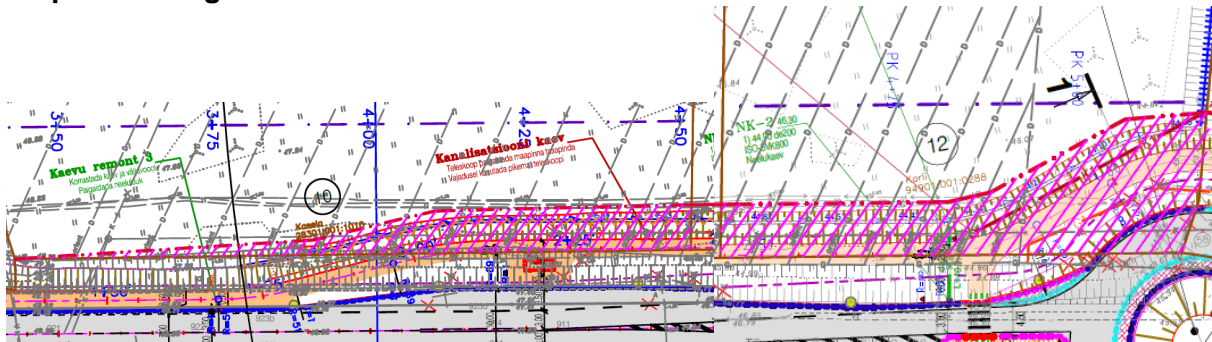


Eksperthinnang nr. 0489-21T



Kasela



Karli

Aadress:	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, Kasela ja Karli
Hinnatav vara:	Ühiselt hoonestamata kinnistu reg. osa nr. 1132304 koosseisu kuuluv katastriüksus nr 28301:001:1010 ja äralõige pindalaga 433 m ² ning hoonestamata kinnistu reg. osa nr. 3682550 ning äralõige pindalaga 697 m ²
Tellija:	Transpordiamet
Väärtuse kuupäev:	12.09.2021
Hindamisaruande kuupäev:	20.10.2021
Turuväärtus:	554 707 €
1 m ² hüvitusväärtus:	4.80 €
Äralõigete (433+697 m ²) hüvitusväärtus:	5424 €

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

SISUKORD

KOKKUVÕTE	3
1. Hindamise alused	5
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk	5
1.2 Hindamise algandmed	5
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused.....	6
2. Hinnatava Vara kirjeldus	6
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	6
2.2 Asukoht	7
2.3 Maakasutus.....	9
2.4 Tehnosüsteemid	10
2.5 Äralõiked	11
2.6 Vara kestlikkus.....	11
3. Turuülevaade	12
3.1 Majandusülevaade	12
3.2 Tartumaa, sh Kambja valla elamumaade turuülevaade	13
3.3 Turustatavuse analüüs.....	15
3.4 Pakkumisinfo.....	16
3.5 Müügitehingud	17
4. Hindamine.....	18
4.1 Vara parim kasutus	18
4.2 Hindamismeetodi valik	18
4.3 Turuväärtuse ja hüvitusväärtuse hindamine.....	19
Lisa 1 Fotod.....	22
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõtted	23
Lisa 3 Maa-ameti avaliku teenuse kitsenduste andmed	28
Lisa 4 Detailplaneeringu põhijoonis	32
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	34

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Ühiselt hoonestamata kinnistu reg. osa nr. 1132304 koosseisu kuuluv katastriüksus nr 28301:001:1010 ja äralõige pindalaga 433 m ² ning hoonestamata kinnistu reg. osa nr. 3682550 ning äralõige pindalaga 697 m ²
Aadress	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, Kasela ja Karli
Omanik	Kuldpuu Metsamaad OÜ (registrikood 12743901)
Katastritunnus	Kinnisasja reg.osa nr. 1132304 koosseisu kuuluv katastriüksus: 28301:001:1010 Maatulundusmaa 100%. Ja kinnisasja reg.osa nr. 3682550 koosseisus olev katastriüksus: 94901:001:0288 Maatulundusmaa 100%.
Kinnistu registriosa nr	1132304 (hinnatavaks varaks on registriosa koosseisu kuuluv katastriüksus tunnusega 28301:001:1010) ning reg.osa nr.3682550.
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuste pindalad	28301:001:1010: 77 217 m ² ; 94901:001:0288: 38 347 m ² . KOKKU 115 564 m².
Detailplaneering	Kasela, Karli ja Kuslapuu tn 1 maaüksuste detailplaneering algatatud Kambja Vallavalitsuse 04.01.2019 korraldusega nr 829. Detailplaneering on väärtuse kuupäeva seisuga kehtestamata.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel, esitamiseks Transpordiametile
Väärtuse liik	Kinnisasja turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse hindamine
Ülevaatuse kuupäev	12.09.2021
Väärtuse kuupäev	12.09.2021
Hindamisaruande kuupäev	20.10.2021
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	Kirjalik tellimus sõlmitud 19.07.2021 vastavalt töövõtulepingule nr 3.2-2/21/2131-1
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Arendusalal tervikuna keskmine (kuni 12 kuud), äralõigetel likviidsus puudub või väga madal
Hindamistulemuse täpsus	Keskmine, ±10%
Käibemaks	Turuväärtuse ja hüvitusväärtuse hindamisel analüüsitud tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, mistõttu on ka turuväärtus ja hüvitusväärtus kajastatud ilma käibemaksuta.
KOMMENTAARID	
-	
HINDAMISTULEMUS	
Turuväärtus:	554 707 €
1 m ² hüvitusväärtus:	4.80 €
Äralõike hüvitusväärtus:	5424 €

Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel

Muutuja	Jah/Ei	Kirjeldus ja mõju
Hüvitusväärtus=turuväärtus	Jah	
Hüvitusväärtus=asendusmaksumus		Käesolevas töös ei ole asendusmaksumust olnud tarvis käsitleda.
Otseselt kaasnev varaline kahju:		
1. ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine	Ei	
2. detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine	Ei	
3. metsa, muu taimeistiku ja istanduse hävimine	Ei	
4. kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine	Ei	
5.muu kahju	Ei	
Saamata jääv tulu:		

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

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Grete Laanmets

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. HINDAMISE ALUSED

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

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

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

Ülevaatuse kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatuse kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale (EVS 875-1).

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

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatuse kuupäev	12.09.2021
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Grete Laanmets
Ülevaatuse juures viibinud isikud	Hindaja teostas vara ülevaatuse ainuisikuliselt
Ülevaatuse ulatus	Peamiselt äralõike ulatuses, vähesel määral ülejäänud kinnisasi
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	Kinnisasja turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel, esitamiseks Transpordiametile

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõtted	15.10.2021
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	15.10.2021
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	15.10.2021
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	15.10.2021
Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas Kambja valla veebileheküljelt, kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51.	15.10.2021
Soinaste külas asuva Kasela, Karli ja Kuslapuu tn 1 maaüksuse detailplaneering, töö täitja Kobras AS, september 2021 Tartu	15.10.2021
Kohapealne ülevaatus	12.09.2021
Omaniku esindaja Tiit Lukas'e kirjalikud selgitused e-posti teel	01.10.2021
Tellija poolt edastatud kirjalik informatsioon ja äralõike plaan	15.07.2021
Allhanked	Ei
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärsuseks	Jah

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused

Hindamisel oleme eeldanud, et esitatud andmed ja informatsioon on korrektsed. Hindaja ei vastuta hinnangus olevate valeandmete eest, mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus puudub hindajal võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu ei ole hindaja vastavaid uuringuid teostanud, samuti ei ole hindajale esitatud andmeid vastavate ohtude olemasolust. Seega oleme eeldanud, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust (EVS 875-4).

Piiravad tingimused

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

2. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

Hinnatava vara näol on tegemist osaga elamuarendusest, mis hõlmab ühtekokku kuut maaüksust kogupindalaga ca 36 ha ning mille raames on planeeritud peamiselt ühepereelamud, ridaelamud, korterelamud, kuid ka 3 piirkonda teenindavat ärimaa krunti. Lisaks on kavandatud loodusliku maa krunte, võimaldamaks rajada piirkonda mänguväljakuid või paigaldada üldkasutatavat spordi-ja rekreatsiooniinventari.

