

Eksperthinnang nr. 098-23P



Aadress: Pärnu maakond, Tori vald, Kilksama küla, Haaviku tee 34a

Hinnatav vara: Hoonestatud kinnistu, registriora nr. 23139350 (puurkaev, mahutid, tootmismaa)

Väärtuse kuupäev: 10.07.2023

Hindamisaruande kuupäev: 12.07.2023

Turuväärtus: 9 900 (üheksa tuhat üheksasada) €

Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu

Koostaja: Eda Erissaar
Kutseline hindaja
Kinnisvara nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistus nr. 163377
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 525 0142

Kinnitaja: Virgo Laansoo
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr. 151728
Maa hindaja litsents nr 131 MA-mh
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Riiklikult tunnustatud ekspert

SISUKORD

KOKKUVÕTE	3
1 Hindamise alused	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk	4
1.2 Hindamise algandmed	4
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	4
2 Hinnatava vara kirjeldus	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	5
2.2 Asukoht	5
2.3 Maakasutus	7
2.4 Rajatise kirjeldus	8
2.5 Vara kestlikkus	9
3 Turuülevaade	9
3.1 Majandusülevaade	9
3.2 Pumplate turuülevaade (2023 II kv seisuga)	10
3.3 Turustatavuse analüüs	11
3.4 Pakkumisinfo	11
3.5 Müügitehingud	11
4 Hindamine	12
4.1 Vara parim kasutus	12
4.2 Hindamismeetodi valik	12
4.3 Võrdlusmeetod	12
Lisa 1 Fotod	15
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	16
Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte	17
Lisa 4 Maa-ameti kitsenduste kaardi väljavõte	20
Lisa 5 Riigi kinnisvararegistri väljavõte	23
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	24

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnistu, registriora nr. 23139350 (puurkaev, mahutid, tootmismaa)
Aadress	Pärnu maakond, Tori vald, Kilksama küla, Haaviku tee 34a
Omanik	Eesti Vabariik
Riigi kinnisvararegistri kood	KV111761
Katastritunnus	80901:001:1211
Kinnistu registriora nr	23139350
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuse pindala	1040 m ²
Sihtotstarve	Tootmismaa 100%
Katastriüksuse rajatised	Puurkaev, mahutid
Rajatise seisukord	Tellija poolne teadaolev info: Puurkaevust saavad vee Tori valla 55 majapidamist. Kinnistul olevad mahutid võetakse kasutusele tuletõrje veevõtukohana
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtuda riigivaraseaduse § 46 lõikest 1
Väärtuse liik	Turuväärtus
Ülevaatuse kuupäev	10.07.2023
Väärtuse kuupäev	10.07.2023
Hindamisaruande kuupäev	12.07.2023
Tellija	RMK, tellija esindaja Ere Kaaristu
Tellimusleping	Kirjalik tellimus meili teel 26.06.2023
Hindamise eeldused	Tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Likviidsus on keskmine või keskmisest madalam – kuni 9 kuud.
Hindamistulemuse täpsus	Keskmisest madalam, ±15%
Käibemaks	Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu
KOMMENTAARID	
Hinnatava kinnistu rajatiste andmed ehtisregistris vajavad täpsustamist. Kinnistu aadress ei kattu rajatiste aadressiga (rajatiste aadress on kinnistu jagamise eelne), rajatised on ehtisregistris sidumata hinnatava katastriüksusega. Hindamisel lähtume eksperthinnangu tellija poolt edastatud infost ja rajatiste ehtisregistri koodidest (puurkaev (EHR 220750664) ja mahutid (EHR 221328753))	
HINDAMISTULEMUS	
9 900 (üheksa tuhat üheksasada) €	
Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu	

Koostaja: /allkirjastatud digitaalselt/
 Eda Erissaar
 Kutseline hindaja
 Kinnisvara nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistus nr. 163377
 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
 Tel: +372 525 0142

Kinnitaja: /allkirjastatud digitaalselt/
 Virgo Laansoo
 Kutseline hindaja
 Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr. 151728
 Maa hindaja litsents nr 131 MA-mh
 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
 Riiklikult tunnustatud ekspert

1 HINDAMISE ALUSED

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

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

Harilik väärtus on kohalik keskmine müügihind (turuhind).

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 (EVS 875-1).

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

1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatuse kuupäev	10.07.2023
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Eda Erissaar
Ülevaatuse juures viibinud isikud	Hindaja teostas vara ülevaatuse iseseisvalt
Ülevaatuse ulatus	Kogu vara ulatuses
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtuda riigivaraseaduse § 46 lõikest 1

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	10.07.2023
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	10.07.2023
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	10.07.2023
Ehitisregistri andmed www.ehr.ee	10.07.2023
LAHE Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	10.07.2023
Kohapealne ülevaatus	10.07.2023
Tellija esindaja poolt telefoni teel esitatud info	11.-12.07.2023
Allhanked	-
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	

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).

Hindamisel oleme eeldanud, et vara ei koorma lepingud, mis mõjutavad selle turuväärtust, vara võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud ja vara on ehitatud ja / või omandatud vastavalt seadusele.

Piiravad tingimused

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 heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitise nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud, ning see hindamisaruanne ei kinnita ehitise struktuuri ja katematerjalide laitmatust (EVS 875-4).

