tehing nr 5 on kaudselt võrreldav, kuid naaberkinnistasja omaniku juhatuse liige kuulub ostja ettevõtte juhatusse, st tegemist võib olla erihuvides ostuga.

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
		Põlva linn, Kaasiku	Põlva linn, Lao tn
Tehingu hind (ei sisalda käibemaksu):		39 900 €	153 551 €
Tehinguhind kinnisasja pinnaühiku alusel, €/m²:		7.51 €	6.17 €
Tehingu aeg: Ajaldamine: ¹⁰	16.05.2025	03-2024 0%	03-2023 0%
Ajaldatud tehinguhind, €/m²:		7.51 €	6.17 €
Asukoht: Kohandus ¹¹	Põlva linn, Ringtee 20	Kaasiku tn Põlva linnas, läheduses äri- ja kaubanduspinnad, Selver, kortermajad, väga hea juurdepääs -10%	Põlva linna tootmis- ja laopiirkond, piirneb kolme tänavaga, hea nähtavus Tööstus, Pärnaõie ja Lao tänavalt 0%
Kinnisasja pindala: Kohandus ¹²	39535	5313 -20%	24 871 -5%
Sihtotstarve: Kohandus ¹³	Maatulundusmaa 100% / ÜP järgi segakasutusega äri- ja teeninduse maa-ala 100%	Elamumaa 100% / ÜP järgi segakasutusega äri- ja teeninduse maa-ala -10%	Tootmismaa 100% / ÜP järgi Segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-ala -5%
Detailplaneering/ projekteerimis-tingimused/ ehitusõigus: Kohandus ¹⁴	DP puudub, maksimaalne täisehitus 40% , max kõrgus 15 m	DP puudub, maksimaalne täisehitus 40%, 2 korrust 15 m 0%	DP kehtestatud, maksimaalne täisehitus 30%, 3 krunti, 16 hoonet, 2 korrust; väiksemal katastriüksusel 40% täisehitust 3 hoonet, 2 korrust 0%
Juurdepääs: Kohandus ¹⁵	hea, asfaltkattegamaanteelt, olemas mahasõit	hea; juurdepääs avalikult kasutatavatelt asfaltkattega teedelt ja tänavatelt 5%	hea; juurdepääs avalikult kasutatavatelt asfaltkattega teedelt ja tänavatelt 5%

¹⁰ **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.

¹¹ 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.

¹² Suurema pindalaga kinnistute ühikuhinnad on madalamad ja vastupidi.

¹³ Olulisim on uue ÜP järgi võimalik kaustus ning seejärel olemasolev kasutus. Sihtotstarbeta maa on vähem eelistatud kui maatulundusmaa, mis on vähem eelistatud kui tootmismaa, mis on üldjuhul vähem eelistatud kui elamumaa.

¹⁴ 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).

¹⁵ 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 tootmismaa puhul on täiendavalt eelistatud otse maanteelt ligipääsuga maaüksused.

Tehnovõrgud:	tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassid lähikonnas olemas, liitumispunktid kinnistul puuduvad, elektriga liitumine ampritasu põhisel	tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassid koos liitumispunktidega kinnisasja piiril, elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhisel; liitumised tegemata	tehnovõrkudest on planeeringualal vee-, sademevee-, reoveekanalisatsiooni ja gaasitorustik, liitumised tegemata, elektriga liitumine ampritasu põhisel; väiksemal kinnistul olemas tsentraalne vesi- kanalisatsioon ja side
Kohandus ¹⁶		-10%	-15%
Kitsendused/muud tegurid:	olulised kinnisasja kasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised kinnisasja kasutust piiravad kitsendused puuduvad	tehingus kaks eraldi kinnisasja, väiksem 4325 m ² suurune on hoonestatud kahe väiksema, kasutuskõlbmatu hoonega ning suurem 20546 m ² , millel tehnovõrgud samuti puuduvad. Mõlemad kinnistud jäävad sama DP alale. Väiksem on sisuliselt valmis olemasolevate hoonete lammutamisel hoonestamiseks
Kohandus ¹⁷		0%	-10%
Summaarne kohandus:		-45%	-30%
Kohandatud tehinguhind:		4.13 €	4.32 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		55%	40%
Osakaalud: ¹⁸	100%	45%	55%
Kaalutud kohandatud tehinguhind:		1.86 €	2,38 €
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind:	4.24 €		
Turuväärtus:	167 456 €		

Seega on hinnatava vara turuväärtus 4,24 €/m² ja selle baasil ärälõike harilik väärtus: 1178 m² x 4,24 €/m² = 4994,72 eurot.