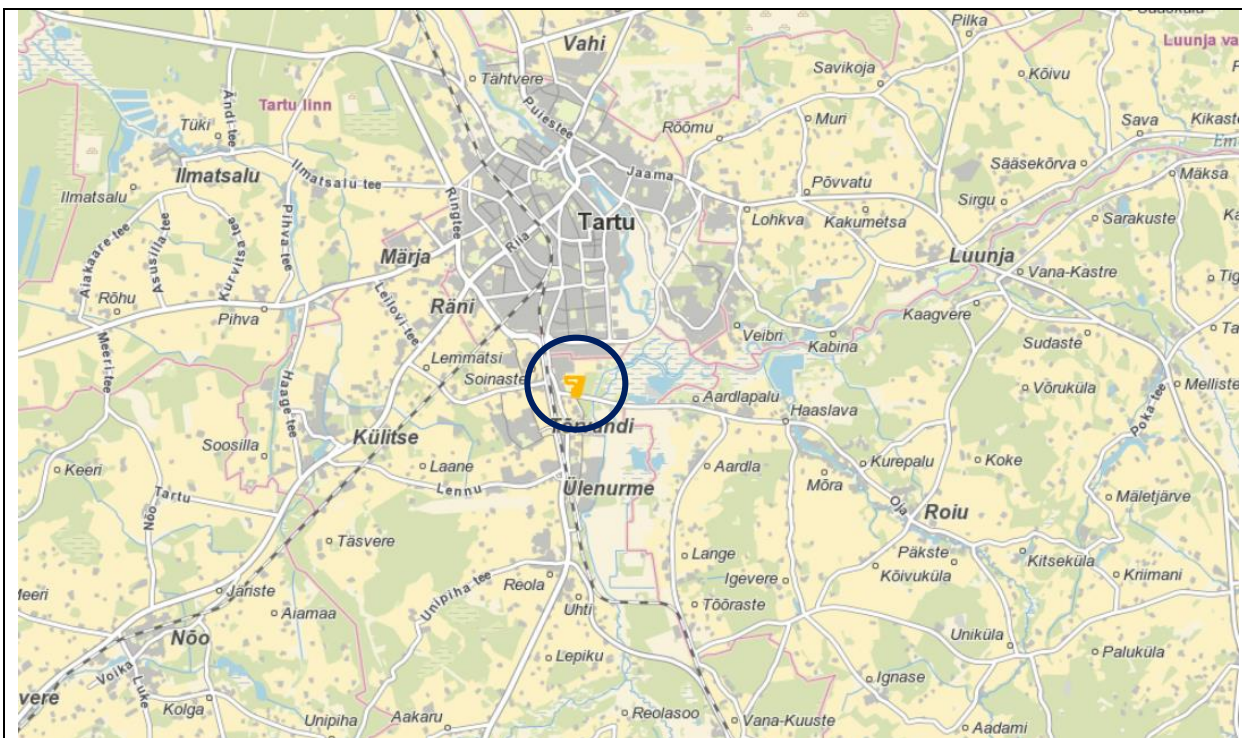
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, Kasela ja Karli
Registriora nr	1132304 (hinnatavaks varaks on registriora koosseisu kuuluv katastriüksus tunnusega 28301:001:1010) ning 3682550.
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Kuldpuu Metsamaad OÜ (registrikood 12743901)
Katastritunnus	28301:001:1010 ja 94901:001:0288
Katastriüksuse pindalad	28301:001:1010: 77 217 m ² ; 94901:001:0288: 38 347 m ² .
Sihtotstarve	28301:001:1010: Maatulundusmaa 100%. 94901:001:0288: Maatulundusmaa 100%.
Kanded registriora I jaos	Reg.osa 1132304 III jaos: Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 3682550. Tähtajatu tasuta reaalservituut (sõiduteeservituut). Mõjutab turuväärtust positiivselt, kuna tagab juurdepääsu katastriüksusele 28301:001:1010.
Kanded registriora III jaos	Reg.osa 1132304 III jaos: Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses.

	<p>Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale.</p> <p>Reg.osa 3682550 III jaos:</p> <p>Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses.</p> <p>Reaalservituut kinnistu nr 1132304 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu tasuta reaalservituut (sõiduteeservituut).</p> <p>Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Coyana Investeeringud OÜ (registrikood 10151065) kasuks. Tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus gaasitrassi ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks.</p> <p>Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks.</p> <p>Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158(1) elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses.</p> <p>Nimetatud kanded ei oma negatiivset mõju vara turuväärtusele, kuna ei piira vara sihipärast kasutamist.</p> <p><i>Kinnistusraamatu väljavõtted on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</i></p>
Kanded registriosa IV jaos	<p>Reg.osa 1132304 IV jaos 2 kehtivat hüpoteeki ning reg.osa 3682550 IV jaos 1 kehtiv hüpoteek, millega hindamisel ei arvestata.</p> <p><i>Kinnistusraamatu väljavõtted on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</i></p>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	<p>Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad. Olemasolevad kitsendused ei oma mõju vara turuväärtusele, kuna ei piira vara sihipärast kasutamist.</p> <p><i>Maa-ameti kitsenduste väljavõtte on toodud eksperthinnangu lisas nr 3.</i></p>
Rendilepingud	Omaniku esindaja suuliste selgituste kohaselt puuduvad.

2.2 Asukoht

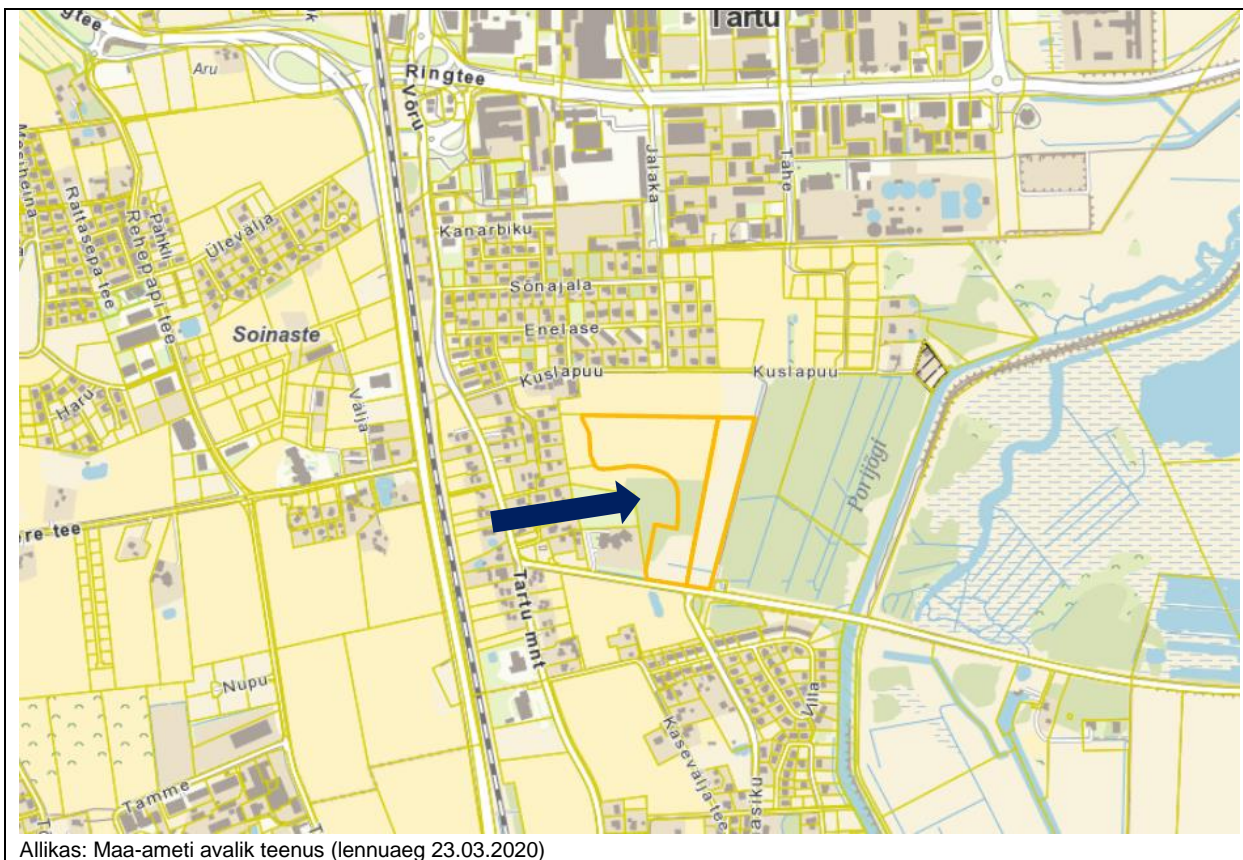
Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Tartumaal Kambja vallas Soinaste külas. Tartu kesklinn (Raekoja plats) 7 km, Ülenurme ja Tõrvandi aleviku keskused ca 3 km.
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige Kambja vald, kuid ka teised Tartu linna lähiümbruse piirkonnad.