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

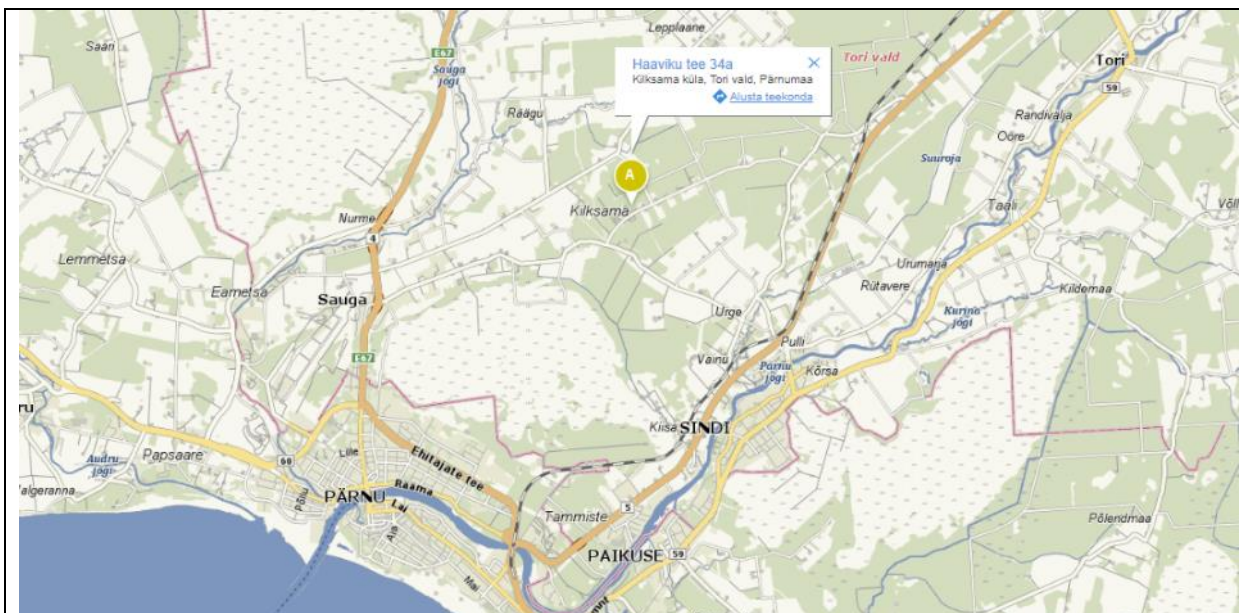
2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Pärnu maakond, Tori vald, Kilksama küla, Haaviku tee 34a
Registriora nr	23139350
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Katastritunnus	80901:001:1211
Katastriüksuse pindala	1040 m ²
Sihtotstarve	Tootmismaa 100%
Omanik	Eesti Vabariik
Kanded registriora III jaos	Puuduvad
Kanded registriora IV jaos	Puuduvad <i>Registriora väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2</i>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Hinnatav vara paikneb täies ulatuses veehaarde sanitaarkaitsealal. <i>Kitsenduste kaart on toodud eksperthinnangu lisas nr 4</i>
Üürilepingud	Riigi kinnisvararegistri andmetel ei ole kinnisasjal kehtivaid üüri- ega rendilepinguid

2.2 Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Vara asub Pärnu maakonnas Tori vallas Kilksama külas
Konkureerivad turupiirkonnad	Pärnu maakond

