

Eksperthinnang

19624/1023/M

Hinnatav vara/ vara tüüp /  
asukoht

Hinnatavaks varaks on hoonestamata katastriüksus tunnusega 79301:001:1210, mis on väljendatud nelja korteriomandi läbi registriosa numbritega 1924404, 1924504, 1924604 ja 1924704, aadressil Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi ja katastriüksusest teostatav äralõige.



Turuväärtus:

Katastriüksuse turuväärtus väärtuse kuupäeval 21.06.2023. a:

512 000 € (viissada kaksteist tuhat eurot) ehk 34,33 €/m<sup>2</sup>;

Äralõike hüvitusväärtus:

Äralõike hüvitusväärtus väärtuse kuupäeval 21.06.2023. a:

57 880 € (viiskümmend seitse tuhat kaheksasada kaheksakümmend eurot)

Hindamisaruande kuupäev:

30.10.2023. a

Tellija:

Cesana Grupp OÜ  
Registrikood 10708929  
Aadress Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Tiigi tn 78, 50410  
Esindaja Gunnar Sanderkoff  
Telefon +372 507 0934  
E-post: [Gunnar.Sanderkoff@agrone.ee](mailto:Gunnar.Sanderkoff@agrone.ee)

## Sisukord

Kokkuvõte.....	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused .....	5
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus .....	6
3. Hinnatava vara kirjeldus.....	7
3.1 Omandisuhete kirjeldus.....	7
3.2 Asukoha kirjeldus .....	9
3.1 Katastriüksuse kirjeldus .....	11
3.3 Äralõige .....	15
3.4 Kestlikkus .....	17
4. Turuülevaade .....	18
4.1 Makromajanduslik taust .....	18
4.2 Eesti kinnisvaraturg.....	25
4.3 Tartumaa ja Tartu linna lähiümbruse ärikruntide turusituatsioon.....	26
4.4 Konkureeriv pakkumine.....	28
4.5 Turustatavuse analüüs.....	30
5. Turuväärtuse hindamine .....	32
5.1 Parim kasutus.....	32
5.2 Hindamismeetodi valik .....	32
5.3 Hindamiskäik.....	33
5.4 Projektijärgse äralõike hüvitusväärtus .....	39
5.5 Hindamistulemus.....	40
Lisa 1: Fotod .....	41
Lisa 2: Kinnistusregistri väljavõtted.....	44
Lisa 3: Väljavõte korteriomandite kinnistamise lepingust .....	52
Lisa 4: Maakatastri väljatrükk.....	54
Lisa 5: Äralõike plaanid .....	55
Lisa 6: Vastavuskinnitus standardi nõuetele (EVS 875-4).....	57

## Kokkuvõte

<b>Hinnatava vara koondandmed</b>	
Omandivorm, hinnatav vara	Hinnatavaks varaks on hoonestamata katastriüksus tunnusega 79301:001:1210, mis on väljendatud nelja korteriomandi läbi registriosa numbritega 1924404, 1924504, 1924604 ja 1924704, aadressil Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi ja katastriüksusest teostatav äralõige pindalaga 1686 m <sup>2</sup>
Omanik	Cesana Grupp OÜ (registrikood 10708929)
Katastritunnus/sihtotstarve	Katastriüksus nr 79301:001:1210 (100% elamumaa)
Katastriüksuse pindala	14 924 m <sup>2</sup> (Maaamet, kinnistusregister)
Üldplaneering	Tartu linna üldplaneering on kehtestatud Tartu Linnavalitsuse poolt 07.12.2021. a. Sellega jääb hinnatav vara osaliselt planeeritava liiklussõlme alla, osaliselt omistatakse varale ärimaa sihtotstarve.
Detailplaneering/ehitusõigus	Detailplaneering puudub
<b>Hindamisaruande koondandmed</b>	
Hinnangu eesmärk	Hindamise eesmärgiks on hinnatava vara, sh eraldi projektijärgse äralõike, hariliku väärtuse hindamine, esitamiseks Transpordiamet'ile maade omandamise läbirääkimisteks vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusele (lühend - KAHOS). Tulenevalt töö iseloomust, tellimuse eesmärgist ning äralõigatava maatüki kujust ning väiksusest, on äralõikele hinnatud hüvitusväärtus. Hüvitusväärtuse hindamine on teostatud 1686 m <sup>2</sup> suurusele maatükile hüvitusväärtuse hindamise põhiselt vastavalt EVS 875-12 punkti 6.3.3 alusel. Ärallõige ei vasta kriteeriumitele, mis on omased kinnistutele, millega turul vabalt kaubeldakse. Tegemist on ärallõikega, mida turu kontekstis ei saa käsitleda vabalt kaubeldava kinnistuna (kuju, suuruse ja teiste näitajate poolest), seega iseloomustatakse turuväärtuse vähenemist hinnatava vara keskmise turuväärtuse kaudu. Vastavalt Transpordiameti maade osakonna projektijuhi Allan Ladva poolt edastatud informatsioonile, on ärallõike hüvitusväärtus hinnatud seisuga 21.06.2023. a.
Ülevaatuse kuupäev	13.09.2023. a
Väärtuse kuupäev	21.06.2023
Hindamisaruande kuupäev	30.10.2023. a
Tellija	Cesana Grupp OÜ
Tellimusleping	Suuline tellimusleping sõlmitud vara omaniku esindaja Gunnar Sanderkoff poolt telefoni teel 06.10.2023. a. Vastavalt Transpordiameti maade osakonna projektijuhi Allan Ladva poolt edastatud informatsioonile, on ärallõike hüvitusväärtus hinnatud seisuga 21.06.2023. a. Hinnangu eesmärgiks on kinnisasja turuväärtuse ja ärallõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel, esitamiseks Transpordiametile. Hindaja toob eksperthinnangus välja võimaliku kaasneva kahju ja saamata jäänud tulu, mida kahju kandev isik

	kannab, mida iseloomustab eelkõige äralõike väärtus ja ühekordne saamata jäänud tulu.
Hindamise eeldused	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene;</li> <li>• Hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama;</li> <li>• Vara võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud;</li> <li>• Hüpoteekide olemasolu korral ei ole hüpoteekidega tagatud nõuetega arvestatud.</li> </ul>
Hinnang likviidsusele	<p>Hoonestamata katastriüksus (elamumaa) müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud.</p> <p>Äralõigete puhul ei saa rääkida väljakujunenud müügiperioodist, kuna reeglina pikkadel ja kitsastel siiludel pole avalikku turgu ja ostja saab olla vaid erihuvidega. Seega on äralõike likviidsus madal.</p>
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärane $\pm 15\%$ .
Käibemaks	Turuväärtuse ja hüvitusväärtuse hindamisel analüüsitud tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, mistõttu on ka turuväärtus ja hüvitusväärtus kajastatud ilma käibemaksuta ja sellele ei lisanud käibemaksu.
<b>Hindamistulemus</b>	
<p>Aadressil Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi asuva nelja korteriomandi registriosade numbritena 1924404, 1924504, 1924604 ja 1924704 ehk täpsemalt katastriüksuse tunnusega 79301:001:1210, aadressil Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi (elamumaa suurusega 14 924 m<sup>2</sup> turuväärtus on väärtuse kuupäeval: 512 000 € (viissada kaksteist tuhat eurot) ehk 34,33 €/m<sup>2</sup>.</p> <p>Aadressil Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi asuvast katastriüksusest tunnusega 79301:001:1210 1686 m<sup>2</sup> suuruse äralõike hüvitusväärtus on väärtuse kuupäeval: 57 880 € (viiskümmend seitse tuhat kaheksasada kaheksakümmend eurot).</p>	
<p>Koostaja:</p> <p>Marko Laur Kutseline kinnisvarahindaja VI kutsetase, kutsetunnistus nr 176311 Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ</p> <p>Tel: +372 5646 4542 e-post: <a href="mailto:marko.laur@uusmaa.ee">marko.laur@uusmaa.ee</a></p> <p><i>/digitaalselt allkirjastatud/</i></p>	<p>Kinnitaja:</p> <p>Kadri Kärson Kutseline vara hindaja VII kutsetase, kutsetunnistus nr 163045 Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ</p> <p>Tel: +372 526 0733 e-post: <a href="mailto:kadri.karson@uusmaa.ee">kadri.karson@uusmaa.ee</a></p> <p><i>/digitaalselt allkirjastatud/</i></p>

## 1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

Hinnatav vara	Hinnatavaks varaks on hoonestamata katastriüksus tunnusega 79301:001:1210, mis on väljendatud nelja korteriomandi läbi registriosa numbritena 1924404, 1924504, 1924604 ja 1924704, aadressil Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi ja katastriüksusest teostatav ärälõige pindalaga 1686 m <sup>2</sup> .
Hindamise eesmärk	<p>Hindamise eesmärgiks on hinnatava vara, sh projektijärgse ärälõike, hariliku väärtuse hindamine esitamiseks Transpordiametile maade omandamise läbirääkimisteks. Tulenevalt töö iseloomust, tellimuse eesmärgist, ärälõike kujust ja väiksusest ning ärälõigatava maaüksuse sihtotstarbest on ärälõikele hinnatud hüvitusväärtus.</p> <p><i>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 toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-3)</i></p> <p><i>Harilik väärtus - on selle kohalik keskmine müügihind (turuhind). Esemel väärtuseks loetakse selle harilik väärtus, kui seaduse või tehinguga ei ole ette nähtud teisiti. (EVS 875-3):</i></p> <p><i>Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Kui tellija poolt on hindamise eesmärgiks seatud hariliku väärtuse määramine, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest. Hariliku väärtuse mõiste viitab võrdlusmeetodi kui ainuvõimaliku meetodi kasutamisele. (EVS 875-3).</i></p> <p><i>Hüvitusväärtus (Compensation) on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel. Kuigi turuväärtus on kõige sagedamini kasutatav väärtuseliik, on hüvitusväärtuse hindamisel sageli lähtekohaks vara asendamise, remontimise või ülesehitamise kulud, mis teatud turusituatsiooni ja/või asukohta silmas pidades võivad oluliselt erineda turuväärtusest. (EVS 875-12)</i></p> <p><i>Hindamisel on lähtekohaks põhimõte, et ärälõike väärtus koos saamata jääva tulu ja kaasnevate kahjudega moodustavad hüvitusväärtuse. Ärälõike väärtus võib, aga ei pruugi, iseloomustada kinnisasja väärtuse vähenemist. (EVS 875-12)</i></p> <p><i>Saamata jäänud tulu – kasu, mida isik oleks asjaolude järgi, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Saamata jäänud tulu võib seisneda ka kasu saamise võimaluse kaotamises. (EVS 875-12)</i></p>
Tellimusleping	Töö aluseks olev tellimusleping sõlmitud vara omaniku esindaja Gunnar Sanderkoff poolt telefoni teel 06.10.2023. a. Vastavalt Transpordiameti maade osakonna projektijuhi Allan Ladva poolt edastatud informatsioonile, on ärälõike hüvitusväärtus arvatud seisuga 21.06.2023. a. Hinnangu eesmärgiks on kinnisasja turuväärtuse ja ärälõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel, esitamiseks Transpordiametile. Hindaja toob eksperthinnangus välja kaasneva kahju ja saamata jäänud tulu, mida kahju kandev isik saab, juhul kui see esineb.

Ekspert hinnangu eeldused	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene;</li> <li>Hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama;</li> <li>Vara võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud;</li> <li>Hüpoteekide olemasolu korral ei ole hüpoteekidega tagatud nõuetega arvestatud.</li> </ul>
Keskonna uuringute klausel	<i>Töö tegemisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saastatuse või saastusohu olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hinnataval varal ja selle läheduses paiknevatel varadel tehtud ega tehtavat tegevust, et teha kindlaks, kas need tegevused või seal asuv maa võib olla või on olnud hinnatavale varale saastav. Hindajal ei pea olema saastatuse ja saastuse ohu avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saastatuse või saastuse ohu olemasolu eest. 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)</i>
Vara seisukorra uuringute klausel	<i>Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud, ning see hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja katematerjalide laitmatust. (EVS 875-4)</i>
Vastutuse välistamise klausel	<i>See hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ja lubatud esitada Transpordiametile 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)</i>

## 2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Algandmed esitanud isik	Transpordiameti esindaja Allan Ladva (Maade osakonna projektijuht) ja vara omaniku esindaja Gunnar Sanderkoff.
Vara ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline kinnisvara hindaja Marko Laur
Vara ülevaatusel viibinud isikud	Puudusid, kutseline kinnisvara hindaja teostas ülevaatus üksinda
Ülevaatus ulatus	Ülevaatus hõlmas hinnatava katastriüksuse ülevaatus ning lähipiirkonna ülevaatus. Ülevaatus ei teostatud sama kinnistu teisel katastriüksusel paiknevale elamule.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus.
Ülevaatus kuupäev	13.09.2023 <i>Ülevaatus kuupäev - kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1)</i>
Väärtuse kuupäev	21.06.2023 <i>Väärtuse kuupäev - kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1)</i>
Hindamisaruande kuupäev	30.10.2023. a

	<i>Hindamisaruande kuupäev - kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875-1)</i>
Kasutatud allhanked	Käesoleva töö teostamisel allhanget kasutatud ei ole.
Kasutatud allikad	Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875; Eesti Vabariigi õigusaktid; Eesti Panga majanduskommentaar; Ehitisregistri elektrooniline andmebaas <a href="https://livekluster.ehr.ee/">https://livekluster.ehr.ee/</a> , seisuga 13.09.2023; Maa-ameti elektrooniline kaardiserver <a href="https://xgis.maaamet.ee/">https://xgis.maaamet.ee/</a> , seisuga 13.09.2023; Maa-ameti hinnastatistika andmebaas <a href="https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx">https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx</a> seisuga 13.09.2023; Delfi interaktiivne Eesti kaart <a href="https://kaart.delfi.ee/">https://kaart.delfi.ee/</a> , seisuga 13.09.2023; Uus Maa ja Maa-ameti tehingute andmebaas seisuga 13.09.2023; Kinnisvaraportaali <a href="http://www.kv.ee">www.kv.ee</a> avalikud andmed seisuga 13.09.2023; Kastre valla kodulehekülj <a href="https://www.kastre.ee/#">https://www.kastre.ee/#</a> , seisuga 13.09.2023; Tartu linna üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavalitsuse poolt 07.12.2021. a <a href="https://gis.tartu.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=322f0ec0f3f94b68bf59ffc9a7702592">https://gis.tartu.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=322f0ec0f3f94b68bf59ffc9a7702592</a> ; Endise Tähtvere valla üldplaneering. Kehtestatud 2006. aastal. <a href="https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/UP-18-002">https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/UP-18-002</a> ; Ringtee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 170,5 – 178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu eelprojekt. Road Plan OÜ töö nr 20085-2. L5-13-Käbi. 08.12.2022. a; Kinnistusregistri väljavõtted seisuga 13.09.2023. a ja 20.10.2023. a.
Vastuolud andmetes ja andmete usaldusväärsus	Vastuolud andmetes puuduvad, kasutatud andmed on hindaja hinnangul usaldusväärsed.

### 3. Hinnatava vara kirjeldus

#### 3.1 Omandisuhete kirjeldus

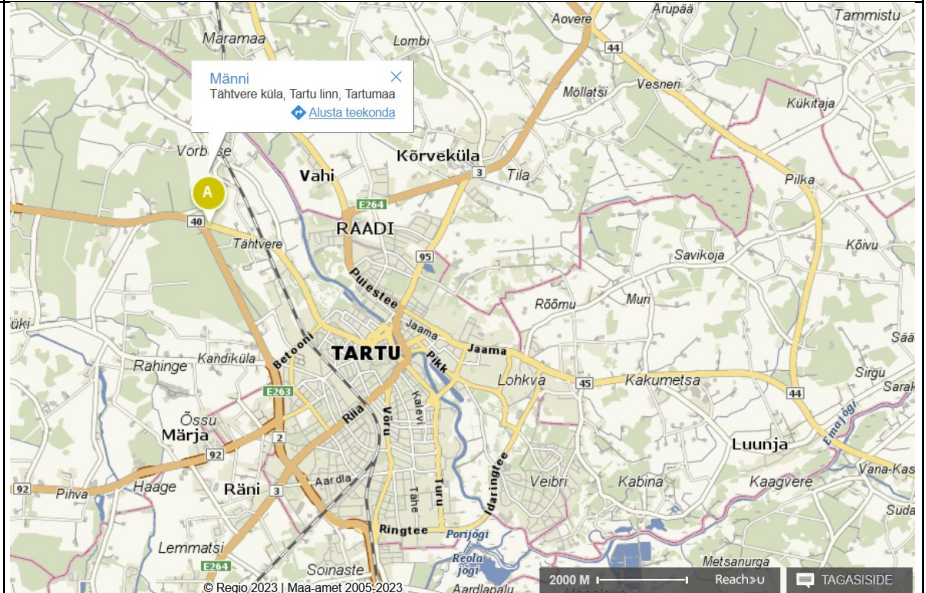
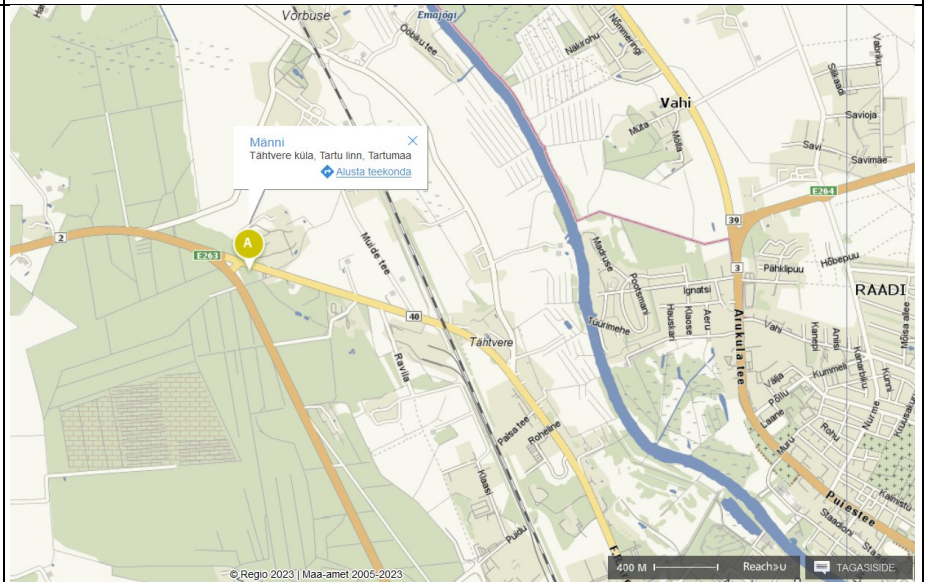
Kinnistusraamatu üldandmed	
Vara moodustub neljast korteriomandist: 1924404, 1924504, 1924604 ja 1924704. Hinnatavaks varaks on vaid katastriüksus tunnusega 79301:001:1210.	
Aadress	Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi
Katastritunnus	79301:001:1210 *Hinnatavaks varaks ei ole kinnistu teine katastriüksus 79301:001:1211 aadressiga Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Käbi (995 m <sup>2</sup> ).
Katastriüksuse pindala	14 924 m <sup>2</sup>
Möttelise osa suurus, eriomandi ese, üldpind, registriosa number	- 334/1487 möttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 1, mille üldpind on 33,40 m <sup>2</sup> . Registriosa nr 1924404. - 323/1487 möttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 2, mille üldpind on 32,30 m <sup>2</sup> . Registriosa nr 1924504. - 414/1487 möttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 3, mille üldpind on 41,40 m <sup>2</sup> . Registriosa nr 1924604.