Allikas: Maa-ameti avalik teenus

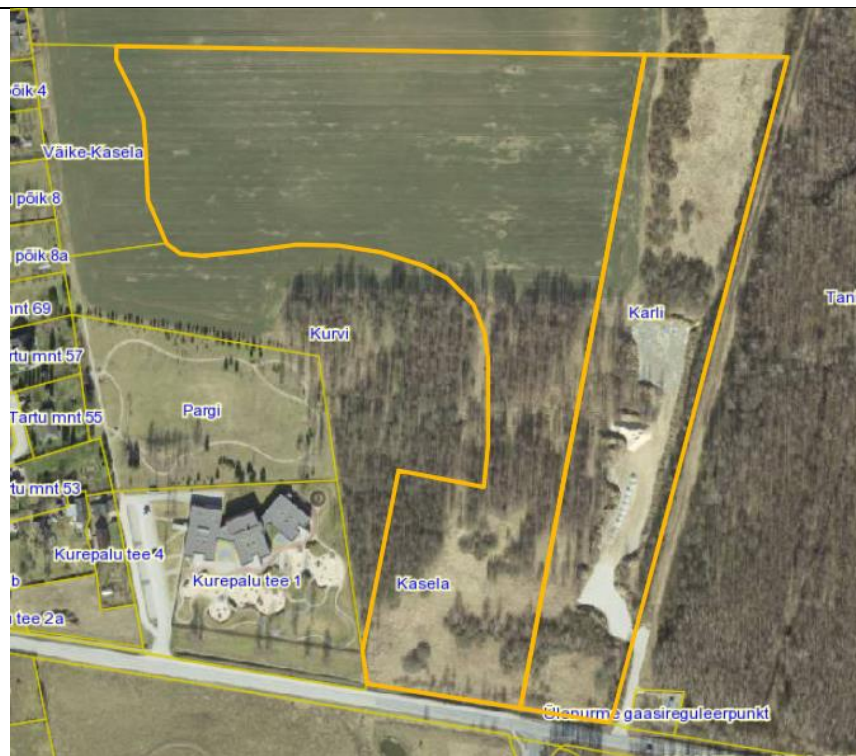
Mikroasukoh

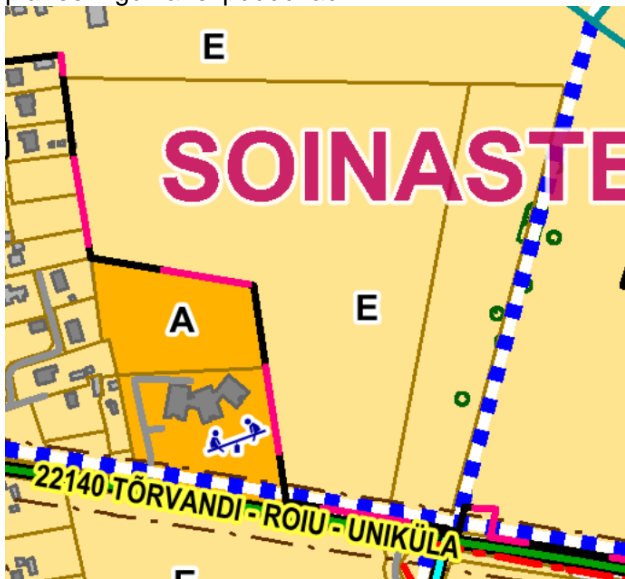
Iseloomustus	Hinnatava vara loodenurgas on üks elamukompleks ning edelanurgas lasteaed. Põhjaosas on põllumaa ning idaosa on vastavalt algatatud detailplaneeringule osa arenduslast (väärtuse kuupäeva seisuga kaetud puistuga). Vara piirneb lõunast Tõrvandi – Roiu - Uniküla kõrvalmaanteega. Teisel pool maanteed haritava maa kõlvik (mis üldplaneeringu kohaselt on perspektiivne elamumaa). Lähiumbruses peamiselt üksikelamud ning ridaelamud, lisaks sotsiaalobjektid ja üksikud hoonestatud ärimaad.	
Haljastus	Piirkonnas nii madal- kui ka kõrghaljastus.	
Juurdepääs	Hinnatav vara piirneb lõunast avalikult kasutatava asfaltkattega Tõrvandi – Roiu - Uniküla kõrvalmaanteega, mahasõit üle kruuskattega tee.	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Kinnistutel või teede ääres, piirkonnas tasuta parkimine.	
Kaugused	Sotsiaalobjektid	Ühistransport
	Lasteaed paikneb hinnatava vara kõrval. Kool ja kauplus 3 km raadiuses Tõrvandi ja Ülenurme alevikes.	1 km raadiuses



2.3 Maakasutus

Kaadirakenduse plaan

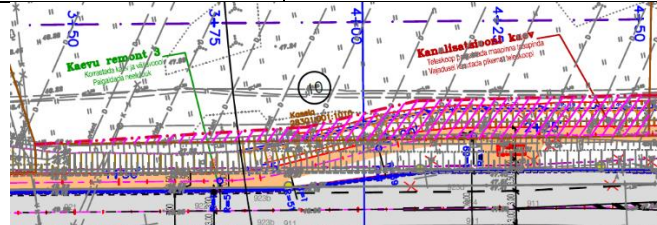
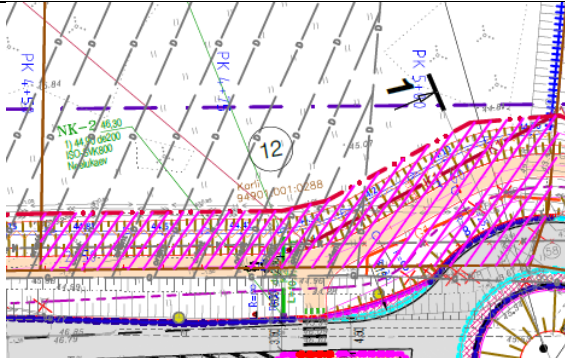


Kuju, reljeef	Ebakorrapärase ja ebakompaktse kujuga, reljeefilt põhiosas valdavalt tasane, idasuunal mõnevõrra langev.
Katastriüksuste pindalad	28301:001:1010: 77 217 m ² ; 94901:001:0288: 38 347 m ² . KOKKU 115 564 m ² .
Parkimine	Võimalik parkida tee ääres (piirkonnas tasuta parkimine).
Hooned ja rajatised	Puuduvad
Haljastus	Peamiselt madalhaljastus, vähene kõrghaljastus
Piirded	Puuduvad
Üldplaneering	<p>Kambja valla üldplaneeringu endise Ülenurme valla territooriumi osas on tegemist elamumaaga. Vastuolud tegeliku/planeeritud kasutuse ja planeeringu vahel puuduvad.</p>  <p>Väljavõte Kambja valla üldplaneeringu endise Ülenurme valla territooriumi osa maakasutuskardist.</p>
Detailplaneering	Kasela, Karli ja Kuslapuu tn 1 maaüksuste detailplaneering algatatud Kambja Vallavalitsuse 04.01.2019 korraldusega nr 829. Väärtuse kuupäeva seisuga on detailplaneering kehtestamata. Detailplaneeringu põhijoonis on toodud eksperthinnangu lisas nr 4.