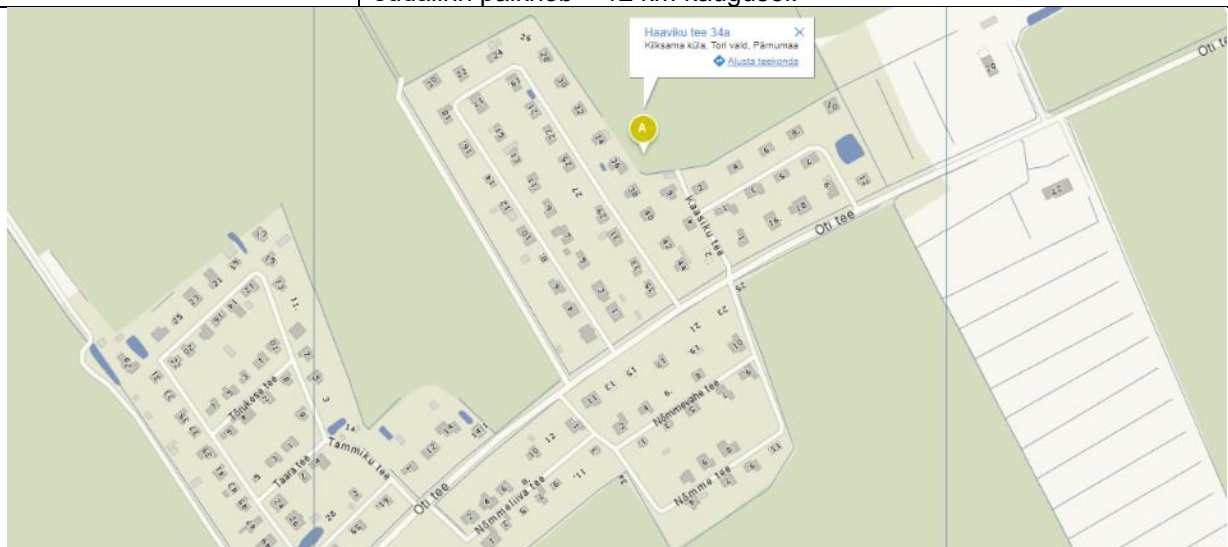


Allikas: kaart.delfi.ee

Mikroasukoht

Iseloomustus

Hinnatav vara paikneb Tori vallas, Kiksama külas, tiheasustus piirkonna naabruses. Naabruses endine suvilate piirkond, kus osad hooneid on kasutusele võetud aastaringse elamuna. Ümbruskonnas valdavalt maatulundusmaad. Valla keskus Tori alevik ~ 16 km kaugusel, Pärnu südalinn paikneb ~ 12 km kaugusel.



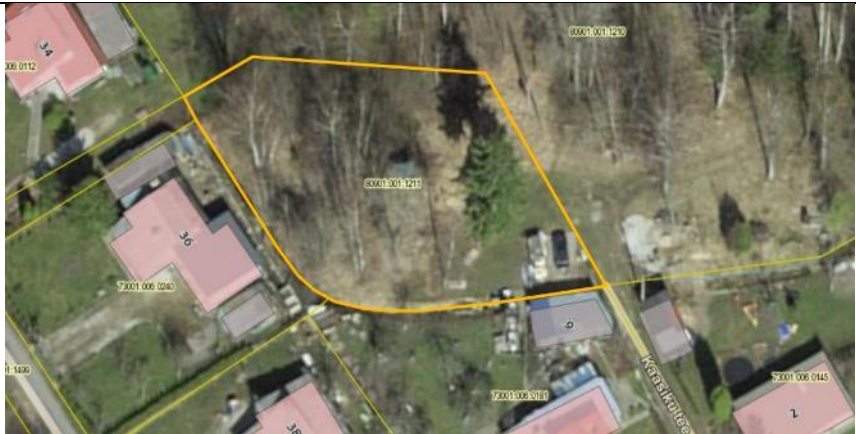
Allikas: kaart.delfi.ee

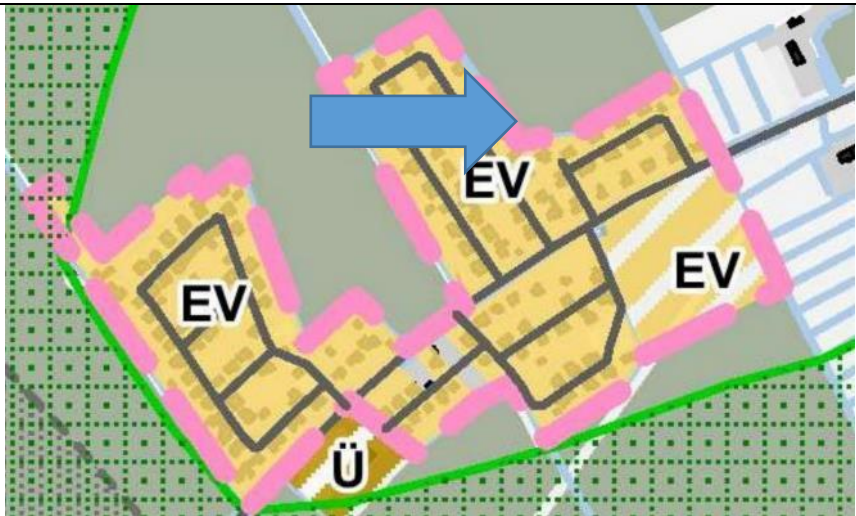
Haljastus

Kõrghaljastus

Juurdepääs	<p>Rahuldav, juurdepääs avalikult kasutatavale teele on tagatud.</p>  <p>Allikas: Maa-ameti kaardirakendus</p>
Parkimisvõimalus piirkonnas	Parkimisvõimalused piirkonnas on rahuldavad. Võimalik parkida kinnistutel.
Kaugused	<p>Ühistransport</p> <p>~ 300 m kaugusel</p>

2.3 Maakasutus

<p>Kaardirakenduse plaan</p> <p>Hinnatav vara on piiritletud kollase joonega</p>	 <p>Allikas: Maa-ameti kaardirakendus</p>
Kuju, reljeef	Kompaktne, valdavalt tasase reljeefiga, puurkaev paikneb kinnistu keskel ning on mullaga täidetud kõrgema valli sees.
Katastriüksuse pindala	1040 m ²
Parkimine	Kinnistul
Hooned ja rajatised	Puurkaev, mahutid
Haljastus	Rohumaa, kõrghaljastus
Piirded	Puuduvad

Üldplaneering	 MK Keskkonnaseisundi kaitseks määratud metsa maa-ala <i>Allikas: Sauga valla üldplaneering</i>
Detailplaneering/ ehitusõigus	Detailplaneering puudub ja oleme hindamisel arvestanud olemasoleva kasutusega (pumpla, mille kaudu saavad vett lähi piirkonna kinnistud).