Hinnatava vara vara kosseisus on kasvav mets. Puidu tagavara hindamiseks on kasutatud Metsaeksperdi metsakorralduse osaühing hinnangut, mis on lisatud eraldi käesoleva hindamisaruande allkirjastatud digikonteinerisse. Metsatagavara hindamine on teostatud vastavalt „Kinnisasja erakorralise hindamise korrale“ (määrus nr 22, RT I, 18.03.2023, 15). Määrus sätestab järgneva:

¹⁶ 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.

¹⁷ 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. Kitsenduste poolest on võrdlusvarad ja hinnatav samaväärsed. Võrdlusvara nr 3 koosneb kahest eraldi kinnisasjast, mis müüdi ühe tehinguga. Mõlemad asuvad sama kehtiva DP alal. Väiksem kinnisasi oli kehvast seisukorras, lammutamist vajavate hoonetega hoonestatud, kuid samas olid olemas osalised tehnovõrgud ning maaüksus hoonete lammutamisel valmis hoonestamiseks või arenduskruundina edasi müümiseks. Samuti on olemasolevad hooned osaliselt kasutatavad ehitusajal materjalide ladustamiseks, mistõttu on võrdlusvara eelistatum hinnatavast.

¹⁸ 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.

§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 märts 2026 seisuga 529,61 eurot, hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu – hindamisel on aluseks hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus, sealjuures harilikuks väärtuseks on hinnatud 301,10 eurot. Vastavalt määrusele moodustab 228,51 € saamata jääva tulu (529,61 € - 301,10 € = 228,51 €). Metsaturuväärtuse arvutused on käesoleva eksperthinangu lahutamatu osa ning lisatud eraldi failina allkiirjastatud digikonteinerisse.

5.4.2 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.

Töö koostaja hinnangul hinnatava osas kaasnevad otsesed varalised kahjud puuduvad (0 eurot).

5.4.3 Saamata jääv 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 ettevalmistuste tõttu tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu poleks ilmnenu. Saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid.

Töö koostaja hinnangul hinnatava osas on saamata jääv tulu 228,51 €.

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	5524,33 €
Äralõike harilik väärtus	4994,72 € + 301,1 €
Saamata jääv tulu	228,51 €
Kaasnev otsene varaline kahju	0 €

Põlva maakonnas Põlva vallas Põlva linnas aadressil Ringtee 20 asuva kinnisasja registriosa numbriga 650938 äralõike pindalaga 1178 m² avalikes huvides omandamise tasu on väärtuse kuupäeva 16.05.2025 seisuga **5524,33 (viis tuhat viissada kakskümmend neli eurot ja kolmkümmend kolm eurosenti) eurot.**

Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast







Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast

Registriosa:

Registriosa number 650938
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi RINGTEE 10

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	62201:001:1871	Maatulundusmaa 100%, Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, Ringtee 20.	39535,0 m ²	20.06.2023 kinnistamisavalduse alusel siit osa eraldatud ja avatud kinnistu 23403550 26.06.2023.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	OÜ Tava Mets (registrikood 10320326)	27.11.2015 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 4.12.2015.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