2.4 Tehnosüsteemid

Veevarustus	Tsentraalne, arendusala piiril
Kanaliseatsioon	Tsentraalne, arendusala piiril
Elektrivarustus	Võrk, alajaam arendusala piiril

2.5 Äralõiked

KASELA		KARLI	
Pindala	433 m ²	697 m ²	
			
<p>TINGMÄRGID</p> <p>③ KINNISTU POSTISOONI NUMBER</p> <p>— KATASTRILISE PIIR</p> <p>— PIIGIMAANTEE KAITSEVÖÖND 30m</p> <p>— NÕUTAV NÄHTAVUSE PIIR</p> <p>— PROJEKTEERITUD TEE TELG</p> <p>— PROJEKTEERITUD KATTE SERV</p> <p>— PROJEKTEERITUD PÕRKEPIIRE</p> <p>— PROJEKTEERITUD NÕLV</p> <p>— PROJEKTEERITUD SAJUVEE TRUUP</p> <p>— PROJEKTEERITUD KRAAV</p> <p>— PROJEKTEERITUD ÜIKLUSMÄRK POST</p> <p>— PROJEKTEERITUD TÄHISPOST</p> <p>— ÜKIDEERITAV PUU, EHTIS VMS.</p> <p>TEOSTATAVAD TÖÖD: Jalg- ja jalgrattatee ehitus, kraavi kaevamine, heakorrastus.</p> <p>Märkus: Äralõige on kujutatud roosa viirutusega.</p>		<p>TINGMÄRGID</p> <p>③ KINNISTU POSTISOONI NUMBER</p> <p>— KATASTRILISE PIIR</p> <p>— PIIGIMAANTEE KAITSEVÖÖND 30m</p> <p>— NÕUTAV NÄHTAVUSE PIIR</p> <p>— PROJEKTEERITUD TEE TELG</p> <p>— PROJEKTEERITUD KATTE SERV</p> <p>— PROJEKTEERITUD PÕRKEPIIRE</p> <p>— PROJEKTEERITUD NÕLV</p> <p>— PROJEKTEERITUD SAJUVEE TRUUP</p> <p>— PROJEKTEERITUD KRAAV</p> <p>— PROJEKTEERITUD ÜIKLUSMÄRK POST</p> <p>— PROJEKTEERITUD TÄHISPOST</p> <p>— ÜKIDEERITAV PUU, EHTIS VMS.</p> <p>TEOSTATAVAD TÖÖD: Jalg- ja jalgrattatee ehitus, sõidutee ehitus, kraavi kaevamine, heakorrastus.</p>	
Kuju	Mõlemad äralõiked on ebakorrapärase, pikliku, väljavenitatud kujuga.		
Paiknemine	Äralõiked jäävad täies ulatuses avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse. Arvestades äralõigete iseloomu ja parameetritega ei ole äralõiked vabal turul tegutsevatele turuosalistele atraktiivsed.		
Haljastus, piirded	Äralõigetel puuduvad piirded, äralõigetele jääb võsastunud ala.		
Hoonestus	Äralõigetel puudub hoonestus.		
Äralõike mõju kinnisasjale	Hindaja hinnangul avaldavad Transpordiameti poolt teostatavad äralõiked maaüksusele erisuunalist mõju: üheltpoolt väheneb kogu maaüksuse väärtus äralõigete väärtuse võrra, teisalt annab riigipoolne taristu väljaehitamine panuse piirkonna arengusse.		
Kaasnevad kahjud ja saamata jääv tulu	Hindaja on seisukohal, et kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu, mida kahju kandev isik saab, iseloomustavad käesolevas hinnangus ainult äralõigete väärtused.		
	Arvestades kinnistul äralõike tulemusel alles jääva maa kuju ja pindala, on hindaja seisukohal, et selle olemasolev kasutamine on jätkusuutlik ning muid täiendavaid kahjusid äralõige ei tekita.		

2.6 Vara kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus (EVS 875-10).

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

3. TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade¹

Märksõnad: majandusprognoos, majanduskasv, Eesti majandus, koroonaviirus

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

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

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

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

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

Stabiilsuse hoidmiseks majanduses tasub kaaluda riigi kulude kasvu piiramist heal ajal. Eesti majandus ületas positiivse üllatusena juba selle aasta alguses kriisieelse taseme ning seega on meie majanduse taastumine olnud üks Euroopa riikide kiiremaid. Ühest küljest tähendab majandusolukorra oodatust hoogsam paranemine seda, et vajadus riigi abikäe järele on seniarvatust väiksem. Teisalt tähendab see

¹ Allikad Statistikaamet ja Eesti pank seisuga 16.06.2021

prognoositust suuremat maksutulu laekumist. Majanduse hea seis annab riigile võimaluse piirata üle jõu elamist — selleks tasub oodatust paremat maksulaekumist kasutada eelarve puudujäägi vähendamiseks kiiremini, kui seni plaanitud.

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

Eesti Panga majandusprognoos põhinäitajate kaupa* seisuga 16.06.2021:

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

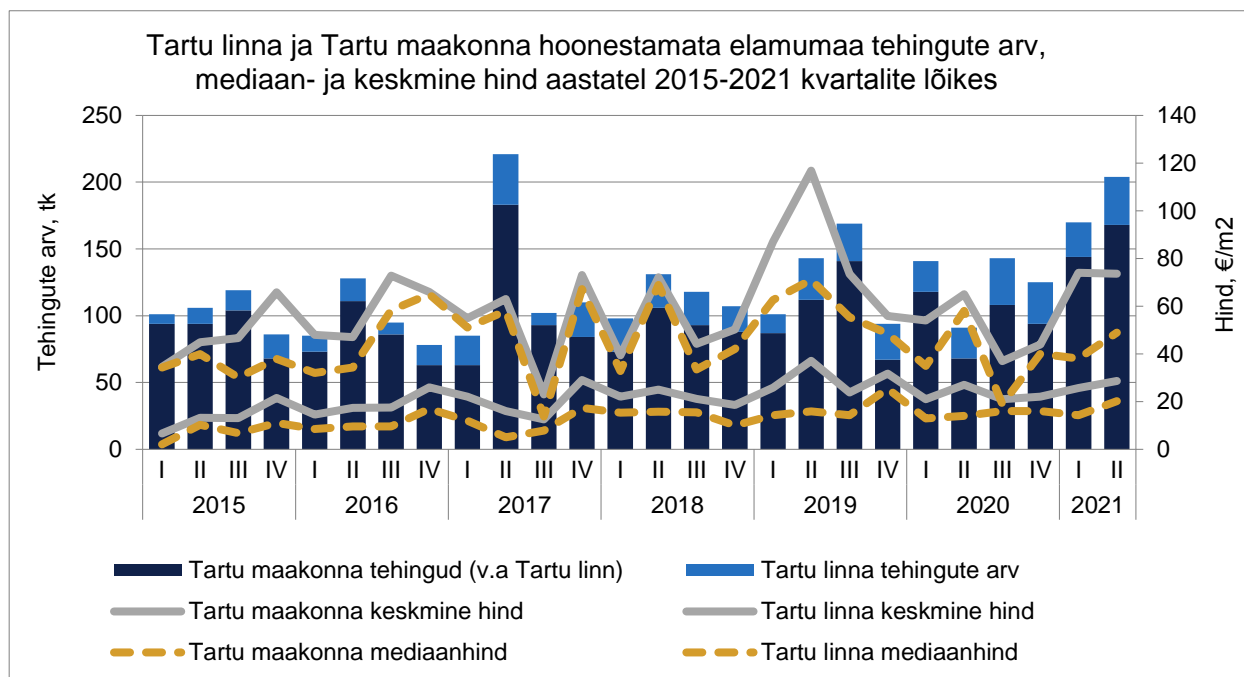
* Näitajad on esitatud aastase muutusena protsentides, kui pole märgitud teisiti.

** SKP ja selle komponendid on esitatud aheldatud väärtustena.

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

3.2 Tartumaa, sh Kambja valla elamumaade turuülevaade

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



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

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

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

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

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

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

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

Kambja vald

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

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

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

Allikas: Maa-ameti statistika

* - seisuga 30.09

Viimaste aastate jooksul on Kambja valla elamumaade keskmised hinnad olnud üsna kõikumad. Viimastel aastatel on hoonestamata elumumaade keskmine ruutmeetrihind vallas olnud ca 16 – 23 €, mille puhul tuleb arvesse võtta, et tehingute hulgas on olnud asukohalt (Tartu linna suhtes kaugemal paiknevad varad) ja kommunikatsioonidelt (kommunikatsioonid puuduvad) vähemhinnatud elumumaa krunte kui ka hinnatud asukohas (Tartu linna vahetus läheduses) paiknevaid kommunikatsioonidega varustatud krunte. Elamumaa kruntide keskmine suurus on viimaste aastate jooksul jäänud vahemikku ca 1 800 – 1 900 m². Sarnaselt hoonestamata elumumaadele, on ka hoonestamata maatulundusmaade keskmised hinnad olnud üsna kõikumad, jäädes viimastel aastatel vahemikku 0,85-2,3 €/m². Hoonestamata maatulundusmaade puhul on keskmised pindalad olnud ca 5 – 6 ha (v.a käesolev aasta, mil keskmine on olnud vaid 3,5 ha). Keskmisest pinnaühikuhinnast madalam mediaanhind näitab, et keskmisest mõnevõrra rohkem tehingud on tehtud keskmisest madalamas hinnaklassis.