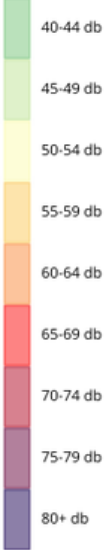
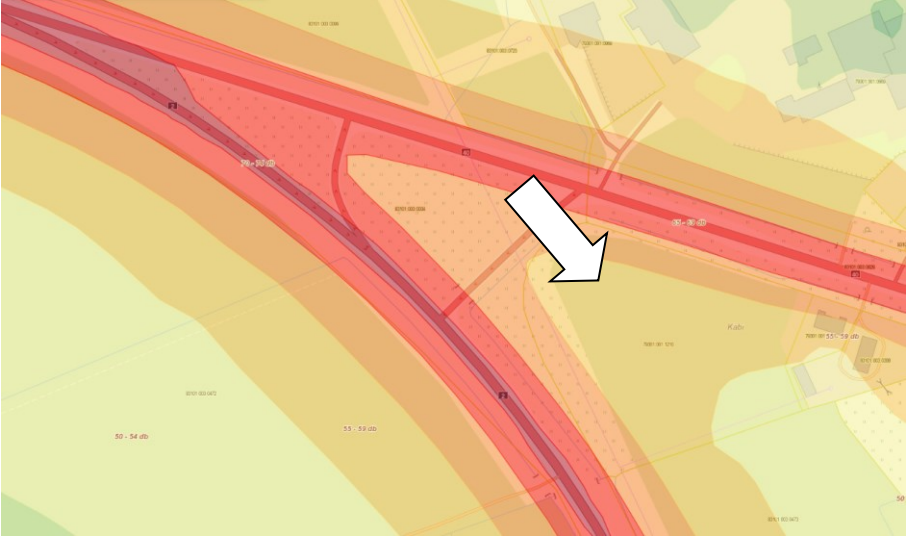



	<p>- 416/1487 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 4, mille üldpind on 41,60 m<sup>2</sup>. Registriosa nr 1924704.</p> <p>*Korterite (eluruumide) kogupindala, mille põhjal on kaasomandiosade suurused arvatud, on 148,7 m<sup>2</sup>.</p> <p>Sama katastriüksuse korteriomandid on nr 1924404, 1924504, 1924604, 1924704. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 11.01.2000 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.</p>
Omanik	OÜ Balti Arenduse Grupp (registrikood 11006781), kes ühines Cesana Grupp OÜ-ga (registrikood 10708929)
Kinnistusavaldused	Puuduvad. Hindamisel on arvestatud nähtavate kehtivate andmetega.
Hinnatava vara kasuks seatud piiratud asjaõigused	Kinnistusregistriosa I jaos kehtivad kanded puuduvad
Registriosa III jaos olevad kanded	<p>Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood <a href="#">11050857</a>) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 01.07.2021 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud koos on nr 1924404, 1924504, 1924604 ja 1924704. 1.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud.</p> <p><i>Nimetatud isiklik kasutusõigus ei mõjuta hindamiskäiku ega vara turuväärtust.</i></p>
Registriosa IV jaos olevad kanded	<p>Hüpoteek summas 370 000 eurot Maaelu Edendamise Sihtasutus kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 1924404; 1924504; 1924604; 1924704; 2860741. 21.09.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.09.2020.</p> <p><i>Hindamisel pole hüpoteekidega tagatud nõuetega arvestatud.</i></p>
Andmed muude koormatiste ja kitsenduste kohta	
Üürilepingud/rendilepingud	Vara omaniku esindaja andmetel maa kasutuse osas puuduvad hinnataval varal rendilepingud.



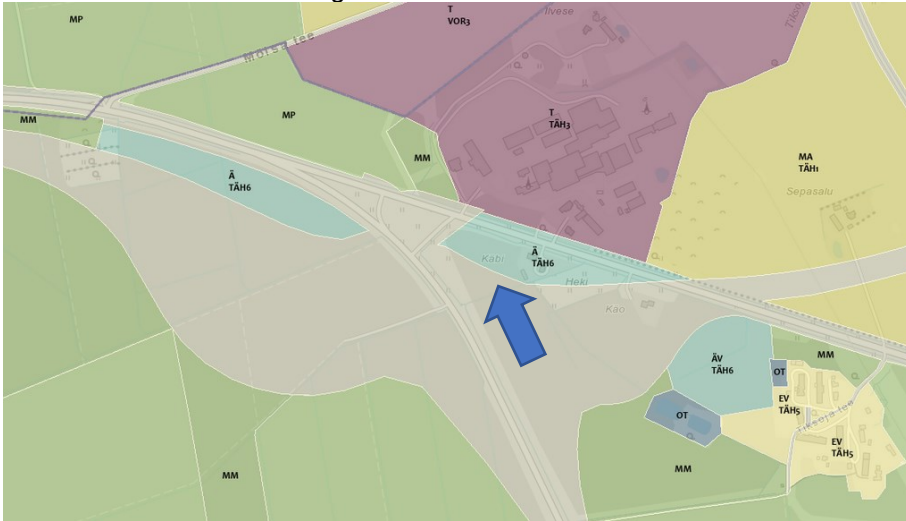
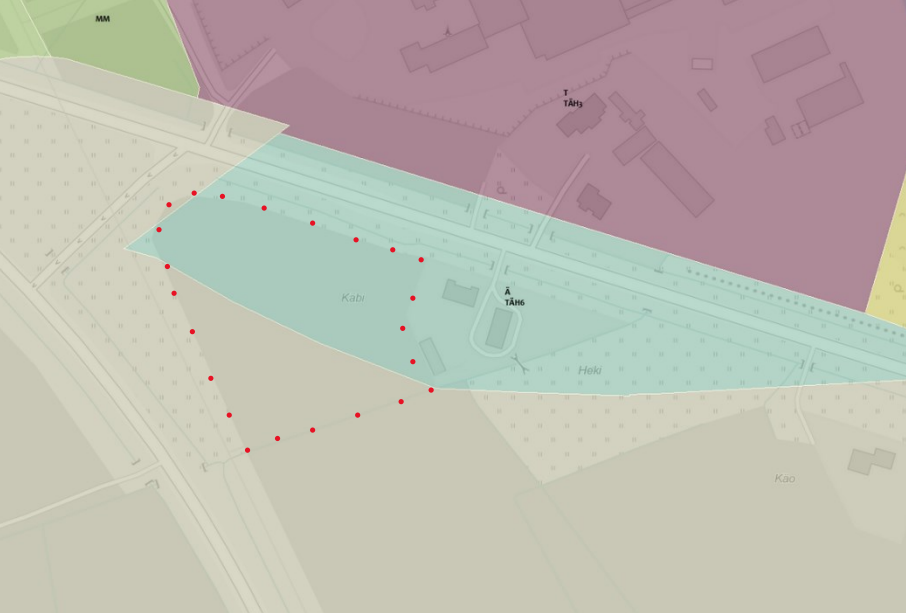
**3.2 Asukoha kirjeldus**










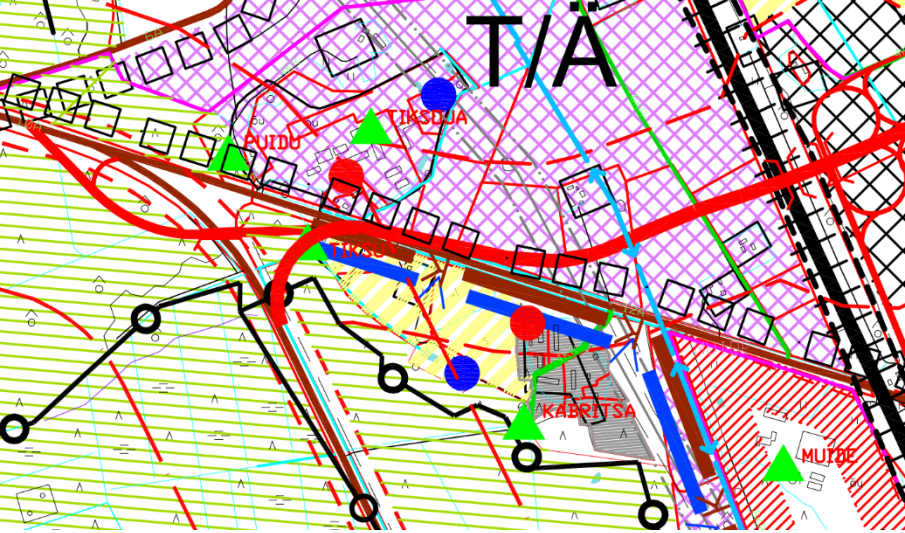
Asukoht	Hinnatav vara asub Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ja Tartu-Tiksoja tee ääres/vahel.
Asukoha kaardid	 <p>Allikas: Delfi interaktiivne Eesti kaart</p>
Kaugus keskusest	 <p>Allikas: Delfi interaktiivne Eesti kaart</p>
Kaugus keskusest	Hinnatav vara asub Tartu kesklinnast 6,3 km kaugusel.
Piirkonna hoonestus	Segahoonestus. Lähiumbruses asuvad paar vanemat korterelamut, valdavalt (üle maantee) hoonestatud tootmishoonetega.
Müra ja õhusaaste tase	Müra ja õhusaastatuse tase on keskmisest suurem, kuna hinnatav vara asub suurema liiklusega maantee ääres. Lähipiirkonnas paiknevad ka mõned tootmishooned, mis võivad suurendada piirkonna müra- ja õhusaaste taset. Alltoodult on mürakaart ( <a href="https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/myrakaart">https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/myrakaart</a> ), kus vara asukoht on märgitud noolega.

 <p>40-44 db 45-49 db 50-54 db 55-59 db 60-64 db 65-69 db 70-74 db 75-79 db 80+ db</p>	 <p>Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (Tänavaliiklusrõõru ööpäev, 2022 siseriiklik, Tallinn, Tartu)</p>
<p>Turvalisus</p>	<p>Keskmine. Piirkonnas pole loodud kergliiklusteid, olemas on mõningane tänavavalgustus, kiiruskaamera.</p>
<p>Parkimine</p>	<p>Parkimise võimalusi pole hinnatavale katastriüksusele loodud.</p>
<p>Infrastruktuur</p>	<p>Piirkonna infrastruktuur on hea, vara paikneb Tartu linna mõjualas. Olemas on teedevõrk, maaliini bussipeatus asub hinnatava vara kõrval maantee ääres. Lähimad teenindus- ja tervishoiuasutused asuvad Tartu linna piires ca 5 km raadiuses. Tuglase Mini Rimi ja Rukkilille Selver ABC jäävad 4 km kaugusele. Lähim kool on Tartu Waldorfgümnaasium ca 3 km kaugusel. Lähim lasteaed (Tartu lasteaed Tähtvere) asub hinnatavast varast ~4 km kaugusel.</p>
<p>Lähim hoone</p>	<p>Lähimad hooned asuvad naaberkatastriüksustel (korterelamud), üle maantee tootmishooned.</p>
<p>Koondhinnang asukohale</p>	<p>Hea</p>

3.1 Katastriüksuse kirjeldus	
Katastritunnus	79301:001:1210
Pindala	14 924 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	Elamumaa
Maa-ameti aerofoto	 <p>Hinnatav vara on piiritletud sinise joonega. Allikas: Maa-ameti maainfo kaardirakendus</p>
Katastriüksuse kõlvikuline koosseis	Looduslik rohumaa 2975 m <sup>2</sup> , metsamaa 11 238 m <sup>2</sup> , õuema 252 m <sup>2</sup> ja muu maa 459 m <sup>2</sup> .
Kuju ja reljeef	Katastriüksus on ebakorrapärase kujuga, tasase reljeefiga.
Teed, juurdepääs	Juurdepääs heas seisukorras asfaltkattega Tartu-Tiksoja teelt (riiklik transpordimaa), hetkel mahasõitu ehitatud ei ole.
Hoonestus	Ülevaatuse hetkel hoonestus puudub
Piirded	Puuduvad
Haljastus	Valdavalt metsamaa ehk kõrghaljastus. Hiljuti on tehtud puhastusraiet ning kuivanud, vigastatud ja väiksemad puud eemaldatud. Metsaportaali andmetel <a href="https://register.metsad.ee/#/">https://register.metsad.ee/#/</a> metsamajanduskava puudub ja puistu kohta täpsem informatsioon puudub, visuaalselt kasvavad maatükil kuused, lepad ja kased.
Veekogu	Hinnataval katastriüksusel ja selle läheduses veekogud puuduvad, kuid kagukaares on kuivenduskraav.
Üleujutusohu	Hinnatav vara asub eemal veekogudest, Maa-ameti kaardirakenduse andmetel üleujutusohu ala piirkonnas ei ole.



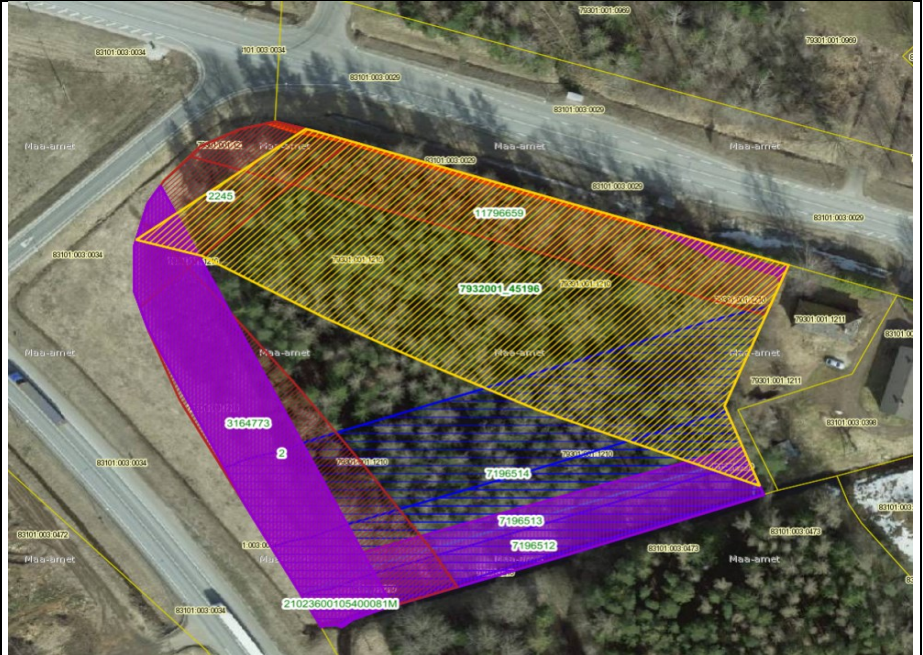
<p><b>Tartu linna üldplaneering 2040+</b></p> <p>Elamumaa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>EV - väikeelamu maa-ala</li> <li>EK - korterelamu maa-ala</li> <li>EK* - osalise äriotstarbega korterelamu maa-ala</li> </ul> <p>Äri- ja tööstusmaa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ä* - osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-ala</li> <li>Ä - ärihoone maa-ala</li> <li>ÄV - ettevõtluse maa-ala</li> </ul> <p>Ühiskondlike hoonete maa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ÜH - ühiskondliku hoone maa-ala</li> <li>ÜHP - haridusasutuse maa-ala</li> <li>ÜK - kõrgharidusasutuse maa-ala</li> </ul>	<p>Tartu linna kehtiv üldplaneering on kehtestatud Tartu Linnavalitsuse poolt 07.12.2021. a. Sellega jääb hinnatav vara osaliselt planeeritava liiklussõlme alla (tähistatud halliga), osaliselt omistatakse varale ärimaa (Ä) sihtotstarve, mis on tähistatud helesinisega.</p>  <p>Allikas: <a href="https://gis.tartulv.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=322f0ec0f3f94b68bf59ffc9a7702592">https://gis.tartulv.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=322f0ec0f3f94b68bf59ffc9a7702592</a></p>
<p>Silma järgi otsustades on hinnatava varal (tähistatud punaste täppidega) planeeritud sinisega tähistatud ärimaa ja halliga tähistatud transpordimaa osakaal umbes samas suurusjärgus.</p> <p>Kitsenduste kaardil on näha planeeringu ala, mis kattub potentsiaalse ärimaa alaga (7332 m<sup>2</sup>), mis on 14 924 m<sup>2</sup> suurusest maatükist umbes pool.</p>	 <p>Allikas: <a href="https://gis.tartulv.ee/ylplaneering2040/">https://gis.tartulv.ee/ylplaneering2040/</a></p>
<p><b>Tartu linna üldplaneering 2030+</b></p>	<p>Transpordimaa pole kõrgelt hinnatud sihtotstarve. Kuna selle seadmine on seotud Tartu ringtee ehitamisega, tasub vaadata ka vanemate üldplaneeringute poole. 2017. aastal kehtestati eelmine Tartu linna üldplaneering, mis käsitleb aga Tartu linna enne 2017. aasta haldusreformi, kus Tartu linn ja Tähtvere vald polnud veel liidetud ehk hinnatavat vara antud üldplaneering ei kata.</p>
<p><b>Tähtvere valla üldplaneering</b></p>	<p>Enne haldusreformi 2017. aastal, kus Tähtvere vald liideti Tartu linna alla, kuulus vara Tähtvere valla koosseisu. Tähtvere valla üldplaneering kehtestati</p>

<p><b>E</b> planeeritud elamumaa  <b>Ä/E</b> planeeritud äri- ja elamumaa  <b>Ü</b> planeeritud üldmaa  <b>T/Ä</b> planeeritud tootmis- ja ärimaa   rohevõrgustiku tuumala   rohevõrgustiku mikrovõrgustik   veekogu   olemasolev maatulundusmaa   planeeritud teemaa   raudtee kaltsevõõndiga 50 m   riigil põhimaantee 50 m kaltsetsooniga   Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa mnt sanitaarkaltsevõõnd 300 m   Tartu - Viljandi - Kiilingi-Nõmme mnt sanitaarkaltsevõõnd 200 m   riigimaantee</p>	<p>07.08.2006. a. Juba siin üldplaneeringus on näha, et planeeritakse üle kinnistu punasega tähistatud teed.</p>  <p>Allikas: <a href="https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/UP-18-002">https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/UP-18-002</a></p>
<p>Detailplaneering</p>	<p>Tartu linna kodulehekülje andmetel, Maa-ameti planeeringute kaardirakenduse ja vara omaniku esindaja andmetel ei ole katastriüksusel detailplaneeringut kehtestatud ega aldatatud, samuti pole väljastatud projekteerimistingimusi.</p>
<p>Ehitusõigus</p>	<p>Teadmata. Ehitusõigus hindamise hetkel puudub, vajalik koostada detailplaneering või väljastada projekteerimistingimused.</p>
<p>Miljööväärtusega hoonestusala</p>	<p>Hinnatav vara ei paikne miljööväärtusega hoonestusalal.</p>
<p>Soojussaared</p>	<p>Kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt linnades, aga ka tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku.</p> <p>Hinnatav vara asub piirkonnas, kus Maa-ameti kaardirakenduse andmetel ei eksisteeri soojussaare efekti.</p>

**Kitsenduste kaart**

Tehnorajatistest tulenevad piirangud

-  elektripaigaldise kaitsevöönd
-  gaasipaigaldise kaitsevöönd
-  lennuvälja lähiümbrus
-  liinirajatise kaitsevöönd
-  raudtee kaitsevöönd
-  surveadme kaitsevöönd
-  talumiskohustusega ala
-  tee kaitsevöönd
-  vee- ja kanal. kaitsevöönd















Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus

Kitsendused ja nende mõju vara turuväärtusele

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel on katastriüksusel järgmised kitsendused:

**Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed**


Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Sideehitise kaitsevöönd	99.82
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	3905.56
	Maaparandustihistu tegevuspiirkond	2.27
	Eesvoolu kaitsevöönd	1326.33
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	1149.89
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	2895.54
	Ranna või kalda piiranguvöönd	6128.79
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	5810.05
	Tee avalik kasutus	3.05
	Maaparandushoiu-ala	2.22
	Planeeringu ala	7331.97
	Planeeringu ala	7331.97

*Nimetatud kitsendused ei mõjuta hinnatava vara sihipärast kasutamist ega turuväärtust.*



Tehnovõrgud	<p>Veevarustus - Tartu linna tsentraalne veevarustus lähikonnas, hinnataval varal liitumisleping puudub.</p> <p>Kanaliseatsioon - Tartu linna tsentraalne kanalisatsioonitorustik lähikonnas, hinnataval varal liitumisleping puudub.</p> <p>Elektrivarustus - Alajaam alla 400 meetri, ampripõhine liitumisvõimalus, hinnataval varal liitumisleping puudub.</p> <p>Gaasivarustus – Puudub</p> <p>Sidevarustus - Sidetrass lähikonnas olemas, hinnataval varal liitumisleping puudub.</p>
-------------	--