2.4 Rajatiste kirjeldus¹

Ehitise nimetus	Puurkaev
Ehitusaasta	Info puudub
Ehitisregistri kood	220750664
Peamine kasutamise otstarve	Puurkaev
Ehitise seisund	Olemas
Sügavus	-40,0 m
Tehnovõrgud	Ühendus elektrivõrguga
Ehitise nimetus	Mahutid
Ehitusaasta	1978
Ehitisregistri kood	221328753
Peamine kasutamise otstarve	Mahutid 50 m ³
Ehitise seisund	Olemas
Pikkus	20 m
Laius	20 m
Ehitusalune pind	400,0 m ²
Sügavus	-3,0 m
Maht	50 m ³
Rajatiste seisukord	Puurkaev on kasutuses ja varustab veega 55 Tori valla majapidamist. Mahutite täpne seisukord teadmata

¹ Andmed ehitisregistrist ja visuaalselt ülevaatuselt

2.5 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).

Hindajate hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid (töötav pumbajaam) ja hindajate hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.

3 TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade²

Eesti Panga värske majandusproгноosi kohaselt on Eesti majanduse üldine olukord rahuldav, kuid kriiside tõttu on tegevusalade seis eripalgeline. Lisaks on majanduse olukorra pilt väga erinev sõltuvalt sellest, kas majanduskasvu puhul arvestada hinnatõusu mõju või mitte. Eurodes mõõdetuna (SKP jooksevhinnas) on Eesti majandus kasvanud kahe aastaga ligi 30%. Kui vaadata aga reaalkasvatust (SKP püsivhinnas), siis on Eesti majandus enam kui aasta vältel järjepidevalt kahanenud. Kui tavapäraselt toob majanduslangus kaasa töötuse tõusu ja palgakasvu aeglustumise, siis siiani on tööturg osutunud vastupidavaks — tööpuudus on 5% läheduses ja palgakasv ületab 10%. Majanduslangus on tööturu olukorda seni mõjutanud üsna vähe, sest paljudes valdkondades on ettevõtete käive ja kasum tõusnud kiiremini kui palgakulud. Raskemas olukorras on olnud töötlev tööstus ja ehitus, kus hõive on kahanenud, samas kui avaliku ja erasektori teenustesektoris on hõivatute hulk suurenenud.

Eeldatavasti hakkab majanduskasv selle aasta teises pooles taastuma. Aasta esimeses pooles on eratarbimine olnud tagasihoidlik, sest tarbimine langeb eelmise aasta jätkusuutmatult kõrgtasemelt, mis saavutati tänu pandeemia- ja pensionisäästude kasutamisele. Edaspidi tarbimise kasv tõenäoliselt hoogustub, sest ostujõud paraneb. 2021. aastal langusesse pöördunud ja möödunud aastal uuesti kasvama asunud keskmise palga ostujõud taastub 2024. aastal ja jätkab tugevnemist 2025. aastal. Majanduse kasvuvõimalusi toetab ka nõudluse elavnemine peamistel eksporditurgudel ning senisest väiksem kulusurve ekspordihindadele pärast energiakriisi leevenemist. Kuigi Eesti majanduse seis aasta jooksul paraneb, järgneb see viis kvartalit kestnud langusele, mistõttu jääb majanduse maht aasta kokkuvõttes möödunud 1% väiksemaks. 2024. aastal majanduskasv kiireneb ning jõuab üle 3% 2025. aastaks.

Hinnakasv jätkab senisel, aeglustuval kursil. Inflatsioon jõudis maiks 11% lähedale, peegeldades valdavalt möödunud aasta esimese poole hüppelist hinnakasvu. Samas on tarbijakorv viimase üheksa kuu jooksul kallinenud ligikaudu 4%. Hinnatõus jätkab taltumist ja aeglustub selle aasta lõpuks 5% juurde, jäädes aasta keskmisena 9% juurde. Värskest otsustatud käibemaksu kasv annab ühekordselt hoogu hinnatõusule, mis avaldab peamiselt 2024. aastal. Järgmise aasta keskmine hinnatõus jääb 4% lähedale ja alaneb 2025. aastal 2,5% juurde. Hinnakasvu pidurdumiseni viivad energia odavnemine ja toidutoormete hinnalanguse järkjärguline edasikandumine jaehindadesse, kuid Vene-Ukraina sõja käekäik võib muuta toormete turuhindu. Kuigi erinevate energiakandjate tulevikutehingute põhjal oodatakse nende hinnataseme püsimist eelmise aastaga võrreldes märksa madalamal tasemel, säilib muutunud energiavarustuskanalite tõttu energia ootamatu kallinemise oht.

Intressitõusud takistavad majanduskasvu vähem kui kiire hinnatõus. Inflatsiooni ohjeldamiseks tehtud Euroopa Keskpanga intressitõusud kergitavad laenu hinda ka Eesti inimeste ning ettevõtete jaoks. Samas on täiendav intressikulu ettevõtetele umbkaudu 10% kasumist ja majapidamistele alla 2% tarbimiskulutustest. Sellega võrreldes on kiire hinnatõusu jätkumisel nii inimeste ostujõule kui ka majandusele märksa kahjustav mõju. Ka viimastel ettevõtete küsitlusandmetel ei ole kasvu takistuseks rahastamistingimused, vaid ülekaalus on

² Allikad: Eesti pank seisuga 20.06.2023

ostujõu kahanemisega seotult vähene nõudlus. Võetud laenukohustustega toimetulemisest annab märku ka väga väiksena püsiv halbade laenude osakaal.