3.3 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Arendusprojekti tervikuna võõrandades keskmise suurusega arendusettevõtted.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid suurel määral, sest segmendis on nõutud elumumaad. Positiivseteks teguriteks on hea juurdepääsu olemasolu avalikult teelt, tsentraalsed trassid arendusala piiril, hinnatud asukoht Tartu linna külje all.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Keskmine osa on võimeline soetama. Tõenäoliselt soovib osta keskmine/suurem osa.



Müügiperiood	Kinnisasjal vastavate varade sektoris keskmine (kuni 12 kuud), äralõikel likviidsus puudub või väga madal.
Missugused on oodatavad müügihinna	Seoses koroonaviiruse levikuga kogu maailmas eksisteerib oht majanduslanguseks. Hindamise hetkel pole veel võimalik prognoosida koroonaviirusest tuleneva mõju ulatust ega mõju kinnisvarasektoris.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad

3.4 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Tartumaal tervikuna on pakkumisel mitmeid arendusprojekte. Tartu lähiümbruses on arenduseks sobilikke atraktiivseid maatükke pakkumisel üsna vähe.
Pakkumishinnad	Hoonestamata ehitusõigusega kinnistute pakkumishinnad on väga erinevas vahemikus, sõltudes asukohast, ehitusõiguse mahust, kommunikatsioonide olemasolust jm. Naabervaldades on hinnatase tunduvalt madalam kui linnas ja linna vahetus lähiümbruses.

Allikas: www.kv.ee

Toome välja www.kv.ee portaalist mõned pakkumised:

Asukoht	Pakkumishind, €	Pindala, m ²	€/m ²	Lisainformatsioon
 Tartu vald, Tila küla, Vahiannuse	1 177 000	78 511	15	Perspektiivikas elamumaade kinnistu suurusega 78511 m ² . Planeeringuala jääb Tartu piirist ca 3,5 km kaugusele, detailplaneeringuga maatulundusmaa, detailplaneeringu järgselt on müüdavale kinnistule võimalik ehitada 5 3-korruselist korterelamut, 8 ridaelamut ja ca 20 eramukinnistut, kinnistu on katastriüksusteks jagamata.
 Kasesalu, Luunja vald	245 000	115 600	2,12	Detailplaneering algatamata. Luunja valla üldplaneeringu maakasutus kaardil on Kasesalu maaüksuse (maatulundusmaa) kohta märgitus "reserveeritud elamumaa" ja on hajaasustuse (7000-9000m ²) kohustusega märges. Loomulikult on vaja koostada detailplaneering maatulundusmaa ümbermuutmiseks elamumaaks. Kohe kõrval on valminud Mäeantsu maaüksuse detailplaneeringu projekt valla poolt kinnitatud. Kahe kinnistu piirile on ette nähtud suurkaev ja kanalisatsiooni süsteemi väljaehitamine (biopuhasti).

Hinnatav vara ei ole avalikus pakkumises.

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemuste täpsust.

3.5 Müügitehingud

Hindajale on teada järgnevad ostu-müügi tehingud:

Nr	Asukoht	Aeg	Kinnistu, m ²	Tehingu hind, €/m ²	Hind, €*	Lisainformatsioon
1	Tartu linn, Ihaste linnaosa	04.2021	222 149	6,75	1 500 000	Ühiskondlike ehitiste maa 222093 m ² , 62 m ² tootmismaa, kõrghaljastus, tsentraalsed trassid läheduses, detailplaneering puudub, üldplaneeringu järgi elamumaa
2	Kabina küla, Luunja vald	01.2021	190 647	3,55	676 000	Ühiskondlike ehitiste maa 95%, ärimaa 5% (endine lastelaager), amortiseerunud hooned, otstarve muudetav, detailplaneeringu arutelud pooleli, olemas 150A elektrit, Tartu kesklinn ca 12km
3	Lohkva küla, Luunja vald	06.2019	68 800	2,1	145 000	Maatulundusmaa, kehtestatud detailplaneering elamukruntide loomiseks (30 üksik- või kaksikelamut), trassid puuduvad, osaline kõrghaljastus, Tartu kesklinn ca 6 km
4	Ülenurme alevik, Kambja vald	06.2019	20 004	20,75	415 000	Hoonestamata elamumaa 100%, kehtestatud detailplaneering näeb ette 11 elamumaa sihtotstarbega krundi rajamise, kokku 5 6-boksiga ridaelamut ja 6 4-boksiga ridaelamut. Tehnovõrgud kinnistu piiril
5	Soinaste küla, Kambja vald	06.2019	84 800	4,72	400 000	100% maatulundusmaa, üldplaneeringu järgi elamumaa, DP puudub, tsentraalsed trassid arendusala piiril, juurdepääs arendusalale asfaltkattega avalikult teelt, kõrghaljastus puudub
6	Lohkva küla, Luunja vald	11.2018	77 533	4,26	330 000	Kokku 38 kinnistut, elamumaa kinnistuid kokku 35, krundid suurusega 1614-2957 m ² , lubatud ehitada 1 põhihoone ja 2 abihoonet, juurdepääs Lohkva-Kabina teelt, olemas detailplaneering, kommunikatsioonid puuduvad
7	Kambja vald, Soinaste küla	06.2018	116 800	4,14	484 000	Elamuotstarbeline kinnistu, algatatud detailplaneering, kinnistu koosneb 57 elamumaa krundist, mis võimaldab paaris- ja ridaelamute ehitamist, tehnovõrgud puuduvad
8	Kastli küla, Tartu vald	08.2021	76 400	2,62	200 000	100% maatulundusmaa, kehtiva üldplaneeringu järgselt elamumaa, detailplaneering algatamata, läheduses tsentraalne vesi, kanalisatsioon ja gaasitrass, liitumised tegemata, juurdepääs hea, asfaltkattega teelt, vähene kõrghaljastus
9	Aardla küla, Kastre vald	05.2021	52 060	3,84	200 000	100% maatulundusmaa, 2 kõrvutiasetsevat katastriüksust, põhiosas kompaktne ja tasane, juurdepääs hea, asfaltkattega avalikult teelt, detailplaneering algatatud elamukvartali taolise lahenduse loomiseks ja ehitusõiguse määramiseks koos vee ettevõtte liitumisega, kõrghaljastus puudub

Nr	Asukoht	Aeg	Kinnistu, m ²	Tehingu hind, €/m ²	Hind, €* 212 500	Lisainformatsioon
10	Tõrvandi alevik, Kambja vald	10.2020	58 415	3,64		Üldplaneeringu kohaselt elumumaa, detailplaneering puudub, tehnovõrgud puuduvad, kõrghaljastus puudub, juurdepääs läbi hoonestatud ärimaade kompleksi, vajalik juurdepääsutee rajada

Allikas: maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

*Hinnad on toodud ilma käibemaksuta

4. HINDAMINE

4.1 Vara parim kasutus

Vara parim kasutus: hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatud, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

Ekspert hinnangu koostaja on seisukohal, et arvestades hinnatava vara asukohta, õiguslikult lubatud ning tegelikku kasutust, füüsilist võimalikkust ja finantsmajanduslikku otstarbekust, on hinnatava vara parimaks kasutuseks kasutus arendusena, sh detailplaneeringu kehtestamine ning realiseerimine, millena vara omandab kõrgeima väärtuse.

Äralõigete puhul on tegemist pika ja kitsa kujuga maa-aladega, mis asuvad Kambja vallas Soinaste külas piirnedes lõunast Tõrvandi – Roiu - Uniküla kõrvalmaanteega ning jäädes avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse.