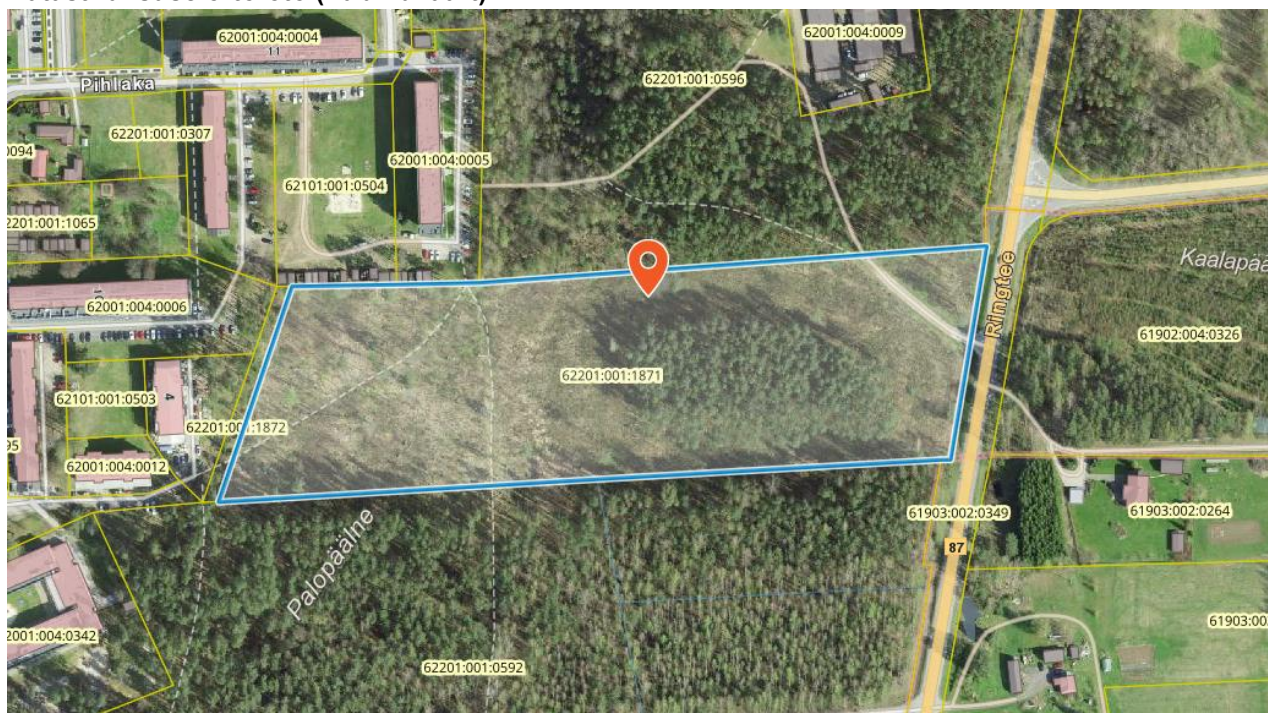
IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Arco Vara Kinnisvarabüroo AS
Nimi: Eva-Mari Luts
Kuupäev: 13.06.2025 10:37:11
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



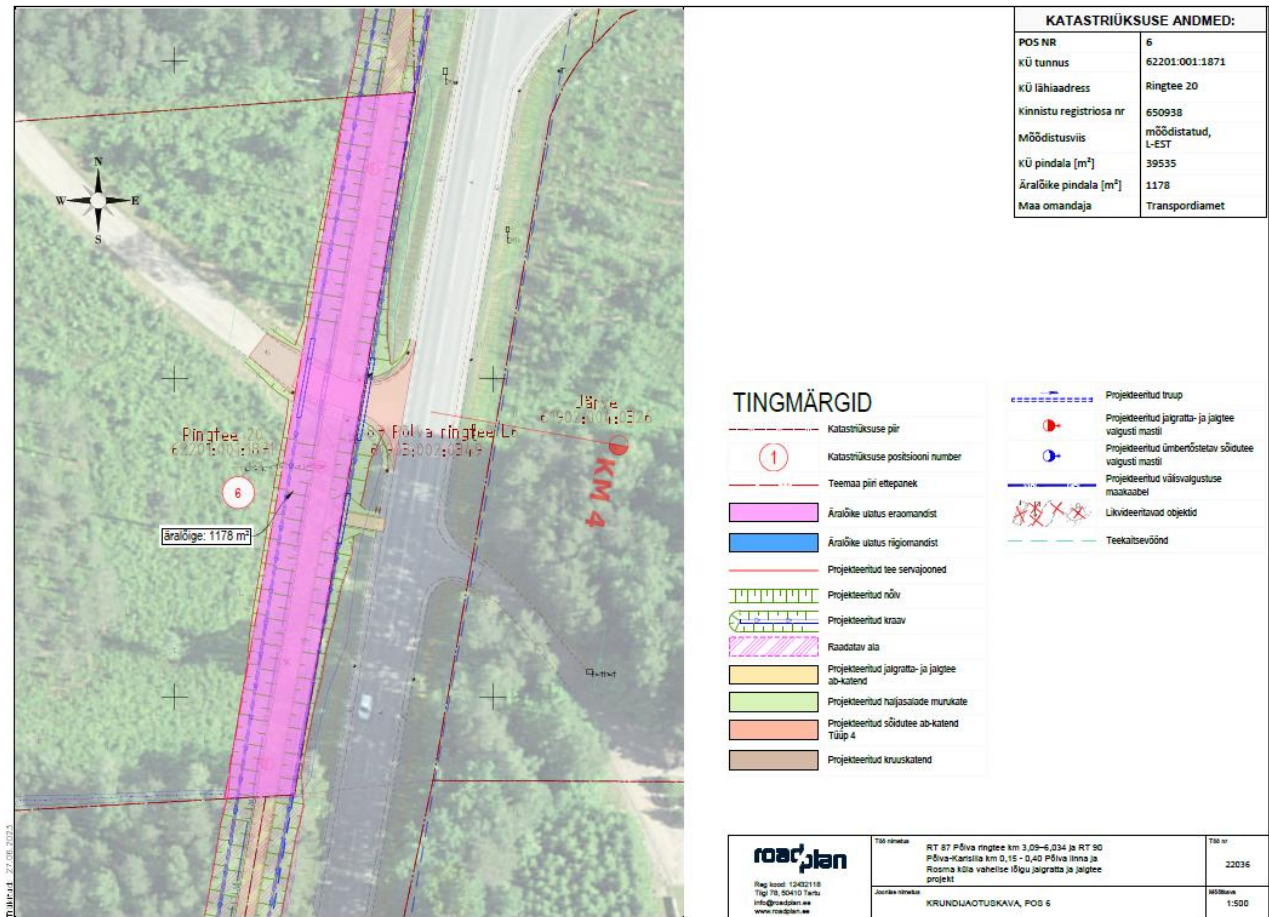
Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	2476.10
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	221.23
	Planeeringu ala	39533.57
	Planeeringu ala	39533.57
	Planeeringu ala	39533.57
	Planeeringu ala	39533.57

Legend

Keskkonnakaitse objektid - kaitstav loodusobjekt - nitraaditundlik ala - vääriselupaik - kaitstav loodusobjekt - keskkonnaseirejaam Muud riiklikult olulised objektid - geoloogilised piirangud - kultuurimälestis - planeeringuala - riigikaitse maa - geodeetiline märk - kultuurimälestis - saasteallikas Veekaitse objektid - allikas, karst - maaparanduse reg. võrk - sanitaarkaitseala - veehaare - veekogu - eesvool - rannajoon - allikas, karst - sanitaarkaitseala - veehaare	Tehnorajatised - 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 Katastrikaart - registreeritud KÜ - toimikuga seotud LÜ - piiriettepanek - aeguv LÜ Halduspiirid - Omavalitsus - Maakond - Riigipiir - Eesti-Vene kontrolljoon	Veekaitse piirangud - maaparandushoiuala - matmispaiga sanitaarkaitseala - ranna või kalda piirangud - veehaarde piirangud Keskkonnakaitse piirangud - kaitseobjekti piirangud - kaitsmata põhjaveega ala - metsa kitsendused - paikne saasteallikas - valgala reostuskaitsevöönd Muud maakasutuspiirangud - geod. märgi kaitsevöönd - geoloogilised piirangud - muinsuskaitse kitsendused - planeeringuala - riigikaitse kitsendused Tehnorajatisest tulenevad piirangud - elektripaigaldise kaitsevöönd - gaasipaigaldise kaitsevöönd - lennuvälja lähiümbrus - liinirajatis kaitsevöönd - raudtee kaitsevöönd - surveadme kaitsevöönd - talumiskohustusega ala - tee kaitsevöönd - vee- ja kanal. kaitsevöönd
---	--	--

Lisa nr 4 Äralõike plaan – POS 6



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