Valitsemissektori eelarvepuudujääk suureneb sel aastal järsult. Tulude kasv tänavu aeglustub, samas kui kulude kasv kiireneb, sest hüppeliselt on suurenenud nii sotsiaaltoetused kui ka valitsemissektori töötajate palgafond. Eelmise aasta puudujääk oli väiksem ka seetõttu, et käsikäes kiire hinnatõusuga kasvasid ka maksulaekumised, samas kui osa kulutusi jäi tegemata ning hinnakasvuga seotud riiklikud kulutused suurenevad viitajaga. Valitsuse plaanitud kõikide eelarvepoliitiliste muudatuste rakendamine suurendab ajutiselt hinnakasvu, kuid pikemas vaates vähendab püsivat hinnatõusu survet. Eesti Panga hinnangul on vaja vähendada püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki, sest see aitaks ohjeldada kiiret hinnakasvu. Samuti aitaks eelarvepuudujäägi vähendamine vältida Eesti riigivõla ja selle pealt makstavate intressikulude edasist kasvu. See probleem muutub tulevikus suuremaks, sest surve jooksvate kulude (nt sotsiaal- ja tervishoiukulud, julgeolek) suurendamiseks aja jooksul aina süveneb ja tööelise elanikkonna osakaal rahvastikus väheneb. Pikemas vaates toetavad korras riigirahandus ning madal võlakooormus Eesti konkurentsi- ja kasvuvõimet.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

	2022	2023*	2024*	2025*
SKP jooksevhindades miljardites eurodes	36,2	39,4	41,2	43,4
majanduskasv püsihindades %	-1,0%	-1,0%	2,4%	3,5%
hinnatõus % (THI)	19,4%	9,1%	3,9%	2,5%
töötus %	5,5%	6,5%	7,1%	6,2%
keskmine brutopalk eurodes	1645	1832	1974	2086
keskmise palga muutus %	11,6%	11,4%	7,8%	5,6%
eelarvetasakaal % SKPst	-0,9%	-3,4%	-1,7%	-1,3%

**Prognoos*

Märkus: arvestatud on 2023. aasta stabiilsusprogrammis esitatud meetmeid

Allikas: Eesti Pank

3.2 Pumplate turuülevaade (2023 II kv seisuga)

Sarnaste varade (vee pumplad, vee tegevusega seotud kinnistud) turuülevaadet on keeruline teha, sest turg on väike ja turul tegutseb väga piiratud arv osalisi. Valdavalt on pumplad (veega seotud kinnistud) ja kommunaalteenusega seotud ettevõtted kohaliku omavalitsuse munitsipaalteenuste omanduses ja ettevõtted on ainukeseks teenusepakkujaks asumis. Osad sarnased objektid on ka eraettevõtete omandis, kuid reeglina on jäänud omavalitsusel/riigil (Konkurentsiametil) õigus teenuse hinnakujundamisel kaasa rääkida ja kontrollida. Näiteks Tori vallas pakub vee- ja kanalisatsiooniteenust valdavalt Tori vallale kuuluv ettevõtte OÜ Sindi Vesi.

3.3 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Sarnaseid varasid omavad ja opereerivad valdavalt ettevõtted, kes, tegelevad kommunaalteenuste valdkonnas ja ettevõtted on valdavalt kohaliku omavalitsuse omandis. Veeteenust kasutavad valdavalt eratarbijad ja hinnatava vara puhul läheduses paiknevate kinnistute omanikud (valdavalt eramajade omanikud).
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Valdavalt rahuldab, sest pumpla koos seadmetega on kasutuses ja teenindab lähedal asuvaid kinnistute omanikke
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Sektoris tegutsevatest ettevõtetest suurem osa soovib ja on võimelised vara soetama. Sektoris tegutseb piiratud arv osalisi.
Müügiperiood	Keskmise või keskmisest madalama likviidsusega, kuni 9 kuud
Missugused on oodatavad müügihinnad	Arvestades hinnatava vara spetsiifikaga, siis hinnamuutused ei ole seotud muu kinnisvara turuhindade muutustega. Hinnataval varal on oodatav müügihind seotud vee müügituluga (vee hind koos abonenttasuga ja müüdav vee kogus).
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad (sobib ainult vee pumplaks).

3.4 Pakkumisinfo

Avalikus pakkumises veepumplaid ei ole.

3.5 Müügitehingud

Hindajatele on teada järgnevad ostu-müügi tehingud:

Nr	Asukoht	Aeg	Kinnistu suurus, m ²	Hind, €	Hind, €/m ²	Lisainfo
1	Pärnu maakond, Tori vald, Taali küla	12.2021	1811	10 000	5,52	Tootmismaa, kinnistul rajatisena puurkaev, kinnistu avaliku tee ääres
2	Pärnu maakond, Tori vald, Päriveri küla	08.2021	10224	10 000	0,98	Tootmismaa, kinnistul rajatisena puurkaev, kinnistu avaliku tee ääres
3	Pärnu maakond, Tori vald, Niidu küla	08.2022	1643	7 100	4,32	Tootmismaa, kinnistul rajatisena puurkaev, kinnistu avaliku tee ääres, kinnistul koormatisena juurdepääsu servituut naaberkinnistule, mis lõikab kinnistu pooleks

Hinnad ei sisalda käibemaksu

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas ja LAHE Kinnisvara

4 HINDAMINE

4.1 Vara parim kasutus

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

Hinnatava vara puhul on tegemist tootmismaa kinnistuga, kus paikneb puurkaev, millest varustatakse ümbruskonna kinnistuid veega. Lisaks paikneb hinnatav vara täies ulatuses veehaarde sanitaarkaitsealal, mis piirab kinnistu kasutamise ulatust.

Ekspert hinnangu koostajad on seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus vee pumplana, et varustada ümbruskonna kinnistud joogiveega.

4.2 Hindamise meetodi valik

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

Käesolevas ekspert hinnangus on kasutatud hinnatava kinnisasja turuväärtuse hindamiseks võrdlusmeetodit, kuna hinnatav vara ei ole tulu teeninud.

Võrdlusmeetod:

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogselt 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 hinnatakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

4.3 Võrdlusmeetod

Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatava objektiga sarnaste varade tehinguid.	
Võrdluseks valitud varad ³	Müügitehingute tabelist oleme võrdlustehinguteks valinud tehingud 1, 2 ja 3.
Käibemaksu info	Hinnad ei sisalda käibemaksu
Võrdlusühik	Hindamisel lähtutakse võrreldavate tehingute tervikhinnast, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaline kohandus	Võrreldes 2021.aastaga, arvestades hinnatava vara spetsiifikaga, oleme ajalist kohandust rakendanud 10%. Võrreldes 2022.aastaga hinnamuutust täheldanud ei ole
Asukoht	Arvestades hinnatava vara spetsiifikaga, siis asukoht ei ole määrav
Kinnistu pindala	Suuremad kinnistud on kõrgemalt väärtustatud

³ Müügitehingute tabel punkt 3.5

Juurdepääs	Oluline on kinnistule juurdepääsutee avalikult teelt ja juurdepääsutee kvaliteet.
Ehitis	Kinnisvara väärtust mõjutab kinnistul asuvad ehitised. Käesoleval juhul on nii hinnatava vara kui ka võrdlusvarade puhul puurkaev lisaväärtuseks
Kitsendused	Kitsendused ning nende ulatused, mis piiravad vara kasutamist, mõjutavad kinnisasja turuväärtust
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju turuväärtusele on marginaalne.	

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÖRDLUSTEHINGUD:		
		1	2	3
Tehinguhind:	Hindamisel lähtuti tervikhinnast	10 000 €	10 000 €	7 100 €
Ruutmeetri hind:		5,52 €	0,98 €	4,32 €
Tehingu aeg:	07.2023	dets.21	aug.21	aug.22
Ajaldamine:		10%	10%	0%
Ajaldatud hind:		11 000 €	11 000 €	7 100 €
Asukoht (makro):	Pärnu maakond Tori vald Kilksama küla Haaviku tee 34a	Pärnu maakond Tori vald	Pärnu maakond Tori vald	Pärnu maakond Tori vald
Kohandus		0%	0%	0%
Kinnistu pindala (m²):	1 040	1 811	10 224	1 643
Kohandus		0%	-10%	0%
Juurdepääs:	juurdepääs avalikule teele	samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Kinnistu sihtotstarve:	tootmismaa	samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Ehitis:	puurkaev, mahutid	samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Kitsendused:	veehaarde sanitaarkaitseala	veehaarde sanitaarkaitseala	veehaarde sanitaarkaitseala	veehaarde sanitaarkaitsealal, juurdepääsu servituut naaberkinnistule lõikab kinnistu pooleks
		samaväärne	samaväärne	halvem
Kohandus		0%	0%	20%
Summaarne kohandus:		0%	-10%	20%
Kohandatud hind (€):		11 000 €	9 900 €	8 520 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		10%	20%	20%
Osakaal lõpphinna:	100%	40%	30%	30%
Kaalutud hind, (€):	9 926 €	4 400 €	2 970 €	2 556 €

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.

Seega kinnistu turuväärtuseks võrdlusmeetodil kujuneb:

9 926 ≈ **9 900 (üheksa tuhat üheksasada) €**

Saadud tulemus on keskmisest madalama täpsusklassiga (+/- 15%).

Saadud tulemus ei sisalda käibemaksu.