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

4.2 Hindamismeetodi valik

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

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

Võrdlusmeetod:

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

Antud meetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

Äralõike hüvitusväärtuse hindamisel oleme lähtunud EVS875-12 punktist 6.3.4: Äralõike korral, mis oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, võib alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse.

4.3 Turuväärtuse ja hüvitusväärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ²	Rõhutatud kirjas väljatoodud tehingud, mis sobivad eelkõige asukoha ja/või krundi suuruse poolest.
Käibemaksu info	Kasutanud oleme ilma käibemaksuta hindasid.
Võrdlusühik	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute pinnaühikuhindasid (€/m ²), kuna taoliste varadega antud turupiirkonnas kaubeldakse valdavalt pinnaühikuhinna alusel.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaline kohandus	2019.a algusest oleme arvestanud hinnatõusu 15%, alates 2020.a IV kvartalist oleme arvestanud hinnatõusu 10% ning käesoleva aasta II kvartalist on hinnad püsitud stabiilsed.
Asukoht	Kohandamisel arvestatakse kaugust keskusest ja sotsiaalobjektidest, samuti vahetut ümbrust. Suurematele keskustele lähemal paiknevad kinnistud on enam hinnatud. Oluline on ka piirkonna maine ja mürafoon.
Maaüksuse pindala	Suuremate kinnistute tervikhind on üldjuhul kõrgem, väiksemad kinnistud on reeglina kõrgema pinnaühiku hinnaga (nn mastaabiefekt).
Kommunikatsioonid	Kommunikatsioonide olemasolu tõstab vara turuväärtust. Enamelistatud on tsentraalsed trassid.
Ligipääs	Oluline on kinnistule juurdepääsu olemasolu avalikult kõvakattega teelt. Juurdepääsu puudumine avalikult teelt või tee servituudi puudumine mõjutab kinnistu turuväärtust.
Ehitusõigus / detailplaneering	Kehtestatud detailplaneeringuga (ehitusõigusega) kinnistud on enam hinnatud.
Haljastus	Enam hinnatud on kõrghaljastusega kinnistud.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju turuväärtusele on marginaalne.	

² Müügitehingute tabel, p.3.5.

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD		
		5	9	10
Tehingu hind (€)	hindamisel lähtuti ruutmeetrihinnast	€ 400 000	€ 200 000	€ 212 500
Tehingu aeg		juuni.19	mai.21	okt.20
		4,72	3,84	3,64
Ajaldamine		15%	0%	10%
Ajaldatud hind (€/m²)		€ 5,42	€ 3,84	€ 4,00
Asukoht	Kasela ja Karli, Soinaste küla, Kambja vald, Tartu kesklinn 6 km, hinnatud piirkond	Soinaste küla, Kambja vald, hinnatud piirkond, Tartu kesklinn 9 km	Aardla küla, Kastre vald, Tartu kesklinn 9 km, vähemhinnatud piirkond, kehvem	Tõrvandi alevik, Kambja vald, piirneb ärimaadega, kehvem
Kohandus		0%	5%	5%
Maaüksuse pindala (m²)	115 564	84 800	52 060	58 415
võrdlus		Väiksem	Väiksem	Väiksem
Kohandus		-5%	-10%	-10%
Tehnovõrgud	Tsentraalsed trassid arenduse piiril, arenduse siseselt väljaehitamata	Tsentraalsed trassid arenduse piiril, arenduse siseselt väljaehitamata	Tsentraalsed trassid arendusala piiril puuduvad, kuid võimalus liituda tsentraalse vee ja kanalisatsiooniga alla 1 km kaugusel, alajaam läheduses	Tsentraalsed trassid arenduse piiril, arenduse siseselt väljaehitamata
võrdlus		Samaväärne	Oluliselt kehvem	Samaväärne
Kohandus		0%	30%	0%
Juurdepääs	Juurdepääs asfaltkattega teelt, arendusesisesed teed välja ehitamata	Juurdepääs asfaltkattega teelt, arendusesisesed teed välja ehitamata	Juurdepääs asfaltkattega teelt, arendusesisesed teed välja ehitamata	Juurdepääs asfaltkattega teelt, arendusesisesed teed välja ehitamata
Kohandus		0%	0%	0%
Ehitusõigus	Algatatud detailplaneering (üksikelamute, ridaelamute, kortermajade ning 3 ärimaa krundi moodustamiseks)	Detailplaneering algatamata, üldplaneeringu järgselt elumumaa, mõnevõrra kehvem	Detailplaneering algatatud (rida- ja paarismajade ehitamiseks), samaväärne	Detailplaneering algatamata, üldplaneeringu järgselt elumumaa, mõnevõrra kehvem
Kohandus		5%	0%	5%
Haljastus	Peamiselt madalhaljastus	Peamiselt madalhaljastus	Madalhaljastus	Madalhaljastus
võrdlus		Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		0%	25%	0%
Kohandatud tehinguhind (€/m²)		€ 5,4	€ 4,8	€ 4,0
Kohanduste absoluutsumma		25%	45%	30%
Osakaal lõpphinnas	1,00	0,45	0,20	0,35
Kaalutud tehinguhind (€/m²)	€ 4,80	€ 2,44	€ 0,96	€ 1,40

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

Vara turuväärtuseks kujuneb: **4,80 €/m² x 115 564 m² = 554 707,2 €** ehk ümardatult **554 707 (viissada viiskümmend neli tuhat seitsesada seitse) €**.

Äralõike hüvitusväärtuse hindame vastavalt EVS 875-12 6.3.4:

Äralõike korral, mis oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, võib alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse.

Seega oleme äralõike hüvitusväärtuste arvutamisel aluseks võtnud katastriüksuse (millest äralõige teostatakse) turuväärtuse pinnaühikuhinna (€/m²).

Kasela: $433 \text{ m}^2 \times 4,80 \text{ €/m}^2 = 2078,4$ ehk ca **2078 (kaks tuhat seitsekümmend kaheksa) €**.

Karli: $697 \text{ m}^2 \times 4,80 \text{ €/m}^2 = 3345,6$ ehk ca **3346 (kolm tuhat kolmsada nelikümmend kuus) €**.

Seega kokku 2078 € + 3346 € = 5424 (viis tuhat nelisada kakskümmend neli) €

Hinnatud tulemus on keskmise täpsusklassiga (+/- 10%).

Muid kahjusid ja saamata jäävaid tulusid hindaja hinnangul ei teki.

LISA 1 FOTOD

Äralõige

Vaade Kasela äralõike alale (planeeritud äralõige suurusega 433 m²)





Vaade Karli äralõike alale (planeeritud äralõige suurusega 697 m²)



LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTTED

Registriosa:

 Ava uues aknas
  Prindi
  Salvesta
  E-mail

Registriosa number 1132304
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Kinnistu nimi Kasela
 Õigsuse märged  Elektroonline registriosa omab õiguslikku tähendust: 30.11.2007
 Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 24.08.2012

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	28301:001:1010 28301:001:1011 28301:001:1012	Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, Kasela. Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, Kurvi. Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, Väike-Kasela.	77217,0 m2 29855,0 m2 9704,0 m2	Maakatastri andmed üle võetud 22.05.2020.	kehtiv
2	Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud realservituut kinnistule nr: 3682550. Tähtajatu tasuta realservituut (sõiduteeservituut) vastavalt 07.12.2015 notariaalakti punktile 7.1. ja notariaalaktile lisatud plaanile.			7.12.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.12.2015. Kohtunikuabi Edith Oja	kehtiv

II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	Kuldpuu Metsamaad OÜ (registrikood 12743901)	18.06.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.07.2018. Kohtunikuabi Eha Soots	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 18.10.2011 lepingu punktidele kaks (2.), kolm üks (3.1.) kuni kolm kuus (3.6.) ja neli (4.) ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile.	Sisse kantud 20.10.2011. 23.08.2013 äriregistri andmete alusel parandus sisse kantud 23.08.2013. Kanne asendab eelmist kannet. Kohtunikuabi Eva Nemvalts	kehtiv
2	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 22.02.2016 lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 22.02.2016 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 23.02.2016. Kohtunikuabi Hele Olli		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID


Sulge 

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 9.02.2015 kinnistamisavalduse, 2.02.2015 nõusoleku alusel 11.02.2015. Kohtunikuabi Hele Olli	kehtiv
2			Kustutatud 23.08.2016 kinnistamisavalduse alusel 15.09.2016. Kohtunikuabi Anu Kuus	kehtiv
3			Kustutatud 18.06.2018 kinnistamisavalduse alusel 3.07.2018. Kohtunikuabi Eha Soots	kehtiv
4	Hüpoteek summas 400 000,00 eurot HL Invest OÜ (registrikood 11287186) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	400 000,00 EUR	Sisse kantud 27.02.2017. 7.09.2018 kinnistamisavalduse alusel muudetud 13.09.2018. Kohtunikuabi Ilona Kirm	kehtiv
5	Hüpoteek summas 400 000,00 eurot HL Invest OÜ (registrikood 11287186) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	400 000,00 EUR	Sisse kantud 8.09.2017. 18.06.2018 kinnistamisavalduse alusel muudetud 3.07.2018. Kohtunikuabi Eha Soots	kehtiv


Asutus: LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ
Nimi: Grete Laanmets
Kuupäev: 15.10.2021 21:45:23

Registriosa:

 Ava uues aknas
  Prindi
  Salvesta
  E-mail

Registriosa number 3682550
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Õigsuse märged  Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 30.12.2015
 Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 30.12.2015


I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	94901:001:0288	Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, Karli.	38347,0 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 12.08.2020.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	Kuldpuu Metsamaad OÜ (registrikood 12743901)	13.09.2018 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 20.09.2018. Kohtunikuabi Elle Lumiste	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevõõndi ulatuses vastavalt 18.10.2011 lepingu punktidele kaks (2.), kolm üks (3.1.) kuni kolm kuus (3.6.) ja neli (4.) ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile. Registriosa nr 1132304 sisse kantud 20.10.2011, kinnistust osa eraldamisel siia üle kantud. 7.12.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.12.2015. Kohtunikuabi Edith Oja		kehtiv
2	Reaalservituut kinnistu nr 1132304 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu tasuta reaalservituut (sõiduteeservituut) vastavalt 07.12.2015 notariaalakti punktile 7.1. ja notariaalaktile lisatud plaanile. Kanne asub järjekohalt III jakku 1.jooksva numbril all tehtud kande järel ning samal järjekohal III jakku 3.jooksva numbril all tehtud kandega. 7.12.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.12.2015. Kohtunikuabi Edith Oja		kehtiv
3	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Coyana Investeeringud OÜ (registrikood 10151065) kasuks. Tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus gaasitrassi ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks vastavalt 07.12.2015 notariaalakti punktile 8 ja notariaalaktile lisatud plaanile. Kanne asub järjekohalt III jakku 1.jooksva numbril all tehtud kande järel ning samal järjekohal III jakku 2.jooksva numbril all tehtud kandega. 7.12.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.12.2015. Kohtunikuabi Edith Oja		kehtiv
4	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise kaitsevõõndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks ning sisuga vastavalt 11.02.2016 lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu Lisale 1. 11.02.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.02.2016. Kohtunikuabi Ilona Kirm		kehtiv
5	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõiguseaduse § 158(1) elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevõõndi ulatuses vastavalt käesoleva 30.08.2016.a. lepingu punktidele 2 ja 3 ning lisaks olevale plaanile. 30.08.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 1.09.2016. Kohtunikuabi Aita Kastor		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

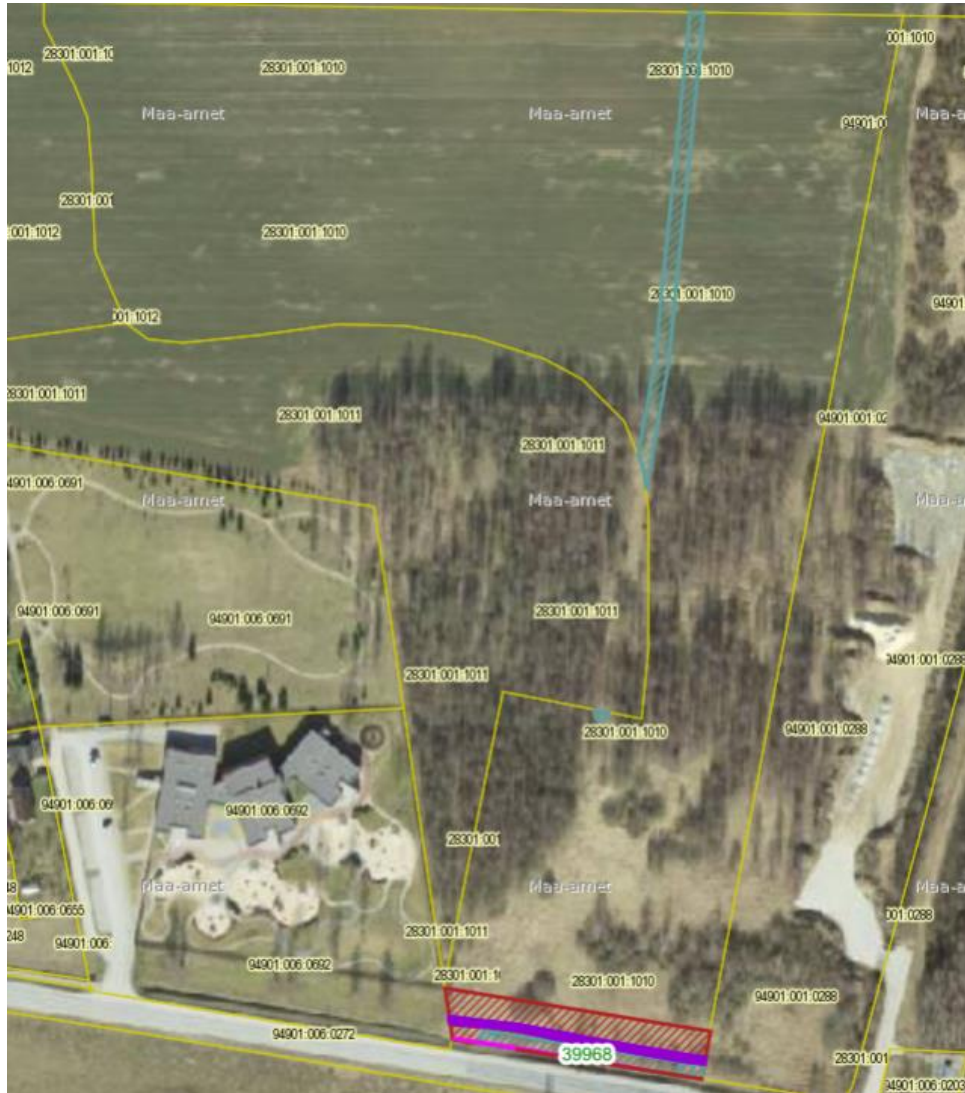
Sulge 

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 100 000,00 eurot HL Invest OÜ (registrikood 11287186) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohelele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 1.10.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.10.2018. Kohtunikuabi Silvia Sauväli	100 000,00 EUR		kehtiv











Asutus: LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ
Nimi: Grete Laanmets
Kuupäev: 15.10.2021 21:54:46

LISA 3 MAA-AMETI AVALIKU TEENUSE KITSENDUSTE ANDMED

KASELA:

