

Konsultatsioon nr 240730-25-54339

Tellija: Rapla Vallavalitsus

Koostatud 30.07.2024.a

Tellimus: Tellija on palunud konsultatsiooni vara turuväärtuse kohta seisuga 30.07.2024 tellija konsulteerimise eesmärgil.

Vara aadress: Tõnu laut, Ülejõe küla, Rapla vald, Rapla maakond.

Vara koosseis: Hoonestamata kinnisasi (elamumaa) registriosa numbriga 3379337, pindalaga 2576 m².

Konsultatsiooni andmisel on lähtutud hetke turusituatsioonist, Pindi Kinnisvara OÜ võrdlustehingute andmebaasist, Kinnistusregistri ja Maa-ameti avalikest andmetest ning tellijalt saadud informatsioonist. Vara kohapealset ülevaatus teostatud ei ole.

- Väärtuse kujundamisel ei ole arvestatud võimalike varasid koormavate hüpoteekide, koormatiste ega kitsenduste ning kinnistusraamatusse mittedisseeandekohustuslike kolmandate isikute õigustega.
- Hindaja on konsultatsiooni andmisel lähtunud eeldusest, et hindajale esitatud andmed on tõesed.
- Hindaja kinnitab, et ta on tegutsenud konsultatsiooni andes sõltumatult ja kõik konsultatsiooni sisalduvad andmed on tõesed ning koostatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Käesolev konsultatsioon on esitatud konfidentsiaalselt Tellijale ainult eelpool 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.

Koostatud dokument ei vasta EVS 875 1-13 standarditele. Finantsasutused ei aktsepteeri üldjuhul laenu tagatiseks oleva vara hindamisel EVS 875 standarditele mittevastavaid hindamisaruandeid.

Koostatud konsultatsioon on kasutamiseks üksnes tellija konsulteerimiseks.

1 Vara lühikirjeldus

Asukoht

Vara asukoht on Raplamaal Rapla vallas Ülejõe külas. Vara kaugus maakonnakeskusest Rapla kesklinnast on ~ 5 km. Lähim vajalik taristu (kauplus, lasteaed, põhikool) asub u 2-4 km kaugusel Rapla linnas. Asukoht maakonna siseselt on keskmiselt hinnatud.



allikas: Regio Kaardirakendus <http://regio.delfi.ee/>

Juurdepääs

Juurdepääs varani on mööda väga heas seisukorras avalikus kasutuses asfaltkattega Ülejõe-Ridaküla kõrvalmaanteed (20145).

Katastriüksuste kirjeldus

Katastriüksusel tunnusega 66904:002:0157 ja pindalaga on 2576 m² (elamumaa 100%) hoonestus puudub. Ehitusõiguse aluseks on projekteerimistingimused. Maatükil on hooldamata looduslik madal- ja kõrghaljastus.



allikas: Maa-amet <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardirakendused-p2.html>

Tehnosüsteemid

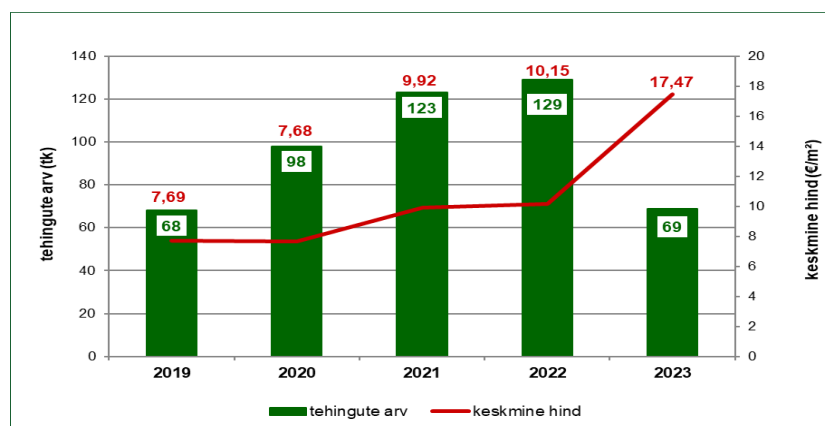
Tehnosüsteemid puuduvad.