LISA 1 FOTOD



LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number 23139350

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Õigsuse märged Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 25.04.2023

Digitoomik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 25.04.2023

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastridaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	80901:001:1211	Tootmismaa 100%, Põu maakond, Tori vald, Kilksama küla, Haaviku tee 34a.	1040,0 m ²	18.04.2023 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud kinnistu 10699850 osa eraldamisel 25.04.2023. Kohtunikuabi Ester Kärtner	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	18.04.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.04.2023. Kohtunikuabi Ester Kärtner	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: LAHE Kinnisvara Lääne-Eesti OÜ
 Nimi: Eda Erissaar
 Kuupäev: 10.07.2023 13:31:10

LISA 3 EHITISREGISTRI VÄLJAVÕTE

Puurkaev (EHR kood 220750664)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise liik	Rajatis
Ehitise nimetus	Puurkaev
Ehitisregistri kood	220750664
Omandi liik	kinnisasi
Ehitise seisund	Olemas
Esmane kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta	on oletuslik
Ehitise aadress	Pärnu maakond, Tori vald, Kilksama küla, Taali metskond 59

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	
Kasutamise otstarve, mitteeluruumi pind (m2)	Puurkaev (22228)
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Andmete vaade

Puurkaev (EHR kood 220750664)

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	-40,0
Maht (m3)	
Maapealse osa maht (m3)	

Mahutid

- Rajatis 221328753

Sellel ehitisel puudub kuju geomeetria ning ehitise ei ole seotud ühegi katastriüksusega. Kaart kuvab Eestimaa keskpunkti.

Seisund  **Olemas**

Ehitise aadress  Pärnu maakond, Tori vald, Kilksama küla, Taali metskond 59

Ehitisregistri kood  221328753

Ehitise nimetus  Mahutid 50m3

Ehitise liik  Rajatis

Mahutid 50m3 (EHR kood 221328753)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise liik	Rajatis
Ehitise nimetus	Mahutid 50m3
Ehitisregistri kood	221328753
Omandi liik	kinnisasi
Ehitise seisund	Olemas
Esmase kasutusaasta	1978
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik
Ehitise aadress	Pärnu maakond, Tori vald, Kilksama küla, Taali metskond 59

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	
Kasutamise otstarve, mitteiluruumi pind (m2)	Muu nimetamata rajatis (24219)
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteiluruumide pind kokku	0,0

Andmete vaade

Mahutid 50m3 (EHR kood 221328753)

Ehitise mõõtmised

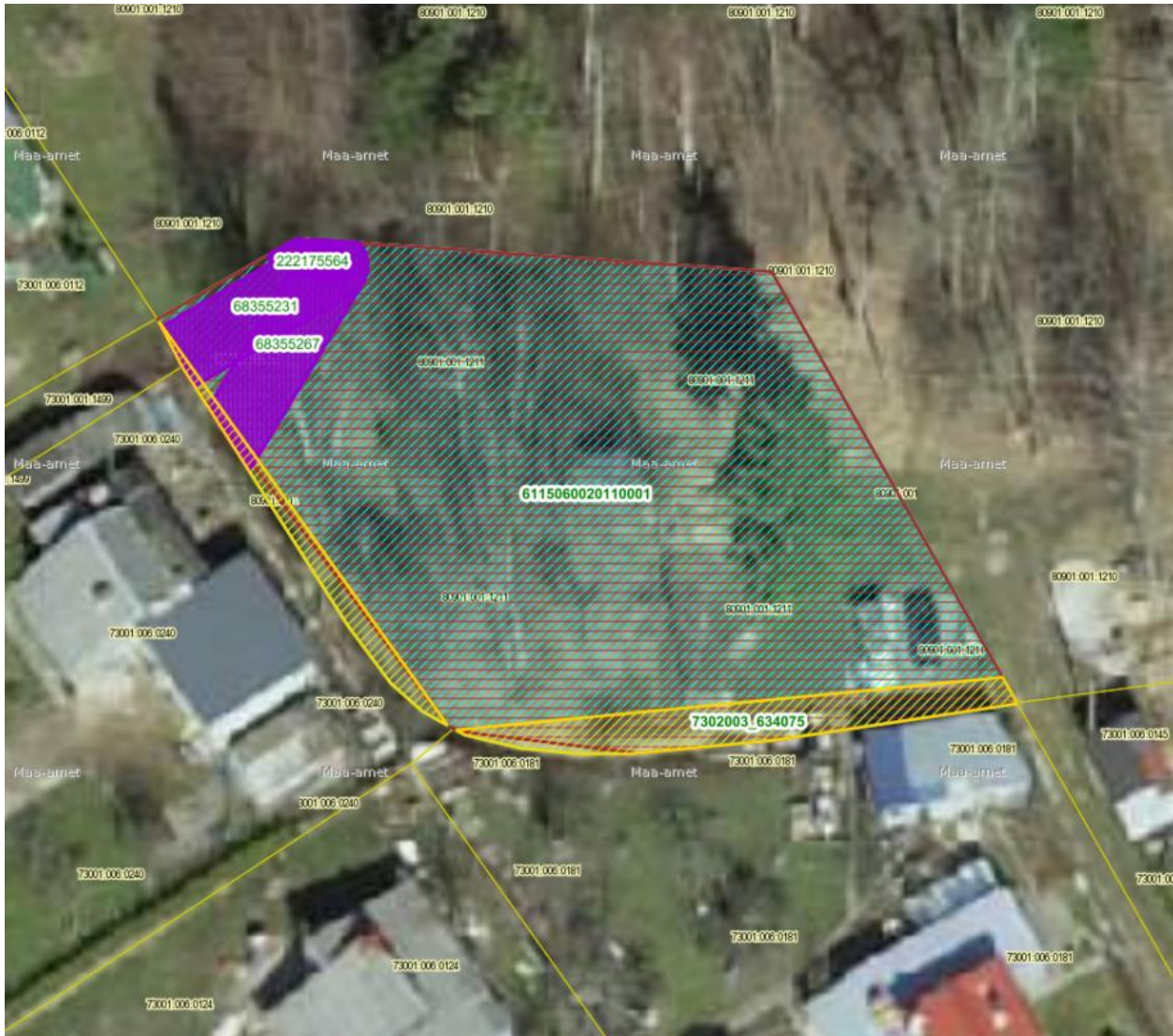
Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	400,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Köetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	20,0
Laius (m)	20,0
Sügavus (m)	-3,0
Maht (m3)	50,0
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	Mahutid 50m3
	Geomeetria moodustusviis	
	Tüüp	
	Koordinaadid	
	Kuju aadressid	Pärnu maakond, Tori vald, Kilksama küla, Taali metskond 59










Ehitisel on 1 kuju

LISA 4 MAA-AMETI KITSENDUSTE KAARDI VÄLJAVÕTE







Otsinguobjekt: Katastriüksus
Tunnus: 80901:001:1211

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Veehaarde sanitaarkaitseala	-750836969/6657049	-750836969	1039.58	Puurkaev	PRK0006536
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	M199935324/7052646	M199935324	79.15	Elektriõhuliin alla 1 kV	M199935324
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	MKL199935324 /7079580	MKL199935324	8.2	Elektrimaakaabelliin	MKL199935324
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	68355231/8481733	68355231	47.93	Elektriõhuliin alla 1 kV	68355231
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	222175564/8643717	222175564	8.2	Elektrimaakaabelliin	222175564
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	222175564/8674057	222175564	8.2	Elektrimaakaabelliin	222175564
	Maaparandushoiu-ala	6115060020110001 /13854588	6115060020110001	1017.7	Maaparandussüsteemi maa-ala	6115060020110001
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	68355267/13911244	68355267	53.09	Elektriõhuliin alla 1 kV	68355267
	Planeeringu ala	7302003_634075 /14049102	7302003_634075	90.17	Tiheasustusala	7302003_634075

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Veehaarde sanitaarkaitseala	1039.58
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	80.27
	Maaparandushoiu-ala	1017.7
	Planeeringu ala	90.17

Otsinguobjekti kitsendusi põhjustava objekti (kpo) andmed

Legend	Kitsendusi põhjustava objekti nähtus	VID (kpo)*	Nimetus	Ulatus (m/m2)	Andmete haldaja	Andmed registreeritud	Õiguslikult kehtiv alates	Täpsus-klass (m)
	Elektrimaakaabelliin	MKL199935324	ÕL M37	2.98	Elektrilevi OÜ	28.09.2021	24.11.2022	1.0
	Puurkaev	PRK0006536		0.0	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - põhjavehaarded	24.01.2021	16.06.2015	4.0
	Elektriõhuliin alla 1 kV	68355267	AMKA. 3x16+25	11.98	Elektrilevi OÜ	31.03.2023		1.0
	Elektrimaakaabelliin	222175564	AXPK.4x16	2.98	Elektrilevi OÜ	11.04.2023	06.03.2023	1.0
	Maaparandussüsteemi maa-ala	6115060020110001	Kilksama (PÜ-521)	1017.71	Maaparandussüsteemid - Põllumajandusamet	31.03.2021		4.0
	Elektriõhuliin alla 1 kV	M199935324	ÕL M37	22.69	Elektrilevi OÜ	29.09.2021	24.11.2022	1.0
	Elektriõhuliin alla 1 kV	68355231	AMKA. 3x16+25	10.71	Elektrilevi OÜ	31.03.2023	06.03.2023	1.0
	Tiheasustusala	7302003_634075	Sauga valla üldplaneering	90.17	Planeeringute andmebaas	14.06.2023	05.12.2016	10.0
	Elektrimaakaabelliin	222175564	AXPK.4x16	2.98	Elektrilevi OÜ	11.04.2023	06.03.2023	1.0

* VID (kpo) - Kitsendusi põhjustava objekti identifikaator

LISA 5 RIIGI KINNISVARAREGISTRI VÄLJAVÕTE

Objekti kood: KV111761

Riigivara liik: omand

Valitseja: Kliimaministeerium

Volitatud asutus:
Riigimetsa Majandamise Keskus

- Objekti ühisosad

Katastritunnus	Aadress	Pindala	Sihtotstarve
80901:001:1211	Pärnu maakond, Tori vald, Kilksama küla, Haaviku tee 34a	1040	tootmismaa

Katastritunnus	Pindala m2	Registreeritud	Sihtotstarbed	Objekti kood	Riigivara
80901:001:1211	1040	17.03.2023	tootmismaa – 100%	KV111761M1	<input checked="" type="checkbox"/>

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

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Eda Erissaar

Kutseline hindaja

Kinnisvara nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistus nr. 163377

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 525 0142

Kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Virgo Laansoo

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr. 151728

Maa hindaja litsents nr 100 MA-mh

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Riiklikult tunnustatud ekspert