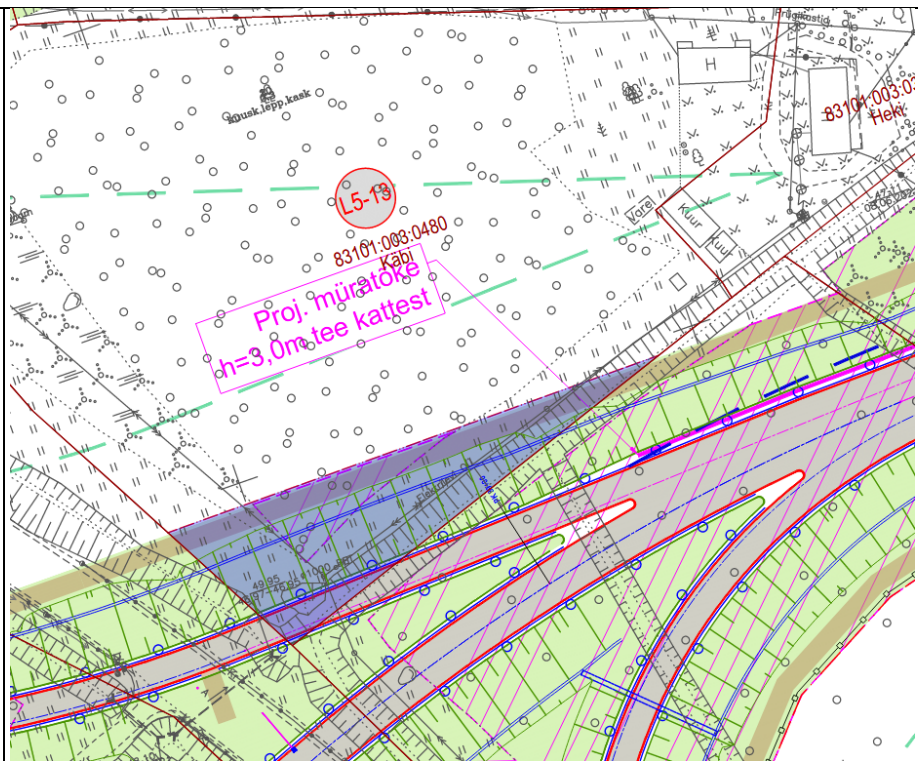
### 3.3 Äralõige

Äralõige	<p>Transpordiamet on planeerimas äralõiget maatüki lõunatipust. Äralõike pindala on 1686 m<sup>2</sup>, tegemist on kolmnurkse kujuga pikliku maatükiga. Ala jääb rohumaa alale, kus olulist puistut ei kasva, on mõni üksik puu.</p> <p>Äralõige asub osaliselt elektripaigaldise kaitsevööndis, avalikult kasutatava tee kaitsevööndis ja ranna või kalda veekaitsevööndis.</p> <p>Äralõikele on planeeritud ehitada projekteeritud Tartu Põhjapoolse ümbersõidu ja Tiksoja sõlme rambid (tähistatud rohekashalliga) ja nendega piirneva haljasalade murukate (tähistatud rohelisega).</p>  <p>Transpordiamet omandab riigiteede ehitamiseks vajalikku maad kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (<i>edaspidi KAHOS</i>) alusel. Kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlusele kohaldatakse haldusmenetluse sätteid (KAHOS § 1 lg 7).</p>
----------	---











































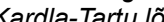
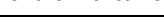
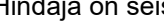
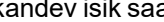

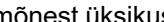
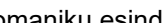
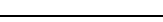








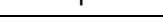










Äralõike krundijaotusplaan

Pos nr	L5-13
KÜ tunnus	83101:003:0480
KÜ pindaala, m <sup>2</sup> /ha	15946 m <sup>2</sup>
Äralõike pindala, m <sup>2</sup>	1686
IKÕ pindala, m <sup>2</sup>	
Omandi liik	Eraomand
	Maaeralduse ulatus



Allikas: Transpordiamet

<b>TINGMÄRGID</b>	
	Katastriüksuse piir
	Projekteeritud tee servajooned
	Projekteeritud tugipeenar - <b>Konstruksioon 9</b>
	Projekteeritud tee telgjoon
	Teemaa piiri ettepanek
	Projekteeritud Põhimaantee nr 2 katend - <b>Konstruksioon 1</b>
	Projekteeritud Tartu Põhjapoolse ümbersõidu ja Tiksoja sõlme rambid rampide katend - <b>Konstruksioon 2</b>
	Projekteeritud suuremate kõrvalmaanteede ja kogujateede/tänavate püsikatend - <b>Konstruksioon 3</b>
	Projekteeritud väiksemate kõrvalmaanteede ja kogujateede/tänavate püsikatend - <b>Konstruksioon 4</b>
	Projekteeritud mahasõitude katend - <b>Konstruksioon 5</b>
	Projekteeritud Kogujatee 1 ja 2 katend - <b>Konstruksioon 6</b>
	Projekteeritud jalgratta- ja jalgte (Põhi+ugivõrk) katend - <b>Konstruksioon 7</b>
	Projekteeritud mahasõidu kokkuvimmine - <b>Konstruksioon 8</b>
	Projekteeritud haljasalade murukate - <b>Konstruksioon 10</b>
	Projekteeritud rajatis
	Projekteeritud bussipeatus
	Projekteeritud nõlv
	Projekteeritud kraav
	Projekteeritud olemasoleva kraavi puhastamine
	Projekteeritud pörkepiire
	Projekteeritud pörkepiire koos pimestamisvastaste ekraanidega
	Projekteeritud kahepoolne pörkepiire
	Projekteeritud truup
	Raadatav ala (mets ja võsa)
	Projekteeritud värav
	Projekteeritud ulukirest
	Projekteeritud ulukitara
	Projekteeritud ulukitara koos kahepaiksetõkkega
	Teega külgneva vaba ruumi piir
	Teekaitsevöönd
	Detailplaneering
	Varem projekteeritud objektid
	Eelnevalt/järgnevalt projekteeritud lõik (Roadplan OÜ töö nr 20085)
	Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) põhised kitsendused
	Projekteeritud mürasein
	Projekteeritud ootepaviljon ühistranspordipeatuses
	Leire käigus kogutud leidude asukohad (vt. OÜ Arheox tööd)
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	

Hinnang hinnatava vara kestlikkusele	Kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid on võimalik järgida sihipärase kinnisvaraarenduse kaudu (algatada detailplaneering ehitusõiguse tagamiseks). Äralõikele on planeeritud ehitada tee, mis mõjutab piirkonna arengut positiivselt.
--------------------------------------	---

## 4. Turuülevaade

Hinnatav vara on elamumaa sihtotstarbega, kuid antud asukoht pole maanteeäärse asukoha tõttu perspektiivne elamumaa. Liitigi puudub detailplaneering ehk praeguses olukorras saaks nähtavasti ehitada maale ühe individuaalelamu, mis ei anna maale kõrgeimat turuväärtust. Maatükki ei näe tulevikus elamumaana ka kehtiv üldplaneering, vaid näeb maad ärimaana ja transpordimaana. Seetõttu vaatame lisaks makromajanduslikele turuülevaatele ärimaade turuülevaadet. Transpordimaadega üldiselt turul ei kaubelda, need liiguvad kaasas arendustega ja eraldi turgu neile pole välja kujunenud.

### 4.1 Makromajanduslik taust

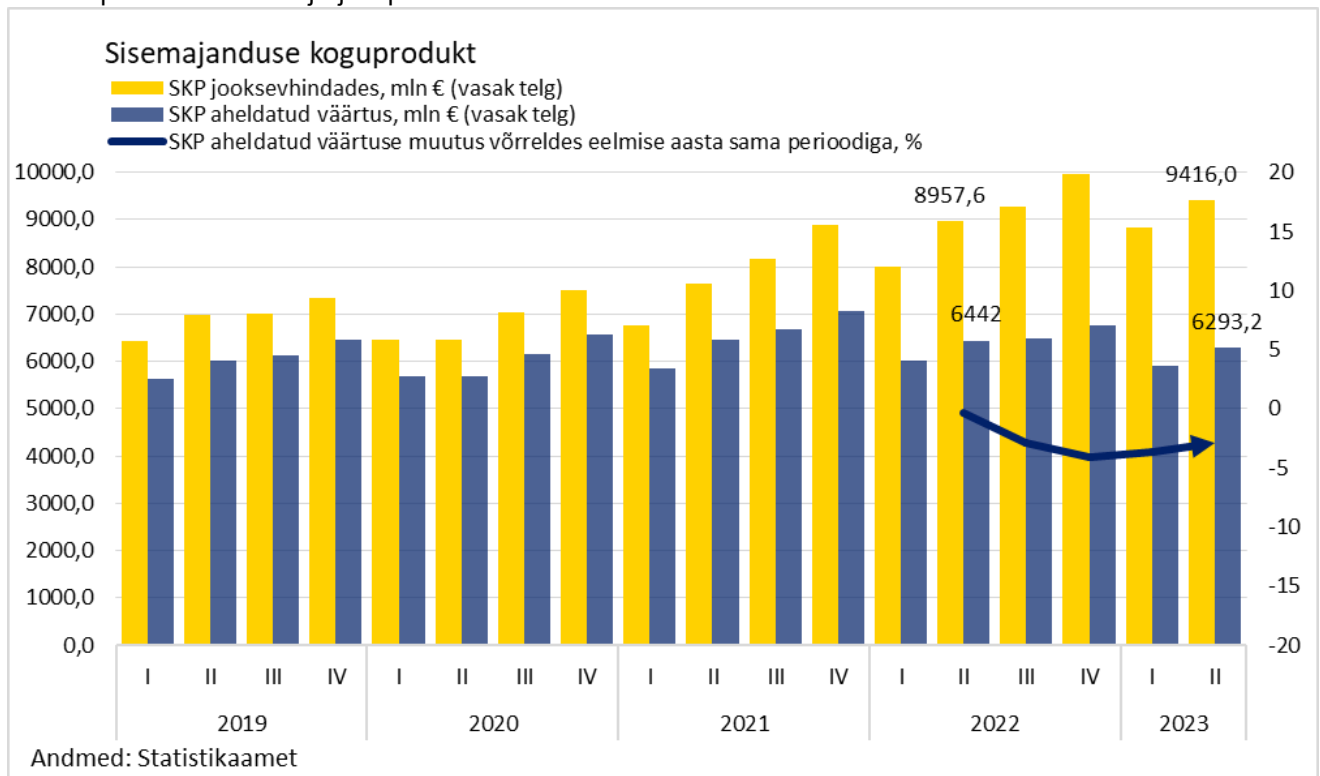
Eesti Panga värske majandusprognoosi kohaselt on Eesti majanduse üldine olukord rahuldav, kuid kriiside tõttu on tegevusalade seis eripalgeline. Lisaks on majanduse olukorra pilt väga erinev sõltuvalt sellest, kas majanduskasvu puhul arvestada hinnatõusu mõju või mitte. Eurodes mõõdetuna (SKP jooksevhinnas) 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.

Aasta esimeses pooles on eratarbimine olnud tagasihoidlik, sest tarbimine langes 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. Inflatsioon jõudis maiks 11% lähedale, peegeldades valdavalt möödunud aasta esimese poole hüppelist hinnakasvu. Samas on tarbijakorv viimase üheksa kuu jooksul kallinenud ligikaudu 4%. Värskest otsustatud käibemaksu kasv annab ühekordselt hoogu hinnatõusule, mis avaldab peamiselt 2024. aastal. Hinnakasvu pidurdumiseni viivad energia odavnemine ja toidutoormete hinnalanguse järkjärguline edasikandumine jaehindadesse, kuid Vene-Ukraina sõja käekäik võib muuta toormete turuhindu. Inflatsiooni ohjeldamiseks tehtud Euroopa Keskpanka intressitõusud kergitavad laenuhinda 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 kahjustavam mõju. Lisaks suureneb valitsemissektori eelarvepuudujääk sel aastal järsult. 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, mis toetab Eesti konkurentsi- ja kasvuvõimet.

Eesti majandus langes statistikaameti andmetel II kvartalis aastatagusega võrreldes 2,9%. Vaatamata teises kvartalis aeglustunud inflatsioonile ei ole üldine majandusolukord oluliselt paranenud. Viimased kolm kvartalit on

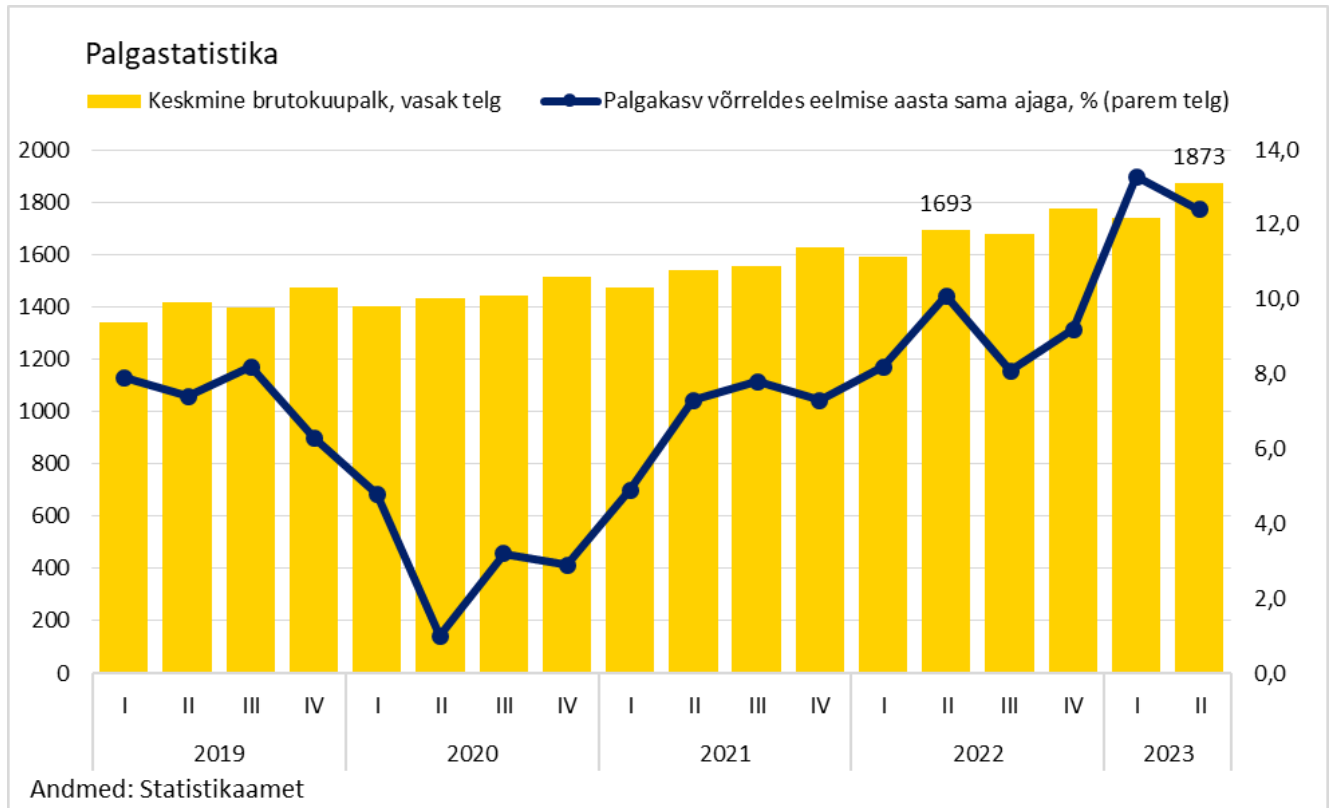
Eesti majandus olnud tuntavas languses, mis on II kvartalis veidi aeglustunud. Mittefinantsettevõtete lisandväärtus langes 4%. Seevastu varasemalt langusest kõrvale jäänud valitsemissektori lisandväärtus kasvas ka sel kvartalil, sel korral koguni 4,5%. Alates 2021. aasta lõpust languses olnud mittetulundussektor suutis aga teises kvartalis näidata 1,1% kasvu. Tänu aeglustunud hinnakasvule jõudis kaubandus teises kvartalis tagasi koroonaeelsele tasemele. Tuntav positiivne panus tuli ka kinnisvaraalasest tegevusest. Suurim majanduse pidurdaja oli veonduse ja laonduse tegevusala. Samuti oli märkimisväärne negatiivne panus energeetikal ja ehitusel. Kasv on peatunud ka majutuse ja tootlustuse tegevusalal, mis varasemalt kasvas koroonakriisijärgselt tugevalt.

Nõrk rahvusvaheline majandusolukord kajastus ka väliskaubanduses. Eksport jätkas eelmise kvartali tempos, langedes 6%. Impordi langus süvenes 9,1% peale. Kaupade ekspordi langust mõjutas enim elektrienergia ja puidutöötlemise tegevusaladel vähenenud müük. Samad kaubagrupid mõjutasid ka kaupade impordi langust. Teenuste impordi langust vedasid transporditeenused. Vaatamata üldisele kehvale majanduskeskkonnale püsis netoeksport teist kvartalit järjest plussis.



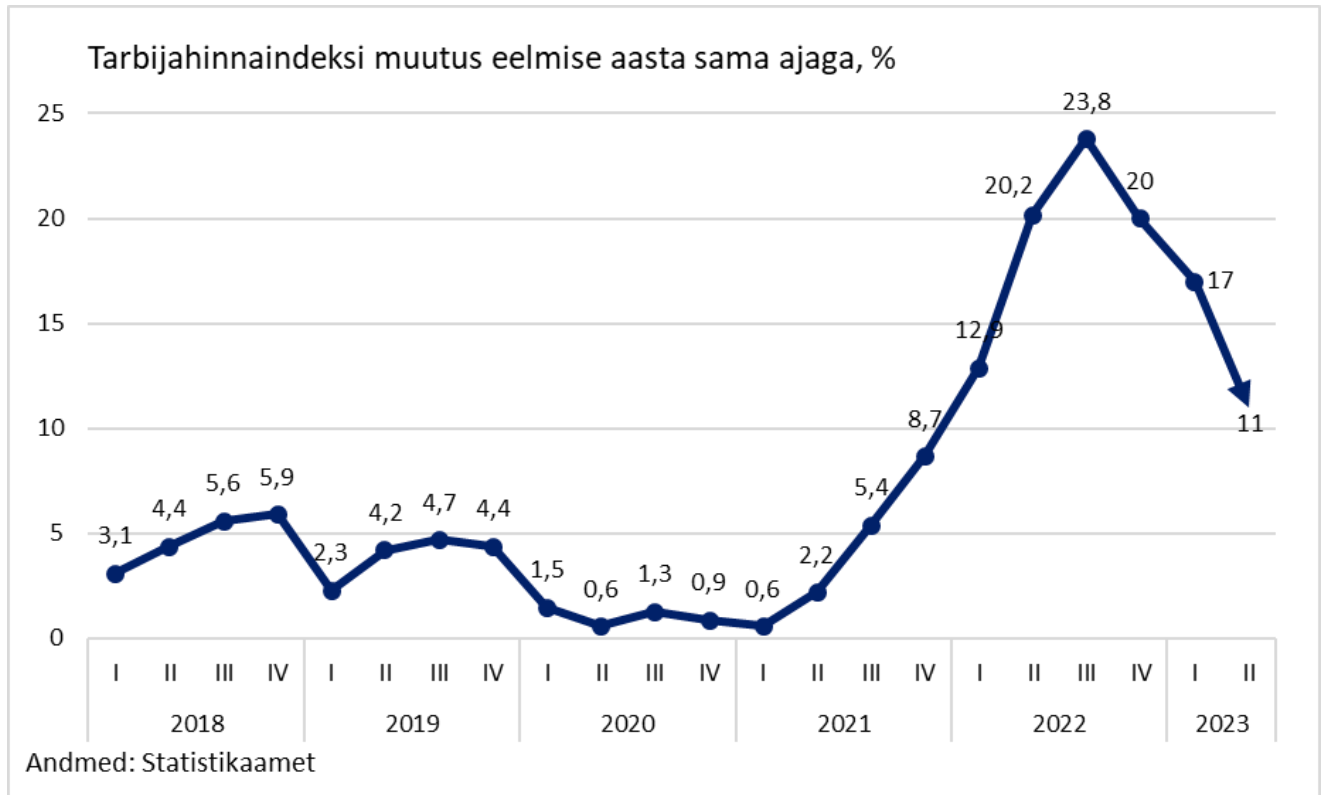
Hinnakasvu ülekandumine palkadesse ja kollektiivsed palgakokkulepped hoiavad palgakasvu sel aastal kiirena. Avaliku sektori palgakasv on 2023. aastal umbes 16%, erasektoris hoiab palgakasvusurvet nii miinimumpalga kui ka elukalliduse kerkimine.

Keskmine brutokuupalk oli 2023. aasta II kvartalis 1873 eurot ehk 12,4% suurem kui 2022. aastal samal ajal. Tegevusalade lõikes oli keskmine brutokuupalk esimeses kvartalis kõrgeim info ja side (3257 eurot), finants- ja kindlustustegevuse (2953 eurot) ning energeetika (2946 eurot) tegevusaladel. Võrreldes 2022. aasta II kvartaliga kasvas palgatase enim hariduse (19%) ning põllumajanduse, metsamajanduse ja kalapüügi (15,4%) tegevusaladel.



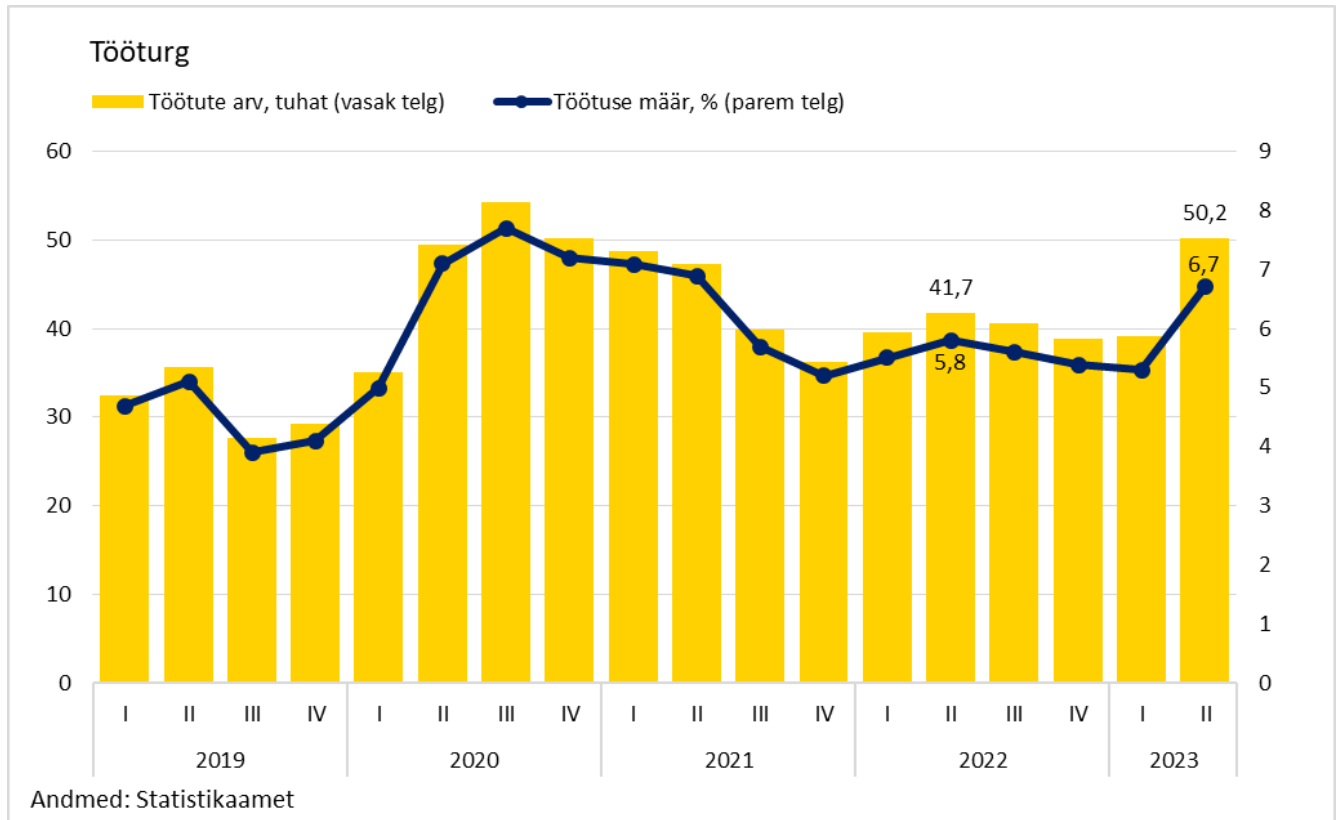
Juulis odavnes tarbijate ostukorv 0,6% ning aastatagusega võrreldes aeglustus hinnatõus 6,4%ni. Juuniga võrreldes odavnesid nii energia, toidukaubad kui ka tööstuskaubad. Suurimat hinnalangust põhjustas maagaasi ja soojusenergia odavnemine, vastavalt 22% ja 6%. Toiduainete hinnad odavnesid juulis eelmise kuuga võrreldes 0,9% ning kauaoodatud toidukorvi odavnemine oli ulatuslik. Toidutoormete hinnad on kahanenud juba aasta algusest saati, kuid edasist hooajalist hinnalangust võib hakata pidurdama käesoleva aasta kevht saak. Viljakasvuks ebasoodsa ilma tõttu on puu- ja köögiviljade hinnakasv püsinud tänavu ebatavaliselt kiire. Hinnakasvu aeglustumisele on viimasel ajal kaasa aidanud ka kehtvuskaupe odavnemine, mida soodustavad nii toormete hinnalangus kui ka euro tugevnev vahetuskurss. Euro vahetuskurss dollari suhtes on kasvanud alates eelmise aasta septembrist rohkem kui 10% ja see on muutnud odavamaks eelkõige imporditava elektroonika. Teenuste hulgas oli suure mõjuga ürihindade langus, mis ulatus juulis aastavõrdluses 3,7%ni. See peegeldab madalseisu kinnisvarasegmenntis. Samas on Eestis kiirenenu nii puhkusereiside kui ka majutusteenuste hinnatõus.

Tarbijahinnaindeksi kasv oli 2023 II kvartalis langenud 11% juurde, olles jätkuvalt Euroopa Liidu üks suuremaid hinnatõusu näitajaid. Peamiseks hinnakasvu põhjustajaks II kvartalis oli eluasemega seotud kulutused (40%) ja toidu ja mittealkohoolsete toodete hinnamuutused (29%). Kiirelt kasvasid veel kulutused väljas söömisele ja majutusele (12%). Kõige vähem tõusid kulutused sidele (3%).



Kuigi majanduslangus jätkus ka teises kvartalis, püsis tööturu olukord kokkuvõttes stabiilne. Statistikaameti tööjõu-uuring näitas, et 15–74aastaseid tööga hõivatuid oli 3,2% rohkem kui aasta varem. Ka maksu- ja tolliameti andmed deklareeritud palgatulu saajate kohta näitavad aasta arvestuses kasvu – tõsi küll, küsitlusandmete tulemusest väiksemat. Mõlema andmeallika järgi kasvas palgatöötajate arv teenuste sektoris, ent tööstuses ja ehituses jäi töötajaid vähemaks. See on kooskõlas viimase aja uudistega selle kohta, et mitme tööstussektori haru toodangumaht kahaneb ja kaupade eksport väheneb.

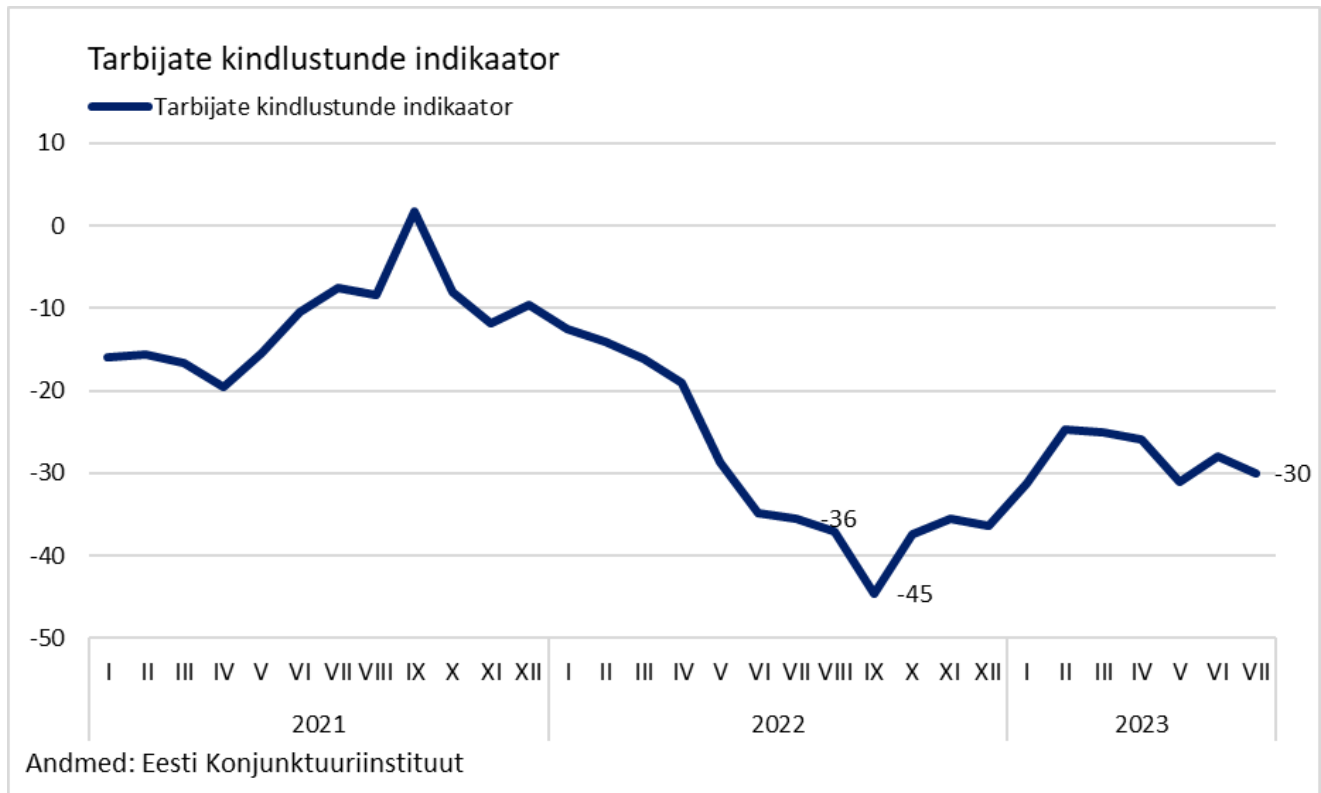
2023. a II kvartalis oli töötuse määraks 6,7%, mis on järsk tõus võrreldes eelmise kvartaliga kui töötuse määraks oli 5,3%. Kõrge määr on aga tingitud rekordilisest tööjõus osalemise määrast, mis oli II kvartalis 74,2% võrreldes aastataguse ajaga, mil see oli 73,1%. Viimase aasta jooksul on töötusemäär püsinud võrdlemisi stabiilsena. Aasta tagasi samal ajal oli töötuse määr 5,8%. Tööhõive määr oli II kvartalis 69,2% ning registreeritud töötuid oli 50 200, mida oli ligi 9 500 võrra rohkem kui mullu samal ajal. Hõivatuid oli II kvartalis 15–74-aastaste seas 694 800. Täisajaga töötas II kvartalis 84,5% hõivatutest, osajaga hõivatuid oli 112 700. Mitteaktiivseid inimesi oli tööturul 259 000. Peamised mitteaktiivsuse põhjused olid pensioniiga, haigused või vigastused ja õpingud.



Juunis hindas 54% peredest, et nende pere majanduslik olukord on muutunud viimase 12 kuu jooksul halvemaks, 31% peredest tõdes, et nende majanduslik olukord on sama kui oli 12 kuud tagasi ja 14% peredest märkis olukorra paranemist (2022. juunis vastavalt 54%, 31% ja 13%). Ootused oma pere majandusolukorra suhtes 12 kuu pärast olid juunis paremad kui aasta tagasi ja paremad kui käesoleva aasta maikuu, kuid halvemad pikaajalisest keskmisest ja tulevikuprognosis on valdavalt pessimistlik. 44% vastanutest prognoosis järgmise 12 kuu jooksul perekonna majandusliku olukorra halvenemist, 31% olukorra samaks jäämist ja 12% paranemist (2022. a juunis vastavalt 56%, 23% ja 10%).

Viimase kahe aasta madalaimi tarbijate kindlustunde indikaatori tulemus oli 2022. aasta septembris -45. Aasta varem oli näitaja aga kõrgeimal tasemel +2, mis tähendab, et tarbija kindlustunde indikaator langes aastaga 47 punkti võrra. Tarbijate kindlustunde püsis 2023. aasta II kvartalis jätkuvalt madalal ja kindlustunde indikaator oli II kvartali lõpuks -28. III kvartali esimestel kuudel on näha veelgi suuremat langust tarbijate kindlustundes, mida mõjutab makromajanduslikul tasandil Eesti riigi võlakoo ja segadus või ka hirm eesootavate uute maksumäärade ees.





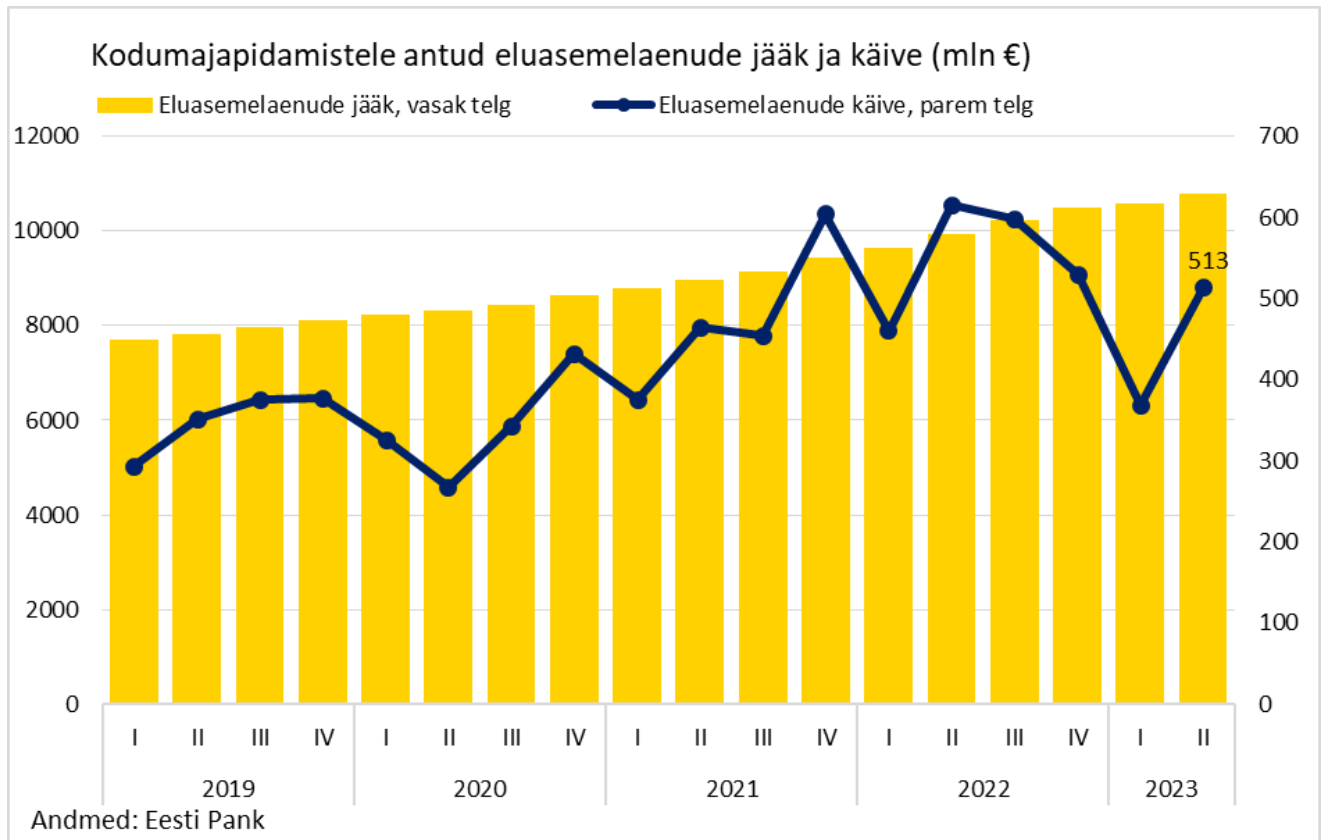
### Finantspoliitika

Kinnisvarasektorit mõjutab otseselt finantspoliitika. Madalad eluasemelaenu intressimäärad, väljastatava laenu pikkus ning omafinantseeringu suurus mõjutab olulisel määral rahavoogusid, kapitali nõudlust ja pakkumist ning kokkuvõttes ka kinnisvarahindu. Eluasemelaenude väljastamist reguleerivad kolm Eesti Keskpanga nõuet, mis on viimastel aastatel ohjanud kiiret laenukasvu. Eluasemelaenu tagatuse suhtarvu nõue tähendab, et omafinantseeringu määr peab olema vähemalt 15% (KredExi käendusega vähemalt 10%). Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv tähendab, et laenumaksed ei tohi eluasemelaenu andmise otsuse hetkel olla sissetulekutest rohkem kui 50%. Kolmas nõue sätestab, et eluasemelaenu tagasimaksmise tähtaeg võib olla kõige rohkem 30 aastat.

Head ajad majanduses ning kiire hinnatõus suurendasid kuni 2022. aasta II kvartalini oluliselt kodumajapidamistele antava eluasemelaenude käivet, püstitades uusi rekordeid. Sealt edasi on laenude maht järkjärgult vähenenud. 2022. aasta III kvartalis oli eluaseme laenude maht alla 600 miljoni euro ja aasta lõpuks alla 530 miljoni euro. 2023. aasta I kvartalis anti uusi eluasemelaene välja juba ainult 368,8 miljoni euro eest. Eluasemelaenude mahu langus aasta esimestel kuudel ei ole küll ajalooliselt eriline nähtus, kuid seekordne ligi 160 miljoni euro suurune langus viitas laenu otsuste edasilükkamisele või sootuks ära jätmisele kuni ostjate ostujõud paraneb palkade kasvu või sobivate laenutingimuste tõttu. II kvartaliks laenude käive taastus kui eluasemete tarvis laenati välja 513 miljonit eurot.

Laenujäägi kasv on seevastu jätkunud viimase aasta lõikes suhteliselt stabiilselt: 2022. aasta II kvartali lõpuks oli eluasemelaenude laenujääk 10487,9 miljonit eurot. 2023. aasta I kvartaliks tõusis laenujääk 10575,7 miljoni euroni ja II kvartaliks 10778,8 miljoni euroni mida oli 8,4% võrra enam kui möödunud aasta samal ajal ja ka veidi vähem kui eelnevate perioodide kasv kui see jäi 10 ja 12% vahele. Üldiselt on eluasemelaenujäägi kasv olnud väga kiire, 2020. aastal kasvas jääk aastases võrdluses 6,6%, 2021. aastal 9,2% ja 2022. aastal 8,8%. Hoolimata kiirest kasvust on eluasemelaenujäägi suhe SKP-sse viimastel aastatel püsinud 29-30% ümber.

Hea on olnud ka laenuvõtjate kindlus ning nende kvaliteeti iseloomustab ka tähtjaks tasumata laenude osakaal kogu laenuportfelligist – 2023. aasta II kvartali lõpuks moodustas eluasemelaenude turul vähemalt 60 päeva tasumata laenude osakaal vaid 0,12%.

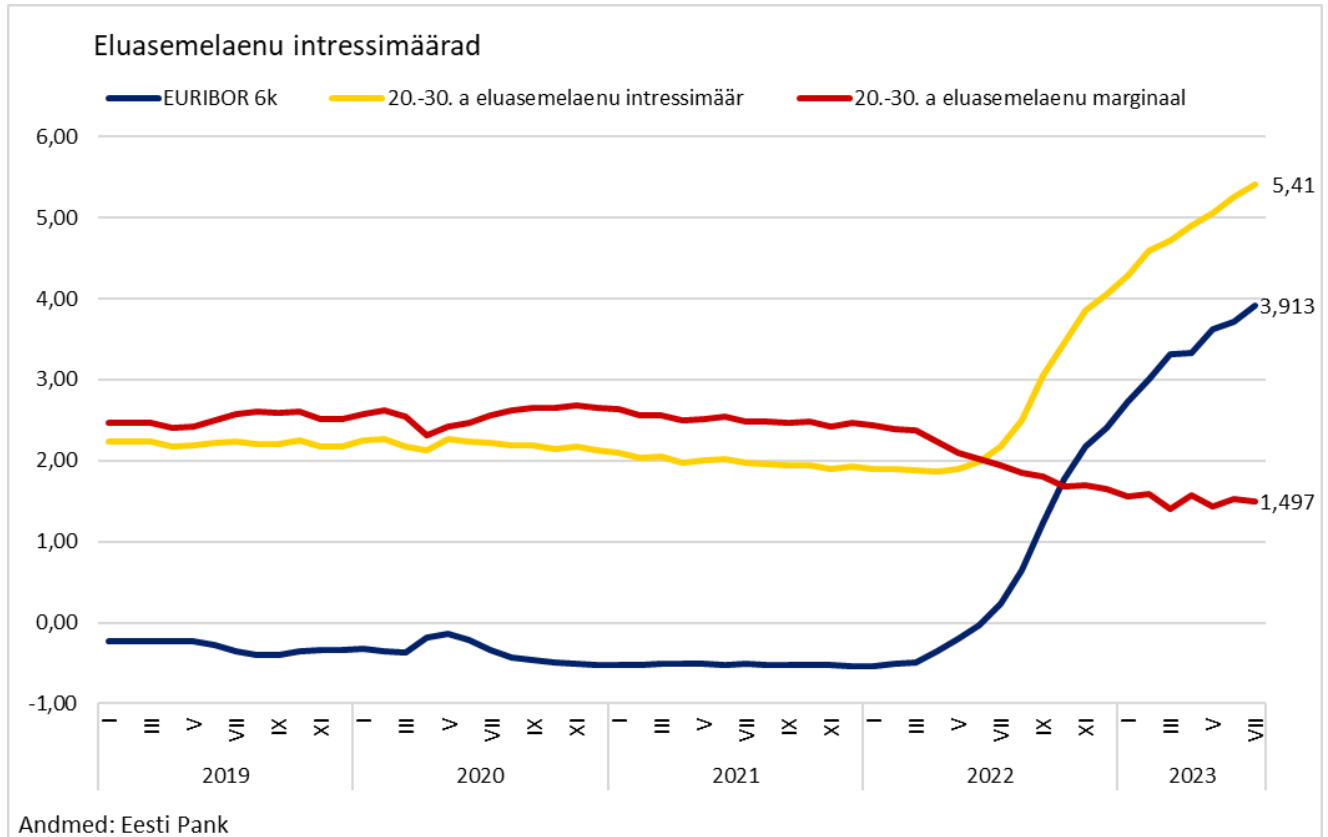


Majapidamiste võime oma eluasemelaene tagasi maksta on vaatamata intressitõusudele Eesti Panga hinnangul endiselt üsna hea ja probleemsete laenude tase nihkub 2023. aastal eeldatavasti 0,3% juurde. Võrdluseks kasvas sama näitaja 2008.-2010. aasta kriisi ajal 5 protsendi lähedale. Inimeste laenumaksevõime sõltub eelkõige olukorrast tööturul ning Eesti Panga prognoosi kohaselt suureneb tööpuudus 2023. aastal vaid natuke. Probleemsete tarbimisläänude osa kasvab eeldatavasti 2% juurde.

EURIBOR muutus negatiivseks alates 2015. aasta novembrist, kui Euroopa Keskpank hakkas keskpangas hoitavatele reservidele negatiivset intressimäära kehtestama, et pangad paiskaksid selle ressursi laenu peamiselt ettevõtlusesse välja. Intressimäärasid on hoidnud all ka Euroopa Keskpanga otsus käivitada suuri varaostuprogramme ehk lihtsamalt öeldes trükkida juurde uut raha. Alates sellest perioodist on intressimäärad valdavalt langenud, jõudes põhjatasemele alates 2020. aasta novembrist, kui kuue kuu EURIBOR langes -0,5 protsendi peale. Inflatsiooni kontrolli alla saamise eesmärgil alustas aga Euroopa Keskpank 2022. aasta keskpaigast intressimäärade tõstmist ning kuue kuu EURIBORi määr, millega on seotud ka enamik Eesti kodulaenudest, alustas kasvamisest. 2022. aasta lõpuks oli kuue kuu EURIBORi määraks 2,4% ja 2023. aasta II kvartali lõpuks tõusis kuue kuu EURIBOR juba 3,7 protsendini.

Hoolimata kiirest inflatsioonist sõltub EURIBORi kasv Euroola riikide poliitilisest otsusest, üheks vastuseisu põhjuseks on varaostuprogrammide suur maht, mille tagasimaksmine muutuks intressimäära tõusu tõttu kallimaks. Negatiivse EURIBORi peamised mõjud on investeeringute mahu kasv ehitussektoris ning eluasemelaenu kättesaadavuse paranemine, ehkki teiselt poolt on negatiivne EURIBOR andnud panuse kinnisvarahindade kasvu, kuna see on võimaldanud senisest suuremal hulgal inimestel siseneda eluasemelaenuturule. Eesti pankade intressimäärad püsisid varasematel aastatel koos EURIBORiga stabiilsena.

EURIBORI tõusuga on kasvanud ka kõige populaarsema laenukoote ehk 20.–30. aasta pikkuse eluasemelaenu intressimäär. Pankade marginaalide väikesest langusest hoolimata jõudsid intressimäärad 2023. aasta juuliks 5,41% tasemele, võrreldes eelmise aasta sama ajaga on intressimäär keskmiselt tõusnud juba 3,23 protsendipunkti võrra.



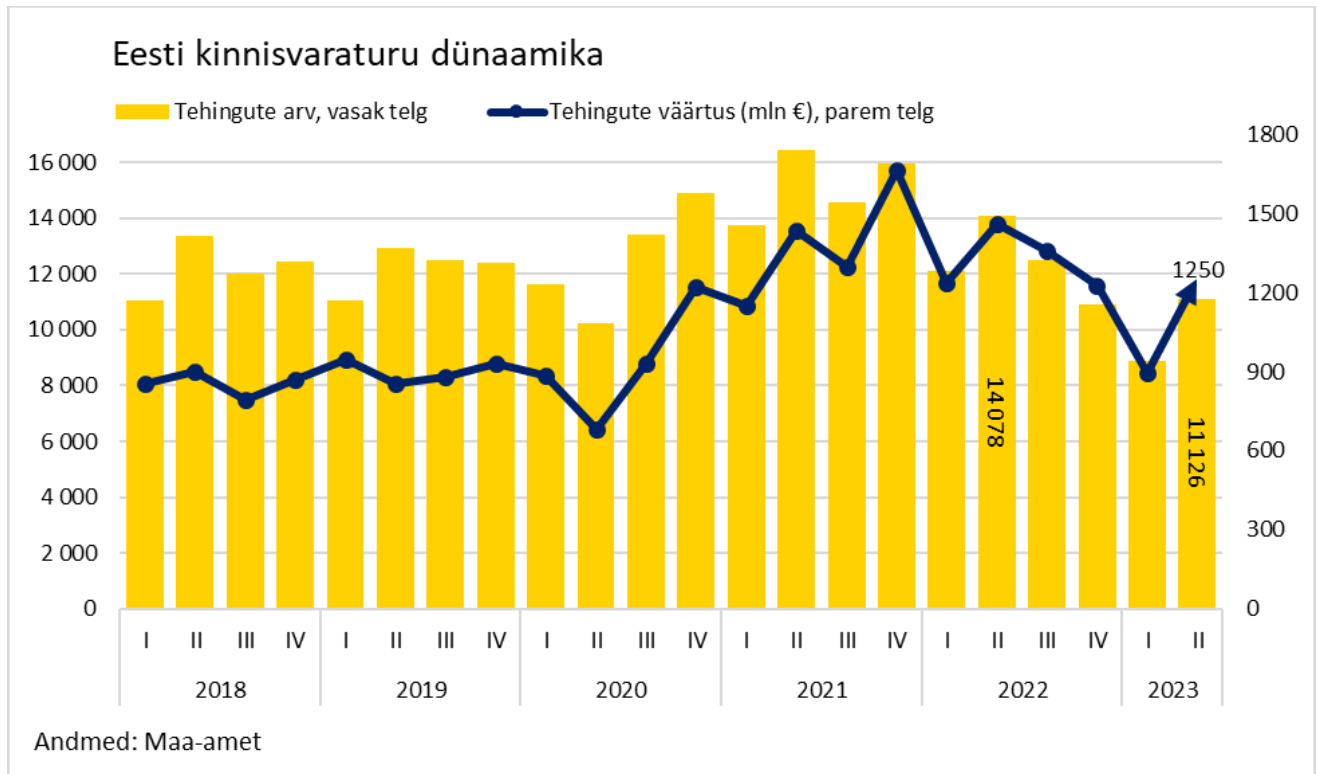
## 4.2 Eesti kinnisvaraturg

2023. aasta II kvartalis sõlmiti Maa-ameti andmetel 11 126 notariaalselt kinnitatud kinnisvara ostu-müügitehingut, mis jäi eelneva aasta sama kvartali tulemusele alla enam kui 2950 tehinguga. Eelmisel suvel alanud kiire inflatsioon kogu Euroopas ja selle taltsutamiseks tõstetud intressimäärad Euroopa Keskpanka poolt on vähendanud sõlmitud kinnisvara tehingute arvu kvartalist kvartalisse. Samuti on langenud ka kinnisvara tehingute väärtus ning 2022. aasta II kvartaliga võrreldes langes väärtus üle 200 mln euro tasemele ca 1250 mln eurot.

Kinnisasjadega sõlmiti II kvartalis kokku 4516 ostu-müügi tehingut 473 miljonilise käibe juures. Enim tehinguid sõlmiti elamumaadega (2811 tehingut) ja maatulundusmaadega (2409 tehingut), elumumaa tehingukäive oli 243 miljonit eurot, ärimaal 73 miljonit eurot. Hoonestatud elamumaadega sõlmiti 1146 tehingut (-363 tehingut võrreldes eelmise aasta sama ajaga), tehingute mediaanhind oli 70 000 eurot ehk 5000 eurot madalam kui mullu samal ajal. Hoonestamata elamumaadega sõlmiti 680 tehingut (-110 tehingut võrreldes eelmise aasta sama ajaga), tehingute mediaanhinnaks oli 22 340 € ehk 34% madalam kui eelmine aasta samal ajal.

Korteriomanditega (eluruumid) sõlmiti II kvartalis 5798 tehingut, mulluse tehingute arvuga võrreldes vähenes tehingute arv 1420 võrra ja eelmise kvartaliga võrreldes suurenes 1170 tehingu võrra. Tehingute mediaanhind kasvas aastaga 6% (2064→2196 €/m<sup>2</sup>). Korteriomandituru tehingute käive oli II kvartalis 722 miljonit eurot, mis tänu tehingute arvu vähenemisele jäi eelmise aasta sama ajaga võrreldes 9% võrra alla. Kõige enam eluruumide tehinguid sõlmiti Harjumaal (3170 tehingut, -474 tehingut võrreldes 2022. aasta II kvartaliga), millele järgnesid 720 tehinguga Tartumaa (-264), 716 tehinguga Ida-Virumaa (-105) ja 295 tehinguga Pärnumaa (-136). Kõige suurem oli tehingute kogukäive samuti Harjumaal, kus see oli 559 miljonit eurot. Võrreldes eelmise aasta sama

ajaga vähenes käive Harjumaal 14 miljoni euro võrra. Tartumaal oli tehingute kogukäive 92 miljonit eurot (-130 miljonit), Pärnumaal 27 miljonit eurot (-10 miljonit) ja Ida-Virumaal 13 miljonit eurot (-600 000 eurot).



### 4.3 Tartumaa ja Tartu linna lähiümbruse ärikruntide turusituatsioon

Käesoleval ajal on ärimaa sihtotstarbega kruntide pakkumine ja ka nõudlus väljaspool Tartu linna suhteliselt kasin. Müügiperioodid on pigem pikad ning tehinguid tehakse harva. Samas on heas asukohas ärimaa kruntidele nõudlus olemas.

Ajajoonel 2006. aasta lõpus oli tegemist defitsiitse turuga ning kruntide hinnad omasid kasvupotentsiaali. Vahepealsel ajal hinnad langesid ning nõudlus suures osas viletsamates asukohtades äri- ja tootmismaaadele puudus. Firmed, kes plaanisid alustada ehitustegevust, jõudsid endale vajaliku ehituskrundi soetada veel turu aktiivses faasis kõrgete hindade juures ning turuolukorras, kus ehitushinnad ületasid äri- ja tootmishoonete võimalikke võõrandamishindu, oli turul nõudlus kruntide järgi madal. Majanduslanguse aastatel jõuti kehtestada uusi detailplaneeringuid, mis võimaldab kasutusele võtta uusi maid äri- ja tootmismaa kruntidena. Koroonaviiruse eelsetel aastatel hakkasid tootmishoonete ja siis ka kruntide hinnad tasapisi tõusma, ehitustegevus aktiveerus ning saabus tasakaalupunkt, kus atraktiivsetes asukohtades tasus ehitada ka hoonete võõrandamise eesmärgil. Nii koroonakriis kui selle üle võtnud Ukraina sõda lõhkis oluliselt tarneahelaid ehitusmaterjalide liikumises ja kättesaadavuses, tõusid nii ehitusmaterjalide kulud kui tööjõukulud. Lisandus energiakriis, mis viis üles energiakandjate hinnad. 2022. aasta teise poole ja 2023. aasta märksõnadeks on EURIBOR-i tõus ehk laenu teenindamise kulu kasv laiemalt, mis teeb kulukamaks nii vara soetamise kui igasuguse finantsvõimenduse ka arendustegevuses. Kõik see muutis ehitamise ja ehituse haldamise hüppeliselt kallimaks, mis omakorda pidurdas ehitustegevust.

Pikemas perspektiivis on näha siiski krunditurul elavnemist, sest valmis arendatud kruntidest on vajadus vabaneda. Lisaks on hinnatavas piirkonnas Vahi tööstuspargis ehitatud mitmeid uusi hooneid, mis annab hoogu juurde ka hoonestamata kruntide turule. Nn buumiajale, mille tunnustele aastad 2021 ja 2022 vastasid, kus igasugused hinnad tõusid kinnisvaraturul väga kiiresti, on omane olukord, kus kinnisvara avalikud

pakkumishinnad erinevad oluliselt reaalsetest müügihindadest ehk pakkumishinnad on optimistlikult määratletud ning proovitakse oma õnne.

Äri- ja tootmiskruntide omandamine on selges seoses vastavate hoonete ehitamisega ja hoonetele nõudluse kasvuga. Kuniks ehitushinnad ületavad võimalikke müügihindu või tuleviku üüritulult tuletatavat pikka rahavoogu ning tasuvusaega, saab äri- ja tootmishooneid ehitada vaid omatarbeks. Krediidiasutuste laenupoliitika ei soosi pelgalt kruntide ostu, kuna laenu krundi ostuks kui mittelikviidse tagatise ostuks reeglina ei väljastata või nõutakse väga suurt omafinantseeringut.

Müügihinnad sõltuvad suuresti detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõigusest ja vara asukohast. Suure ehitusõigusega atraktiivses asukohas kruntide hinnad on väärtustatud, kuna eelkirjeldatud maade ressurss on piiratud. Samas ettevõtted kes laienevad, vajavad piirkonnas ruumi lisaks hoonete püstitamiseks ka teenindusmaa ja parkimise jaoks, mis võib piirkonna maade hindasid tõsta.

Keeruline on välja tuua ühtset hinnapoliitikat, sest tehinguid toimub vähe ja neilt üldistusi teha on ebatäpne. Osa kruntidest võõrandatakse läbi kohaliku omavalitsuse enampakkumise või seotud isikute vahel, mis võib, aga ei pruugi näidata kokkuvõttes vabaturu hinda. Maa-ameti andmete alusel on hoonestamata ärimaadega tehtud tehinguid Tartu linnas, Tartu vallas (mille alla jääb ka Vahi tööstuspark) ja Kambja vallas (mille alla jääb Tartu linna ümbruse teine suurem tööstuspark Ülenurme tehnopark) seisuga 21.06.23. a järgnevalt:

<b>Tartu linn, Tartu linn</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>Ärimaa</b> müügitehingud kokku	8	9	12	5	11	3	2
Ärimaade keskmine ruutmeetrihind €/m <sup>2</sup>	57,06	109,60	120,02	35,45	115,29	-	-
Ärimaade ruutmeetri mediaan €/m <sup>2</sup>	47,62	48,70	39,60	35,09	55,36	-	-
<b>Tartu linn (koos endise Tähtvere vallaga)</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>Ärimaa</b> müügitehingud kokku	9	13	12	5	12	3	3
Ärimaade keskmine ruutmeetrihind €/m <sup>2</sup>	51,34	83,76	120,02	35,45	109,18	-	-
Ärimaade ruutmeetri mediaan €/m <sup>2</sup>	47,42	30,08	39,60	35,09	49,84	-	-
<b>Kambja vald</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>Ärimaa</b> müügitehingud kokku	13	7	7	4	11	5	1
Ärimaade keskmine ruutmeetrihind €/m <sup>2</sup>	18,00	66,70	21,30	-	32,09	38,63	-
Ärimaade ruutmeetri mediaan €/m <sup>2</sup>	12,66	24,00	22,20	-	30,91	30,00	-
<b>Tartu vald</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>Ärimaa</b> müügitehingud kokku	2	3	6	8	8	1	0
Ärimaade keskmine ruutmeetrihind €/m <sup>2</sup>	-	-	20,05	38,04	62,09	-	-
Ärimaade ruutmeetri mediaan €/m <sup>2</sup>	-	-	20,55	27,53	64,58	-	-

Allikas: Maa-amet

Sihtotstarbe põhist statistikat teeb Maa-amet alates 5 tehingu toimumisest aastas.

Näeme, et hinnad on üldjoontes kasvanud, kuid selgelt kirjeldatavaid muutuseid pole viimastel aastatel toimunud, selleks toimub tehinguid liiga vähe ning osad tuvastatavad muutused on kohati vastandlikud. Kuna tehinguaktiivsus on väike, võib mõni üksik tehing statistikat tugevasti mõjutada. Näiteks võivad väikesed ärimaa ärälõiked näidata justkui turu aktiveerumist või hindade langust. Kohati on suur vahe keskmiste hindade ja mediaanhinna vahel, mis näitab üksikute erandlike tehingute toimumist turul. Endises Tähtvere vallas toimub tehinguid harva, mida näitab Tartu linna kitsama ja laiemal käsitluse tehingute arvu väike erinevus. Statistikas ei kajastu äri- ja tootmismaa ühise sihtotstarbega tehingud.

Tartu linnas ja lähiümbruses on äri- ja tootmismaa krundid eelistatud tehnoпаркides nagu nt Reola, Ropka, Räniküla, Vahi ja Ülenurme, kus on olemas vajalikud tehnosüsteemid ja väljaarendatud infrastruktuur. Tehnoпаркide kõrval on nii Tartu linnas kui ka lähiümbruses välja arendatud väiksemaid maa-alasid. Tehnoпаркides ja teistes heas asukohas paiknevate väljaarendatud kruntide hinnatase taandatud krundi pindalale on Tartu lähiümbruses toimunud vabaturutehingute puhul olnud valdavalt 20-60 €.

Et toetada täiendava statistikaga eeltoodut, on välja toodud ka 2022 – 2023. a I poolaasta hoonestamata maa statistika Tartu linnas (sisaldab ka endist Tähtvere valda) ja Tartu linnaga piirnevates valdades, kus on enim hoonestamata ärimaid ehk Tartu vallas ja Kambja vallas:

		Pindala(m2)		Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)			
		Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
Kambja vald	elamumaa	64	3 138,5	3 590 021	1 800	400 000	1,57	101,90	19,01	25,27
	maatulundusmaa	108	55 136,1	9 806 754	3 000	1 159 748	0,08	64,80	0,98	4,23
	muu	30	1 180,9	440 066	1	90 706	0,00	65,80	7,41	15,85
	segamaa	29	8 485,9	6 094 563	18 000	552 000	0,40	87,23	50,40	48,45
	tootmismaa	5	20 082,4	782 947	500	420 000	0,01	65,56	36,21	36,19
	ärimaa	6	10 276,8	2 211 523	127 200	660 000	11,39	64,85	46,24	42,60
Tartu linn	elamumaa	107	2 317,9	9 736 329	160	1 526 400	1,10	953,09	48,04	58,40
	maatulundusmaa	20	36 955,0	991 736	3 920	226 320	0,23	10,00	1,57	2,12
	muu	18	16 685,6	2 979 315	631	1 400 000	0,63	229,33	8,73	25,38
	segamaa	11	5 452,9	8 584 560	9 400	2 760 000	28,36	1 356,93	200,00	338,44
	tootmismaa	10	4 425,6	503 834	554	435 000	0,71	57,42	11,92	18,65
	ärimaa	5	4 325,2	1 278 500	2 500	399 000	30,82	69,76	62,16	54,22
Tartu vald	elamumaa	111	3 888,4	12 037 056	2 000	1 920 000	0,88	171,22	27,92	37,66
	maatulundusmaa	171	56 424,8	9 496 131	1	1 320 000	0,00	17,30	0,64	1,43
	muu	30	4 738,7	3 850 065	1	3 740 600	0,00	47,82	1,12	3,48
	segamaa	20	12 527,7	5 015 956	40 000	678 000	1,27	111,19	43,85	38,60
	tootmismaa	9	19 716,1	692 416	100	450 000	1,08	83,33	6,48	16,69
	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

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

#### 4.4 Konkureeriv pakkumine

Ülevaate ehitusõigusega maade võimalikust turuväärtusest annavad suuresti ka nende pakkumishinnad. Ostja pole nõus reeglina tasuma krundi eest kõrgemat hinda, kui on võimalik osta samaväärne krunt maksimaalselt pakkumises oleva hinnaga.

Kallilt soetatud kinnisvara pole mõtet võõrandada odava hinnaga, lisaks on müügiedu tagasihoidlik. Kõik see ei soosi suuresti pakkumiskuulutuste üleval hoidmist ehk tegelikult on pakkumine suurem kui näitavad kuulutused. Mitmed kuulutused on avaldatud juba mitu aastat tagasi, suur osa pakkumises olevatest varadest on müügis pikka aega. Pakkumises olevaid varasid analüüsid on kohati keerukas mõista pakkumisandmete objektiivsust ehk sageli on faktid kontrollimata, moonutatud, puudulikud või ebatäpsed.

Detailplaneeringuta kruntidel on oluliseks ehitusõiguse näitajaks maa sihtotstarve ning üldplaneering. Ehitusõiguse tagab ka juba olemasolev, kuid lammutamist vajav hoonestus. Kui varem oli nõudlus ka pooleliolevate detailplaneeringutega maatükkidele ja selliseid kinnistuid vahendati samas hinnaklassis kehtivate detailplaneeringutega maadega, siis tänaseks on selliste maatükkide vastu nõudlus pigem vähenenud, kuna on nähtud, kuidas detailplaneeringu kehtestamine võib võtta aastaid aega ja kehtestamiseni jõudmist ei saa alati eeldada.



Enim on äri- ja tootmismaa krunte pakkumises tehnoпаркides. Suuremad Tartu lähedased tehnoпаркid on eeskätt Vahi tööstuspark, Ülenurme tehnoпарк, Räni tööstuspark, Reola tööstuspark ning Tartu linna äärealale jäävad Ravila tööstuspark ja ka Ropka tööstuspark. Teedega ja trassidega varustatud maatükkide pakkumishinnad on linna lähedastes parkides tõusnud paari aastaga 15 – 40 €/m<sup>2</sup> pealt 35 – 50 €/m<sup>2</sup>, linnas asuvad ärimaa krundid või väljaspool tööstusparke heas asukohas sõlmitteede äärsed krundid maksavad märksa enam. Samuti on pakkumises mõned potentsiaaliga ehk muutmata sihtotstarbega maatükid atraktiivsetes asukohtades. Viimastel aastatel on toimunud ärimaa kruntidega üksikuid tehinguid. Piir ärimaa ja tootmismaa vahel on ähmane, sest ärimaal tegeletakse sageli ka tootmisega ja vastupidi.

Kinnisvaraportaalist [www.kv.ee](http://www.kv.ee) on võimalik müügipakkumisi vaadata reaalajas. Alates 21.06.2023. a kuni 21.09.2023. a on kinnisvaraturg tulenevalt üldisest majanduslikust olukorrast jäänud pigem samaks või veidi jahenenud – müügiperioodid on läinud pikemaks.

Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) põhjal oli müügipakkumises ärimaa krunte Tartumaal 21.09.2023. a seisuga 22. Sellest kõik pole ärimaad ja kõik pole hoonestamata. Ilma ehitusõigusega kruntide pakkumised Tartu linnas ja selle lähiümbruses praktiliselt puuduvad, on vaid üks ilma detailplaneeringuta maaüksus (Kardla külas, Nepi, [www.kv.ee/3514742](http://www.kv.ee/3514742)), pindalaga 14 715 m<sup>2</sup>, hinnaga 18,7 €/m<sup>2</sup>. See on ärimaa, kus detailplaneering/projekteerimistingimused puuduvad, üldplaneeringu kohaselt võimalik ärimaa juhtotstarbega alale kavandada riigimaanteega seonduvaid kaubandus- ja teenindusasutusi. Kommunikatsioonid puuduvad, ebakorrapärase ja ebakompaktse kujuga maatükk.

Edasises on välja toodud pakkumises olevad kinnisasjad kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) põhjal Tartu linna äärealalt ja võrreldavatest asukohtadest.

Kuulutuse link	Aadress	Kinnisaja pind (m <sup>2</sup> )	Kirjeldus	Pakkumishind (€)	Pakkumishind (€/m <sup>2</sup> )
<a href="http://www.kv.ee/3567837">www.kv.ee/3567837</a>	Kõrvemaa tn 5, Kõrvküla alevik, Tartu vald	3158	Ärimaa. Annuse Elamurajooni alguses. Detailplaneering. EAP 800 m <sup>2</sup> , kuni 2 korrust. Olemas elektri- ja kanalisatsioonivarustus.	240 008	76,0
<a href="http://www.kv.ee/3572444">www.kv.ee/3572444</a>	Pille, Vahi alevik, Tartu vald	77 050	Maatulundusmaa. DP puudub, alustamisel. Üldplaneeringus ärimaa. Piibe mnt ääres. Hindaja teada tuleb piirkonda idaringtee pikendus.	2 800 000	36,3
<a href="http://www.kv.ee/3538129">www.kv.ee/3538129</a>	Vahetori, Aovere küla, Tartu vald	15 871	Aovere Olerex'i tankl kõrval praegune maatulundusmaa. Tartu-Jõhvi maantee ääres, Tartu kesklinn 10 km. Detailplaneering ärimaaks. Lubatud hoonete suurim ehitusalune pind 2500 m <sup>2</sup> . Kommunikatsioonidega ühendused puuduvad. Pikalt pakkumises olnud.	159 000	10,0
<a href="http://www.kv.ee/3451469">www.kv.ee/3451469</a>	Estakaadi tn 2, Vahi alevik, Tartu vald	3362	Vahi tööstuspark, 80%T, 20%Ä, DP. Olemas projekt tootmis- ja olmehoonele, ehitusluba. Valmis olmeosa vundament ja I korrus koos vahelaega, tootmisosa vundamendikannud koos tagasitäitega. EAP 1128,9 m <sup>2</sup> , SNP 1214,2 m <sup>2</sup> , korruselisus 1-2 korrust.	220 000	65,4
<a href="http://www.kv.ee/3437092">www.kv.ee/3437092</a>	Veemeistri tee 12, Haage küla, Tartu linn	3271	80%T, 20%Ä. Tartu linna piir 3 km. DP. EAP 1635 m <sup>2</sup> , kuni 2 korrust. Elektri, vee ja kanalisatsiooni trassiga on liitumispunktid krundi piiril.	125 000	38,2
<a href="http://www.kv.ee/3489720">www.kv.ee/3489720</a>	Mingi tee 11, Reola küla, Kambja vald	4006	Reola tööstuspark. Tootmismaa. Detailplaneering. EAP 642 m <sup>2</sup> , võimalik suurendada 1200 m <sup>2</sup> -ni. Kuni 3 korrust. Tartu linna piirist 5 km. Paigaltatud	168 252	42,0



			drenaaž, sadeveekaevud, vee- ja kanalisatsiooni trassid, elektritrassid 16A liitumisega. Tehtud plats, tagasitaitetööd liiv-kruus alus, tagasitaitetööd killustik-freesasfalt, paigaldatud piirdeaed. Sidetrass krundi piiril, gaasitrass krundi piiril. Plats on koheselt kasutusvalmis, platsil olevad konteinersoojakud on renoveeritud, paigaldatud öhksoojuspumbad.		
<a href="http://www.kv.ee/3387333">www.kv.ee/3387333</a>	Peetri tee 4, Ülenurme alevik, Kambja vald	9070	50%Ä, 50%T. 4 km Tartu linna piirist. Detailplaneering - <a href="http://yliinvest.ee/page/29">http://yliinvest.ee/page/29</a> Asfaltkattega tee, tänavavalgus, elektriliitumine 6A, vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumine kinnistu piiril.	453 500	50,0

Käesoleval ajal on ühest küljest seoses enne Ukraina sõda toimunud ehitusbuumiga ja teisest küljest sõja algusega seotud tarneraskustega ja ehitusmaterjalide hüppelise kallinemisega pakkumisturg segaduses ning küsitakse hüppeliselt kallimaid hindu. Eespool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus langevad või harva ka enampakkumise tingimustes tõusevad.

#### 4.5 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad, iseloomulikud tunnused	Sarnaste varade peamisteks ostjateks on arendajad, kes soovivad luua uusi ärihooneid arenevas äripiirkonnas nende võõrandamise, välja üürimise eesmärgil või arendada krunte nende võõrandamise eesmärgil.
Asukoha hinnatavus	Hinnatav vara asub keskmiselt hinnatud Tartu linnas, endise Tähtvere valla alal, kus on tänu tihedale teedevõrgule tagatud hea ligipääs ja nähtavus. Piirkond asub Tartu linnale lähedal, hinnatava vara kõrval paikneb bussipeatus.
Lõppkasutajate osakaal, kes soovib ja on võimeline soetama hinnatavat vara	Vara ostjateks on pigem keskmised arendusettevõtted. Vara on kättesaadav keskmisele osale arendajatest, tulenevalt eelnevast vajalikust dokumentatsiooni korrastamisest ja selleks kuluvatest oskustest/teadmistest. Arendusmaht pole iseenesest eriti suur.
Vara turusegmendi nõuetele vastavus	Vastab nõudmistele osaliselt. Hinnatav vara paikneb hinnatud asukohas ja hinnatavale varale on väga hea nähtavus ning head juurdepääsu võimalused. Vastavalt kehtestatud üldplaneeringule on vara peamine perspektiivne kasutus ärimaana (vajalik detailplaneeringu kehtestamine), lisaks on ka vähem eelistatud transpordimaa osakaal. Negatiivselt mõjutab vara turuväärtust asjaolu, et hinnataval varal puudub detailplaneering.
Konkureeriva pakkumise osakaal turul	Pakkumine sarnasele varale on turul keskmisest väiksem. Rohkem on pakkumisi Tartu linna lähedastes tehnoпаркides.
Piirkonna arendusprojektide hulk/osakaal, mis lisandub lähiperioodil pakkumisse	Piirkonnas on rajatud uusi ärikrunte, kus on pakkumises üksikuid krunte.
Müügiperioodi pikkus sarnaste varade osas	Piirkonnas on hoonestamata maid, kus on olemas arenduspotentsiaal, müügiperioodiks kuni 12 kuud.
Piirkonna müügihinnad	Ärikinnistute tehinguhinnad on Tartu linnas viimaste aastatega tõusnud. Väide on osaliselt tunnetuslik, kuna tehinguaktiivsus äripindadega on madal.  Pärast 2021. a ja 2022. aasta esimese poole rekordilist tehingute mahtu ning tehinguhindade kasvu on 2022. aasta IV kvartalis ja 2023 aasta alguses pakkumise suurenemise, tehingute arvu vähenemise ja müügiperioodide pikenemise taustal toimumas hindade stabiliseerumine. Vaikne aasta algus

	<p>kinnisvaraturul ei ole sügiseks oluliselt paranenud. Segu kasvanud tarbijahinnaindeksist ja selle ohjamiseks tõstetud intressimäärade on viinud kinnisvaraturu passiivsesse olekusse, kus tehinguid tehakse enamasti vaid kodu soetamise eesmärgil. Maailma geopoliitilisest olukorrast, eesootavatest maksutõusudest ning üldisest majanduslangusest tingitud madal tarbijakindlustunne on põhjustanud tehingute arvu vähenemise võrreldes aastataguse ajaga. Hoolimata madalast aktiivsusest ja langenud nõudlusest ei ole tehinguhindades laiapõhjalist langust seni siiski veel toimunud. Enne tarbijakindlustunde paranemist tehingute aktiivsuse kasvu oodata ei ole, mis tähendab, et eelseisvatel perioodidel ei ole välistatud ka turu üldine korrigeerimine.</p>
Vara alternatiivsed kasutused	Puuduvad.
Äralõike turustatavus	Äralõige ei vasta kriteeriumitele, mis on omane kinnisasjadele, millega turul vabalt kaubeldakse. Tegemist on kitsa pika maatükiga, mis asub kaitsevööndites. Äralõikele on planeeritud tee (vabaturu tingimustel selliste varadega üldjuhul ei kaubelda).

## 5. Turuväärtuse hindamine

### 5.1 Parim kasutus

*Parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1).*

Hinnatav vara on sihtotstarbelt elamumaa, kuid antud asukoht pole maanteeäärse asukoha tõttu perspektiivne elamumaa. Liiatigi on piirkonda tulemas suur liiklussõlm, mis ei soosi elamuarendust. Varal puudub detailplaneering, mis määraks täpsema ehitusõiguse ehk praeguses olukorras saaks ehitada maale ühe individuaalelamu, mis ei anna maale kõrgeimat turuväärtust.

Maatükki ei näe tulevikus elamumaana ka kehtiv üldplaneering. 2021. aastal kehtestatud üldplaneering näeb maad ärimaana ja transpordimaana, seda suhteliselt võrdsetes osades. Hinnatava vara parim kasutus on ärimaana, kuid pöördudes tagasi parima kasutuse definitsiooni juurde, ei ole võimalik mööda vaadata ka õiguslikust lubatavusest. Antud juhul on ka eelnevalt kehtinud üldplaneeringus, mis on kehtestatud 2006. aastal, näha kinnistule planeeritud liiklussõlme ehk tegemist pole üllatava ja uue lahendusega. Nii tuleb asuda seisukohale, et lähtuda tuleb kehtivast üldplaneeringust, kus parim kasutus on küll ärimaa, kuid seda saab rakendada vaid poole kinnistu ulatuses, kus teine pool peab jääma transpordimaaks, mille väärtus on tunduvalt madalam. Tõsi, reaalse ärälõikeplaani alusel on näha, et transpordimaaks planeeritakse vaid väikest osa ja enamus katastriüksusest võiks peale ärälõike realiseerimist jääda ärimaaks ehk katastriüksuse perspektiiv ajas on kasvav.

Äralõige ei vasta kriteeriumitele, mis on omased kinnisasjadele, millega turul vabalt kaubeldakse. Tegemist on kitsa pika maatükiga, mis asub kaitsevööndites. Ärälõikele on planeeritud tee (vabaturu tingimustel selliste varadega üldjuhul ei kaubelda).

### 5.2 Hindamismeetodi valik

Vara hindamisel on võimalik rakendada erinevaid meetodeid vastavalt vara olemusele ja kasutusele. Kinnisvara hindamisel on kolm põhimeetodit:

- turupõhine käsitlus ehk võrdlusmeetod (Sales Comparison Approach)

*Võrdlusmeetod ehk turupõhine käsitlus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdüd varadega. Võrdluse käigus selgitatakse välja erisused hinnatava vara ja sarnase müüdüd varade vahel ning selle põhjal korrigeeritakse müüdüd varade hindu ja arvutatakse hinnatava vara väärtus. Kohandamise eesmärk on hinnata, kui palju oleks maksnud võrreldav kinnisvara, kui see ei erineks hinnatavast varast. Vara peab olema võrreldav teiste analoogsete varadega füüsiliste, asukoha ja majanduslike näitajate osas (EVS 875-11).*

- tulupõhine käsitlus ehk tulumeetod (Income Approach)

*Tulupõhine käsitlus ehk tulumeetod põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem, kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutootva kinnisvara (renditav vara või renditava varana käsitletav) hindamiseks, mille väärtuse määrab tulu tootmise võime ja seda on võimalik prognoosida (EVS 875-9).*

- kulupõhine käsitlus ehk kulumeetod (Cost Approach)

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

Üks levinumaid hindamismeetodeid, mis ei kuulu hindamise kolme põhimeetodi hulka, kuid mida tihtipeale käsitletakse eraldi meetodina, on jäägi- ehk residuaalmeetod. Seda kasutatakse maa hindamisel ja ka renoveerimist vajava ning poolelioleva (ehitusjärgus) hoonega kinnisvara kui terviku hindamisel. Jäägimeetodi asutamisel tuleb silmas pidada, et turuväärtuse hindamine eeldab, et kõik sisendid on tuletatud turult. (EVS 875-8).

Tihtipeale ei ole võimalik ainult ühe meetodi kasutamine ja meetodeid tuleb omavahel kombineerida. Meetodite kombinatsioonid võivad olla oma olemuselt erinevad. Selle all võib mõista eri meetodite rakendamist sama vara hindamisel. Sel juhul saadakse hindamistulemus eri meetoditel saadud tulemuste ühitamise teel. Juhul kui on tegemist juba ehitusjärgus hoonega, on vara hindamiseks sobilik nii võrdlusmeetod kui ka jäägimeetod.

Hinnatava vara näol on pigem tegemist müügiobjektiga kui üüriobjektiga ning tõenäolisem on vara ost omakasutusse, mitte üüritulu teenimise eesmärgil. Sellest lähtuvalt on kasutusolevate elamute hindamiseks valitud Eesti vara hindamise standardiseeriale EVS 875 vastavalt võrdlusmeetod.

Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte – potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetod on varade väärtuse hindamisel üldlevinud ja annab piisavate võrdlusandmete olemasolul töepäraseima tulemuse.

### 5.3 Hindamiskäik

Esmalt on arvatud katastriüksuse turuväärtus. Seejärel on arvatud äralõike hüvitusväärtus. Äralõike hüvitusväärtuse hindamisel tuleb lähtuda 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.

Hinnatava vara turuväärtust mõjutavad tegurid:

Positiivsed tegurid	Negatiivsed tegurid
Kaugus Tartu linnast	Puudub detailplaneering, pole väljastatud ehitusõigust
Kinnisasja perspektiivne kasutus ärimaana	Maa sihtotstarve ei vasta parimale kasutusele
Hea nähtavus ja juurdepääs	Puuduvad kommunikatsioonitrassid
Kommunikatsioonitrassid läheduses	Üldplaneeringu järgselt osaliselt transpordimaa
Kõrghaljastus	Suur maatükk, mille pinnaühiku suhtarv madalam

Hindamisel oleme võtnud võrdluseks võimalikult lähedases ajavahemikus võrreldavas piirkonnas müüdnud analoogsed varad, mis sarnanevad hinnatavale varale oma kvalitatiivsete ja arvuliste näitajate poolest. Hindamisel on kasutatud Uus Maa ja Maa-ameti tehingute andmebaasis leiduvat tehinguinfot.

Võrreldavate varadena on välja toodud Tartu linna lähiümbruses teostatud ärimaa tehingud, mille perspektiivne üldplaneeringu järgne maakasutus on olnud ärimaa sihtotstarbeline. Kui varem oli selgem vahe detailplaneeringuga ja detailplaneeringuta maatükkide vahel, siis värskete üldplaneeringute lisandumisega antakse mõnikord ehitusõigus ka projekteerimistingimuste alusel ning seetõttu on piir mõnevõrra ähmastunud. Võrreldavate tehingutena on toodud ka kehtestatud detailplaneeringuga ärimaa tehinguid, sest reeglina saab maa ärimaaks läbi detailplaneeringu. Võrreldavad tehingud on koondatud järgmisesse tabelisse:

Address	Pindala, m <sup>2</sup>	Kinnistu sihtotstarve	Tehingu-hind, €	Hind €/m <sup>2</sup>	Tehingu aeg	Detailplaneering, Ehitusõigus
Männi, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond	14 924	Elamumaa	-	-	-	Detailplaneering puudub, üldplaneeringus ärimaa ja transpordimaa. Piirneb maanteega. Tartu kesklinnast ca 6,3 km kaugusel.
Kõrve tn, Tila küla, Tartu vald	3 274	T50%, Ä50%	192 810	58,9	juuni.23	Detailplaneering kehtestatud. 50% ärimaa, 50% tootmismaa krunt. Liitumised hinnas (kanalisatsioon, tsentraalgaas, vesi, elekter). Jõhvi-Tartu-Valga mnt ääres. Lubatud ehitusalune pind 1000 m <sup>2</sup> ja korruselisus 3. <a href="https://korvekeskus.ee/">https://korvekeskus.ee/</a>
Reola küla, Kambja vald	9 941	Tootmismaa	300 000	30,2	mai.23	Vanakooli tee ja Reola-Lennuvälja tee nurgal paiknev kinnistu. Trassid kinnistu piiril. Tartu kesklinn 11,5 km.
Peetri tee, Ülenurme alevik, Kambja vald	11 792	T50%, Ä50%	552 000	46,8	apr.23	50% ärimaa, 50% tootmismaa. Piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega, mahasõit maanteelt puudub. Väga hea nähtavus. Detailplaneering kehtestatud <a href="http://ylinvest.ee/page/29">http://ylinvest.ee/page/29</a> . Juurdepääs asfaltkattega teelt, tänavavalgus, elektriliitumine 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassiga liitumine kinnistu piiril.
Kõrve tn, Tila küla, Tartu vald	6 059	T50%, Ä50%	248 624	41,0	apr.22	Detailplaneering kehtestatud. 50% ärimaa, 50% tootmismaa krunt. Liitumised hinnas (kanalisatsioon, tsentraalgaas, vesi, elekter). Jõhvi-Tartu-Valga mnt ääres. Lubatud ehitusalune pind 1800 m <sup>2</sup> ja korruselisus 3. <a href="https://korvekeskus.ee/">https://korvekeskus.ee/</a>
Estakaadi tn, Vahi alevik, Tartu vald	4767	T80%, Ä20%	91 733	19,2	veebr.22	50% täisehitust, kuni 12 m hoonet (kuni 3 korrust). Olemas tsentraalne vesi, elekter, tsentraalgaas krundi piiril.
Rehepapi tee, Soinaste küla, Kambja vald	3727	T50%, Ä50%	162 000	43,5	veebr.22	Detailplaneering kehtestatud. Kõik liitumised hinnas. Ehitusluba 800 m <sup>2</sup> suuruse tootmis- ja laohoone rajamiseks.
Ristla tee, Kandiküla, Tartu linn	12 718	T80%, Ä20%	407 000	32,0	jaan.22	Detailplaneering kehtestatud, kuni 2 hoonet, ehitistealune pind 4950 m <sup>2</sup> , täisehitus kuni 39% elektriliitumine 32A. Tsentraalne vee ja kanalisatsiooniühenduse liitumispunkt krundi piiril. Ei piirne maanteega, kuid Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee läheduses. Nähtavus maanteelt kehv (naaberkinnistu hoonestus varjab vaadet), juurdepääs kõvakattega teelt.
Ristla tee, Kandiküla, Tartu linn	13 892	T80%, Ä20%	600 000	43,2	jaan.22	Detailplaneering kehtestatud, kuni 2 hoonet, ehitistealune pind 4950 m <sup>2</sup> , täisehitus kuni 39% elektriliitumine 32A. Tsentraalne vee ja kanalisatsiooniühenduse liitumispunkt krundi piiril. Ei piirne maanteega, kuid Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee läheduses. Nähtavus maanteelt hea, juurdepääs kõvakattega teelt.
Vabriku tn, Vahi alevik, Tartu vald	7050	T80%, Ä20%	141 000	20,0	jaan.22	DP kehtestatud (maks. EAP 3170 m <sup>2</sup> , maks kõrgus 12 m ehk kuni 3 korrust). Kat. tunnus 79401:006:1223. Vahi tööstuspark. Olemas tsentraalne vesi, elekter, tsentraalgaas krundi piiril.
Peetri tee, Ülenurme alevik, Kambja vald	6 961	T50%, Ä50%	240 000	34,5	dets.21	Detailplaneering tehtud. 4 km Tartu linna piirist. Kinnistu piirneb Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteega. Tänavavalgus, elektriliitumine 6A ja vee- ja kanalisatsioonitrassidega.

Address	Pindala, m <sup>2</sup>	Kinnistu sihtotstarve	Tehinguhind, €	Hind €/m <sup>2</sup>	Tehingu aeg	Detailplaneering, Ehitusõigus
Kauba tee, Tõrvandi alevik, Kambja vald	7 791	Ä 100%	265 000	34,0	nov.21	Ülenurme Tehnopark. Maantee äärne maatükk. Detailplaneering. Asfaltkattega tänavad, tänavavalgustus, hinnas liitumised tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassiga ning gaasitrassiga kinnistu piiril, olemas liitumine elektrivõrguga (3 x 25A).
Lao tee, Tõrvandi alevik, Kambja vald	5 914	Ä 100%	220 000	37,2	nov.21	Ärimaa. Detailplaneering, kuni 3 korrust. Ülenurme Tehnopargis Lennu tee ääres. Kommunikatsioonitrassid krundi piiril. Elektriliitumine 25A. Olemas ehitusprojekt ja ehitusluba lahoone püstitamiseks.
Rehepapi tee, Soinaste küla, Kambja vald	4 600	T50%, Ä50%	200 000	43,5	nov.21	Kehtestatud detailplaneering. Olemas vesi, kanalisatsioon, gaas, elektriliitumine, side (välja ehitatud).
Kassisilma, Ráni küla, Kambja vald	9 196	T50%, Ä50%	307 000	33,4	aug.21	Ehitusalune pind kuni 4000 m <sup>2</sup> . Hoone võib olla 2-korruselise, kõrgusega kuni 10 m. Hoonestusala kogu krundi ulatuses. Olemas liitumised elektrivõrguga, vee- ja kanalisatsiooniga ning gaasivõrguga. Peakaitsme suurus 20A.
Vahi tee, Vahi alevik, Tartu vald	23 348	T80%, Ä20%	360 000	15,4	mai.21	Detailplaneering (EAP 12 935 m <sup>2</sup> , kuni 14 m ehk kuni 3 korrust). Vahi tehnoпарк. Kommunikatsioonitrassid kinnistu piiril
Vahi tee, Vahi alevik, Tartu vald	7466	T80%, Ä20%	130 000	17,4	apr.21	Detailplaneering (EAP 4480 m <sup>2</sup> , kuni 12 m ehk kuni 3 korrust). Vahi tehnoпарк. Kommunikatsioonitrassid kinnistu piiril
Nupu tn, Soinaste küla, Kambja vald	5199	T50%, Ä50%	125 175	24,1	nov.20	Detailplaneering (kuni 46% täisehitust, kuni 3 korrust). Olemas liitumised kommunikatsioonitrassidega. Elektrivõimsus 6 A
Tehno tee, Tõrvandi alevik, Kambja vald	6234	Ä 100%	149 000	23,9	okt.20	Ülenurme tehnoпарк. Olemas detailplaneering (max SBP 9350 m <sup>2</sup> ehk TE 50% ja 3 korrust), tänavavalgustus, asfaltkate, liitumised kommunikatsioonitrassidega.

*Märkus: Tehinguhinnad ei sisalda käibemaksu. Teadlik ja sunduseta müüja ei müü oma vara odavamalt ja ostja ei maksa rohkem kui vara eest on võimalik turul saada olenemata sellest, kas tehing kuulub käibemaksuga maksustamisele või mitte.*

**Võrdlustehingute valik.** Tehingutena on kasutatud enim sarnanevaid ja võimalusel ajaliselt hilisemaid tehinguid. Võrreldavad varad, mis enim sarnanevad hinnatavale varale, on tabelis märgitud halli tooniga. Valikust on välja jäetud tehingud, mis erinevad enam oma näitajatelt, asukohalt, seisukorralt, suuruselt või on ajaliselt vanemad. Ärimaade tehinguid toimub harva ja kui varem oli selgem vahe detailplaneeringuga ja detailplaneeringuta maatükkide vahel, siis värskete üldplaneeringute lisandumisega antakse mõnikord ehitusõigus ka projekteerimistingimuste alusel ning seetõttu on piir mõnevõrra ähmastunud. Võrreldavate tehingutena on kasutatud kehtestatud detailplaneeringuga ärimaade tehinguid, kuna reeglina saab maa ärimaaks just läbi detailplaneeringu. Kuna eelistatud on tehinguid, mis asuvad sarnases turupiirkonnas ja turuhinnad pole enam viimase poolteise aasta jooksul oluliselt muutunud, on kasutatud ka mõnevõrra vanemaid tehinguid.

**Võrdlusühiku valik.** Käesolevas hinnangus lähtume tehingu hinnast maatüki pindala ühiku kohta (€/m<sup>2</sup>), sest sarnaste varade puhul lähtuvad turuosalisel vara väärtust komplekselt mõjutavate tegurite mitmekülgse tõttu tavapärastel vara hinnast krundi pindalaühiku kohta ja see iseloomustab vara tervikuna kõige paremini. Maatükid võivad olla väga erineva suurusega, mistõttu üldhinnad pole nii informatiivsed.

Veel oleks teoreetiliselt võimalik kohandada ehitusõiguse hinda (€/m<sup>2</sup>), kuid selle meetodi kasutamine antud juhul ei toimi, kuna pole teada ehitusõiguse suurus. Teiseks on sageli detailplaneeringuga antud võimalikult suur ehitusõigus kas ehitusaluse pinna näol või sagedamini korruselisuse näol (tehnoparkides reeglina 50% täisehitust ja kuni 3 korrust), mis pole aga praeguses turusituatsioonis realiseeritav ja on pigem teoreetiline võimalus, mis viiks kokkuvõttes ebareaalsete tulemusteni.

### Kohanduste põhimõtted

Kohandamine on protseduur, mida kasutatakse võrreldava vara hinna teisendamiseks lähtuvalt erisustest võrreldes hinnatava varaga. Ajaldamine on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või -langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel alal.

Erisuste hindamisel on kasutatud protsentuaalset kohandust, kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse määrgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse määrgiga. Sarnaste näitajate puhul kohandust ei teostata (kohandus on null).

Protsentuaalse kohanduse minimaalne täpsus on tavapäraselt 5%. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile.

Kohandatud tehinguhindadele osakaalude andmisel lähtume põhimõttest, et absoluutkohanduselt väikseima summaarse kohandusega tehingule antakse suurim osakaal ning suurima summaarse kohandusega tehingule väiksem osakaal.

### Võrdluselemendid ja selgitused

Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel.

Valitud võrdluselemendid on: asukoht; kinnisasja pindala; ehitusõigus; tehnovõrkude olemasolu; juurdepääs; haljastus ja kinnistu sihtotstarbe olemus. Võrdluselementidena on valitud tegurid, mis enim mõjutavad vara turuväärtust.

Muid parameetreid ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline.

#### Tehinguga seotud võrdluselemendid:

Tehingu aeg	Turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Ajalist kohandust on rakendatud, kui turusituatsioonis on toimunud muutused. Viimase aasta jooksul on hinnatõus peatunud, kuid hinnad pole ka langenud. Enne seda poole aasta jooksul on ärikinnistute hinnad tõusnud ca 5% ja aasta jooksul ca 10%.
-------------	--

#### Varaga seotud võrdluselemendid:

Asukoht, nähtavus	Paiknemine piirkonna siseselt – kaugus Tartu kesklinnast, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna hinnatavus, lähiümbruse hoonestatus ja heakord. Hea nähtavusega ärimaa krunt võib olla oluliselt kallim kui samaväärne krunt lähikonnas, mis pole hästi nähtav ja hea juurdepääsuga. Kaubandus- ja teeninduspindadel on määrava tähtsusega, kas vara paikneb maantee ääres või sellest eemal, on väga hea nähtavus või paikneb kinnistu teiste objektide taga.
Kinnisasja pindala	Väiksemate kruntide pinnaühiku hind on reeglina kõrgem kui suurematel ehk mastaabiefekti all mõistame üldkehtivat reeglit, mille alusel suurema üldpinnaga kinnistute pinnaühiku maksumus on reeglina madalam kui väiksema üldpinnaga kruntidel. Samas pole see ärikinnistute puhul absoluutne, sest sageli on tarvis ruumi ka parkimiseks, hoiustamiseks ja manööverdamiseks.
Ehitusõigus	Hinnatumad on detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ja ehitusloaga maatükid, millel on tagatud ehitusõigus. Eelistatud on suurem ehitusõigus. Tehnoparkides pole eriti eelistatud kõrgemad korrused.
Tehnovõrgud	Tehnovõrkude lähedus ja eriti nendega liitumiste olemasolu tõstab vara väärtust.



Juurdepääs	Eelistatud on maatükid, millele on hea juurdepääs asfaltkattega teelt, tänavavalgustus, samuti hea nähtavus.
Haljastus	Kõrgemalt on hinnatud hooldatud ja haljastatud maatükid. Kõrgemalt on hinnatud maatükid, millel on kõvakattelisi platse või kõrghaljastust, olemas piirded. Kõrghaljastus võimaldab maatükki paremini struktureerida ja kui ka puistu ehituseks eemaldada, omab eralduv puit lisaväärtust.
Sihtotstarve	Vahe on pelgalt tootmismaal olukorraga, kus on ka ärimaa sihtotstarvet. Ärimaal (kaubanduspinnad) on mõnevõrra suurem perspektiiv kui tootmismaal. Maatulundusmaa või üldkasutatava maa sihtotstarve on vähem hinnatud, mis vajab muutmist ja millega kaasnevad mõningad kulud. Samuti on vähem eelistatud transpordimaa sihtotstarve, mille kasutusvõimalused on piiratud, kuhu ei saa ehitada ja mida saab kasutada pigem näiteks parklaosana.

## Võrdlustabel

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
<b>Adress</b>	Tartu linn, Tähtvere küla, Männi	Kambja vald, Ülenurme alevik	Tartu linn, Kandiküla	Tartu linn, Kandiküla
<b>Müügihind (€)</b>		552 000	407 000	600 000
<b>Müügihind (€/m<sup>2</sup>)</b>		46,81	32,00	43,19
Tehingu aeg		04.2023	01.2022	01.2022
Võrdlus		hinnad pole vahepealsel ajal tõusnud	hinnad on vahepealsel ajal tõusnud	hinnad on vahepealsel ajal tõusnud
Kohandus (%)		0%	10%	10%
<b>Ajaldatud müügihind (€/m<sup>2</sup>)</b>		46,81	35,20	47,51
<b>Asukoht, nähtavus</b>	Asub Tartu-Tiksoja tugimaantee ääres, hästi nähtav	Tallinn-TartuVõru-Luhamaa maantee ääres, nähtavus väga hea	Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee läheduses, kuid maanteelt ei ole hästi nähtav	Tallinn-TartuVõru-Luhamaa põhimaantee vahetus läheduses, maanteelt hästi nähtav, kuid ei piime maanteega
Võrdlus		samane	hinnatav eelistatum	hinnatav eelistatum
Kohandus (%)		0%	20%	10%
<b>Kinnisasja pindala (m<sup>2</sup>)</b>	14 924	11792	12718	13892
Võrdlus		samane	samane	samane
Kohandus (%)		0%	0%	0%
<b>Ehitusõigus, detailplaneering</b>	Puudub detailplaneering, ehitusõigus	Detailplaneering kehtestatud, suur ehitusõigus	Detailplaneering kehtestatud, suur ehitusõigus	Detailplaneering kehtestatud, suur ehitusõigus
Võrdlus		võrreldav oluliselt eelistatum	võrreldav oluliselt eelistatum	võrreldav oluliselt eelistatum
Kohandus (%)		-20%	-20%	-20%
<b>Tehnovõrgud</b>	Tsentraalsed tenovõrgud läheduses	Elektriliitumine 6A, tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass krundi piiril	Elektriliitumine 32A, tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass krundi piiril	Elektriliitumine 32A, tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass krundi piiril
Võrdlus		võrreldav hinnatum	võrreldav hinnatum	võrreldav hinnatum
Kohandus (%)		-5%	-5%	-5%
<b>Juurdepääs</b>	Avalik asfaltkattega tee	Avalik asfaltkattega tee	Avalik asfaltkattega tee	Avalik asfaltkattega tee
Võrdlus		samane	samane	samane
Kohandus (%)		0%	0%	0%
<b>Haljastus</b>	Kõrghaljastus	Madalhaljastus	Madalhaljastus	Madalhaljastus
Võrdlus		hinnatav eelistatum	hinnatav eelistatum	hinnatav eelistatum
Kohandus (%)		5%	5%	5%
<b>Sihtotstarve</b>	Elamumaa, üldplaneeringus ärimaa ja transpordimaa	Tootmismaa ja ärimaa	Tootmismaa ja ärimaa	Tootmismaa ja ärimaa
Võrdlus		võrreldav hinnatum, puudub transpordimaa perspektiiv	võrreldav hinnatum, puudub transpordimaa perspektiiv	võrreldav hinnatum, puudub transpordimaa perspektiiv
Kohandus (%)		-10%	-10%	-10%
<b>Summaarne kohandus</b>		-30%	-10%	-20%
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa</b>		40%	70%	60%
<b>Kaalud</b>		0,40	0,25	0,35
<b>Kohandatud hind (€/m<sup>2</sup>)</b>	34,33	32,77	31,68	38,01
<b>Turväärtus, €</b>	512 345			

Arvestades võrdlustehingute ja turuväärtust mõjutavate teguritega, on hinnatava vara turuväärtus väärtuse kuupäeval 512 345 eurot ehk ümardatult 512 000 eurot, mis teeb 34,33 €/m<sup>2</sup> hinnatava vara pinnaühiku arvestuses.

#### 5.4 Projektijärgse äralõike hüvitusväärtus

Hinnatavast kinnistust on tee-ehitusprojektiga seoses ära lõigatud 1686 m<sup>2</sup> suurune maatükk. Juhul kui äralõige eraldi ei vasta kriteeriumidele, mis on omased kinnisasjadele, millega turul vabalt kaubeldakse (tulenevalt peamiselt kujust, suurusest, ehitusõigusest), tuleb vastavalt Standardile EVS 875 käsitleda äralõiget osana kinnisasjast. Hinnatav äralõige ei ole turul vabalt kaubeldav oma kitsa kuju ja ehitusõiguse puudumise tõttu. Projektijärgse äralõike hüvitusväärtuse hindamiseks kasutame eelpool hinnatud kogu kinnisasja pinnaühiku turuväärtust.

Äralõike hüvitusväärtus avaldub järgmiselt:

$34,33 \text{ €/m}^2 \times 1686 \text{ m}^2 = 57\,880,38 \text{ €}$  ehk ümardatult ühe euro täpsuseni **57 880 € (viiskümmend seitse tuhat kaheksasada kaheksakümmend tuhat eurot)**. Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Hinnatud tulemus on vastavate varade sektoris keskmise või veidi madalama täpsusklassiga (+/- 15%). Äralõike puhul ei saa rääkida väljakujunenud müügiperioodist, kuna pikal ja kitsal siilul pole avalikku turgu ja ostja saab olla vaid erihuvidega. Seega on äralõike likviidsus madal.

Hüvitusväärtus on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel. Seetõttu tuleb arvestada ka kaasneva kahju hüvitamisega. Kaasneva kahju hindamine on vajalik, kui kinnisasja äralõike hüvitusväärtus ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. Vajalikud haljastus- ja korrastustööd toimuvad koos teetöödega. Finantseerimine lahendatakse teetööde projekti raames ega kuulu käesoleva hindamise temaatikasse. Hindaja hinnangul puuduvad asjaolud, mis viitavad äralõikega kaasneva kahju ja/või saamata jääva tulu tekkimisele.

## 5.5 Hindamistulemus

Aadressil Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi asuva nelja korteriomandi registriosa numbritega 1924404, 1924504, 1924604 ja 1924704 ehk täpsemalt katastriüksuse tunnusega 79301:001:1210, aadressil Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi (elamumaa suurusega 14 924 m<sup>2</sup> turuväärtus on väärtuse kuupäeval: 512 000 € (viissada kaksteist tuhat eurot) ehk 34,33 €/m<sup>2</sup>.

Aadressil Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi asuvast katastriüksusest tunnusega 79301:001:1210 1686 m<sup>2</sup> suuruse äralõike hüvitusväärtus on väärtuse kuupäeval: 57 880 € (viiskümmend seitse tuhat kaheksasada kaheksakümmend eurot).

Turuväärtuse ja hüvitusväärtuse hindamisel analüüsitud tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, mistõttu on ka turuväärtus ja hüvitusväärtus kajastatud ilma käibemaksuta ja sellele ei lisanud käibemaksu.

Arvestades vara asukohta, suurust ja otstarvet, võib likviidsust pidada keskmiseks. Hindamistulemus on keskmise täpsusega ning reaalne müügihind võib erineda siintoodust ± 15%.

Analoogsete varade väljakujunenud müügiperiood on hinnangu koostamise hetkel kuni 12 kuud.

Äralõigete puhul ei saa rääkida väljakujunenud müügiperioodist, kuna pikal ja kitsal siilul pole avalikku turgu ja ostja saab olla vaid erihuvidega. Seega on äralõigete likviidsus madal.



Lisa 1: Fotod












Naabermaatükkidel asuvad hooned. Käbi katastriüksusel.



Heki maaüksusel paiknev korterelamu



## Lisa 2: Kinnistusregistri väljavõtted

Registriosa number	1924404
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand 	1
Korterühistu registrikood	80441818
Õigsuse märg 	Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 30.01.2008
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 25.11.2014

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	<a href="#">79301:001:1210</a> <a href="#">79301:001:1211</a>	Elamumaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi. Elamumaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Käbi.	14924,0 m2 995,0 m2	Maakatastri andmed üle võetud 12.04.2023.	kehtiv
<p>334/1487 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 1, mille üldpind on 33,40 m2. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr <a href="#">1924504</a>, <a href="#">1924604</a>, <a href="#">1924704</a>. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 11.01.2000 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.</p>					

### II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	OÜ Balti Arenduse Grupp (registrikood <a href="#">11006781</a> )*	5.05.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.05.2016. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv

\*OÜ Balti Arenduse Grupp (registrikood [11006781](#)) staatus on kustutatud. Täpsemat infot saab [Äriregistrist](#).

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 



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
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 01.07.2021 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 1924504, 1924604, 1924704. 1.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.07.2021. Kohtunikuabi Marleen Tamm		kehtiv

### IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 21.09.2020 kinnistamisavalduse alusel 25.09.2020. Kohtunikuabi Siiri Lend	kehtiv
2	Hüpoteek summas 370 000,00 eurot Maaelu Edendamise Sihtasutus (registrikood 90000245) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 1924504; 1924604; 1924704; 2860741. 21.09.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.09.2020. Kohtunikuabi Siiri Lend	370 000,00 EUR		kehtiv

Asutus: Uus Maa Tartu büroo OÜ  
 Nimi: MARKO LAUR  
 Kuupäev: 13.09.2023 12:43:39

Registriosa number	1924504
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand 	2
Korterühistu registrikood	80441818
Õigsuse märged 	Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 07.03.2006
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 25.11.2014

## I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	<a href="#">79301:001:1210</a> <a href="#">79301:001:1211</a>	Elamumaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi. Elamumaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Käbi.	14924,0 m2 995,0 m2	Maakatastri andmed üle võetud 12.04.2023.	kehtiv
323/1487 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 2, mille üldpind on 32,30 m2. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr <a href="#">1924404</a> , <a href="#">1924604</a> , <a href="#">1924704</a> . Eriomandi ese ja sisu vastavalt 11.01.2000 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.					

## II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
5	OÜ Balti Arenduse Grupp (registrikood <a href="#">11006781</a> )*	6.05.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.05.2016. Kohtunikuabi Ester Kärtner	kehtiv

\*OÜ Balti Arenduse Grupp (registrikood [11006781](#)) staatus on kustutatud. Täpsemat infot saab [Äriregistrist](#).

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

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
1	Isiklik kasutusõigus tehnoõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 01.07.2021 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 1924404, 1924604, 1924704. 1.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.07.2021. Kohtunikuabi Marleen Tamm		kehtiv

### IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 6.06.2006 kinnistamisavalduse alusel 5.07.2006. Kohtunikuabi Milvi Kipp	kehtiv
2			Kustutatud 21.09.2020 kinnistamisavalduse alusel 25.09.2020. Kohtunikuabi Siiri Lend	kehtiv
3	Hüpoteek summas 370 000,00 eurot Maaelu Edendamise Sihtasutus (registrikood 90000245) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 1924404; 1924604; 1924704; 2860741. 21.09.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.09.2020. Kohtunikuabi Siiri Lend	370 000,00 EUR		kehtiv

Asutus: Uus Maa Tartu büroo OÜ  
 Nimi: MARKO LAUR  
 Kuupäev: 13.09.2023 12:47:25

Registriosa number	1924604
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand 	3
Korteriühistu registrikood	80441818
Õigsuse märged 	Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 05.02.2008
Digitoomik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 25.11.2014

## I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastridaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	<a href="#">79301:001:1210</a> <a href="#">79301:001:1211</a>	Elamumaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi. Elamumaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Käbi.	14924,0 m2 995,0 m2	Maakatastri andmed üle võetud 12.04.2023.	kehtiv
<p>414/1487 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 3, mille üldpind on 41,40 m2. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr <a href="#">1924404</a>, <a href="#">1924504</a>, <a href="#">1924704</a>. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 11.01.2000 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.</p>					

## II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
6	Cesana Grupp OÜ (registrikood <a href="#">10708929</a> )	20.09.2023 kinnistamisavalduse, 21.09.2023 äriregistri andmete alusel sisse kantud 21.09.2023. Kohtunikuabi Kaire Kranich	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 



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
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood <a href="#">11050857</a> ) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõõndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 01.07.2021 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr <a href="#">1924404</a> , <a href="#">1924504</a> , <a href="#">1924704</a> . 1.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.07.2021. Kohtunikuabi Marleen Tamm		kehtiv

### IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 25.01.2013 kinnistamisavalduse alusel 28.01.2013. Kohtunikuabi Hele Olli	kehtiv
2			Kustutatud 21.09.2020 kinnistamisavalduse alusel 25.09.2020. Kohtunikuabi Siiri Lend	kehtiv
3	Hüpoteek summas 370 000,00 eurot Maaelu Edendamise Sihtasutus (registrikood <a href="#">90000245</a> ) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: <a href="#">1924404</a> ; <a href="#">1924504</a> ; <a href="#">1924704</a> ; <a href="#">2860741</a> . 21.09.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.09.2020. Kohtunikuabi Siiri Lend	370 000,00 EUR		kehtiv

Asutus: Uus Maa Tartu büroo OÜ  
 Nimi: MARKO LAUR  
 Kuupäev: 20.10.2023 13:53:41

Registriosa number	1924704
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand 	4
Korterühistu registrikood	80441818
Õigsuse märged 	Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 07.03.2006
Digitoomik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 25.11.2014

## I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastridaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	<a href="#">79301:001:1210</a> <a href="#">79301:001:1211</a>	Elamumaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi. Elamumaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Käbi.	14924,0 m2 995,0 m2	Maakatastri andmed üle võetud 12.04.2023.	kehtiv
<p>416/1487 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 4, mille üldpind on 41,60 m2. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr <a href="#">1924404</a>, <a href="#">1924504</a>, <a href="#">1924604</a>. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 11.01.2000 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.</p>					

## II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
6	Cesana Grupp OÜ (registrikood <a href="#">10708929</a> )	20.09.2023 kinnistamisavalduse, 21.09.2023 äriregistri andmete alusel sisse kantud 21.09.2023. Kohtunikuabi Kaire Kranich	kehtiv



### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

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
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtjatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 01.07.2021 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 1924404, 1924504, 1924604. 1.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.07.2021. Kohtunikuabi Marleen Tamm		kehtiv

### IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 13.04.2006 kinnistamisavalduse alusel 27.04.2006. Kohtunikuabi Sirje Jõela	kehtiv
2			Kustutatud 21.09.2020 kinnistamisavalduse alusel 25.09.2020. Kohtunikuabi Siiri Lend	kehtiv
3	Hüpoteek summas 370 000,00 eurot Maaelu Edendamise Sihtasutus (registrikood 90000245) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 1924404; 1924504; 1924604; 2860741. 21.09.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.09.2020. Kohtunikuabi Siiri Lend	370 000,00 EUR		kehtiv

Asutus: Uus Maa Tartu büroo OÜ  
 Nimi: MARKO LAUR  
 Kuupäev: 20.10.2023 16:04:56

Lisa 3: Väljavõte korteriomandite kinnistamise lepingust

01-02-2001

**TARTU KINNISTUSAMETILE**

Käesoleva avalduse, mille tõestab Tartu notar Tiina Tombergi asendaja Karin Jõks notariaalregistri nr 251 all,

esitab üheteiskümnendal jaanuaril kahetuhande esimesel aastal (11. 01. 2001. a.)

**Tartu notar Tiina Tombergi büroos Tartus, Soola tn. 8**

õigusvõimeline **Tähtvere vald**, aadress Tartumaa Tähtvere vald Ilmatsalu alevik, kelle eest tegutseb Tartu notar Tiina Tombergi asendaja Tarvo Puri poolt 22.05.2000.a. reg nr 5215 all tõestatud volikirja alusel notari asendajale isiklikult tuntud teo- ja otsusevõimeline **Nikolai Männik**, isikukood 35012152748, kelle volitused on kontrollitud notari asendajale esitatud originaalvolikirja alusel,

alljärgnevas:

**AVALDUS**

**TARTUMAAL, TÄHTVERE VALLAS, TÄHTVERE KÜLAS, TIKSOJA 8  
PAIKNEVATE KORTERIOMANDITE KINNISTAMISEKS**

Tartumaa Hooneregistri poolt on 27. 12. 2000. a. välja antud tõend nr 10363 Tartumaal, Tähtvere vallas, Tähtvere külas, Tiksoja 8 asuvas elamus paiknevate korterite omanike ning korterite üldpinna suuruse kohta.

Tähtvere vallavalitsuse poolt on Vabariigi Valitsuse 12. oktoobri 1999. a määruse nr 302 kohaselt koostatud eluruumide ümberhindamise akt, milles sisalduvad korteritele vastavate mõtteliste osade suurused.

Elamu reaalosade ja mõtteliste osade suurused ning paiknemine on märgitud Tartumaa Hooneregistri poolt välja antud ehitise inventariseerimise plaanidel, kusjuures korteriomandite eseme reaalosadeks olevad ruumid on tähistatud ühe ja sama korterinumbriga (rooma numbritega).

Elamu alune ja selle teenindamiseks vajalik maatükk on registreeritud Tartu Maakatastris vastavalt Tartu Maakatastri õiendile 21.05.1999. a. ning selle katastritunnus on 83101:003:0480; asukoht Tartumaa Tähtvere vald Tähtvere küla Käbi; sihtotstarve elamumaa; katastriüksuse pindala 15946 m<sup>2</sup>.

Avaldusele allkirjutanu kinnitab, et:

- \* Erastatava maa eest on täielikult tasutud enne käesoleva avalduse allkirjutamist ja tõendavad seda Tähtvere Vallavalitsuse tõendiga 12.12.2000.a. nr 41/326.
- \* Avaldaja on tutvunud kõigi eelnimetatud dokumentidega ja nõustub nende sisuga.
- \* Eelpoolnimetatud eluruumide ümberhindamise aktil on kõigi korteriomandite allkirjad.
- \* Ta on teadlik, et kuna elamus paiknevatele eluruumidele erastamisel määratud haniikuks murruks teisendatud mõtteliste osade summa erineb ühest, on Tähtvere vallavalitsuse kui kohustatud subjekti poolt vormistatud eluruumide ümberhindamise akt, mis on registreeritud Tartumaa Hooneregistris, samuti sellest, et kohustatud subjekti poolt ei ole järgitud 23. 10. 1999. a. jõustunud eluruumide erastamise korra

1.	2.	3.	4.	5.
Korteri-omandi number	Üld-pind	Möttelise osa suurus	Korteri omanik vastavalt hooneregistri tõendile	Märkused

2

üks (I)	33,4	kolmsada kolmkümmend neli ühe tuhande neljasaja kaheksakümne seitsmendikku (334/1487)	ANGELIKA NÖPS 47307012771 Tartumaa Tähtvere vald Tähtvere küla Tiksoja 8 krt. 1	puudub uue omaniku ühepolne avaldus	19244
kaks (II)	32,3	kolmsada kakskümmend kolm ühe tuhande neljasaja kaheksakümne seitsmendikku (323/1487)	ANDRES LINDOK 36912172747 Tartumaa Tähtvere vald Tähtvere küla Tiksoja 8 krt 2	puudub uue omaniku ühepolne avaldus	45
koim (III)	41,4	nelisada neliteist ühe tuhande neljasaja kaheksakümne seitsmendikku (414/1487)	INGA UUEKÜLA 47002282765 Tartumaa Tähtvere vald Tähtvere küla Tiksoja 8 krt 3	pandileping 27.09.2000. a. AS Hansapank kasuks	46
neli (IV)	41,6	nelisada kuusteist ühe tuhande neljasaja kaheksakümne seitsmendikku (416/1487)	PAVEL STARKIN 36005232742 Tartumaa Tähtvere vald Tähtvere küla Tiksoja 8 krt. 4	märkused puuduvad	47

Lisa 4: Maakatastri väljatrükk



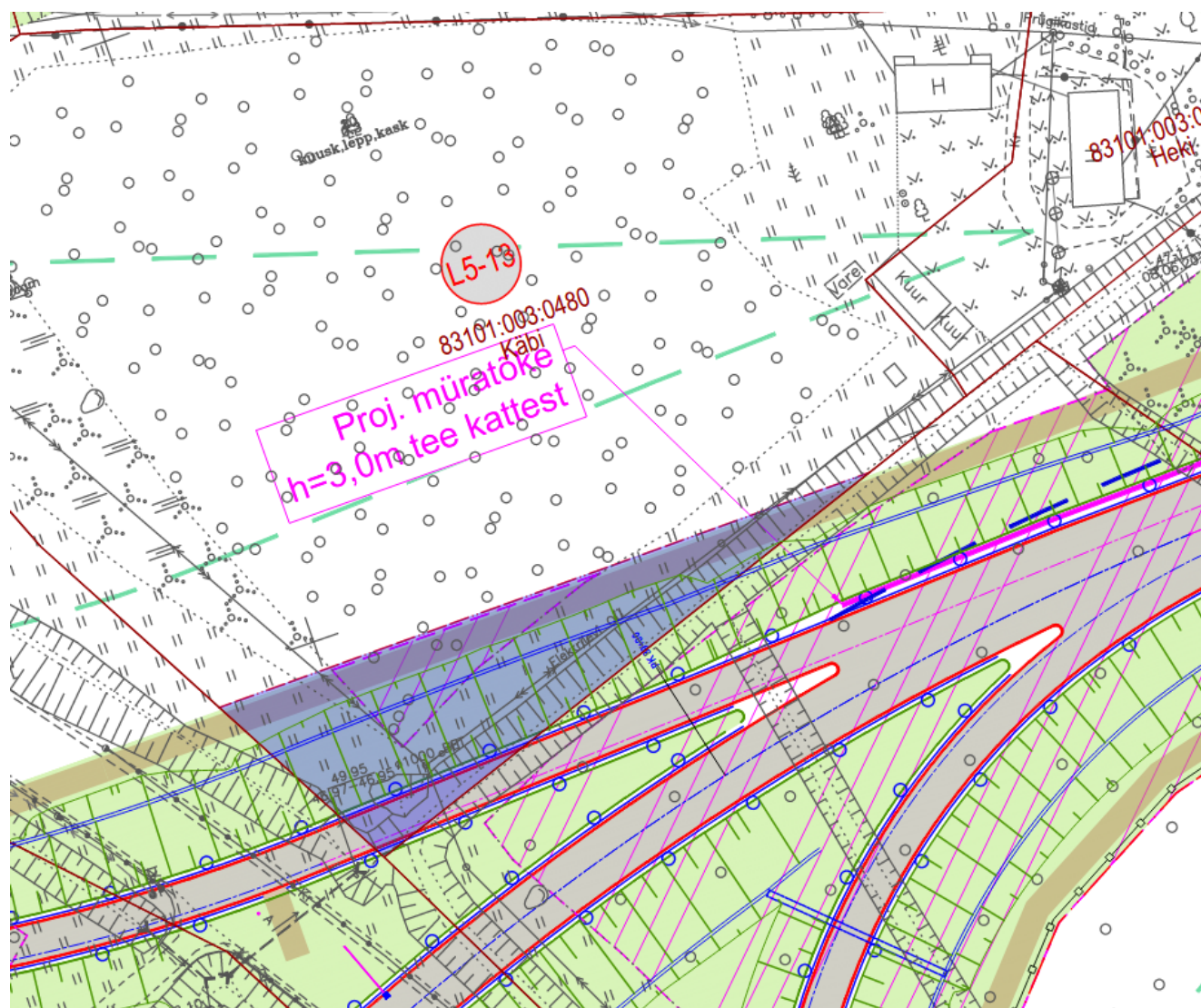
[Jaga](#)  
[Andmed](#)  
[Andmed + kaart](#)  
[Kaardiserver](#)

Tunnus	79301:001:1210
Address	Männi
Sihtnumber	61410
Asustusüksus	Tähtvere küla
Omavalitsus	Tartu linn
Maakond	Tartu maakond
Registreerimise aeg	10. aprill 2023. a.
Muudatuste registreerimise aeg	
Sihtotstarve 1	Elamumaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	14924 m <sup>2</sup>
Ruumikuju pindala	14924 m <sup>2</sup>
Haritav maa	
Looduslik rohumaa	2975 m <sup>2</sup>
Metsamaa	11238 m <sup>2</sup>
Õuema	252 m <sup>2</sup>
Muu maa	459 m <sup>2</sup>
Registrios	<a href="#">korteriomand</a>

Allikas: Maa-ameti kiirpäring maakatastrist















**Lisa 5: Äralõike plaanid**



Pos nr	L5-13
KÜ tunnus	83101:003:0480
KÜ pindaala, m2/ha	15946 m <sup>2</sup>
Äralõike pindala, m2	1686
IKÕ pindala, m2	
Omandi liik	Eraomand
	Maaeralduse ulatus

## TINGMÄRGID

	Katastrüksuse piir
	Projekteeritud tee servajooned
	Projekteeritud tugipeenar - <b>Konstruksioon 9</b>
	Projekteeritud tee telgjoon
	Teemaa piiri ettepanek
	Projekteeritud Põhimaantee nr 2 katend - <b>Konstruksioon 1</b>
	Projekteeritud Tartu Põhjapoolse ümbersõidu ja Tiksoja sõlme rambid rampide katend - <b>Konstruksioon 2</b>
	Projekteeritud suuremate kõrvalmaanteede ja kogujateede/tänavate püsikatend - <b>Konstruksioon 3</b>
	Projekteeritud väiksemate kõrvalmaanteede ja kogujateede/tänavate püsikatend - <b>Konstruksioon 4</b>
	Projekteeritud mahasõitude katend - <b>Konstruksioon 5</b>
	Projekteeritud Kogujatee 1 ja 2 katend - <b>Konstruksioon 6</b>
	Projekteeritud jalgratta- ja jalgtee (Põhi+tugivõrk) katend - <b>Konstruksioon 7</b>
	Projekteeritud mahasõidu kokkuvimimine - <b>Konstruksioon 8</b>
	Projekteeritud haljasalade murukate - <b>Konstruksioon 10</b>
	Projekteeritud rajatis
	Projekteeritud bussipeatus
	Projekteeritud nõlv
	Projekteeritud kraav
	Projekteeritud olemasoleva kraavi puhastamine
	Projekteeritud pörkepiire
	Projekteeritud pörkepiire koos pimestamisvastaste ekraanidega
	Projekteeritud kahepoolne pörkepiire
	Projekteeritud truup
	Raadatav ala ( <b>mets ja võsa</b> )
	Projekteeritud värav
	Projekteeritud ulukirest
	Projekteeritud ulukitara
	Projekteeritud ulukitara koos kahepaiksetõkkega
	Teega külgneva vaba ruumi piir
	Teekaitsevöönd
	Detailplaneering
	Varem projekteeritud objektid
	Eelnevalt/järgnevalt projekteeritud lõik (Roadplan OÜ töö nr 20085)
	Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) põhised kitsendused
	Projekteeritud mürasein
	Projekteeritud ootepaviljon ühistranspordipeatuses
	Leire käigus kogutud leidude asukohad (vt. OÜ Arheox tööd)

 Reg kood: 12432118 Tiigi 78, 50410 Tartu info@roadplan.ee www.roadplan.ee	Tellija  <b>TRANSPORDIAMET</b> Valge 4 11413 Tallinn info@transpordiamet.ee www.transpordiamet.ee	Töö nimetus	Töö nr
		Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu eelprojekt	20085-2
		Joonise nimetus	Mõõtkava
		L5-13-Käbi	1:1000

**Lisa 6: Vastavuskinnitus standardi nõuetele (EVS 875-4)**

- Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot 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 välishindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja 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:

Marko Laur  
Kutseline kinnisvarahindaja  
VI kutsetase, kutsetunnistus nr 176311  
Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ

Tel: +372 5646 4542  
e-post: [marko.laur@uusmaa.ee](mailto:marko.laur@uusmaa.ee)

*/digitaalselt allkirjastatud/*

Kinnitaja:

Kadri Kärson  
Kutseline vara hindaja  
VII kutsetase, kutsetunnistus nr 163045  
Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ

Tel: +372 526 0733  
e-post: [kadri.karson@uusmaa.ee](mailto:kadri.karson@uusmaa.ee)

*/digitaalselt allkirjastatud/*