2 Turusegmendi lühiülevaade, võrreldavad pakkumised ja tehingud

2.1 Hoonestamata elamumaa Rapla maakonnas

2023. aastal tehti Rapla maakonnas 69 hoonestamata elamumaa tehingut kogumahuga u 2,4 mln eurot, mida on u 46% vähem kui 2022. aastal – 2022. aastal tehti Rapla maakonnas 129 hoonestamata elamumaa tehingut kogumahuga u 2,7 mln eurot, 2021. aastal 124 tehingut kogumahuga u 2 mln eurot.

Hoonestamata elumumaa kõrge keskmine hind on tingitud elavnenud ehitushuvist, kus Rapla linna lähistel olevad elumukrundid on väga kõrge hinnaga kaubaks läinud.



Joonis 1. Raplamaa hoonestamata elumumaa tehinguaktiivsus ja pinnaühiku keskmine hind.

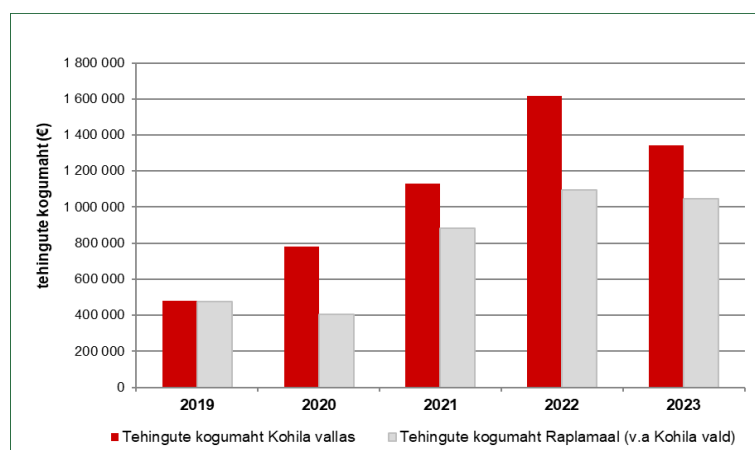
Rapla vallas tehti 2023. aastal 27 hoonestamata elumumaa tehingut kogumahuga 914 761 eurot, mis tehingute arvu ja kogumahu poolest on 2022. aastaga võrreldes poole rohkem. Kohila vallas toimus 2023. aastal 30 hoonestamata elumumaa tehingut, mida on võrreldes 2022. aastaga (62 tehingut) poole vähem. Võrreldes 2022. aastaga on Kohila valla hoonestamata elumumaa keskmine ruutmeetrihind tõusnud u 45%, Rapla vallas tõusnud u 40%, Kehtna vallas langenud u 28% ning Märjamaa vallas tõusnud u 41%.

Hoonestamata elumumaa tehingute arv ja keskmine hind Raplamaa valdades 2023. aastal:

	Tehingute arv, tk	Keskmine hind, €/m²
Kehtna vald	7	2,75
Kohila vald	30	22,01
Märjamaa vald	5	7,53
Rapla vald	27	18,07

allikas: Maa-amet

Eelistatud elamisraadius on kuni 10 km Rapla linna ja Kohila alevi ümbruses. Kuna nii Rapla linn kui Kohila alev on tiheasustatud ning uusi elumukrunte pakkumisel ei ole või on liialt kõrge hinnaga, vaadatakse tsentrist väljapoole. Tihti ostetakse maatulundusmaad/põllumaad, et sinna endale elamu ehitada.



Joonis 2. Raplamaa ja Kohila valla hoonestamata elumumaa aastane tehingute kogumaht.

Hoonestamata maa tehingud

Rapla maakond, Rapla vald ajavahemikul 1.01.2024 kuni 31.12.2024

23.07.2024

10 valitud Jõusta valik Pööra tabel Väljasta excelisse

		Pindala(m2)		Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /m2)				
	Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
elamumaa	9	3 543,9	216 759	660	134 200	0,10	76,21	7,73	14,04	23,86
maatulundusmaa	98	86 517,7	4 480 340	830	325 858	0,10	70,43	0,63	1,96	7,41
muu	11	1 741,6	39 957	224	12 662	0,10	11,16	3,24	3,99	3,69
tootmismaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

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

2.2 Pakkumised

Seisuga 30.07.2024 on Rapla vallas tervikuna kv.ee andmetel pakkuda 11 elamumaad suurusega kuni 4000 m². Pakkumishinnad on vahemikus 29 999 ,- kuni 105 000,- eurot. Järgnevalt on välja toodud mõned pakkumised:



★1 Rapla vald, Alu, Alu, Keskus tee 7

elamumaa 1732 m² **29 999 €**
17.3 €/m²

KRUNT KESET ALU ALEVIKU

Detailplaneering tehtud, teed heas seisukorras, asub keskses Hinnale lisandub kaibemaks.

#Otse omanikult

Kuumakse 138 €

Detailplaneering olemas, tehnosüsteemid puuduvad.



★1 Rapla vald, Oela, Suislepa tee 3

elamumaa 2593 m² **33 500 €**
12.9 €/m²

VIIMASED KINNISTUD KIIRESTI ARENEVAS KÜLAS!

Detailplaneering tehtud, elekter, ühistransport, naabrid ümberringi, teed heas ...

Vesi- kinnistu piiril(oma puurkaevust)El- kinnistu piirilTeed- kõvakateBussipeatus- u ...

#Otse omanikult

Kuumakse 154 €

Detailplaneering olemas, tehnosüsteemid kinnistu piiril.



★1 Rapla vald, Oela, Rätsepa tee 9

elamumaa 3294 m² **35 900 €**
10.9 €/m²

VIIMASED KINNISTUD KIIRESTI ARENEVAS KÜLAS!

Detailplaneering tehtud, elekter, ühistransport, asulast väljas, naabrid ühel pool, ...

Vesi- kinnistu piiril(ühistu puurkaevust) El- kinnistu piiril(3*16A olemas) Teed- ...

#Otse omanikult

Kuumakse 165 €

Detailplaneering olemas, elektriliitumine olemas, muud tehnosüsteemid kinnistu piiril.

Tegemist pakkumishindadega, reaalsed tehinguhinnad kujunevad üldjuhul pakkumishinnast madalamaks.

2.3 Hindamine

Võrdlusinformatsioonina on välja toodud Pindi Kinnisvara OÜ andmebaasi tehinguid. Võrdlemise aluseks olevad müügitehingud on hindajale teadaolevalt tehtud vaba turu tingimustes.

Valik võrreldavaid tehinguid

Jrk	Asukoht	Tehingu kuupäev	Tehingu summa (€)	Pindala (m ²)	Hind (€/m ²)	Lisainformatsioon
1.	Oela küla, Rapla vald, Rapla maakond	dets.23	26 550	2572	10,32	elamumaa-hooldamata looduslik madalhaljastus mõnede viljapuudega; tehnosüsteemid kinnistu piiril; juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt
2.	Pae küla, Kehtna vald, Rapla maakond	mai.24	25 000	4154	6,02	maatulundusmaa-haritav maa; tehnosüsteemid puuduvad; juurdepääs läbi naaberkinnistu
3.	Sulupere küla, Rapla vald, Rapla maakond	juuni.24	26 000	1567	16,59	elamumaa-looduslik madalhaljastus, detailplaneering olemas; tehnosüsteemid kinnistu piiril; juurdepääs küla MTÜ-le kuuluvalt erateelt
5.	Kaarepere alevik, Kehtna vald, Rapla maakond	veebr.24	14 400	2197	6,55	elamumaa-haljastus puudub; tehnosüsteemid puuduvad; juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt
6.	Käbiküla, Kehtna vald, Rapla maakond	okt.23	17 000	7603	2,24	maatulundusmaa-looduslik madal- ja kõrghaljastus; tehnosüsteemid puuduvad; juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt
7.	Juula küla, Rapla vald, Rapla maakond	okt.23	22 500	3898	5,77	maatulundusmaa-võsa; olemas elektriliitumine; juurdepääs läbi naaberkinnistu

Kohandamiseks on valitud tehingud nr 1, 2 ja 3, mille tehinguinformatsioon on usaldusväärseim ning tehinguobjektid asukoha, tehingu aja ja füüsiliste parameetrite osas hinnatava varaga paremini võrreldavad.

Võrdlustabel

	Võrdlustehing 1	Võrdlustehing 2	Võrdlustehing 3	Hinnatav
hind (€)	26 550	25 000	26 000	
hind (€/m ²)	10,32	6,02	16,59	
teingu aeg	dets.23	mai.24	juuni.24	juuli.24
	<i>hinnad ei ole muutunud</i>	<i>hinnad ei ole muutunud</i>	<i>hinnad ei ole muutunud</i>	
aja kohandus	0%	0%	0%	
ajaldatud hind (€)	26 550	25 000	26 000	
asukoht piirkonna siseselt	Oela küla, Rapla vald, Rapla maakond-kaugus Rapla kesklinnast 12 km	Pae küla, Kehtna vald, Rapla maakond-kaugus Rapla kesklinnast 6 km	Jõetaguse küla, Rapla vald, Rapla maakond-kaugus Rapla linnast 3 km	Ülejõe küla, Rapla vald, Rapla maakond-kaugus Rapla kesklinnast 5 km
<i>võrdlus</i>	<i>halvem</i>	<i>samaväärne</i>	<i>hinnatud piirkond-parem</i>	
kohandus	5%	0%	-15%	
kinnistu pind (m²)	2572	4154	1567	2576
<i>võrdlus</i>	<i>samaväärne</i>	<i>parem</i>	<i>halvem</i>	
kohandus	0%	-10%	10%	
tehnosüsteemid	tehnosüsteemid kinnistu piiril	tehnosüsteemid puuduvad	tehnosüsteemid kinnistu piiril	tehnosüsteemid puuduvad
<i>võrdlus</i>	<i>parem</i>	<i>samaväärne</i>	<i>parem</i>	
kohandus	-10%	0%	-10%	
haljastus	looduslik madal- ja kõrghaljastus, viljapuud	madalhaljastus	madalhaljastus	võsastunud looduslik madal- ja kõrghaljastus
<i>võrdlus</i>	<i>parem</i>	<i>halvem</i>	<i>halvem</i>	
kohandus	-10%	5%	5%	
kohanduste summa	-15%	-5%	-10%	
kohandatud hind (€/m²)	22 568	23 750	23 400	
kohanduste absoluutväärtuste summa	25%	15%	40%	
kaal	0,30	0,50	0,20	
kaalutud kohandatud teingu hinnad (€)	6 770	11 875	4 680	23 325
kaalutud keskmine ehk vara turuväärtus (€, ümardatud tuhandeliteni)				23 000
Vara turuväärtus taandatud maatüki pinnale (€/m²)				8,93

Hindamistulemus:

Lõppväärtuse leidmiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kaalude andmise aluseks on kohanduste absoluutväärtuste summa – suurima kohanduste absoluutväärtuste summaga võrdlustehing saab väikseima kaalu ja vastupidi – kõige väiksemakohanduste absoluutväärtuste summaga võrdlustehingule antakse suurim kaal.

Hinnatava vara turuväärtus (ümardatuna tuhandeliteni) = ~ 23 000 €.

3 Kokkuvõte

Hinnatava vara, hoonestamata kinnisasja (reg osa nr 3379337) aadressil Tõnu laut, Ülejõe küla, Rapla vald, Rapla maakond, pindalaga 2576 m², turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga on **23 000 (kakskümmend kolm tuhat) eurot**.

Arvestades turu madalat efektiivsust, hindaja kognitiivsust ning ostjate erinevaid ootusi võib tegelik ostu-müügihind erineda eeltoodud väärtusest nii allapoole kui ülespoole. Hindaja hindab tõenäoliselt vara ostu-müügitehingu hinna kõikumist vahemikus +/-10%.

Lisad: Kinnistusregistriosa väljavõte (30.07.2024);

Maire-Anu-Liis Oidsalu

/allkirjastatud digitaalselt/
koostaja, kutseline hindaja
kinnisvara hindaja, tase 6
kutsetunnistuse nr 177429
Tel +372 5667 9221
maire.oidsalu@pindi.ee

Kinnistusregistriosa väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 3379337
Kinnistusosakond Tartu Maakohutu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	66904:002:0157	Elamumaa 100%, Rapla maakond, Rapla vald, Ülejõe küla, Tõnu laut.	2576 m2	Maakatastri andmed üle võetud 28.04.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Rapla vald	23.03.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.04.2012. Kohtunikuabi Laine Pais	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Pindi Kinnisvara OÜ
Nimi: Maire-Anu-Liis Oidsalu
Kuupäev: 30.07.2024 07:27:01