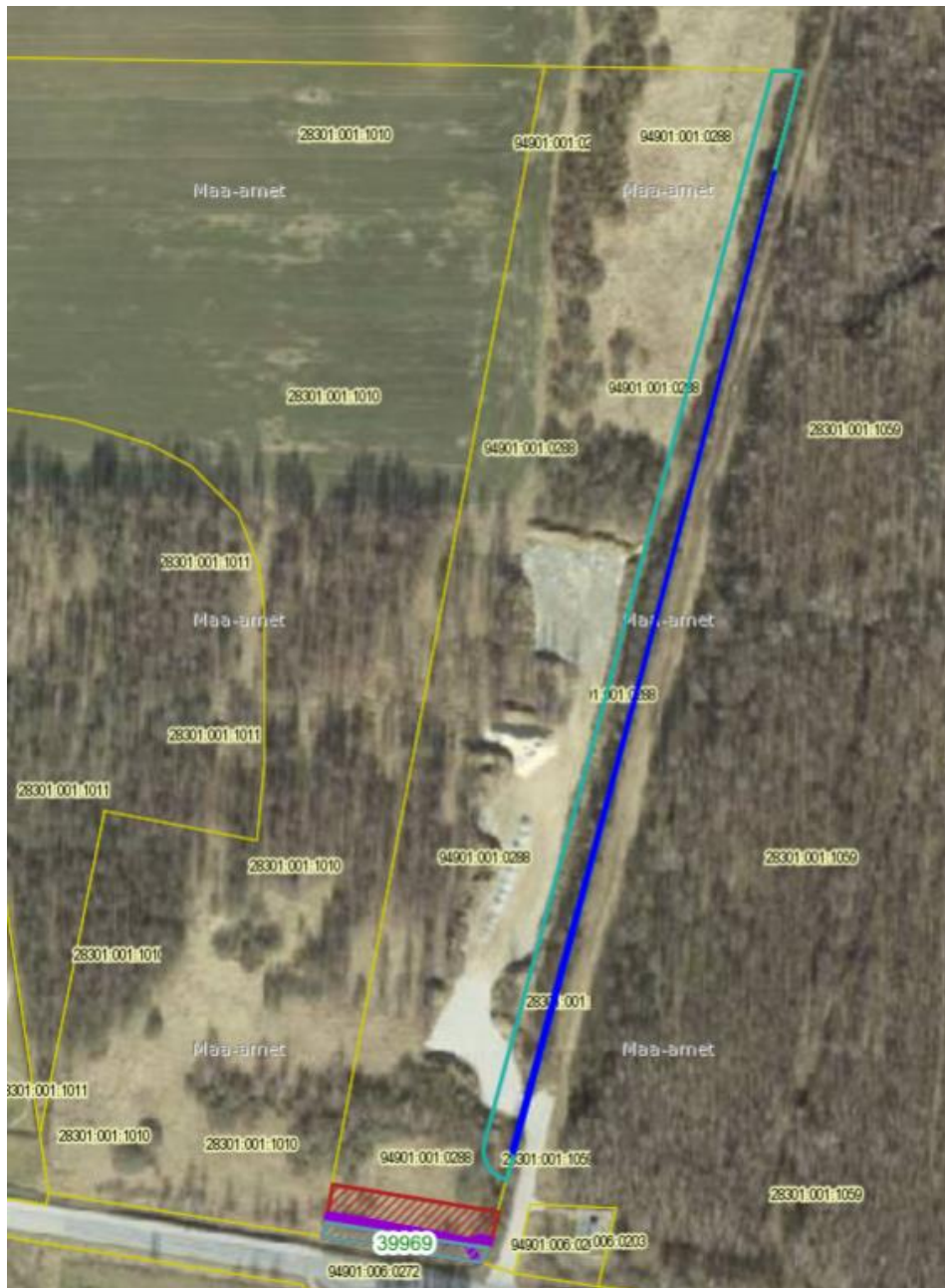


Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed









Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	KKL5395783 /5832916	KKL5395783	221.9	Elektrimaakaabelliin	KKL5395783
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	51435/2199011	51435	1207.07	Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni 1000mm üle2m süg	51435
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	22140/2332779	22140	2355.17	Maantee	22140
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	MKL197540652 /5594187	MKL197540652	222.61	Elektrimaakaabelliin	MKL197540652
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	39969/2243912	39969	56.19	Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni 1000mm üle2m süg	39969
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	39968/2247029	39968	537.94	Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni 1000mm üle2m süg	39968
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	39967/2250303	39967	33.05	Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni 1000mm üle2m süg	39967
	Gaasipaigaldise kaitsevöönd	202008092414 /3518667	202008092414	40.51	A ja B kategooria gaasitorustik	202008092414
	Tee avalik kasutus	KV10430M1 /2332786	KV10430M1	0.8	Maantee	22140
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	KKL1737803 /5825641	KKL1737803	222.14	Elektrimaakaabelliin	KKL1737803

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

KARLI:

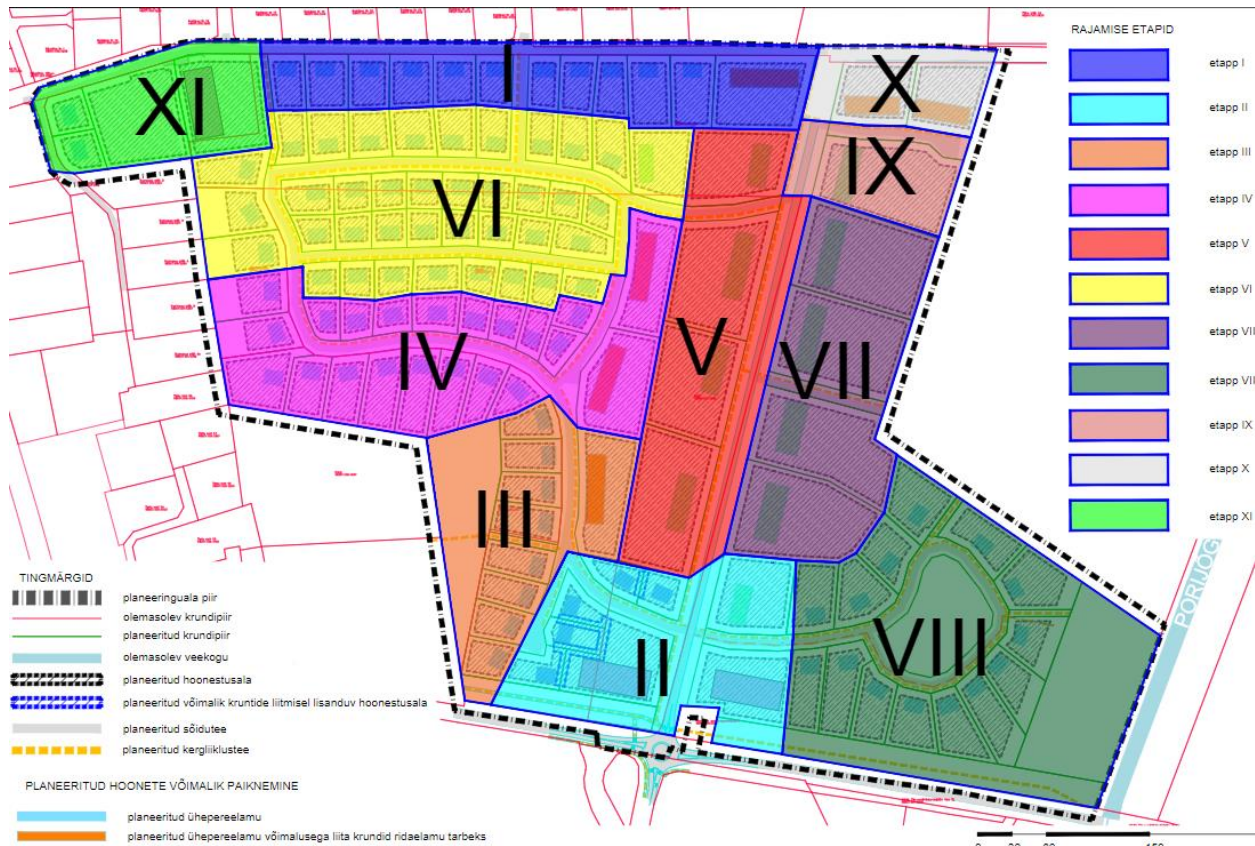


Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m ²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	22140/2332779	22140	1344.28	Maantee	22140
	Tee avalik kasutus	KV10430M1/2332786	KV10430M1	0.93	Maantee	22140
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	KKL1737803/5825641	KKL1737803	131.01	Elektrimaakaabelliin	KKL1737803
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	KKL5395783/5832916	KKL5395783	71.58	Elektrimaakaabelliin	KKL5395783
	Eesvoolu kaitsevöönd	21044400200200021M /5509661	21044400200200021M	5113.97	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	21044400200200021M
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	21044400200200021M /5509662	21044400200200021M	220.88	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	21044400200200021M
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	MKL197540652 /5594187	MKL197540652	129.36	Elektrimaakaabelliin	MKL197540652
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	39969/2243912	39969	377.57	Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik 250mm kuni 1000mm üle2m süg	39969

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Põhijoonis planeeritavate etappide kaupa:



Hinnatav ala hõlmab etappe II, III, IV, V ja VI.

VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

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

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Grete Laanmets

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige