

Ekspert hinnang nr ARE-232975C

Address:	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Vahtriku tee 2
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 3032604 avalikes huvides omandatav äralõike pindalaga 933 m ²
Hinnangu eesmärk:	kinnisasja hüvitusväärtuse hindamine seoses äralõike avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel)
Ülevaatuse kuupäev:	09.10.2023
Väärtuse kuupäev:	vastavalt püstitatud lähteülesandele 21.06.2023
Hindamisaruande kuupäev:	11.10.2023
Tellija:	Wesico Infra OÜ (registrikood 11499439)
Hindamisaruande koostaja:	Kerli Koha kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 116136 riiklikult tunnustatud ekspert (kinnisvara hindamise ekspertiisid) Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

SISUKORD

KOKKUVÕTE.....	3
1. HINDAMISE ALUSED.....	4
1.1 Hindamise eesmärk, alused, algandmed ning hinnatava vara ülevaatus.....	4
1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	5
2. HINNATAVA VARA KIRJELDUS.....	7
2.1 Hinnatava vara koosseis	7
2.2 Asukoht.....	7
2.3 Katastriüksuse kirjeldus.....	10
2.4 Planeeritava äralõike kirjeldus.....	14
2.5 Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväarsuse kohta	16
3. TURUÜLEVAATED.....	17
3.1 Makromajanduse ülevaade	17
3.2 Eesti kinnisvaraturu ülevaade.....	21
3.3 Tartu maakonna äri- ja tootmisotstarbelise kinnisvara turuülevaade.....	25
3.4 Turustatavuse analüüs	33
3.5 Müügipakkumiste ülevaade	35
4. HÜVITUSVÄÄRTUSE HINDAMINE.....	36
4.1 Parim kasutus	36
4.2 Hindamise meetodi valik ja rakendus	36
4.2.1 Võrdlusmeetodi rakendus	37
4.2.2 Saamata jääva tulu	42
4.2.3 Kaasnevad otsesed varalised kahjud	42
4.2.4 Hinnatava vara hüvitusväärus	43
Lisa nr 1. Fotod maaüksusest.....	44
Lisa nr 2. Kinnistu registriosa väljavõte	49
Lisa nr 3. Maa-ameti geoportaali hübriidfoto.....	51
Lisa nr 4. Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaart.....	52
Lisa nr 5. Piirkonna kaldaerotod	55
Lisa nr 6. Riikliku ehitisregistri väljavõte.....	56
Lisa nr 7. Tee-ehituse eelprojekti äralõike plaan	57
Lisa nr 8. Vastavuskinnitus standardi nõuetele.....	58

KOKKUVÕTE

Hinnatava vara koondandmed	
Address:	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Vahtriku tee 2
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 3032604 avalikes huvides omandatav äralõige pindalaga 933 m ²
Omanik:	Wesico Infra OÜ (registrikood 11499439)
Omandivorm:	kinnisasi
Katastriüksuse tunnus:	83101:003:0148 (pindala 6458 m ² , sihtstarve 100% ärimaa)
Äralõige:	hoonestamata maa-ala pindalaga 933 m ² (positsioon L3-25)
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk:	kinnisasja hüvitusväärtuse hindamine seoses äralõike avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel)
Ülevaatuse kuupäev:	09.10.2023
Väärtuse kuupäev:	vastavalt püstitatud lähteülesandele 21.06.2023
Hindamisaruande kuupäev:	11.10.2023
Tellija:	Wesico Infra OÜ (registrikood 11499439)
Tellimusleping:	20.09.2023 sõlmitud kirjalik tellimusleping nr 153-2023
Hindamise eeldused:	<ul style="list-style-type: none"> - hinnataval varal ei esinenud selle üle vaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama - hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene
Hüvitusväärtus:	42 960 eurot, sh: <ul style="list-style-type: none"> - äralõike maa väärtus 42 960 € - saamata jääv tulu puudub - kaasnev otsene varaline kahju 0 €
Hinnang likviidsusele:	ei ole võimalik hinnata, sest tegemist on turule mittesuunatud varaga
Hindamistulemuse täpsus:	tulenevalt hindamise eesmärgist ei ole tegemist turupõhise käsitlusega. Seetõttu on hindamistulemus madala täpsusega, hindamistulemuse täpsuseks on ±20%
Käibemaks:	hindamistulemuses ei sisaldu käibemaks, kuid Eesti õigusaktides sätestatud korras võib sellele lisanduda käibemaks
Hindamistulemus	
Tartu maakonnas Tartu linnas Vorbuse külas aadressil Vahtriku tee 2 asuva kinnisasja registriosa numbriga 3032604 äralõike avalikes huvides omandamise hüvitusväärtus on väärtuse kuupäeval 42 960 (nelikümmend kaks tuhat üheksasada kuuskümmend) eurot.	

Hindamisaruande koostaja:



/ Allkirjastatud digitaalselt /

Kerli Koha

Kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 176334
 Riiklikult tunnustatud ekspert (kinnisvara hindamise ekspertiisid)
 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. HINDAMISE ALUSED

1.1 Hindamise eesmärk, alused, algandmed ning hinnatava vara ülevaatus

Tellija nimi:	Wesico Infra OÜ (registrikood 11499439)
Tellija esindaja:	juhatuse liige Anti Mölter
Tellimuslepingu kuupäev:	20.09.2023 sõlmitud kirjalik tellimusleping nr 153-2023
Hindamise eesmärk:	kinnisasja hüvitusväärtuse hindamine seoses äralõike avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel) <i>Tellitavaks tööks on hindamisaruande koostamine hinnatava kinnisasja hüvitusväärtuse kohta. Hüvitusväärtuse all mõeldakse hinnatava kinnisasja väärtust, mille korral on arvesse võetud majanduslikku kahju, mida kinnisasja võõrandaja võõrandamisel kannab vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatule. Hindamisaruannete koostamisel lähtub hindaja kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest, kinnisasja erakorralise hindamise korral, Eesti vara hindamise standardisarjast EVS 875 ja muudest asjakohastest õigusaktidest</i>
Hinnangu kasutaja:	tellija, Transpordiamet, kohus <i>Tulenevalt hinnatava objekti olemusest ning hindamise eesmärgist ei ole tegemist turupõhise käsitlusega ning seetõttu pole käesolev hindamisaruanne sobilik esitamiseks krediidiasutustele tagatisvara hinnanguna</i>
Väärtuse liik:	hüvitusväärtus <i>Hüvitusväärtus on seotud kahjude hüvitamisega omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel. Hüvitamise eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud, siis tugineb hüvitusväärtus just sellel väärtuse liigil, mis kahju suurust kõige parimini iseloomustab</i>
Ülevaatus kuupäev ¹ :	09.10.2023
Väärtuse kuupäev ² :	vastavalt püstitatud lähteülesandele 21.06.2023 (tegemist on Transpordiameti poolt tellitud eksperthinnangu ehk esimese hindamisaruande väärtuse kuupäevaga)
Hindamisaruande kuupäev ³ :	11.10.2023
Ülevaatus teostanud hindaja:	kutseline vara hindaja (kutsetunnistus nr 176334, tase 7) Kerli Koha
Ülevaatus juures viibinud isikud:	puudusid
Ülevaatus ulatus:	ülevaatus hõlmas vara tervikuna
Ülevaatus põhjalikkus:	teostatud on vara visuaalne vaatlus
Algandmed esitanud isikud:	hinnatava vara omaniku esindajana juhatuse liige Anti Mölter
Hindamisaruande koostaja:	kutseline vara hindaja (kutsetunnistus nr 176334, tase 7) Kerli Koha

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

² **Väärtuse kuupäev** (date of valuation) - kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. See peab kokku langema hindamise kuupäeva või ülevaatus kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1).

³ **Hindamisaruande kuupäev** (date of valuation report) - kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

Kasutatud materjalid:	<ul style="list-style-type: none"> - Eesti vara hindamise standardisari EVS 875 - Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeks - kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (edaspidi KAHOS, redaktsiooni jõustumise kuupäev 27.03.2023) - kinnisasja erakorralise hindamise kord (Eesti Vabariigi Valituse määrus, redaktsiooni jõustumise kuupäev 18.03.2023) - riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu eelprojekt (töö nr 20085-2, Roadplan OÜ, joonis 1.4) - riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu eelprojekt (töö nr 20085-2, Roadplan OÜ, joonis L3-25-Vahrtiku tee 2) - e-kinnistusraamat kinnistusraamat.rik.ee, seisuga 02.10.2023 (kinnistu registriosa väljavõte eksperthinnangu lisas nr 2) - Maa-ameti geoportaali maainfo kaardirakendus, seisuga 09.10.2023 (hübriidfoto eksperthinnangu lisas nr 3) - Maa-ameti geoportaali teeregistri kaardirakendus, seisuga 09.10.2023 - Maa-ameti geoportaali kõlvikute kaardirakendus, seisuga 09.10.2023 - Maa-ameti geoportaali fotoladu, seisuga 09.10.2023 - Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardi kaardirakendus, seisuga 09.10.2023 (kitsenduste kaart eksperthinnangu lisas nr 4) - riiklik ehitisregister www.ehr.ee, seisuga 09.10.2023 (väljavõte registrist eksperthinnangu lisas nr 5) - kohaliku omavalitsuse kodulehekülg, seisuga 09.10.2023 - Vahtriku maaüksuse detailplaneering (DP-01-346)
-----------------------	--

1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik eksperthinnangus sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel:

- hinnataval varal ei esinenud selle üle vaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama
- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ja on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi.

Käesoleva töö teostamisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust ei eksisteeri või et saastekõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saasteainete või ohtlike ainete olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hindamisobjektile ja naaberobjektidel teostatud ning teostatavat tegevust eesmärgiga teha kindlaks, kas nimetatud kasutused või nende objektide maa võiks olla või on olnud hinnatava objekti suhtes saastav. Hindaja ei pea omama saasteainete avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saasteaine olemasolu eest. Juhul, kui hindamisjärgselt ilmneb, et hindamisobjektile või naabruses eksisteerib saastaineid või allikaid või et hindamisobjekti on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust (EVS 875-4).

Hindaja annab tellijale ainulitsentsi koos all-litsentsi andmise õigusega kõigile lepingu alusel teostatud tööle tekkivatele varalistele õigustele, sealhulgas autoriõiguse seaduse § 131 ja § 132 nimetatud varalistele õigustele, ning need loetakse tellijale üleantuks lepingu hinna tasumisega. Hindaja kinnitab, et ta on võtnud tarvitusele kõik meetmed autori(te) isiklike õiguste realiseerimiseks viisil, mis ei takista ega raskenda töö tulemusena valminud teose kasutamist ega varaliste õiguste teostamist tellija poolt.

Hindaja kinnitab, et autor(id) on andnud nõusoleku teha tellijal töö tulemusena valminud teoses ja selle pealkirjas mistahes muudatusi, samuti lisada teosele teiste autorite teoseid (illustratsioone, eessõnasid, järelsõnasid, kommentaare, selgitusi, uusi osasid jms).

2. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

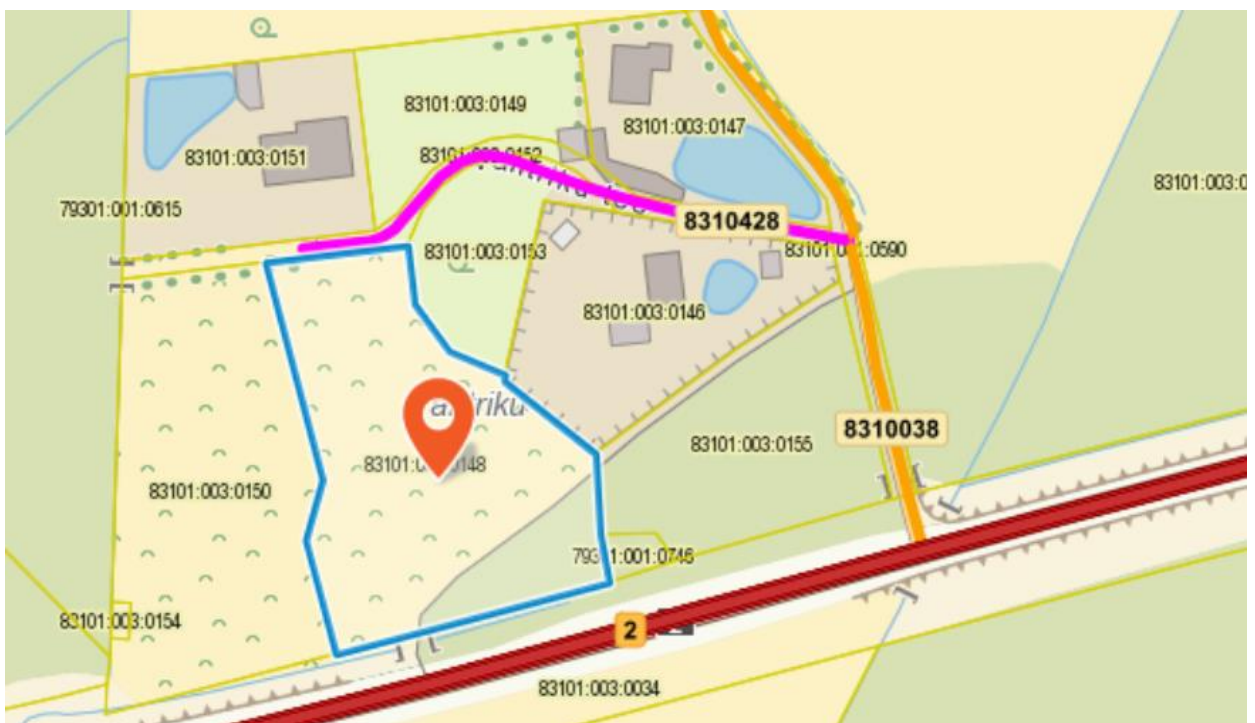
2.1 Hinnatava vara koosseis

Aadress:	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Vahtriku tee 2
Kinnistu nimi:	Vahtriku 2
Registriosa number:	3032604
Vara liik:	kinnisasi
Katastritunnus:	83101:003:0148
Katastriüksuse pindala:	6458 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve:	100% ärimaa
Omanik:	Wesico Infra OÜ (registrikood 11499439)
Hinnatava vara igakordse omaniku kasuks seatud piiratud asjaõigused:	väärtuse kuupäeva seisuga registriosa I jaos puuduvad
Koormatiseid ja kitsendused:	väärtuse kuupäeva seisuga registriosa III jaos puuduvad
Hüpoteegid:	väärtuse kuupäeva seisuga registriosa IV jaos puuduvad
Hinnatavat vara koormavad üüri- ja rendilepingud:	väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud aspektid, piirangud:	väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad
Kinnistu registriosa väljavõtte hindamisaruande lisas nr 2 ja katastriüksuse hübriidfoto eksperthinnangu lisas nr 3.	

2.2 Asukoht

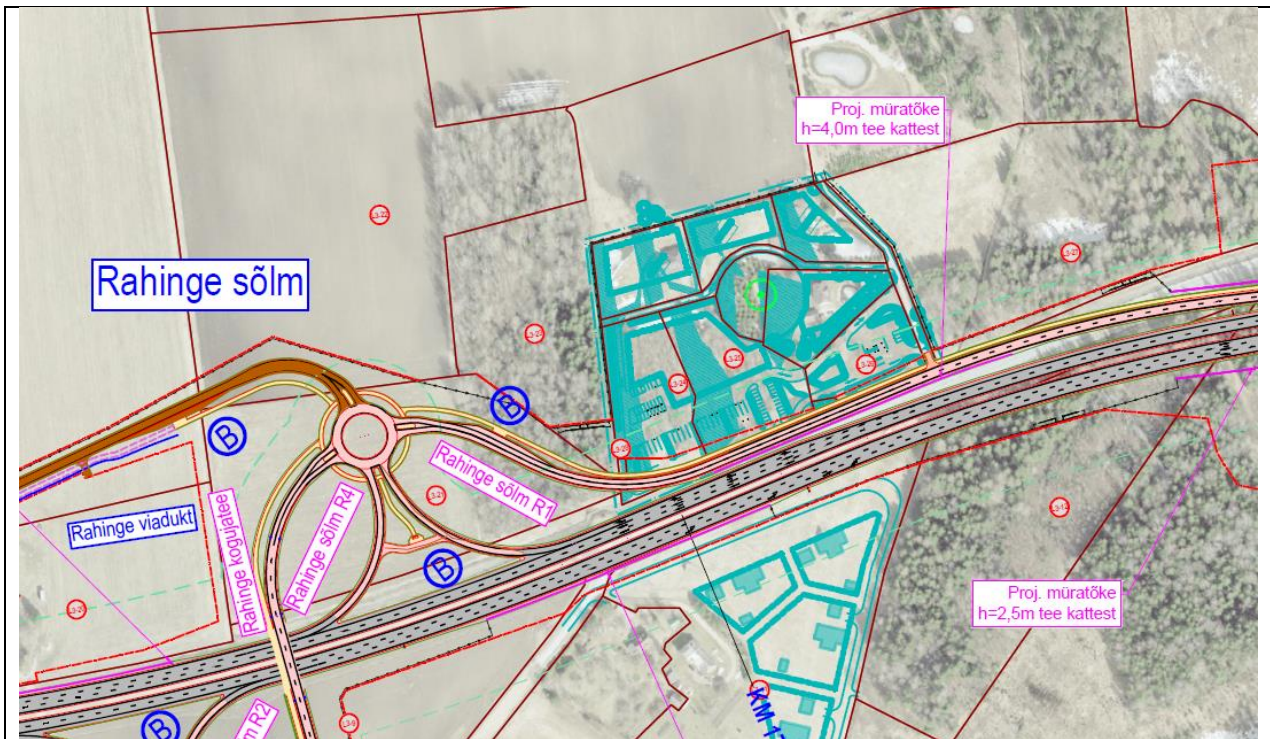
Makroasukoht		
Maakond, asustusüksus:	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla	
Kaugus keskustest:	Tartu kesklinnast (Raekoja platsist) ~8 km kaugusel, Tartu linna piir umbes 5 km kaugusel, linnapiirist umbes 5 km	
Mikroasukoht		
Naabus:	krunt paikneb riigi põhimaantee ääres (mahasõit olemas) ning on hästi nähtav ja lihtsasti ülesleitav. Lisaks hinnatavale kinnistule paikneb Vahtriku tee ääres veel kaks hoonestamata ärimaa sihtotstarbelist kinnistut ning kolm hoonestatud ja üks hoonestamata elamumaa kinnistu. Naabruses asuvad hetkel valdavalt metsa- ja põllumaad ning individuaalmajapidamised. Krundi hea nähtavus, suur mööduv liiklusvool ning Tartu linna vahetu naabus on põhjused, miks piirkond on sobilik äritegevusega tegelemiseks. Kinnistu piirneb lõunast riigiteega, põhjast eraomandis Vahtriku tee tänavaga, läänest Vahtriku tee 4 hoonestamata ärimaaga ning idast hoonestamata ärimaaga (Vahtriku park, 83101:003:0155), hoonestatud elamumaa ja kaitsealuse maaga (Vahtriku, 83101:003:0146) ning tootmismaaga (Vahtriku puurkaev, 83101:003:0153)	
Müra ja saastus:	kõrge	
Juurdepääs:	jalakäijad	hea
	sõidukid	hea
	kommentaar	kinnistu piirneb lõunast riigiomandis Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teega nr 2, millelt pöörates on juurdepääs võimalik lääne suunalt munitsipaalomandis Nadeli tee T1 transpordimaalt ja lisaks sealt

	<p>edasi põhja suunalt eraomandis Vahtriku tee tänava transpordimaalt (tee nr 8310428). Vahtriku tee tänava omanikuks on viis eraisikut, väärtuse kuupäeva seisuga pole hinnatava vara igakordse omaniku kasuks teeservituuti seatud.</p> <p>Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teelt on olemas mahasõidukoht ja sellest edasi võsastunud pinnaskattega tee, mis viib Nadeli teeni T1 (tee pole kasutuses).</p> <p>Planeeritud alale on detailplaneeringuga kavandatud üks juurdepääs Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt mõlemast sõidusuunast mööda olemasolevat Nadeli teed. Kruntidele pos 5, 9, 11 on kavandatud avalikult kasutatav tee. Kruntidel pos 5, 9 ja 11 planeeritud hoonete ehitamiseks ei tohi anda ehitusluba enne nimetatud ristmiku projekteerimist. Kruntidel pos 5, 9 ja 11 planeeritud hoonetele ei tohi anda kasutusluba enne nimetatud ristmiku valmimist. Planeeritud ristmik tuleb detailplaneeringu kohaselt täpselt lahendada eraldi põhiprojektiga, kuid ristmiku projekteerimist ei ole Transpordiameti esindaja poolt edastatud info kohaselt eraldi vaja, see sisaldub Transpordiameti poolt tellitavas põhiprojektis (ligipääs planeeritud kogujateelt, säilib parem- ja vasakpööre)</p>
--	---



Kohalik-, era- ja metsatee	 Kohalik tee  Eratee  Metsatee	Riigiteed	 Põhimaantee  Tugimaantee  Kõrvalmaantee  Ramp, ühendustee  Muu riigitee  trassi osa
Registreeritud KÜ	 registreeritud KÜ		

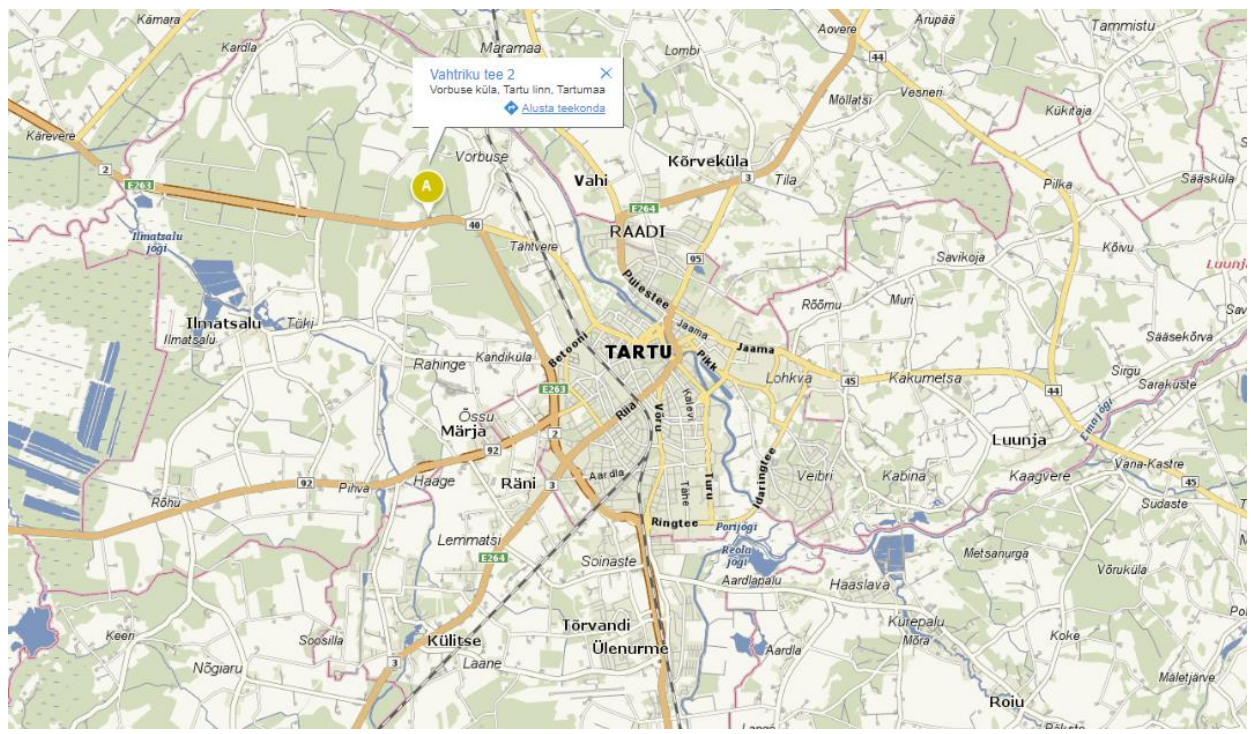
Allikas: teeregistri kaardirakendus Maa-ameti geoportalis

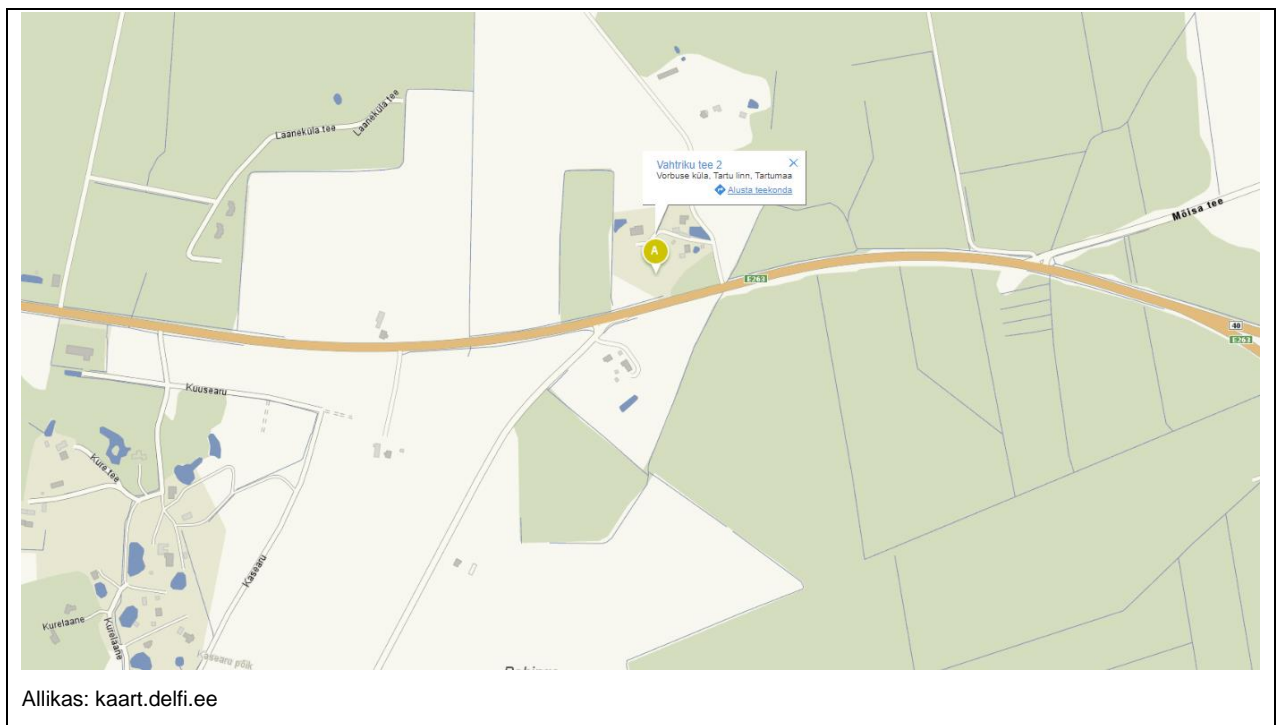


Allikas: riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu eelprojekti väljavõte (kogu skeem eksperthinnangu digitaalselt allkirjastatud faili konteineris)

Kaugused:	infrastruktuur:	lähimad piirkonda teenindavad kaubandus-teenindushoone, lasteaiad ja koolid paiknevad umbes 7-8 km kaugusel
	ühistranspordi-peatus	bussipeatus vahetult kinnistu naabruses Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres
Veekogu:	puudub	

Asukohaskeemid:





2.3 Katastriüksuse kirjeldus

Katastriüksuse tunnus:	83101:003:0148
Katastriüksuse pindala:	6458 m ² , peale äraloike (933 m ²) võõrandamist 5525 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve:	100% ärimaa
Kõlvikuline koosseis:	201 m ² muu maa 854 m ² metsamaa 5403 m ² haritav maa
Geomeetria:	ebakorrapärane, kuid suhteliselt kompaktne kuju



Allikas: maainfo kaardirakendus Maa-ameti geoportaalis, hinnatav kinnistu tähistatud sinise kontuuriga

<p>Reljeef:</p>	<p>tasane, kuid läänest ida suunas tõusev reljeef, absoluutkõrgused on vahemikus 53,0 - 56,0 m</p>  <p>Allikas: Maa-ameti geoportaali maainfo kaardirakendus</p>
<p>Piirdeaed:</p>	<p>puudub</p>
<p>Haljastus:</p>	<p>planeeritud haljastus puudub, hetkel kinnistul lepa- ja kasepuud (kõrgus valdavalt kuni 6-9 m, väheses osas umbes kuni 11 m). Detailplaneeringuga on ette nähtud kohustusliku kõrghaljastuse istutamine põhijoonisel näidatud kohtadesse, soovitatav lisaks kõrghaljastusele istutada ka madalhaljastust parklat eraldavatele haljasribadele</p>
<p>Jalg/sõiduteed:</p>	<p>pinnaskattega</p>
<p>Parkimisvõimalused:</p>	<p>puuduvad, parkimine on planeeritud kinnistul (manööverdamis- ja parkimisruumi saab olema piisavalt). Parkimine on detailplaneeringu kohaselt kavandatud krundisisesele. Kruntidele pos 9 ja pos 11 on planeeringuga kavandatud kokku 44 sõiduauto parkimiskohta ning 20 kohta bussidele või veoautodele</p>
<p>Maakasutuse kitsendused:</p>	<p>vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusele on katastriüksustel järgmised maakasutuse kitsendused:</p> <ul style="list-style-type: none"> - avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (ulatus 3118,44 m²) - planeeringu ala (tiheasustusala ja kohustuslik detailplaneeringu ala, ulatus 4848,49 m²) - elektripaigaldise kaitsevöönd (ulatus 309,23 m²). <p>Kitsenduste kaart, loetelu ja ulatus on toodud eksperthinnangu lisa number 3. Kuna kehtestatud on detailplaneering ja olemas ehitusõigus, siis hindamisaruande koostaja hinnangul ei piira kitsendused, arvestades nende olemust, ulatust ja paiknemist, vara sihtotstarbelist kasutamist ja ei oma vara hüvitusväärtusele märkimisväärset mõju</p>
<p>Üldplaneering:</p>	<p>Tartu linna üldplaneering on kehtestatud 7. oktoobril 2021. Vastavalt kehtestatud Tartu linna üldplaneeringule 2040+ on hinnatava kinnistu maakasutuseks ettevõtluse maa-ala (tähis ÄV). Olemasolev sihtotstarve on üldplaneeringuga kooskõlas.</p> <p><i>Ettevõtluse maa-ala on äri- ja tööstushoonestusega piirkond. Piirkonnas kehtivad tulenevalt krundi sihtotstarbest ärihoone või vastavalt tootmishoone maa-ala tingimused. Toetav otstarve ärihoonete maa, tootmishoonete maa. Toetava otstarbe suurim osakaal 49%.</i></p> <p><i>VOR7 asumi ehituslik iseloomustus: Vorbuse küla uusarendatavad ja seni</i></p>

valdavalt hoonestamata ärimaad. Maa-alad on reserveeritud eelkõige Tallinn- Luhamaa mnt lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate, kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Lubatud on ka büroohooned. Kruntidel kehtivad ärihoone maa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi täisehituse protsent, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uushoonestamise eelduseks on hooneid teenindava tänavavõrgu väljaehitamine. Hooned liigendada mahuliselt ja arhitektuurselt. Lubatud täisehitusprotsent 25%, maksimaalne korruselisus 2. Reeglina asub kaubandus-teeninduskeskus ühel krundil. Kruntimisel tuleb arvestada parkimis- ja haljastusnõuete täitmise vajadusega. Hoonete kavandamisel või krundi maakasutuse ümberkujundamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Parkimine tuleb liigendada haljastusega põhimõttel, kus üks 10 parkimiskoha kohta tuleb kavandada vähemalt üks haljassaarega puu. Planeeringu- või arhitektuurivõistluse koostamise kaalumise kohustus puudub

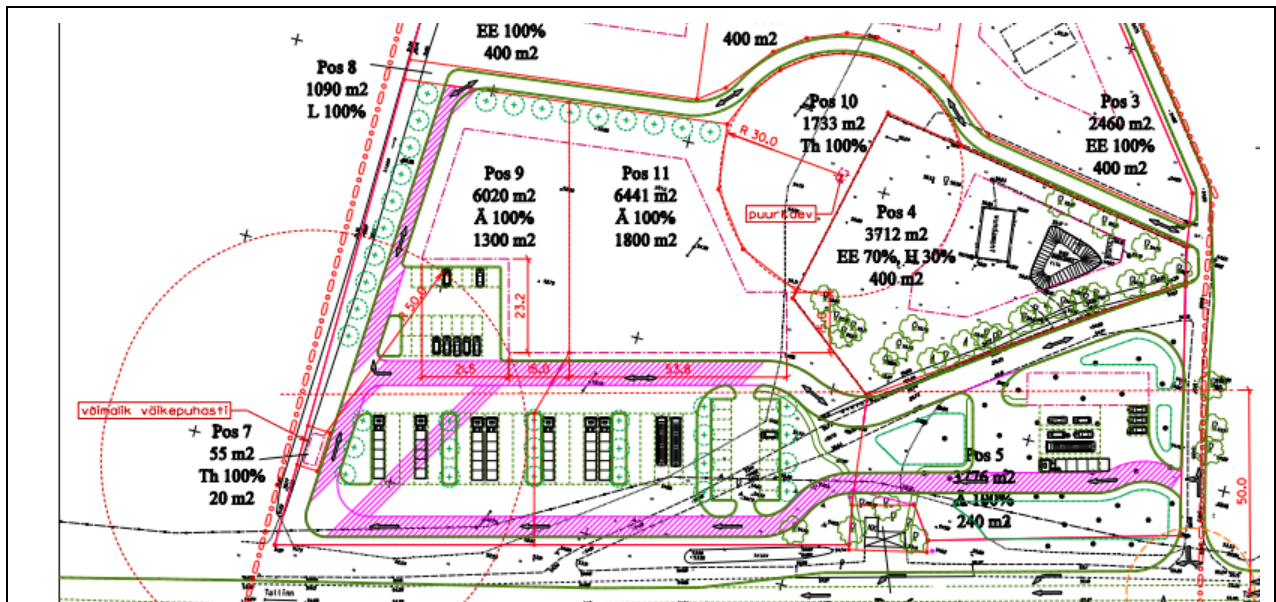


- Ä* - osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-ala
- Ä - ärihoone maa-ala
- ÄV - ettevõtluse maa-ala
- MA - maalise asustuse maa-ala
- OT - tehnoehitise maa-ala

Allikas: Tartu linna üldplaneeringu 2040+ maakasutusplaan

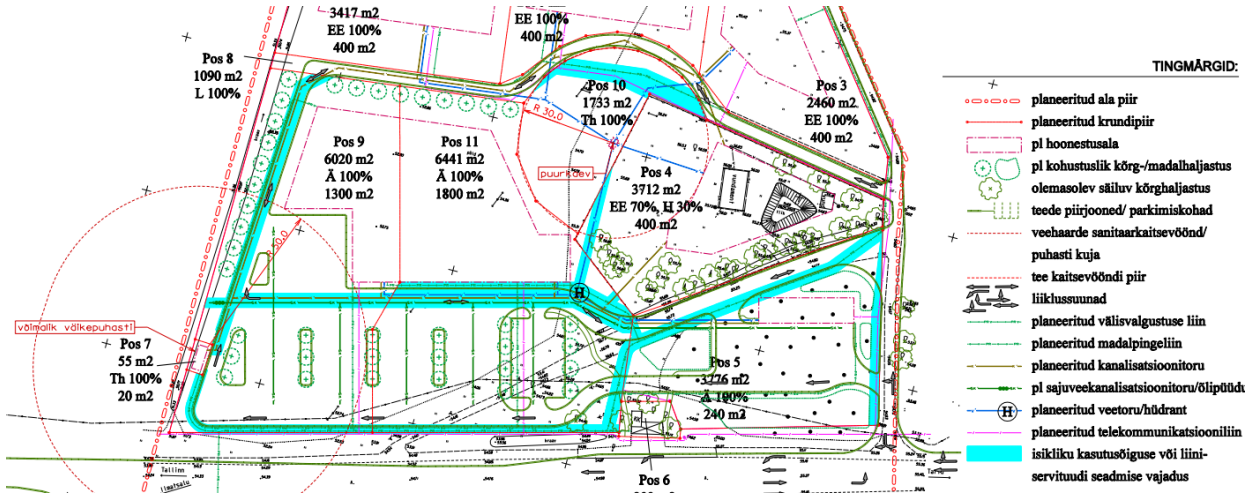
Detailplaneering:

Vahtriku maaüksuse detailplaneering DP-01-346 on kehtestatud 10.09.2004. Planeeringu eesmärk oli maa-ala jagamine veoautode teeninduskompleksiks parklate, kaubanduskeskuse ja sissesõiduteedega ning hoonestusalaks kolme kuni nelja ühepereelamu tarbeks.



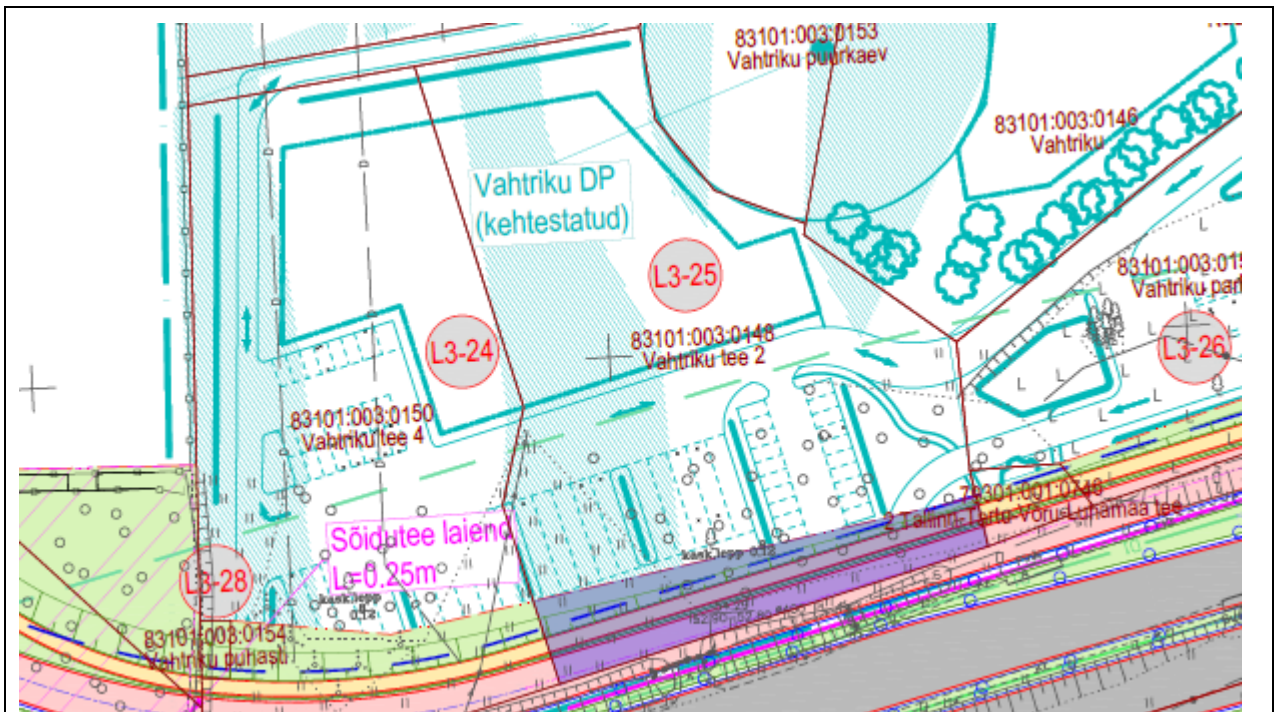
Allikas: Vahtriku maaüksuse detailplaneeringu DP-01-346 põhijoonis hinnatava vara osas (joonis tervikuna eksperthinnangu digitaalselt allkirjastatud faili konteineris), hinnatav vara positsioon nr 11

Ehitusõigus:	<ul style="list-style-type: none"> - 100% ärimaa - suurim lubatud täisehituse pindala 1800 m² ehk täisehitus 28%, üldplaneeringuga on lubatud kuni 25%) - lubatud kõrgus kuni 9 m - lubatud hoonete arv kuni 3. <p>Väärtuse kuupäeva seisuga on ehitusõigus realiseerimata</p>
Hoonestus:	puudub, riikliku ehitisregistri andmetel pole ehituslubasid väljastatud
Maakasutus:	hoonestamata, kuid ehitusõigusega (potentsiaalselt ärihoonega hoonestatav) ärimaa
Mullad:	gleistunud kahkjast leetunud muld (LPg), kahkjast leetunud muld (LP)
Elektrivarustuse liik:	<p>puudub, vara omaniku esindaja ütluste kohaselt on liitumine võimalik ampritasu põhiselt.</p> <p><i>Planeeritud kruntide elektriühendus on kavandatud planeeritud alast edelas asuvast Mosna alajaamast, millest tuleb tuua maa-aluse kaabliga elekter planeeritud alasse. Olemasolevad õhuliinid on kavandatud likvideerida, kuid seda ei või teha enne, kui on tagatud olemasolevatele õhuliini tarbijatele elektriühendus. Elektriühendus on kavandatud kõigile kruntidele. Kavandatav elektritarbimine on vahemikus 80-120 kW. Kruntide piiridele tulevad liitumiskapid, millede asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis. Elektrivarustuse projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused elektrivõrku haldavalt ettevõttelt</i></p>
Veevarustuse liik:	<p>puudub.</p> <p><i>Kehtestatud detailplaneeringu põhjal peaks teostama liitumise hinnatavast varast kirde suunal paikneva positsiooni 10 ehk tänase Vahtriku puurkaevu kinnistu olemasoleva puurkaevuga. Tegemist on eraomandis kinnistule rajatud puurkaevuga, mille osas pole hinnatava vara igakordse omaniku kasuks servituuti / isiklikku kasutusõigust seatud, kuid detailplaneeringuga on isikliku kasutusõiguse seadmise vajalikkus ette nähtud. Alternatiivseks võimaluseks on uue lokaalse veekaevu rajamine. Kruntide pos 5, 9 ja 11 hoonestamise korral tuleb kas rajada krundi pos 11 idaosasse hüdrant või ehitada ühele kruntidest maa-alune tuletõrje veehoidla, mis esteetiliselt sobiks kavandatud keskkonda. Koostöös Päästametiga võib projekteerimise käigus hüdrandi/veehoidla asukohta täpsustada</i></p>

Kanalisatsioonivarustuse liik:	puudub. <i>Kruntide pos 5, 9 ja 11 kasutusele võtul tuleb reovee käitlemiseks rajada reoveepuhasti ning kõikidelt kruntidelt (ka nendelt, kus on lokaalne kogumismahuti) juhtida reovesi puhastisse, puhastada ning seejärel juhtida vesi loodusesse (olemasolevasse kraavi). Veekogusse juhitud vesi peab vastama veekogusse või pinnasesse juhitava vee nõuetele. Prognoositav kanalisatsioonikogus alal on 6 m³/d. Heitvee juhtimiseks suublasse on vajalik vee erikasutusluba. Tegemist on eraomandis kinnistule rajatud puurkaevuga, mille osas pole hinnatava vara igakordse omaniku kasuks servituuti / isiklikku kasutusõigust seatud, kuid detailplaneeringuga on isikliku kasutusõiguse seadmise vajalikkus ette nähtud. Alternatiivseks võimaluseks on uue lokaalse puhasti rajamine. Kruntidelt pos 5, 9 ja 11 tulenev sajuvesi tuleb kokku koguda ja juhtida läbi õli- ja liivapüüduuri ala lääneservas olevasse kraavi. Muudelt aladelt tulev sajuvesi tuleb immutada pinnasesse</i>
Võrgugaas:	puudub (liitumisvõimalus puudub)
Kaugküte:	puudub (liitumisvõimalus puudub)
	
Allikas: Vahtriku maaüksuse DP-01-346 detailplaneeringu tehnovrkude joonis	
Maaüksuse kirjelduse illustreerimiseks on eksperthinnangu lisas nr 1 fotomaterjal, lisas nr 2 katastriüksuse hübridfoto ja lisas nr 5 piirkonna kaldaerofotod	

2.4 Planeeritava äralõike kirjeldus

Katastriüksuse tunnus:	äralõige teostatakse katastriüksusest tunnusega 83101:003:0148
Äralõike pindala:	933 m ² (maa-ala ei ole töö koostaja hinnangul võimaliku müügiobjektina käsitletav, kuna selle väikese pindala, pikliku peenikese geomeetria, riigimaantee ääres avalikult kasutatava tee kaitsevööndis paiknemise tõttu (ei pole võimalik saada ehitusõigust) ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele)
Positsiooni nr:	L3-25



Maaeralduse ulatus

Allikas: Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu eelprojekt (töö nr 20085-2, Roadplan OÜ), äralõike joonis tervikuna eksperthinnangu digitaalselt allkirjastatud faili konteineris

Paiknemine:	äralõige paikneb maaüksuse lõunapoolses osas piirnedes lõunast riigimaanteega
Geomeetria:	piklik kuju, suurim laius umbes 10-15 m, pikkus 75-80 m
Reljeef:	tasane



Allikas: hindaja poolt vara ülevaatusel tehtud fotod

Piirdeaed:	puudub
Jalg/sõiduteed:	puuduvad
Haljastus:	puudub (maa-alal on looduslik rohtkate, väheses osas võsa, üksikud puud)
Üldplaneering:	vastavalt kehtestatud Tartu linna üldplaneeringule 2040+ on maakasutuseks ettevõtluse maa-ala (tähis ÄV)
Detailplaneering:	Vahtriku maaüksuse detailplaneering DP-01-346 on kehtestatud 10.09.2004
Ehitusõigus:	äralõige ei paikne detailplaneeringu järgsel hoonestusalal, äralõike osas ehitusõigus puudub

Hoonestus:	puudub
Katastriüksuse maakasutus äralõike järgselt:	arvestades asjaolu, et tegemist on kinnistu ühel küljel paikneva peenikese ribaga, mis ei teostata detailplaneeringuga planeeritud hoonestusalalt, siis arvestades maaüksuse äralõikejärgset pindala, on hindaja seisukohal, et kinnistu kasutamine planeeritud ärimaana saab jätkuda planeeritud viisil

2.5 Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväärsuse kohta

Hüvitusväärtust mõjutavad vastuolud andmetes puuduvad ja hindaja hindab andmeid usaldusväärseks.

3. TURUÜLEVAATED

3.1 Makromajanduse ülevaade

Alus – Eesti Pank, Eesti Statistikaamet, Rahandusministeerium, Eesti Konjunktuuriinstituut, Maksu- ja Tolliamet 15.09.2023

2022. aasta alguses esile kerkinud Ukraina kriisist alustades on otsetel ja kaudsetel põhjustel majandust tabanud 2022. aasta III kvartalist taaskordne surutis. Kuigi Eesti majandussidemed seoses Venemaa ja Valgevenega olid ekspordi osas suhteliselt vähesed, kujundavad rakendatud majandussanktsioonid siiski arvestatavat mõju just imporditavate kaupade hinnatasemetele, mille juures hinnatõus on 2022. aastast olnud üheks tõsisemaks probleemiks edasise majanduskasvu kui ka elanikkonna reaalsissetulekute kasvu hoidmisel. Kiire inflatsiooniga keskkonnas asuti 2022. aastast baasintressimäärasid järsult tõstma, mis on omakorda majanduslangust võimendanud ning 2023. aasta osas võib oodata selgelt majanduslanguse jätkumist. Tänavu I kvartalis langes sisemajanduse kogutoodang reaalhindades aastases võrdluses 3,8% ja II kvartalis 3,0%, mille juures majanduskasvu ootusi on 2023. aasta II poolest taaskordselt tulevikku edasi lükatud, kuid II kvartalis majanduslangus enam kvartaalselt ei süvenenud. Eestis on majanduslangus esinenud kvartalivõrdluses juba kuus kvartalit järjest. Erinevad institutsioonid prognoosivad 2023. aastaks Eesti majanduse reaallanguseks ligi 2%. Majanduse nominaalkasv on püsinud siiski ka viimastel kvartalitel endiselt pigem kiire ning tööturul on olukord olnud endiselt üsna hea, viidates olukorrale, kus majanduslikult ei ole veel olukord ehk laiapõhjaliselt niivõrd halvenenud.

Edasine majanduskasv eeldab lühiperspektiivis pakkumispoolsete probleemide lahendamist tarneahelates (sh hinnatõusu pidurdamist) ja tööjõu liikumise osas ning pikemas perspektiivis investeringuid ja tootlikkuse kasvu kui ka paralleelselt laenu raha taaskordset odavnemist. Valitsus peaks majanduskasvu ja konkurentsivõimet toetama hetkel võimalikult positiivse ettevõtluskeskkonnaga, kuid peale riigikogu valimisi on 2023. aastal mindud selles osas aga hoopis vastupidises suunas. Majanduse täiendav laenu rahaga toetamine tooks aga ehk kaasa püsiva hinnatõusu, suurema palgasurve ja ettevõtete investeringute vähenemise, mis võivad mõningase viitajaga ohustada ettevõtete konkurentsivõimet. Valitsussektori suurenenud kulutuste taustal oli juba ettenähtavalt üha suurem risk, et maksukoormus võib asuda mõningase viitajaga suurenema. Edasine majanduskasvu potentsiaali realiseerimine sõltub suuresti 2021. aasta lõpust esile kerkinud inflatsioonilise keskkonna rahunemisest ning tarbijakindluse halvenemise ulatusest, mis on viinud ettevõtete ja majapidamiste investeringute ja kulutuste vähenemiseni paralleelselt laenu raha järsu kallinemisega. Üleüldiselt kuigi kiiret majanduskasvu taastumist siiski veel lähikvartaliteks ei näi.

2022. aastal suurenes Eestis kaupade eksport 17% ja import 23% võrra. Olenemata koroonakriisist suutis Eesti 2020. aastal eksporditurgudel oma turuosa kasvatada ning vägagi positiivne konjunktuur eksporditööridele jätkus kogu 2021. aasta vältel. 2020. aasta II pooles aset leidnud tugev ekspordikasv tulenes peamiselt üksikutest sektoritest, kuid 2021. aasta I pooles asus olukord laiapõhjaliselt paranema. Kiirenenud toormehindade kasvu, taaskordselt kiirenenud palgakasvu ja kõrgete energiahindade taustal võis aga eeldada, et Eesti konkurentsivõime eksporditurgudel asub mõningase viitajaga halvenema ning seda võis ka juba 2022. aasta II poolest täheldada. Kui 2022. aasta I pooles hoidsid kaubavahetuse kasvu tagasi peamiselt pakkumispoolsed takistused just tarneahelatega seotud probleemide tõttu, siis aasta II poolest on taas välisnõudlus vähenenud, mõjutades eriti tugevalt tööstussektori lõikes just puidu- ja mööblitööstust. 2023. aasta juulis vähenes kaupade eksport jooksevhindades võrreldes aastatagusega 26% ja import 20%. Tänavu II kvartalilist on olnud märgata, et ekspordi vähenemine on muutunud üha laiapõhjalisemaks ning ettevõtjate hinnangud ka 2023. aasta II poole osas on saanud varasemaga võrreldes järk-järgult pessimistlikumateks.

Veel 2022. aasta I pooles olid eluasemelaenu intressimäärad Eestis ajalooliselt madalaimal tasemel (märtsis madalaim tase 2,02%), kuid laenuintressi fikseerimise soov ei olnud laenuvõtjatel olenemata seejärel esilekerkinud euribori järsust tõusust kasvanud. Suurenenud konkurentsi ja EKP ekspansiivse rahapoliitika tõttu olid intressimäärad 2020. aasta juulist üsna kiirelt alanenud, kuid see oli pelgalt ajutine ning 2022. aasta suve algusest asusid intressid taas kasvama, küündides 2022. aastal keskmiselt 2,68% ja 2023. aasta juulis juba 5,60% juurde. Pankade likviidsuse üleküllus ja 2022. aastast aset leidev

elamispindade turu jahenemine võib konkurentsi suurenedes suunata intresse siiski ülespoole oodatust väiksemas ulatuses, mille juures põhiliselt mõjutab krediidi hinda küll kasvanud euribor, kuid valdav osa Eestis tegutsevatest pankadest finantseerivad end läbi hoiuste, mis kipuvad keskmiselt olema jätkuvalt odavamad. Finantsturud ootasid 2023. aasta septembri keskpaigas euribori osas 2024. aasta alguseks 4% tasemele jõudmist, mille juures seega suurem laenuraha kallinemise periood on juba arvatavalt seljataha jäänud.

Tähtjaks tasumata laenude maht on püsinud aga jätkuvalt väga madal, üle 60 päeva viivises olevate eluasemelaenude osakaal eluasemelaenude portfelist oli veel jaanuaris 0,09%, mis on siiski ootuspäraselt viimastel kuudel taas veidi suurenenud (juulis 0,12%). Viivislaenude osakaalu vähenemist oli 2021. aasta sügisest suuresti mõjutanud II pensionisamba raha vabanemine, kuid praegust mõningast kasvu on mõjutanud 2022. aasta sügisest avaldunud majanduslik olukord. Eluasemelaenuturu võimaliku ülekuumenemise taustal tõi Eesti Pank veel 2022. aasta alguses välja, et võib vajadusel laenuandmise tingimusi karmistada, kuid sellele oli viidatud ka juba varasematel aastatel ning tagantjärele vaadatuna oleks seda võinud tegelikkuses ka juba 2021. aasta II pooles teataval määral teha, sest 2022. aasta IV kvartalilist on kinnisvaraturul laiapõhjaline jahenemine alanud ning taolisi laenuandmise piiranguid ei ole kuigi laialdaselt sisse viidud. KredExi käenduse osas mõningad esmased muutused küll toimusid, kuid nende mõju oli turul toimuva osas marginaalne. Eesti Pank on omakorda 2022. aasta lõpust viidanud, et eluasemelaenude väljastamise nõudeid pole lähiajal enam täiendavalt plaanis muuta.

Ettevõtete pikaajaliste laenude keskmine intressimäär on püsinud muutlik, mis on tingitud sellest, et laenuprojektide ja ettevõtete endi riskitase erineb kuust kuusse rohkem kui majapidamiste puhul. 2023. aasta juulis väljastatud pikaajaliste ärialaenude keskmiseks intressimääraks kujunes 6,05%, mida oli mõnevõrra enam kui viimase 12 kuu keskmine. Ettevõtete pikaajaliste laenude intressimäärad olid veel 2022. aasta esimese nelja kuu vältel langenud laiapõhjaliselt pea kõikides tegevusvaldkondades, seda eeskätt töötlevas tööstuses ja põllumajanduses. Krediidiasutuste vahel suurenenud konkurentsi oli enne 2022. aastat parandanud madalate intresside keskkonnas krediidi kättesaadavust teataval määral ka ettevõtete jaoks. 2023. aasta alguseks oli viivises olevate ettevõtete laenude hulk korraks suhteliselt kiiresti kasvanud, mille juures ka aastate 2022 - 2023 inflatsiooniline keskkond on mõjutanud teatud tegevusalasid keskmisest tunduvalt enam, seda eeskätt kõrgete energiahindade ja kehvade tarbijakindluse taustal. Kuid, seejärel ei ole sarnaselt kodumajapidamistele olnud täheldada, et ettevõtete maksekäitumine oleks veel 2023. aastal üldiselt kuigi kehvasti situatsioonis. Mitmed koroonakriisist kannatada saanud ettevõtted võivad aga omakorda juba järgneva kobarkriisi taustal tänava lõplikult ukсед sulgeda, kuna neid on tabanud aastast aastasse kestvad püsivad ületamatud raskused, seda eriti madala lisandväärtusega ettevõtete puhul.

Septembri istungil otsustas Euroopa Keskpank (EKP) nõukogu tõsta hoiustamise püsivõimaluse intressimäära 4,00% tasemele, mille juures edasiselt võib aga 2023. aastal ehk oodata olukorda, kus intressimäärasid enam ei tõsteta. Positiivsete reaalinintresside keskkonna n-ö tagasitulek on siiski ka veel lähitulevikus Euroopas vähetõenäoline. Euroala finantssüsteemile pakutavat likviidsustuge on viimastel kuudel vähendatud ning netovaraostud 2022. aasta 1. juulist lõpetati. Eurosüsteem reinvesteeris varaostukavade raames ostetud aegumistähtajani jõudnud väärtpaperitelt laekuvaid põhiosa tagasimakseid püsivalt edasi, kuid ka vastava portfelli mahtu hakati 2023. aasta kevadest vähendada ja varaostukava raames tehtavad reinvesteeringud peatati 2023. aasta juulist (pandeemiaga seotud varaostukava on siiski jätkatud). EKP hinnastabiilsuse eesmärgiks on, et euroala inflatsioon püsiks 2% taseme lähedal, kuid EKP prognooside kohaselt pole seda kindlasti oodata enne 2025. aastat, kuna alusinflatsioon ei ole veel piisavalt aeglustunud. Intressimäärade tõstmine on asunud viitajaga jahutama nii majandust tervikuna kui ka paralleelselt kinnisvara- ja finantsturgudel toimuvat, kuid see ei lahenda vahepealset suures osas tarneahelate probleemidest põhjustatud hinnakasvu kiirenemist. Intressipoliitika muutustele on reageerinud 2022. aastast euribor, mis viitab aga justkui juba krediidikulude kõrgtaseme saavutamisele.

Eesti ettevõtete ja majapidamiste laenuportfelli kasv 2020. aastal olenemata koroonakriisist taas kiirenes, mida vedasid eeskätt eraisikutele antud laenud eesotsas eluasemelaenudega. Madala investeerimisaktiivsuse tõttu laenasid ettevõtted olenemata kiirenenud majanduskasvust 2021. aasta alguses veel suhteliselt vähe, kuid investeringute kasv sai seejärel järsult hoo sisse eeskätt II ja III kvartalil. 2021. aastal väljastati koguni 40% enam mittefinantsettevõtetele suunatud laene, mille juures

laenuõudluse kasv oli väljaspool turismi, meelelahutuse, majutuse, toitlustuse ja energeetika valdkonda laiapõhjaline ning 2021. aasta detsembris väljastati ajalooliselt suurimas mahus laene Eesti senise pangandusturu ajaloos. Laenukäibe kasvu oli viimasel ajal vedanud siiski peamiselt energeetikasektor ja kinnisvaraalse tegevuse valdkond. Kuni 2022. aasta septembrini kestnud pikaajaliste laenude mahu kasv pöördus seejärel taas langusesse, kuna ettevõtjate kindlustunne investeringuid teha on halvenenud. 2022. aastal üldiselt suurenes ettevõtete laenude käive küll 4,3%, kuid vähenes detsembris võrreldes aastatagusega ajutiselt koguni 49%. 2023. aasta esimese seitsme kuu vältel vähenes ettevõtetele suunatud laenude käive kuuel kuul (-11,8% kokku), mille juures kinnisvarasektoriga seotud laenude maht on moodustanud jätkuvalt suure osakaalu.

Koroonapandeemial oli hoiuste kasvule üsna laialdane mõju, mille taustal hoiuste kasv kiirenes 2020. aastast märkimisväärselt. 2022. aastal seejärel kasv küll jätkus (+1,9%), kuid seda viimaste aastate aeglaseimas tempos nii ettevõtete kui ka kodumajapidamiste puhul. Ettevõtete hoiuste maht kasvas 2022. aastal 1,8% ja majapidamistel 2,0%. Hoiuste kasvutempo taandus 2022. aastal peamiselt suurenenud kulutuste arvelt. Hoiuste maht kasvas 2022. aastal tunduvalt aeglasemini kui pankade laenu- ja liisinguportfell, viidates majandusagentide kapitaliseerituse halvenemisele ja võimalike maksehäirete esilekerkimisele lähitulevikus. Olenemata sellest, et inimeste säästud olid enne 2022. aastat tugevalt kasvanud, on selle taga olnud aga peamiselt jõukamad leibkonnad. Laiapõhjalise hinnakasvu taustal oli 2022. aastal täheldada, et paljud majapidamised elasid II poolaastal juba säästude arvelt. 2022. aasta detsembrist aga kodumajapidamiste osas hoiuste kasv taas jätkus ning see püsis ka 2023. aasta esimesel kuuel kuul (juunis võrreldes aastatagusega +2,8%). Juulist aga näib, et kodumajapidamiste säästmisvõimekus on taas löögi all, mille üheks põhjuseks võib kindlasti olla laenuraha kallinemine. Ettevõtete osas püsis 2022. aasta juulis hoiuste hulk võrreldes aastatagusega madalamal tasemel (-0,3%), viidates probleemkohtadele ka ettevõtlussektoris.

2020. aastal võis majapidamiste laenuportfelli 5,1% kasvu taustal märgata mõningast kasvutempo aeglustumist, kuid 2021. aastal kiirenes kasv seejärel 6,1% ja 2022. aastal 11% tasemele. Eluasemelaenude portfelli kasvas sealjuures 2021. aastal 9,2% ja 2022. aastal 11% võrra. Uute eluasemelaenude käive oli 2022. aastal eelnevast aastast 16% suurem. Eluasemete laenulepingute koguarv suurenes 2022. aastal 1,5%, mida oli tunduvalt rohkem kui 2021. aastal, kui II pensionisamba raha vabanemise taustal maksti suuresti tagasi just kodulaene. Keskmine laenusumma suurenes 2022. aastal 9,4%, mille kiirenemist mõjutas eeskätt laiapõhjaline elamispindade hinnatõus. Kuni 2022. aasta keskpaigani suurenenud kinnisvara- kui ka laenuturu aktiivsust mõjutas üldine elamispindade järele kasvanud nõudlus, väga odav laenuraha ning selle taustal suurenenud kinnisvarasse investeerimine. 2022. aastal üldiselt elamispindade turul tehingute arv vähenes, mida halvenenud tarbijaskonna kindlustunne omakorda 2022. aasta IV kvartalist võimendas ning see on esile kerkinud ka laenuturu näitajates. 2023. aasta juulis väljastati uusi eluasemelaene 28% võrra väiksemas mahus kui aasta tagasi, mille juures keskmine laenusumma suurenes 7,3% ja lepingute arv 0,4% võrra (kui võrdluses oli lepingute arv siiski veel aprillis neli kuud järjest vähenenud).

Olukord tööturul oli enne koroonapandeemiat pidevalt paranenud, kus mitteaktiivsete ja töötute arv oli vähenenud ja hõivatute arv oli kasvanud nii linnalistes kui ka maa-asulates. Tööturul osalemist on kasvatanud pensioniea tõus ning järk-järgult rakendunud töövõimereform. 2020. aasta märtsist kuni 2021. aasta alguseni võis tööturul märgata olukorra arvestatavat halvenemist, kuid seda peamiselt tööstus- ja teenindussektoris. Tööpuuduse tipp jäi 2021. aasta märtsi, olles seejärel kiirelt vähenenud kuni 2021. aasta detsembrini. Statistikaameti andmetel oli seejärel 2022. aastal tööjõus osalemise määr 73,3%, tööhõive määr 69,2% ja töötuse määr 5,6% tasemel. Tööturu andmed viitasid 2022. aasta I poolles küll töösuhete arvu kasvule, aga koroonakriisist enam mõjutatud tegevusalad olid jätkuvalt keerulises seisus ning Ukraina kriisi tõttu asus tööpuudus 2022. aastal taas suurenema, mille taustal on tööturule lisandunud rahvusvahelise kaitse taustal ka üha enam sõjapõgenikke. Eesti Pank prognoosib 2023. aasta tööpuuduse määraks 6,5%, mille juures kasv leiab suure osas aset aga eeskätt sõjapõgenike tööturule lisandumisest. 2023. aasta II kvartalis oli töötuse määr 6,7%, tööhõive määr 69,2% ja tööjõus osalemise määr jätkuvalt 74,2% (sh viimaste aastate kõrgeim näitaja), mille juures tööturul on seni läinud oodatust tunduvalt paremini, kuid töötute arvu pidev vähenemine on siiski pöördunud ja 2023. aasta II poolles arvatavalt tööpuudus täiendavalt suureneb.

2021. aastal kasvasid peamiselt energiakandjate kallinemise tõttu Eestis tarbijahinnad 4,6% ja 2022. aastal juba laiapõhjalise hinnatõusu taustal koguni 19,4% võrra. 2023. aasta augustis ulatus hinnakasv võrreldes aastatagusega aga juba pelgalt 4,6% tasemele, mille juures on viimastel kuudel olnud tegemist püsivalt oluliselt aeglasema kasvutempoga kui varasemalt. Energia- ja toorainehindade kasv oli kuni 2022. aasta sügiseni järsult kiirenenud, millele omakorda lisandus ka toiduainehindade, rõivaste ja teenuste hinnakasv koos üleüldise palgakasvu spiraaliga, kuid eeskätt energiahinnad olid kuni tänavu suvise perioodini juba arvestatavalt taandunud. Hetkel siiski näib, et vähemalt energiahindade osas võib aga inflatsioon taas kiirenema asuda. 2023. aastal võib siiski üldiselt oodata hinnatõusu aeglustumist, mille juures tarbijahindade kasv püsib erinevate institutsioonide prognooside kohaselt ligi 9% tasemel. Hinnatõusu aeglustumine algas 2022. aasta septembrist, mille juures 2023. aasta lõpus taandub hinnatõus ligi 5% juurde ning 2024. aastal peaks oodatav hinnatõus jääma ehk 4 kuni 5% tasemele. Tänaused kavandatud maksutõusude reformid, oodatust parem tööturu situatsioon kui ka geopoliitilised probleemid on prognoose 2023. aasta keskpaigast siiski taas ülespoole viinud.

Statistikaameti andmetel ulatus keskmine brutokuupalk 2022. aastal 1685 euroni, mida oli 8,9% enam kui varasemal aastal. Koroonapiirangute leevenemise, tööpuuduse vähenemise, tööhõive kasvu, majandusaktiivsuse suurenemise kui ka kiirenenud inflatsiooni tõttu oli palgakasv juba 2021. aastast hoogustunud. Tööealise elanikkonna vähenemise ning jätkuva hinnatõusu toel püsib perspektiivis surve edasisteks palgatõusudeks. Reaalpalga kasv on aga hetkel veel üsna aeglane ning oli 2021. aasta IV kvartalist üsna pikka aega koguni negatiivne, kuna aastane hinnatõus oli mitmetel kvartalitel kiirem kui palgakasv. 2023. aasta II kvartalis kasvas keskmine brutopalk 12,4% (1873 €), samal ajal kui tarbijahindade kasv oli 11,3% tasemel. Reaalpalga vähenemine on siiski II kvartalist pöördunud, mille juures elanikkonna ostujõud asub eeskätt 2023. aasta II poolest taas paranema. Suurem ebakindlus ja vähenenud sise- kui ka välisnõudlus pidurdab siiski ettevõtete soovi töötajaid juurde värvata, mis omakorda võib hetkel palgakasvurvet tagasi hoida. Eestisse saabunud sõjapõgenikud on varasemat tööjõupuudust teatud tegevusvaldkondades leevendanud, mis samuti vähendab 2023. aastal teataval määral võimalust palkadel kasvada. Erinevad Eestis tegutsevad institutsioonid prognoosivad 2023. aasta brutopalka nominaalkasvuks ligi 11%, mida toetab ka maksuvabatulu suurenemine ja miinimumpalga tõus.

Euroala majanduspoliitiliste ja julgeolekualaste probleemide, Euroopa panganduse probleemide, euroala monetaarpoliitiliste muutuste kui ka peamiselt Skandinaaviamaade kinnisvaraturul taaskordselt realiseeruvate riskide osas on järjekordselt põhjust muret tunda, mis võib peatselt väljenduma asuda ka siinsete pankade riskide juhtimises. Olustik on 2022. aasta algusest rahvusvaheliselt järsult halvenenud, kus Ida-Euroopa pingekoldest on nii majanduslikud kui ka sotsiaalsed probleemid kiiresti ülemaailmselt negatiivselt mõju avaldama asunud eeskätt läbi majandussanktsioonide ja julgeolekuriskide kasvu tõttu. Paralleelselt püsivad täiendavad pingekoldest endiselt ka Kesk-Aasias ning Hiina ja Taiwani vahel, mis põhjustab ebakindlust tuleviku ees üheskoos endiselt kiire inflatsiooniga, kus pikaajaliste prognooside tegemine on keeruline. Majandustegevuse piirangute kui ka rekordilise inflatsiooni pikaajaline kestus võib viia laiapõhjaliste probleemideni majanduses laiemalt, mis osaliselt on ka olnud Eestis 2023. aasta kevadel presenteeritud uute maksutõusude põhjuseks. Lühiajaliselt on eeskätt probleemiks järsult kallinenud laenu raha koos jätkuvalt kiire hindade kasvuga, mille juures üldiselt näib, et 2023. aasta majanduslanguse kui ka tööturu halvenemise prognoose on olenemata taanduvast hinnakasvust taaskordselt pessimistlikemaks korrigeeritud.

Kuni 2022. aasta keskpaigani püsinud madalate intressimäärade ja kasvanud inflatsiooni tõttu realiseerus oht, et kinnisvarahinnad ning eluasemelaenu ja kinnisvaraettevõtete laenu võivad hakata kiirenevas tempos kasvama, mida võis nii Eestis kui ka globaalselt 2021. aastast täheldada. Krediidi väljastamist 2020. aastal ajutiselt piirati, kuid 2021. aastal olid eluasemelaenu intressid juba madalamad kui enne koroonakriisi, mille järgselt 2022. aasta keskpaigast asus laenu raha järsult kallinema. Üldplaanis oli kinnisvaraturg Eestis koroonapandeemia sotsiaalsetele ja majanduslikele mõjudele suhteliselt vastupidav, seda eeskätt elamispindade turu lõikes. On aga olnud täheldada, et kiirest laenu raha kallinemisest tulenev negatiivne mõju osutub elamispindade turule 2023. aastal sügavamaks, mille juures turuaktiivsus on järsult vähenenud ja varade nominaalne hinnalangus algas paralleelselt 2022. aasta IV kvartalis. Kuigi laenu raha kallinemine lõpeb arvatavalt juba 2023. aasta sügis-talvel, jõuab kõrgemate intressimäärade mõju siiski tõenäoliselt piirkondlikule kinnisvaraturule kui ka üleüldiselt majanduskeskkonda üle teatava viitega. Viimast võib arvestataval määral mõjutada peamiselt 2023. aasta IV kvartalist ka Soomes ning Rootsis

asetleidev, kus sealne negatiivne mõju kinnisvaraturule kui ka näiteks ehitussektorile on võrreldes Eestiga olnud seni tunduvalt kehvem.

3.2 Eesti kinnisvaraturu ülevaade

Alus – Maa-amet, Eesti Pank, Statistikaamet, Eesti Konjunktuuriinstituut, Arco Vara statistika 15.09.2023

2022. aastal tehti Eesti kinnisvaraturul kokku 49 780 ostu-müügitehingut, mida oli 18% vähem kui varasemal aastal. Veel 2021. aastal oli tegemist ligi 12 aastat kestnud kasvutsükli vältel kõrgeima tehingute arvuga. Turuaktiivsuse langus oli 2022. aastal seejärel ootuspäraselt laiapõhjaline, alanedes nii kinnisasjade, korteriomandite kui ka hoonestusõigustega tehtud tehingute lõikes. Kunagine buumi periood sai küll 2021. aastal tehingute koguväärtuse osas ületatud, kuid jäi tehingute arvu osas jätkuvalt ületamata ning selle ületamist ei ole ka lähiaastatel oodata. Turu laiapõhjalisemat kasvu on pikemat aega tagasi hoidnud 2008. aasta majanduskriisi järgselt moodustunud erineva kiirusega ja arengupotentsiaaliga Eesti, kus kinnisvaraturgu on vedanud põhiliselt suuremad keskused ning väiksemate piirkondade turuaktiivsus ja hinnakasv on jäädavalt maha jäänud. 2020. aasta koroonakriisi mõju piirdus majanduslikult eeskätt teenindussektoriga, mistõttu ei olnud veel tollastel sündmustel Eesti väikeasumitele kuigi olulist negatiivset mõju, kuid 2022. aastast alanud tööturu halvenemise ja laenuraha kallinemise taustal võib ääremaastumine aastatel 2023 - 2024 piirkonniti taaskordselt võimenduda.

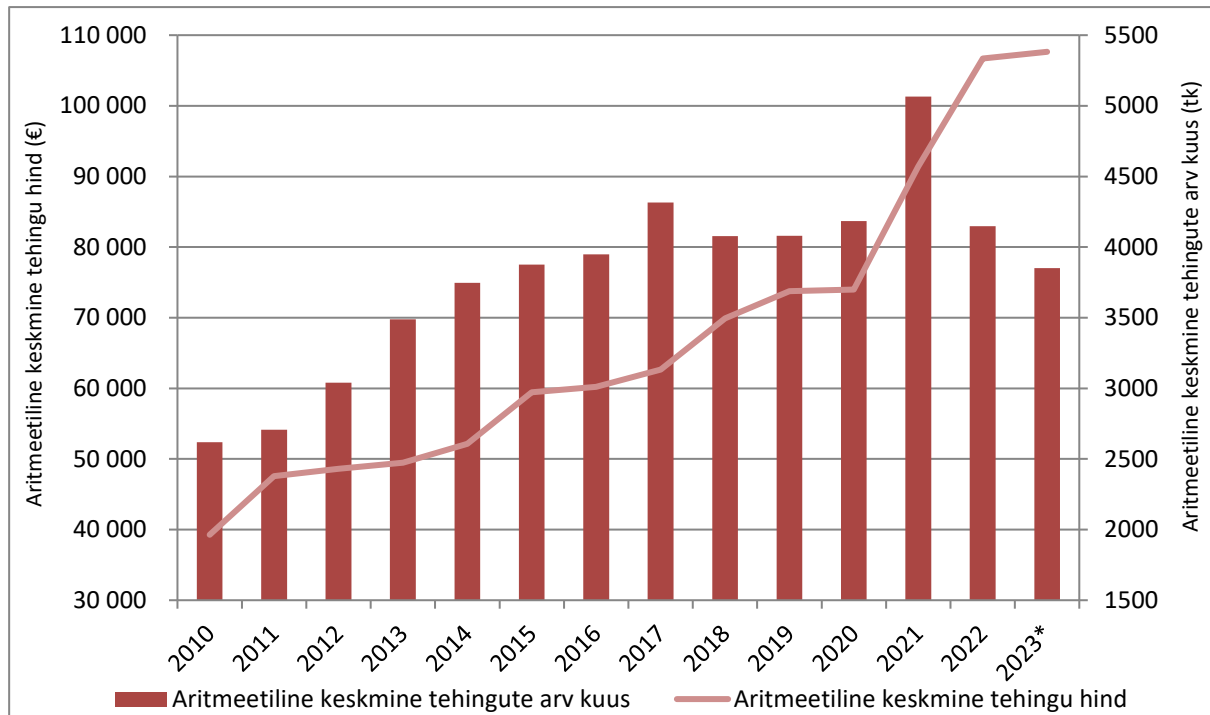
Kinnisvaratehingute arvu madalseis jäi tagasivaatavalt arvatavalt 2023. aasta I kvartalis

2023. aasta I kvartalis tehti Eestis nii kinnisasjadega, korteriomanditega kui ka hoonestusõigustega kokku pelgalt 8886 ostu-müügitehingut ligikaudu 0,9 miljardi euro väärtuses, mille juures II kvartalis tehti juba 11 131 tehingut koguväärtusega 1,2 miljardit eurot. Tehingute koguväärtuse kasvu panustasid veel 2021. aastal pea kõik kinnisvaraturu sektorid, kuid eeskätt siiski elamispindade turg, mis omakorda on andnud 2022. aastast turuaktiivsuse langedes ka ühe suurima panuse. Võrreldes 2022. aasta I kvartaliga vähenes tänava I kvartalis ostu-müügitehingute arv kõikide kinnisvaratehingute lõikes 27% ja II kvartalis 22% võrra. Kuigi turuaktiivsuse langustempo võrreldes aastatagusega 2022. aasta kvartalite vältel pidevalt süvenes (IV kvartalis -32%), siis tänava juba I kvartalis langustempo enam sügavamaks ei ulatunud ning turul on olnud hooajaliselt täheldada taaskordset ootuspärast ostuaktiivsuse kasvu.

Kuigi müügipakkumine asus 2022. aasta keskpaigast taas suurenema ja pakkumishindade kasv on kõikide turusektorite lõikes peatunud või ka juba segmenditi vahepeal langusesse siirdunud, on jätkuvalt kiire tarbijahindade kasvuga ja laenuraha kallinemisega seotud sündmuste taustal turuosaliste kindlustunne halvenenud, mistõttu on tõenäoline, et tehingute arvu langus võrreldes aastatagusega jätkub vähemalt 2023. aasta III kvartalini. Turuaktiivsus oli viimastel aastatel arvestataval määral üle pikaajalise potentsiaali ning selle taandumine on olnud ootuspärane ka ilma Ukraina ja euroala monetaarpoliitilisi sündmusi arvestamata, kuid viimased on olukorda negatiivses võtmes selgelt võimendanud ja see mõju kestab laialdaselt kogu 2023. aasta vältel. Praeguse langutsükli lõikes saavutati siiski madalaim turuaktiivsuse tase juba arvatavalt 2023. aasta I kvartalis.

2020. aastal võis Eesti kinnisvaraturul täheldada keskmise tehinguhinna edasise tõusu peatumist, kuna elamispindadega tehtud tehingute koguväärtuse osakaal ei suurenenud. Keskmise tehingu väärtuse kasvu aeglustumist soodustas lisaks Eesti madalamate hindadega piirkondades kasvanud tehingute arv, millesse panustasid 2020. aastal suuresti hajusa asustusega piirkondades soetatud puhkeotstarbelised varad. 2021. aastal pööras keskmine kinnisvaratehingu hind aga kiirele kasvule ning sarnases tempos kasv jätkus olenemata turuaktiivsuse langusest ka veel 2022. aastal, mida toetas laiapõhjaline kinnisvarahindade tõus veel eeskätt 2022. aasta I pooles. Äri- ja tootmisotstarbeliste varade üksikud tavapärasest kallimad tehingud on periooditi koguväärtuse kujunemist oluliselt mõjutamas ning tegid seda ka aastatel 2020 - 2022, mis on tulenenud ennekõike üksikute ettevõtete suurematest investeeringutest. Ka ettevõtjate kindlustunne on 2022. aasta algusest aga märkimisväärselt halvenenud, mis on väljendunud nii tootmis- kui ka ärimaade tehingute arvu laialdase vähenemise näol, viidates taandunud investeeringutele ja tööpuuduse kasvule. Ukraina sõjast, laenuraha kallinemisest kui ka taandunud välisõudlusest nii otseselt kui ka kaudselt tulenenud probleemid on kasvuvõimalusi tagasi hoidmas ning Eesti suhtes on oma hoiakut muutnud ka välisinvestorid.

Ostu-müügitehingute tehingute arvu- ja hinnadünaamika Eestis perioodil 2010 - 2023



* 2023. aasta andmed on toodud augusti seisuga.

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Elamispindade turg näitas 2023. aasta II kvartalis võrdlemisi tugevat hooajalist kasvu

2022. aastal tehti Eesti korteriturul kokku 28 358 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 25 468 ja mitteeluruumidega 2890 tehingut. Korteriomandite tehingute arv vähenes võrreldes aastatagusega 8,6%, sealjuures eluruumide puhul 8,1% ja mitteeluruumide osas 13% võrra. Edasise turuaktiivsuse kasvu võimalused olid juba 2022. aasta III kvartalil välistatud, seda nii Eesti suuremates kui ka väiksemates keskustes. Pakkumiste arv asus orienteeruvalt 2022. aasta keskepaigast suureneva ning elamispindade hinnad olid kasvanud enamike potentsiaalsete ostjate sissetulekute kasvust juba pikemat aega oluliselt kiiremini, halvendades üheskoos energia- ja krediidikulude kasvuga elamispindade kättesaadavust eeskätt aastatel 2021 - 2022. Kuigi ka Eesti väikelinnades oli tehingute arv 2020. aasta IV kvartalil 2022. aasta alguseni arvestavalt suurenenud, ei olnud siiski väikelinnades lähiaastatel turuaktiivsuse kõrgtaseme püsivust nagu oodata, sest siserändesaldo on jätkuvalt Tallinna kasuks negatiivne, iive on samuti negatiivne ning neid saadab omakorda rahvastiku pidev vananemine ja vähenenud uusehituse aktiivsus. Keskmise leibkonna suurus püsib Eestis senisel madalal tasemel ning vanema elanikkonna osas maalt linna kolimine püsib aktuaalne veel pikema perioodi vältel, hoides likviidsena just optimaalse suurusega keskküttega madalama korruse korterid.

Üleriigiliselt aktiivse korterituru taustal võis 2022. aastal märgata üha enam üksikute arendusprojektide algatamist ka Tartu-, Pärnu- ja Harjumaalt väljaspool, kuid krediidiandjad on olnud selliste projektide osas üsna pessimistlikult meelestatud. Kui koroonapandeemia mõjul tuli arendusprojektide külmutamist ette pigem erandlikel juhtudel, siis ehitushindade kasv kui ka 2022. aasta sügisest järsult vähenenud elamispindade järgne nõudlus on võimalikke arendusplaane üha enam edasi lükkamas. Mitmete Eesti väikelinnade osas jõuti siiski aastatel 2020 - 2022 hulgaliselt arendusprojekte edukalt läbi viia, mida võis nii pakkumise struktuuri paranemise, elamufondi vananemise aeglustumise kui ka üldise piirkondliku tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri jätkusuutlikkuse tõstmise osas pidada igati positiivseks nähtuseks. Aktiivseimate Eesti väikelinnade osas võib lähiperspektiivis oodata kohaliku omavalitsuse laenukoormuse kasvu, mille taustal viiakse ellu üha enam erinevate teemaplaneeringute raames kavandatud avalikku kasutusse suunatud infrastruktuuriprojekte. Niinimetatud turutõrgete likvideerimise tõttu peavad munitsipaalüksused aga järjest rohkem leidma viise, kuidas erasektori arendustegevust oma administratiivpiirkonnas 2023. aastast soodustada.

Uute ega ka järelturu korterite hinnakasv ei olnud enne koroonakriisi enam kiirenenud, aeglustunud kasv jäi kuni 2020. aasta märtsini valdavalt 3 - 6% vahemikku ning seda võis pidada võrdlemisi jätkusuutlikuks. 2021. aastal oli mitmetes väikelinnades aastane hinnakasv tüüpikorterite lõikes aga juba kiirem kui Tallinnas (üle +35%), viidates olulisele tasakaalustamatusele. Kuigi elamispindade hinnakasv oli viimastel aastatel väga kiire, on suhteliselt kiire olnud ka eestlaste sissetulekute kasv, mistõttu kinnisvara kättesaadavuse halvenemine kerkis tugevamalt esile alles 2021. aastal. Kiirenenud varade ja ka üleüldine tarbijahindade kasv viis kiireneva palgakasvuni, mis on seni tabanud tugevamalt eeskätt väikeasumite madala lisandväärtusega tööandjate jätkusuutlikkust ning taoline trend näib 2023. aastal selgelt võimenduvat. Olemasolev pakkumismaht on elamispindade turul võrreldes möödunud kümnendi keskpaigaga siiski jätkuvalt optimaalne, mistõttu laialdase hinnalanguse (üle -15%) esilekerkimise tõenäosus on 2023. aasta puhul vähetõenäoline. Võib eeldada, et Eesti korteriturul jõutakse aastase hinnakasvu osas 2020. aasta märtsini kestnud turusituatsiooniga üsnagi analoogsesse taustsüsteemi peatselt tagasi, seda tõenäoliselt 2024. aastal.

2023. aasta II kvartalis tehti Eestis korteriomanditega kokku 6568 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 5883 ja mitteiluruumidega 685 tehingut. Võrreldes 2023. aasta I kvartaliga suurenes eluruumide tehingute arv hooajaliste tegurite taustal 25%, kuid jäädes siiski võrreldes aastatagusega endiselt 20% võrra madalamale, mille juures edasine langustempo ei süvenenud enam juba I kvartalis. Veel 2022. aasta esimese kolme kvartali vältel tehti 1,4% võrra enam eluruumide ostu-müügitehinguid kui 2021. aasta samal perioodil, olles ühtlasi ka ainukeseks turusegmentiks, kus tehingute arv veel suurenes, kuid seda olid viitajaga vedanud ainult väljaspool Harjumaad paiknevad piirkonnad. Lähikuudel jääb korterituru hinnastatistikat kujundama ennekõike uute korterite müük, mille juures uute korterite võlaõiguslike lepingute sõlmimise osas võis veel 2021. aastal täheldada varasema kümne aasta rekordeid, kuid 2023. aastal on uute korterite nn ettemüük olnud viimaste aastate kehvemal tasemel. Viimastel kvartalitel peamiselt laenu- ja kommunaalkulude kasvu mõjul halvenenud elamispinna kättesaadavuse trend hoiab turuaktiivsuse kasvuvõimalused eelolevatel aastatel tagasihoidlikuna ning tänase makrokeskkonnaga seotud põhjustel on ehitusaktiivsus 2022. aastast taas langustrendis, võimaldades siiski 2023. aastal võimaliku hinnalanguse esilekerkimise korral oluliselt väiksemat volatiilsust kui näiteks 2009. aastal ning hoides uute korterite pakkumishinnad endiselt üsna kõrgel.

Elamuturu tänasest olukorrast taastumist toetavad suuresti Eesti demograafilised tegurid

2022. aastal tehti eluhoonetega hoonestatud maadega Eestis 6005 ostu-müügitehingut, mida oli 23% vähem kui varasemal aastal, kui sarnaselt korteriturule saavutati tänaseks möödunud kasvutsükli vältel kõrgeim aastane tehingute arv. Keskmiseks elamutehingu hinnaks kujunes 2022. aastal sealjuures 126 150 eurot, mida oli hinnakasvu aeglustumise taustal siiski 12% enam kui aasta tagasi. Kuigi turuaktiivsuse ja hinnatasemetel kasvu vedas aastatel 2020 - 2022 eeskätt Harju maakond, võis kuni 2021. aasta lõpuni täheldada siiski tehingute arvu üleriigilist suurenemist, mille taga olid peamiselt demograafilised tegurid. Potentsiaalseid ostjaid on elamuturule lisandunud üha enam nn laulva revolutsiooni põlvkonnast, kus kolmekümnendates tarbijad on kortereid üksikelanute vastu välja vahetamas ning võib eeldada, et taoline trend püsib ka veel lähiaastatel, kuid siiski 2021. aasta tasemest oluliselt möödudama tehingute arvu juures. Eluhoonetega hoonestatud maade tehingute osas võis turuaktiivsuse hoogustumist täheldada ennekõike 2020. aastast, mis ühtis ka elamuehituse samaaegse äärmiselt tugeva üleriigilise kasvuga. Elamuehitus on 2022. aastast asunud aga vähenema, mida on lisaks laenu- ja kommunaalkulude kasvule mõjutanud nii kasvanud kruntide kui ka ehituse hind, kuid paralleelselt veel 2022. aasta vältel ka vähene elamukruntide müügipakkumine.

Eesti elamuturust moodustavad valdava osa eelmisel sajandil ehitatud hooned, mis on tänasel hetkel võrdlemisi kehvast seisukorras. Kõrge moraalse kui ka füüsilise kulumiga elamuid on pakkumisel suurel hulgal, mis on üksikelanu eelistamist korterile peale 2000ndate finantskriisi tagasi hoidnud. Korteri 2022. aasta keskpaigani püsinud pidev hinnakasv ning eeskätt Eesti väikeasumites vähene 4- ja enamatoaliste korterite müügipakkumine suunas aga üha enam ostjaid just hajusa asustusega piirkondade elamute turule. Eesti elamuturu tugevamat kasvu hoiab arvestataval määral tagasi väike keskmise leibkonna suurus, mistõttu on nõudlus tänapäeval seega pigem väiksemate elamute järele, mida turul aga napib. Ostjaskonna huvi oli majandusliku kindlustunde pideva paranemise aegselt kasvanud just odavamate puhkeotstarbeliste varade ja maamajade vastu, seda eriti aastate 2020 - 2021 vältel, kuid meelelahutusega seotud kulutuste tagasitõmbumine on majandusliku kindlustunde halvenemise taustal 2022. aastast sama

kiiresti esile kerkinud kui alalise elukoha ostuhoovi taandumine. Kuigi peavoolumeedias on olnud juttu suvitusotstarbeliste varade puhul jätkuvalt kõrgest nõudlusest, on suvilate tehingute arv siiski tegelikkuses langenud veidi enam kui üksikelamute puhul.

Hoonestamata elamumaade vastu oli nii korteri- kui ka elamuturu kasvu hoogustumise järgselt ostjaskonna huvi tõusnud ennekõike Harju- ja Tartumaal, kuid viimasele kolmele aastale tuginevalt ka juba üha enam Eesti madalama aktiivsusega piirkondades. Üksikelamukruntide turul takistasid tänaseks möödunud kasvutsükli vältel hinnakasvu kiirenemist eeskätt kunagise buumi jooksul planeeritud, kuid seni väljaarendamata uuselamurajoonide, kinnistud, mis olid elamuturu aktiveerumise järgselt taas likviidsemaks muutunud. Tartu ja Tallinna lähiümbruses ning Eesti väikelinnades oli ostjate poolt enimeelistatud piirkondades elamuehituseks sobilike kruntide pakkumine 2021. aasta lõpuks järsult vähenenud. Viimane trend soodustas uute elurajoonide kujunemist keskustest aina kaugemal, kuid turg ei olnud kasvanud elamukruntide ega ka ehitushinna taustal nõus ostuotsuseid realiseerima ning elamuehitus asus 2022. aastast laialdaselt taanduma. Tervikliku infrastruktuuriga uuselamurajoone on lähitulevikus ilma kohalike omavalitsuste poolse kaasfinantseerimiseta esile kerkimas võrdlemisi vähe. Maaturul oli hinnakasv 2022. aastani tagasihoidlikum kui korteri- või elamuturul, mistõttu eelistab enamus kinnisvaraarendajatest ka lähitulevikus pigem madalama riskiga äriplaane. Üksikutes Eesti väikelinnades või nende lähiümbruses on elamuehituseks sobilikke krunte turule lisandunud hiljaaegu peamiselt kohalike omavalitsuste poolse koostöö tulemusena, kuid üldiselt näib olevat 2023. aastal pakkumismaht suurenenud seni pigem vähesel määral.

2023. aasta II kvartalis tehti Eestis eluhoonetega hoonestatud maadega kokku 1365 ostu-müügitehingut. Võrreldes eelmise kvartaliga kasvas tehingute arv koguni 57%, jäädes siiski aastatagusele 24% võrra jätkuvalt alla, mille juures langustempo enam ei süvenenud (veel I kvartalis -33%). 2021. aastal kujunes kõrgeima tehingute arvuga perioodiks II kvartal, mille järgselt on tehingute arv võrreldes aastatagusega pidevalt taandunud. Üldplaanis võis 2022. aastal märgata, et tempokas hinnakasv leidis aset kuni aasta keskpaigani ning III kvartalist ei saanud seejärel enam ei elamute ega ka korterite turul üldiselt võrreldes II kvartaliga olulisi hinnadünaamika muutusi täheldada. Valg- ja vastulinnastumise taustal siiski mõõdukas hinnatõus hajusama asustusega piirkondades viitajaga 2022. aasta III kvartalis endiselt jätkus, kuid IV kvartalist igasugune hindade kasv nii tehtud tehingute kui ka pakkumishindade lõikes laiapõhjaliselt lõppes.

2023. aasta I pooles võis piirkonniti nii ehituslikult uuemate kui ka vanemate elamute turul täheldada küll pakkumishindade üsna arvestatavat langetamist, kuid tehinguhindade osas ei olnud siiski olulisi hinnadünaamika muutusi aset leidnud ka veel II kvartali näitel, viidates pigem suuresti 2022. aasta II pooles lihtsalt ebarealistlikult kõrgele küündinud pakkumishindadele. Keskmise elamutehingu varasem hinnakasv pöörus 2023. aasta I kvartalis võrreldes aastatagusega 4,6-protsendiliseks languseks, kuid II kvartalis oli hinnalangus 121 800 eurose hinnataseme juures pelgalt 2,1% tasemel, viidates I kvartali osas pigem tehtud tehingute lõikes võimalikele struktuursetele muutustele. Halvenenud likviidsuse tõttu võib 2023. aasta III kvartali vältel eeskätt järelturul pakkumiste arv jätkuvalt veidi suureneda, kuid elamuturul näib laiapõhjalise hinnalanguse kui ka pakkumismahu kasvupotentsiaal olevat siiski jätkuvalt mõõdukam kui korteriturul ning seda eeskätt Eesti väikelinnades ja nende lähistel paiknevates alevikes. Viitajaga asus ka 2023. aasta II kvartalis siiski üleriigiliselt elamuturul pakkumismaht järsult kasvama, mille juures üldiselt kipub ajalooliselt elamuturg järgima korterituruga üsna sarnaseid trende, kuid seda madalama efektiivsuse taustal teatava ajalise nihkega.

Prognoosid

Eesti kinnisvaraturu aktiivsust jääb elukondliku kinnisvara osas hoidma lähitulevikus 1990ndate I pooles sündinud tarbijaskond, kuid nende mõju on võrreldes möödunud kasvutsükli vältel turgu kujundanud 1980ndate II pooles sündinud ostjaskonnaga oluliselt marginaalsem. Laulva revolutsiooni perioodil sündis Eestis kõige enam inimesi, kes lähitulevikus on pigem siirdumas korteriturult edasi elamuturule ning mistõttu saab likviidsuse osas 2023. aastast probleemsemaks just nõukogudeaegsete korterite turg eesotsas Eesti väikeasumitega. Aktiivne eluasemelaenuturul osalemine on viimaste aastate elamispinna kättesaadavuse halvenemise taustal vanuse osas veidi kaugemale nihkumas, kuid üldplaanis jäävad turgu jätkuvalt mõjutama eeskätt 28- kuni 34-aastased isikud. Aktiivseimateks piirkondadeks jäävad ennekõike juba väljakujunenud suuremad keskused eesotsas Tallinnaga ja selle lähiümbrusega, mis jätkavad kasvamist ka tänaste volatiilsete perioodide möödudes. Kui 2008 - 2009 aastate sündmustest taastumist

toetas kinnisvaraturul 1980ndate kõrge sündimus, siis eelolevad aastad on demograafilistele teguritele tuginevalt tunduvalt keerukamad lisaks ostu-müügitehingute turule ka üüriturul. Siiski, rändesaldo on Eestis olnud alates 2015. aastast positiivne ning Ukraina sõjaga seoses on Eestisse saabunud hulgaliselt sõja- ja ka Venemaa majanduspõgenikke, kes keskpikas perspektiivis siinset kinnisvaraturgu nii ostu-müügitehingute- kui ka üürituru lõikes toetavad. Tallinna ja selle lähiümbruse pideva kasvuga kaasneb aga Eestis madalama jätkusuutlikkusega piirkondade ääremaastumise püsiv jätkumine.

Arvestades Eesti elukondliku kinnisvaraturu edasisi arengutrende, võib 2023. aastaks prognoosida 2022. aastast tunduvalt madalamat turuaktiivsust (hinnanguliselt 2014. aastaga sarnane tase), mille juures siiski 2023. aasta I kvartali vältel tõenäoliselt turuaktiivsuse uus põhi juba saavutati. Hinnatasemetes osas on kasv 2022. aasta II poolest laiapõhjalisel lõppenud ja 2023. aasta esimese kolme kvartali vältel ei saa välistada kinnisvaraturul tervikuna mõningase hinnalanguse esilekerkimist, mille juures siiski Tallinna eestvedamisel juba näib, et suuremas osas leidis hindade langus samuti aset I kvartalis. Müügipakkumine on likviidsuse halvenemise taustal 2022. aasta keskpaigast arvestatavalt suurenenud, laenuuru tingimused on intressimäärade kasvu taustal tarbijate jaoks vähemalt 2023. aasta sügiseni halvenemas ning kõrge inflatsioon ja süvenenud kartus tööst ilma jääda sunnib inimesi oma tarbimiskulutusi laialdaselt tagasi hoidma eeskätt 2023. aasta IV kvartalini. 2024. aastal kiireneb aga elamispindade aastane hinnakasv tänaste volatiilsete perioodide möödudes tõenäoliselt taas reaalse brutopalgaga kasvuga sarnasele tasemele (~ 5%). Hinnataset jäävad elamispindade turul suunama 2023. aastal ennekõike uusarendused, mis on võlaõiguslike lepingutega võõrandatud aastate 2021 - 2022 vältel. Kobarkriis survestab ehitusaktiivsust püsima ka veel 2024. aasta I pooles madalal ning Eesti väikelinnades oodatud ehitusaktiivsuse kasv tuleb lähiaastatel oluliselt marginaalsem kui veel mõni aeg tagasi prognoositud.

2021. aasta septembrist vabanema asunud II pensionsamba raha suurendas elamispindade nõudlust ajutiselt ka veel 2022. aasta I pooles, mille mõju on aga edasiselt järjest marginaalsem ning mille taustal võib tagantjärele vaadatuna öelda, et vastav poliitiline meede oli suhteliselt halvasti ajastatud. Eluasemelaene väljastavate pankade nõuded jäävad küll takistama tehingute tegemist, kuid suurenenud konkurentsi tõttu on märgata, et krediidasutuste huvi uusi laene väljastada on olnud varasemast suurem, mis on kajastunud ka üha madalamates eluasemelaenude marginaalides. Globaalse finantskriisi põhjuseid ei oldud aastatel 2009 - 2019 lahendatud ning koroonakriisi ajal võimendatud ekspansivse rahapoliitika jätkuvate mõjude taustal võib prognoosida, et järsu avaliku sektori võlakoormuse kasvu tõttu ootab maailmamajandust ja tugeva reaalarvade vahepealse hinnakasvu tõttu ka üldist sotsiaalpoliitilist keskkonda 2023. aastal taaskordselt veelgi keerulisem olukord kui enne koroonakriisi, mille vastu on 2022. aastast hakatud minema intressimäärade tõstmise otsustega. 2022. aasta talvel esile kerkinud Ukraina sõda kui ka järsult kallinenud laenuvahaga keskkond hoiab siiski lähituleviku osas prognoosid üsna lahtised, sest lähikvartalid võivad olla hetkel ettenägematute sündmuste taustal suuresti määramatu olemusega.

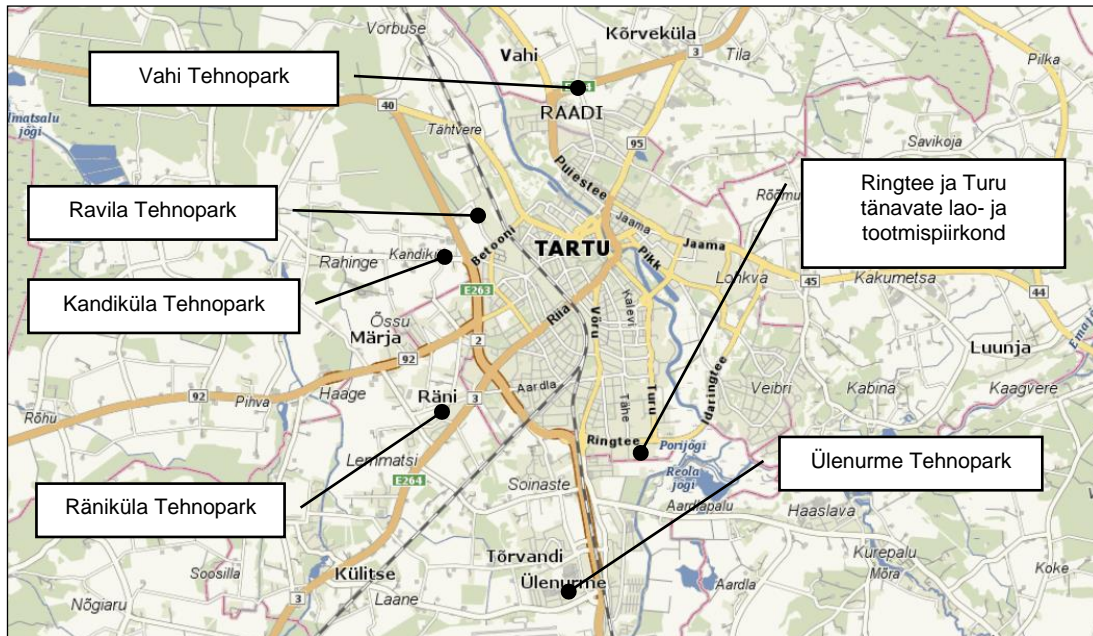
3.3 Tartu maakonna äri- ja tootmisotstarbelise kinnisvara turuülevaade

Eesti lao- ja tootmisotstarbeliste kinnisvarade turg on peamiselt Harjumaa keskne, aktiivseimateks piirkondadeks on veel Ida-Virumaa, Tartu- ja Pärnumaa, kus paiknevad Eesti siseselt suuremad tootmishoonete kompleksid ja suurimad linnad. Harju maakonna siseselt on lao- ja tootmispindade turg aktiivne ennekõike Tallinnas ja selle lähiümbruses, kus paiknevad põhimagistraalide ümbruskonnas nii ehituslikult vanemad kui ka tänapäevasema hoonestusega tootmispiirkonnad. Tartu maakonnas on aktiivsem lao- ja tootmispindade turg koondunud Tartu äärelinna (Ravila Tööstuspark ning Ringtee ja Turu tänava piirkond) ja linna lähiümbruse valdade tehnoparkidesse (Vahi, Ülenurme, Reola, Kandiküla ja Räniküla Tehnopark). Linna välistele aladele kerkib järjest enam ehituslikult uuemaid hooneid, mis rajatakse eelkõige Tartust väljuvate suuremate põhimaanteed äärde ja nende lähinaabrusesse.

Tartu linnaga piirnevate valdade osas on tehnoparkide ja üksikute tootmis- ja laohoonete arenduse kontekstis domineerivaks Kambja ja Tartu vald. Nende valdade rolli mastaapsust iseloomustab hästi ka äri- ja tootmiskaade otstarbeliste kehtestatud detailplaneeringute maht, mida on tunduvalt rohkem kui teistest Tartu linna lähiümbruses paiknevates valdades. Lao- ja tootmispindade koondumine väljapoole Tartut on loogiline, kuna Tartu siseselt puudub vastavaks arenguks piisav maaressurss ning logistiliselt on linnas tänapäeval suhteliselt ebamõistlik paikneda. Tartu linna siseselt on jooksvalt alustatud vanemate ning

kaasaja nõuetele mittevastavate tootmis- ja laopindade konverteerimisega muu kasutusotstarbega hooneteks või on asunud olemasolevat hoonestust lammutama, sest piirkondlikud arengutrendid ning kehtestatud planeeringud näevad perspektiivis ette pigem teisi kasutusotstarbeid (sageli elukondlik, viimastel aastatel ka mitteelukondlik külaliskorteritena).

Põhilised tootmis- ja laohoonete piirkonnad Tartu linnas ja selle lähiümbruses



Allikas: www.kaart.delfi.ee, tootmis- ja laohoonete piirkondadega täiendatud hindaja poolt

Varasema kümnendi jooksul laiapõhjaliselt kehtestatud detailplaneeringute raames on hoonestamata tootmismaa krunte küll endiselt hulgaliselt pakkumisel, kuid eelistatuid piirkondades on vaba maa hulk stabiilselt vähenenud ning aktiivne arendustegevus on siirdumas järjest kaugematesse ja uutesse piirkondadesse. Tootmisotstarbeliste kinnistute väärtust mõjutavad enim asukoht põhimagistraalide suhtes, kinnisasja pindala ning varustus tehnovõrkudega. Ehitusõiguse maht pole enamasti kuigi määrav, sest enamasti soovitakse rajada ühe- kuni kahekorruselist hoonestust ning suurem korruselisus on juba olemasolevate hoonete puhul sageli madala üürikega täituvuse tõttu ning kehvemast funktsionaalsusest tulenevalt pigem miinuseks. Siiski, üha enam on turul täheldada, et varasemate monofunktsionaalsete lao- ja/või tootmishoonete asemele rajatakse tänavapäeval mitmekorruselisi multifunktsionaalseid hooneid, mis koondavad sageli endas nii tootmis-, laoduse- kui ka büroo- ja kaubandustegevuse võimalusi, mistõttu tulevikus võib siiski muutuda lao- ja tootmispindade väärtustamine veidi rohkem diferentseerituks. Erinevate kaubandustegevuste raames on laopinna vahetu olemasolu muutunud järjest olulisemaks, mistõttu äripindade kui ka laopindade sektorid on üha enam omavahel seotud ning äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maade hinnaerinevused on sageli juba üsna marginaalsed või sootuks olematud, kuna varad on sarnase olemusega.

Lao- ja tootmishoonete väärtust mõjutab olulisel määral nende asukoht oluliste infrastruktuurielementide suhtes, klientide ja koostööpartnerite lähedus, tööjõu kaugus ja selle kättesaadavus, juurdepääs ja nähtavus, hoonete konstruktsiooniline lahendus ja seisukord, ruumilahendus ning selle funktsionaalsus. Erinevalt elukondlikust kinnisvarast ei ole lao- ja tootmispindade turul kaugus keskusest niivõrd määravaks teguriks, pigem on olulised tegurid, mis on otseselt seotud ettevõtlusega efektiivselt tegelemiseks. Turuväärtuse kujunemist mõjutavad lisaks erinevate tehnosüsteemide olemasolu ning ühtlasi ka potentsiaalne laienemisvõimalus tulevikus. Nii tehnolahenduste kui ka seisukorra poolest füüsiliselt ja moraalselt iganenud lao- ja tootmispinnad on tunduvalt madalama likviidsusega, sest nii üürikuud, pindade omakasutusse soetajad kui ka investorid eelistavad võimalusel pigem madalate kõrvalkuludega, paremas seisukorras ning sellest tulenevalt tänapäevasemaid hooneid. Lao- ja tootmispindade osas on turul olnud ostu-müügitheingute alusteks varadeks aga madalast ostuvõimekusest tulenevalt sagedamini laialdasele ostjaskonnale kättesaadavad nõukogudeaegsed raudbetoonkarkassil hallehitised, millede siseruumide ja

avade kõrgus on seadmete paigaldamiseks ja masinatega liikumiseks piisav ning mida saab kergvaheseintega hõlpsasti liigendada, kuid millede põhikonstruktsioonide kui ka siseruumide viimistluse seisukord on üldiselt suhteliselt kehv. Mida rohkem on aga ehitusaktiivsus ajapikku suurenenud ning mida enam on logistika- ja tööstusparkides asunud pikajalisi rahavooinvesteeringuid tegema, seda enam on tehingutes asunud kaasaegsemate ehitiste hulk suurenema.

Peamised kaasaegsetele lao- ja tootmispindadele esitatavad kriteeriumid on järgmised:

- asukoht nii üldisemas plaanis (paiknemine tootmiseks ja ladustamiseks homogeenses piirkonnas, oluliseimate transiitteede ja logistiliste lõpp-punktide lähedus ning võimalikult hea nähtavus ja lihtsasti leitavus) kui ka juurdepääsutingimuste osas (hea juurdepääsetavus suurematelt teedelt ka suuregabriidiliste veokitega, seda eelistatult asfaltkattega teedelt)
- hoonete konstruktsioon ja seisukord (sh kõrvalkulude suurusjärk) ning ruumikasutuse funktsionaalsus (kõrged ja avatud ruumid, mis vastavalt vajadusele võimaldavad ka vaheseinte lisamist või nende eemaldamist, olemas on kontori- ja olmeruumid koos kaasaegse pesemisvõimaluse ja tualetiga)
- põranda kvaliteet (tasane betoonpõrand, piisava kandevõimega, kulumiskindel ja tolmuva)
- kaasaegsed tehnilised lahendused (kauba laadimise ja tõstmise/liigutamise võimalused, sundventilatsioon, võimalikud integreeritud IT-lahendused haldus- ja kõrvalkulude optimeerimiseks)
- tehnovõrgud (piisava võimsusega tööstusvool, tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus, gaasiühendus, ideaalis lokaal- või kaugküte ning kaasaegne kaabelsideühendus).

Nii üüri- kui ka omanditurul on eelistatavateks varadeks hästi nähtavas ja lihtsasti leitavas asukohas hulgalise potentsiaalse tööjõuga ja hästi toimiva ühistranspordivõrguga piirkondades või nende läheduses (valdavalt kuni 30 km Tartust) paiknevad ehituslikult uuemad või ehituslikult vanemad, kuid soojustatud ja kaug- või lokaalkütel köetavad ehitised, milles on olemas optimaalses mahus olme- ja kontoripinnad (kuni 15% kogupinnast) ning mille tootmis- ja laoruumide vabakõrgus on vähemalt 6 meetrit. Taolisi varasid aga läbi aastate üldiselt turul napib ning nende osas on täheldada, et need on turu kui tervikuga võrreldes kõige likviidsemad nii ostu-müügi- kui ka üüritehingute turul.

Nõukogudeaegsed hooned ei suuda sageli rahuldada tänapäevase tootmistehnoloogia poolt esitatavaid ehitustehnilisi nõudeid, samas on hoonete ümberehitamine ja kaasajastamine seotud arvestatavate kulutustega. Analüüsidest ettevõtete kogukasumi ja hoonete rekonstrueerimise investeeringute vahelist dünaamikat, on märgata üsna tugevat korrelatsiooni, kus ettevõtete kasumite kasvades suureneb ajalooselt ka lao- ja tootmisotstarbeliste hoonete rekonstrueerimine. Olenemata sellest, et ettevõtete investeeringud põhivarasse investeerimisel ehitamise ja ehitiste rekonstrueerimise näol olid küll enne aastate 2022 - 2023 taaskordset majandussurutist kasvanud, siis järjest enam kaalutakse pigem tõsiselt rekonstrueerimise otstarbekuse ja uue kaasaegse ning vajadustele vastava hoone ehitamise vahel. Ehitushindade kasv oli aastatel 2020 - 2022 tunduvalt kiirem kui püstitatavate hoonete turuväärtuse kasv, mistõttu paljudel puhkudel on rekonstrueerimine muutunud finantsmajanduslikult ebaotstarbekaks, samas kui kasvanud energiahindade taustal on siiski kõrvalkulud hoonete kütmisega seoses paralleelselt samuti tugevalt suurenenud. Sarnaselt nagu elamispindade turul on krediidasutused ka lao- ja tootmispindade turul ehituslikult vanemate hoonete finantseerimisel konservatiivsemad, sest taoliste varadega kaasnevad riskid on krediidiandja jaoks tunduvalt kõrgemad kui ehituslikult uuemate varade osas.

Tootmishooneid soovitakse traditsiooniliselt pigem osta kui üürida, kuid laopindade puhul leiavad aktiivseimates turupiirkondades aset valdavalt üüritehingud. Ettevõtete pinnavajadus on võrreldes kunagise 2000ndate buumi perioodi kõrge majanduskasvuga aastatega siiski madalam. Sageli eelistatakse tootmisruume ostmise või ehitamise asemel endiselt pigem üürida, seda sageli suure kasvupotentsiaaliga ettevõtete puhul. Ettevõtete kindlustunne majanduskeskkonna edasiste arengutrendide osas on viimastel perioodidel olnud üsna volatiilne, mistõttu investeeringute laiapõhjalist kasvu maa- ja ehitiste osas ei saa tõenäoliselt ka veel 2023. aasta II pooles kuigi optimistlikus mahus oodata. Teisalt on muutunud finantseerimistingimuste taustal halvenenud ebastabiilse käibega ettevõtete jaoks ka ligipääs laenukapitalile, rääkimata 2022. aasta keskpaigast üleüldiselt järsult kallinenud laenurahast, mis ostumüügitehingute turuaktiivsust arvestatavalt tagasi hoiab. Laenurahal on nii laenu raha kättesaadavust, pakkumist kui ka hinda kujundanud ärikinnisvara vallas viimastel aastatel järjest enam mõne suurema finantsettevõtte Eestist lahkumine või ettevõtete koondumine. Ligikaudu 2019. aasta II poolest on siiski

Eestis krediidasutuste vaheline konkurents järkjärgult suurenenud, viidates aastatel 2020-2021 eeskätt laenuintresside alanemisele ja aastatel 2021-2022 ka finantseerimismahtude seejärgsele suurenemisele. Euroala monetaarpoliitilised muutused on asunud aga 2022. aasta II poolaastast laenuraha pakkumist ja krediidi hinda varasemast enam mõjutama, mis on tagasi tõmmanud ka rahavooinvesteeringute ja põhivarainvesteeringute mahu pikaajalise kasvutempo, mille juures ei saa seega Euribori jätkuva kasvu tõttu enne 2023. aasta II poolt turuaktiivsuse osas olulisi muutusi oodata. Pidevalt edasi lükatud põhivarainvesteeringud viitavad siiski olukorrale, kus taaskordse majandustsükli kasvufaasi esilekerkides võib orienteeruvalt 2024. aastast asuda turuaktiivsus taas üsna järsult suurenema ja varade hinnakasv mõningase viitega jätkuda nii omandi- kui ka üüriturul.

Koroonapandeemia tõi 2020. aastal küll paljude tootmisettevõtete käekäigu halvenemise, kuid tagantjärele vaadates oli tollane negatiivne mõju pelgalt lühiajaline. 2020. aasta keskpaigas võis globaalselt täheldada järsku nõudluse äralangemist, mistõttu tootmisettevõtted vähendasid tootmist ning tootmiseks vajalike sisendressursside mahtu. Aasta II pooles järsult kasvanud nõudluse tõttu aga globaalselt inflatsioon kiirenes nii toodangu kui ka tootmiseks vajalike sisendite osas, kuna tooraineturgudel nõudlus suurenes ning tootmisettevõtted ei suutnud oma tootmistegevust piisavalt kiiresti varasemale tasemele tagasi viia. Järsult kasvanud nõudlus viis 2021. aastal tootmisettevõtete investeeringute suurenemiseni, kuid laiapõhjaline investeeringute tegemine tootmistegevuse laiendamiseks Ukraina ja energiakandjate kriisi taustal 2022. aastal taas taandus. Majanduslik ebakindlus 2022. aasta II pooles veel täiendavalt süvenes, mistõttu ei ole olulist ostu-müügitehingute arvu kasvu lähiajal veel oodata ning ka ehitusaktiivsus püsib ettevaatavalt lähikvartalitel madal. 2021. aasta lõpust esile kerkinud energiakriis on inflatsiooni tugevalt toetanud ning selle taustal on paljude energiamahukate tootmisettevõtete tegevus olnud 2022. aastast raskendatud. Energiakulude osas ebaefektiivsete ehitiste rekonstrueerimismaht 2022. aastal suurenes, millele viitasid ka järsult kasvanud lao- ja tootmispindade finantseerimine samaaegse turuaktiivsuse vähenemisega kui ka ettevõtete investeeringute kasv ehitistesse, samal ajal kui investeeringud maasse 2022. aasta II kvartalist tugevalt vähenesid.

Ukraina kriisi taustal võivad mitmed suurettvõtted oma laienemisplaane või Eesti turule sisenemist ka veel lähiaastatel edasi lükata või sootuks ära jätta, mis pikemas perspektiivis võib julgeolekuriskide suurenemise tõttu Eesti lao- ja tootmispindade turu atraktiivsust võrreldes Kesk- või Lääne-Euroopaga oluliselt tagasi tõmmata. Venemaale rakendatud sanktsioonide tulemusena on Baltikum käsitletav kui logistiline tupik, mille taustal eeskätt Lätis ja Leedus laialdaselt rajatud logistikakeskused on 2022. aastast raskustesse sattunud, kuna neid rajati peamiselt idasuunalise kaubavoo teenindamiseks. Sisuliselt on sarnases olukorras näiteks Eesti raudteetööstus, kus ka kinnistud, millel raudteeharud paiknevad, ei oma 2022. aastast enam kuigi laialdast lisandväärtust võrreldes varadega, millel raudteeühendus puudub. Eestis ja sealhulgas Tallinna lähiümbruses on Venemaa suunalisele kaubandusele orienteeritud varasid aga pigem väiksemal määral kui Lätis või Leedus, mistõttu taoline võimalik negatiivne mõju jääb arvatavalt ka 2023. aastal pinnapealseks ning võimalik tekkiv vakants neeldub turul suhteliselt kiiresti, kuna sisenõudlus muude ladustamisvaldkondade osas on jätkuvalt arvestatav ning see näib olenemata Ukraina kriisi mõjudest ligikaudu 2024. aastast taas olulisel määral kasvavat. Ukraina kriisist ajendatud ehitushinna tõusu tõttu on siiski rohkem projekte edasi lükata kui seetõttu, et majandussidemed Venemaaga on täiendavalt või ka jäädavalt kahjustada saanud. Majandussanktsioonide tõttu võib suurem mõju avalduda lao- ja tootmisotstarbelisele kinnisvarale ka Eesti piirkondlike sadamate lõikes, kuid seda võrreldes Harjumaaga pigem Ida-Virumaal.

Veel 2020. aasta osas võis täheldada eelnevate aastatega analoogsete trendide jätkumist, mille juures jätkas mitmendat aastat järjest vähenemist nii hoonestatud tootmismaadega tehtud ostu-müügitehingute arv kui ka ehitustegevuse läbiviimine püsis suhteliselt madal. Osaliselt oli tehingute arvu langusesse panustanud järjepidevalt ka asjaolu, et üha enam kaasaegseid ehitisi oli maakasutuse sihtotstarbega mitte 100% tootmismaa, vaid kas osaliselt või tervikuna ärimaa. Ehitussektor siiski 2020. aastast indikeeris, et 2019. aastaga oli ehitusaktiivsuse põhi läbitud ning suurenenud ehituslubade väljastamine viitas aastatel 2021 - 2022 taas kasvavale ehitusaktiivsusele just lao- ja tootmispindade osas. 2021. aasta lõikes tervikuna jäi siiski ehitusaktiivsuse kasv oodatust mõnevõrra tagasihoidlikumaks, kuid järjest rohkem uut spekulatiivset pakkumist soovitakse turule tuua just aastatel 2023 - 2025, mille lõikes on tuntud kinnisvaraarendajad asunud kokku ostma järjest suuremaid uusi arendusalasid Tallinna ja Tartu naabruses. 2022. aastal ehitushinnaga seotud määramatuste tõttu lükati omakorda taolisi projekte edasi

lähiaastatele, mille juures ei saa välistada, et taaskordse majanduskasvu tsükli esilekerkides võib piirkonniti asuda 2024. aastast taas kujunema spekulatiivse pakkumise osas üüriturul mõningane ülepakkumine.

Hoonestatud tootmismaade osas ka üldiselt pöördus tehingute arv 2021. aastal 2020. aasta madalseisu järel tugevale kasvule, suurenedes 2021. aasta I poolaastal võrreldes aastatagusega koguni ligi 150% võrra. Ostu-müügitehingute osas võis 2021. aastal tähendada laiapõhjalist nõudluse suurenemist, seda nii omakasutuse kui ka investeerimise eesmärgil. Rahavooinvesteeringute tegemine jätkus aktiivselt ka 2021. aasta II pooles, kuid seda juba pigem väiksemamahuliste varade puhul, kuna ka pakkumine turul oli vähenenud, seda üheskoos nii üüri- kui ka ostu-müügivarade avalike pakkumiste lõikes. 2022. aasta I kvartalis võis seejärel märgata eeskätt omakasutuse eesmärgil ostu-müügitehingute tegemist, mille juures ka Tallinnast eemal paiknevate varade puhul oli hinnatõus võrreldes eelnevate aastatega ajutiselt kiirenenud. 2022. aasta II kvartalis püsis siiski turuaktiivsus ligi poole madalam kui aasta tagasi, mida saatis eeskätt turuosaliste kindlustunde halvenemine, mille juures aga ostu-müügipakkumiste arv ei olnud turul oluliselt suurenenud seejärel ka veel 2023. aasta alguseks, viidates üldplaanis suhteliselt rahulikult kulgenud taaskordsetele negatiivsetele muutustele. 2022. aastal üldiselt jäi küll hoonestatud tootmismaade tehingute arv kõrgemale tasemele kui 2020. aasta madalseisu ajal, kuid ka 2023. aasta osas ei ole oluliselt kõrgemat tehingute arvu taset oodata, mis võib siiski viitega viia likviidsuse halvenemise taustal pakkumismahu suurenemiseni.

Valitsev turusituatsioon loob võimalusi ennekõike tugevatele ja jätkusuutlikele ettevõtetele, kes näevad käesolevas majanduskeskkonnas võimalust oma tootmismahtu suurendada. Lisaks, paljud ettevõtted, kellele kuulub oma tootmisotstarbeline kinnisvara ning näevad tänases turusituatsioonis võimalust ilma pangalaenu kaasamata luua äri laiendamiseks vaba kapitali, on nõus potentsiaalsete ostjatega sõlmima 10- kuni 20-aastaseid üürilepinguid sale and leaseback vormis. Enne koroonakriisi tasakaalukalt kasvama asunud ettevõtete investeeringute taustal oli märgata ka investeeringute kasvumist maasse ja ehitistesse, mistõttu oleks ka ilma koroonapaneemia esilekerkimiseta olnud aastatel 2020 - 2022 oodata varade omakasutusse soetajate puhul turu- ja ehitusaktiivsuse püsimist võrreldes varasemate aastatega mõningases kasvutrendis. Koroonapandeemia hoidis ehitusaktiivsuse kasvu aga ajutiselt tagasi, mis asus siiski realiseeruma taas eeskätt 2021. aasta vältel. Kuigi seejärel on ehitustegevus taas Ukraina kriisi tõttu tagasi tõmbunud, võib siiski eeldada, et hetkel edasilükatud projekte asutakse taas tugevamalt realiseerima aastatel 2023 II pooles ja 2024. aasta vältel, kuid algatamata jäetakse tõenäoliselt aga märkimisväärne hulk projekte, sest turuosalised ei eeldanud 2022. aasta kevadel, et oodatav laenuraha kallinemine võtab mõõtmel nagu need 2023. aasta alguseks avaldusid ning näib, et laenuraha püsib olenemata 2023. aasta II pooles avalduvast mõningasest taandumisest varasemaga võrreldes oluliselt kõrgemahinnaline ka lähiaastatel.

Tööstusettevõtete osas algas laiapõhjaline ehitusaktiivsuse suurenemine 2021. aasta II pooles ning ehitusaktiivsus püsis kõrge ka veel 2022. aasta I kvartalis, mil enamikel ettevõtetel oli tellimuslepingute varasem maht taastunud ning kindlustunne uute investeeringute tegemiseks oli globaalse kobarkriisi selginemise taustal eelduslikult aasta II pooles taas stabiilsema olemusega. Ukraina kriisi esilekerkides aga olukord taas selgelt halvenes ning 2022. aastal oodatud tugevam ehitusaktiivsuse kasv ei realiseerunud. 2021. aastal hoidis laiapõhjalist ehitusaktiivsuse kasvu tagasi eeskätt globaalne ehitusmaterjalide kehv kättesaadavus ning järsult kasvanud ehitusmaterjalide hinnad, mille osas materjalide kui ka üleüldiselt ehitushinna tõus jätkus nii tööjõupuuduse, Ukraina sõja ja majandussanktsioonide kui ka energiahindade kasvu tõttu ka 2022. aasta I poolaastal. 2022. aasta II poolest on siiski esmasel viitel, et ehitushinnad on taas alanenud ja ehitamise maksumus on 2023. aasta algusest orienteeruvalt sarnane nagu veel enne Ukraina kriisi eskaleerumist. Kuna viimaste aastate ehitushinna tõusu on suuresti panustanud ehitusmaterjalide hinnakasv, võib globaalse toormehinna languse taustal oodata 2023. aasta I pooles mõningase ehitushinna languse jätkumist, kuid endiselt tempokas tööjõukulude kasv survestab püsima ehitushinda siiski kõrgemal kui veel näiteks 2020. aastal. Uute hoonete püstitamist siiski ka ehitushinna alanedes kardetakse, kuna väljavaated majandustegevuse edasise käekäigu osas on ettevõtetel raskendatud. Ehitusmaterjalide hinnad on eeskätt puit- kui ka metallitoormete hinnalanguse tõttu siiski alanemas, mis võib 2023. aasta II poolest ehitusaktiivsust taas toetama asuda.

Lähikvartalitel püsib seega Tartu turupiirkonnas ehitusaktiivsus lao- ja tootmispindade osas tõenäoliselt madalamal tasemel kui eelnevatel kvartalitel, mille juures spekulatiivse taustaga varade hulga kasv on 2022. aasta keskpaigast peatunud, seda just Tartu ja selle lähiümbruse multifunktsionaalsete ning keskmisest väiksemate pindade osas, mille järgne nõudlus on tänasel hetkel kõige suurem ning mis on suhteliselt madala vakantsi tõttu ka äärmiselt atraktiivsed just kinnisvarainvestoritele.

Kasutusse võetud kinnisvara jaguneb kolmeks:

- omatarbeks ehitatud
- üürniku vajadustele sobivalt ehitatud (built-to-suit)
- spekulatiivne ehk edasimüügiks ja/või väljaüürimiseks arendatud kinnisvara.

Esimesse kahte gruppi kuuluvad valdavalt suuremad tootmis- ja laohooned, viimasesse aga enamasti väiksemad laod ning ridalaod (n-ö stock-office), mida üritatakse sageli 100%-liselt üürilepingutega koormata ning seejärel loodud kapitalikasvu läbi potentsiaalsetele investoritele võõrandada. Stock-office tüüpi kaubandus- ja laohoonete arendus on olnud vastava kontseptsiooni vastu kujunenud laiapõhjalise nõudluse taustal väga aktiivne. Valdav enamus spekulatiivsetest lao- ja tootmishoonetest on viimastel aastatel olnud just stock-office tüüpi ehitised, mille osas oli koroonakriisi eelselt aga samuti märgata ehitusaktiivsuse taandumise märke, kuid vastava turusegmeni osas prognoositakse suhteliselt jätkusuutlikku nõudlust ka veel lähiaastatel ning ehitusaktiivsus asus 2021. aastal taas suurenema, mille juures uusi hooneid rajatakse eeskätt juba väljaarendatud sarnastesse piirkondadesse. Üha enam on märgata, et stock-office tüüpi pindade osas on üürihinnad hakanud tugevalt varieeruma, alumise ja ülemiste otsa pakkumiste üürihinnad on juba kujunenud sõltuvalt kontseptsioonist ja asukohast kuni pooleteise kordseks. Viimaste osas on märgata järjest enam pigem kaubanduspinna kontseptsioonile keskendumist, varasema laopinna osakaalu osas on täheldada vähenemist ning stockoffice tüüpi pindade esilekerkimist kesklinna piirkonnale järjest lähemal. Stock-office tüüpi toodetest on järjest selgemalt välja kasvamas uued kontseptsioonid nagu näiteks nn loft-office, kus büroopinna osakaal on suurem

Viimaste aastate alanenud ehitustegevuse taustal on riskid ka suuremate üüripindadega spekulatiivsete hoonearenduste osas vähenenud. Jätkuvalt on nõudlus väiksemate laopindade osas nii maakonnakeskuses kui ka selle lähipiirkondades, mistõttu võib prognoosida näiteks stock-office pindade osakaalu edasist suurenemist. Kinnisvarainvestorid otsisid koroonakriisi järel kõrgemat tootlust elukondliku kinnisvaraturu sektorist ja ärikinnisvaraturu sektoris büroohoonete ja kaubanduspindade segmendist väljaspool, mistõttu oli kuni 2022. aasta kevadeni kasvanud surve ka tootmis- ja laopindade kinnisvarade tootluste alanemiseks. Lao- ja tootmispindade turg on siiski Tartu lähiümbruses endiselt suhteliselt üürnikukeskne, seda juba enne 2020. aasta koroonakriisi esilekerkimist. Samas, üüripakkumine on 2020. aastast selgelt vähenenud ning 2022. aasta algusest on täheldada, et laiapõhjalise üldise hinnakasvu taustal oli ka üüripakkumishindade kasv lao- ja tootmispindade turul kiirenenud ning seda vedas eeskätt uusehitus, mille juures turule lisanduvate täiesti uute pindade üürihinnad on olnud tugevalt sõltuvuses ehitushinna kasvust. Uusehitiste üürihinnad olid 2022. aastal keskmiselt 30 protsenti kõrgemate üürihindadega kui veel 2019. aastal, kuid turu üldine meelestatus näis 2022. aasta keskpaigast olevat siiski selline, et turuosalisel ei tulnud taolistele pakkumishindadele järele.

Üldise inflatsiooni ja ehitushindade kasvule pöördumise taustal leidis 2012. aastal lao- ja tootmispindade üürihindade kallinemine aset ca 10 - 15% suurusjärgus, mis aga asus 2013. aastast pidurduma, mille järgselt toimus mõõdukas hinnakasv eelkõige A-klassi üüripindade puhul. Aastatel 2014 - 2020 ei saanud justkui märkimisväärset üürihindade kasvu täheldada ei Eestis ega ka teistes Balti riikides. Tavapärase kontseptsiooniga olme- ja kontoripindadega lao- ja tootmishoonete üürihinnad jäid pidevalt valdavalt 4,0-6,0 €/m² vahemikku. Kuid, ehitushinna kasvu kiirenemine 2021. aastast viis taas üürihinnad kiirenevas tempos ülespoole ning see trend jätkus ka 2022. aasta I pooles. Mõningase viitajaga viib üürihindade diferents tõenäoliselt ülespoole ka ehituslikult vanemate pindade üürihinnad, seda eeskätt Tartu atraktiivseimates piirkondades, kuid seda ettevaatavalt tõenäoliselt suuremas osas alles 2024. aastal.

Vakantsusmäärad Tartu maakonna tootmis- ja laopindade turul on alates 2010. aastast alanenud ning olnud alates 2015. aastast kvaliteetseimatel pindadel üldplaanis stabiilselt vahemikus 3%-10%. 2017. ja 2018. aastale prognoositi ajutiselt mõningast vakantsuse tõusu seoses suurema hulga laopindade turuletulekuga, kus on tihti koos nii ladu, kauplus kui ka kontor (nn stock-office), mis võib ajutiselt põhjustada üürihindade mõningast alanemist, kuid olulisi muutusi see siiski kaasa ei toonud. Olenemata

koroonapandeemiast ei saanud aastatel 2020 - 2021 vakantsi kasvu täheldada, pigem olid vakantsusmäärad aktiivselt juhitud hoonete puhul vähenenud konkurentsi tõttu hoopis alanenud. Üürihindade langus oli aastatel 2020 – 2021 koroonapandeemia tõttu lao- ja tootmispindade turul pigem erandlik ning see puudutas peamiselt varasid, kus saab tegeleda tootmistegevusega, mis on olnud seotud teenindus- ja majutussektori käekäigu halvenemisega (nt toiduainetööstus, kelle klientideks olid eeskätt toitlustus- ja majutusettevõtted). 2020. aasta IV kvartali alguseks oli üldine surve üürihindade võimalikuks languseks ja vakantsi kasvuks lao- ja tootmispindade turul taandunud ning globaalse majanduskasvu ootustes asus lao- ja tootmispindade sektor eeskätt 2020. aasta IV kvartalilt taas kasvama. Sarnaselt büroopindade turule oli ka lao- ja tootmisotstarbeliste varade turul piirkondlik uute pindade neelduvus viimastel aastatel oodatust parem, mida ilmestas ka pakkumismahu vähenemine nii ostu-müügitehingute kui ka üüriturul ühiselt. Viimaste asjaolude tõttu ei ole seega ka aastate 2022 - 2023 majandussurutise taustal näha, et pikaajalise keskmisega võrreldes tänane vähene müügi- kui ka üüripakkumise maht võiks kuidagi oluliste negatiivsete trendide süvenemist pikaajalises mõtmes esile kutsuda.

Potentsiaalsete tootmispindade üüri- ja ostjate eelistused Tartumaal on jäänud suhteliselt sarnaseks eelnenud aastatele. Hinnatuimad piirkonnad on Tartu äärelinna ja linna lähiümbruse tehnopargid. Suures osas ollakse huvitatud köetavast ja heas seisukorras kaasaegsetest laopindadest suurusega 100-500 m² (üürihind vahemikus 4-7 €/m²/kuus) ning tootmisruumidest koos ladustamistingimuste ja olmeruumidega 500 – 1000 m² (üürihind vahemikus 4-6 €/m²/kuus). Ehituslikult vanemate hoonete üürihinnad on vahemikus 2-4 €/m²/kuus. Kütteta ruumide üürihinnad on valdavalt vahemikus 1 – 2 €/m²/kuus.

Äri- ja tootmispindade vabaturutehingud on Tartu piirkonnas suhteliselt harvad. Ettevõtjad eelistavad pigem soetada maa ja ehitada oma vajadustest lähtuvalt vajalikud hooned, kui soetada vanemad hooned ja kujundada need ümber enda vajadustele vastavaks. Kaasaegsemate lao- ja tootmishoonete hinnatase on Tartu maakonnas olnud 600 – 1000 €/m². Suuremate renoveerimist vajavate hoonete hinnatase jääb 300-500 €/m² vahele. Heas seisukorras hoonete tehingute hinnad on olenevalt asukohast olnud vahemikus 400 – 700 €/m².

Hoonestatud tootmismaa ostu-müügitehingud Tartu maakonnas

Aasta	Arv	Keskmine pindala (m ²)	Tehingu summa (eur)					
			Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
2018	42	6 865,80	3 440 383	21	510 000	27 500	81 914	129 044
2019	45	10 500,40	5 340 359	1	1 500 000	15 000	118 675	280 695
2020	58	8 169,3	6 947 355	100	1 450 000	23 50	119 782	256 914
2021	66	11 441,70	21 511 187	713	7 200 000	80 000	325 927	918 672
2022	38	12 666,10	6 493 339	500	1 570 000	29 150	170 877	297 306
2023*	10	4 351,3	549 300	1 500	200 000	20 250	54 930	68 159

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas * Seisuga kuni juuni 2023

Ekspert hinnangu koostamise hetkel on Tartu maakonnas müügipakkumisel ainult 70-80 erinevas suuruses ja kvaliteedis äri- ja tootmispinda. Pakutavad varad on väga erineva suuruse ja kvaliteediga hoonestusega (suletud netopinnaga vahemikus 84,4 – 4500 m², pakkumishinnad jäävad vahemikku 19 900 – 5 100 000 €). Kaasaegsete lao- ja tootmispindade müügipakkumised praktiliselt puuduvad. Alates 2018. a suvest on äripindade müügi- ja üüripakkumiste arv olnud Tartu maakonnas languses, kuid on viimasel paaril kuul olnud tõusutrendis, samas kui keskmine m² hind on nii müügi- kui ka üüripakkumiste hind on tõusnud.

2022. aastal toimus Tartu maakonnas hoonestatud äri- ja või tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistutega, mille tehinguhind oli üle 1,0 miljoni 13. Kalleimaks tehinguks (3,75 miljonit) oli Vahi alevikus paiknev äri- ja

tootmismaa kinnistu, mille hoonestuseks oli 2007-2008. a ehitatud tootmishoone suletud netopinnaga 6176,5 m² (tehingu pinnaühikule taandatud hind 607 €/m²). Kuna ostjaks oli üürnik, siis pole tegemist vabaturutehinguga.

2021. aastal tehti Tartu maakonnas ja Tartu linnas hoonestatud ärimaadega senise kasvutsükli vältel kõige enam ostu-müügitehinguid (44). Veel aastatel 2018 - 2020 püsis iga-aastaselt ostu-müügitehingute arv suhteliselt sarnasel tasemel. Koroonakriisil oli turuaktiivsusele kui ka tehtud tehingute rahalisele mahule 2020. aasta I pooles arvestatav mõju, mille taustal lükati mitmeid ostuotsuseid edasi ning mille aegselt avaldusid esmased negatiivsed mõjud ka üüriturul, seda nii büroo- kui ka kaubandus-teeninduspindade segmendis. Aasta II pooles asus siiski turuaktiivsus taas kasvama, mille taustal võis täheldada ka aktiivsemat suuremamahuliste investeeringute tegemist või nende kavandamist. Võrreldes aastatega 2018 - 2020 võis 2021. aastal täheldada seejärel arvestatavat investeerimismahu suurenemist, mida toetas nii üldine koroonakriisist taastumine, majanduskasvu järsk kiirenemine, laenu raha kättesaadavuse paranemine, laenuintresside alanemine ning eeskätt 2021. aasta II pooles järsult kiirenenud inflatsioon. 2022. aastal siiski turuaktiivsus taas taandus, kuna inflatsioon väljus oodatud piiridest, mis tõi kaasa oodatust tugevama ehitushinna tõusu ja krediidi hinna järsu kasvu.

Hoonestatud ärimaa ostu-müügitehingud Tartu maakonnas

Aasta	Arv	Keskmine pindala (m ²)	Tehingu summa (eur)					
			Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
2018	28	3 880,60	21 439 991	4 000	8 803 349	212 500	765 714	1 765 357
2019	21	2 398,00	14 937 566	20 000	5 676 000	282 648	711 313	1 391 062
2020	20	3723,9	13 7713 548	10 000	6 950 000	230 000	685 677	1 543 780
2021	44	4 275,20	21 390 902	500	5 100 000	129 950	486 157	865 815
2022	23	3 995,7	27 840 711	2 500	6 360 000	600 000	1 210 466	1 623 702
2023*	4	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, * Seisuga kuni juuni 2023 *** Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Koroonapandeemial oli küll negatiivne mõju just varade finantseerimise osas, kuid see oli 2020. aastal pelgalt ajutine nähtus ning 2021. aastal oli pigem täheldada, et kapitalisatsioonimäärad olid taas järsult alanenud ning äripindade turul oli turusegmentides, mida koroonapiirangud otseselt enam niivõrd ei puudutanud, jätkumas mõningase viitajaga enne koroonakriisi aegsete trendide kulgemine. Kaubandus- ja toitlustuspindade ning majutusotstarbeliste pindade finantseerimise osas on siiski krediidasutused olnud jätkuvalt konservatiivsed. Üüripakkumiste turul on paralleelselt täheldada, et pakkumiste arvu kasv kulmineerus 2021. aasta kevadel, mille järgselt on pakkumiste arv vähenenud ning üürihinnad 2021. aasta keskpaigast taas tugevalt kasvanud, mida on aga statistiliselt vedanud eeskätt uusarenduste pakkumised koos ehitushinna tõusuga. Üürihindade kasv on paralleelselt kiirenenud inflatsiooniga kiirenenud ning näib, et 2023. aastal olenemata äripindade turu kehvast käekäigust üürihindade kasv jätkub (oodatav kasvatase sõltuvalt turusegmendist keskmiselt 2-7%).

Laialdane kodukontorite kasutamine on suures osas pelgalt ajutine trend ning kui vaadata üldist tarbijakäitumist, siis oht viirusesse nakatuda ning sellega kaasnev võimalik tarbimise vähenemine on olnud ainuüksi ajutine, mida peegeldab ka järjepidevalt kasvanud jaekaebanduse maht. Teatud muutused on siiski koroonapandeemial olnud, mille juures büroopindade üürilepingud on muutunud paindlikumaks ning üüritava kontoripinna hulk on suurettevõtetel vähenenud. Tuginevalt Statistikaameti poolt läbi viidud analüüsile on kodust töötamine viimastel aastatel tugevalt suurenenud. Kui alates 2016. aastast olid üürilepingud muutumas paindlikumaks just kasvanud ehitusaktiivsuse tõttu suurenenud pakkumise pärast,

siis hetkel on üürileandjad valmis enam vastu tulema seetõttu, et uut üürnikku on olemasolevas turusituatsioonis oluliselt keerulisem leida kui veel mõni aeg tagasi.

Hoonestamata äri- ja tootmismaa ostu-müügitehingud Tartu maakonnas

Aasta	Sihtostarve	Arv	Pindala (m ²)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind (eur/m ²)				
			Keskmine	Kokku	Min	Max	Min	Max	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
2018	tootmismaa	36	4 175,00	2 110 143	1	477 600	0,00	400,00	9,60	37,48	78,81
	ärimaa	23	5 320,70	8 048 564	1 500	1 589 664	5,03	352,87	38,35	74,23	88,87
2019	tootmismaa	24	11 686,60	591 813	1	220 000	0,00	30,08	0,50	3,16	6,32
	ärimaa	28	3 857,80	2 923 509	4 200	360 000	1,00	645,16	27,79	68,42	139,05
2020	tootmismaa	56	6 003,10	3 980 901	1	850 000	0,00	191,74	8,63	19,72	32,21
	ärimaa	20	5 373,10	2 935 692	2 000	476 520	0,67	110,09	24,38	30,50	29,14
2021	tootmismaa	41	6 756,70	2 710 401	100	510 800	0,05	166,67	6,39	18,25	34,65
	ärimaa	32	4 454,70	7 210 659	5 000	660 000	7,20	432,22	41,42	68,03	87,86
2022	tootmismaa	30	23 977,10	2 154 209	216	450 000	0,01	83,33	6,79	19,45	24,97
	ärimaa	11	18 737,80	2 917 523	20 000	518 323	2,42	69,76	30,82	35,96	25,41
2023	tootmismaa	17	3 152,1	465 535	100	360 000	0,60	66,67	3,99	16,46	21,82
	ärimaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, * Seisuga kuni juuni 2023

Prognoosid

Ukraina sõjaga seotud ebakindlus võib kavandatud ostuotsuseid 2023. aastale edasi lükata või ka teatud potentsiaalsete ostjate silmis lõpulikult ära jätta. Laialdane rahatrükk Euroopa Keskpannga suunalt paralleelselt kiire inflatsiooniga andis ennetavalt aimu, et 2022. aasta keskpaigas asus laenuvõtjate jaoks raha kallinema, mistõttu kapitalisatsioonimäärade senine pidev alanemine tõenäoliselt 2023. aastal pidurdub ning lähiaastateks ei saa hetkel edasist langust prognoosida. Intressimäärade kasv paralleelselt ärikinnisvarade turul ehituslikult uuemate hoonete eelistamise juures takistab tootlusmäärade alanemist eeskätt vanemate hoonete ja neis paiknevate pindade osas. Odava laenuraha periood on lõppenud ning see loob ärikinnisvara turul baasi eeskätt suurinvestorite turule, mille juures madalahinnaliste varade osas potentsiaalne ostjaskond asub lähiaastatel tõenäoliselt vähenema, kuna väikeinvestorid eelistavad pigem elamispiindade turusektorit, mis võimaldab suuremat üüritootlust kui ka kapitalikasvu.

Üürihindade kasv püsib olenemata tempokast ehitushinna kasvust ja ka arenduskruntide hinnakasvust inflatsioonist tunduvalt aeglasem, kuna vakants on suurenenud ja üürihindade kasv on laialdase pakkumise tõttu piirkonniti ja segmenditi jätkuvalt surve all, mida omakorda on 2021. aasta lõpust asunud mõjutama energia- ja julgeolekukriis, mille juures viimane võib siia tulemata jätta eeskätt rahvusvaheliste suurettevõtete osakondi. Üürihindade kasv võib taas ajutiselt kiirenema asuda ajal, mil suur hulk seni kavandatud ehitusobjekte jäetakse ellu viimata ning nõudlus asub pakkumist kinnisvara- ja ehitusturu madala efektiivsuse tõttu taas majanduskasvu kiirenedes ületama. Taoline trend osaliselt juba 2022. aasta alguses realiseerus, mille juures uute arendusplaanidega tõmmati äripindade turul selgelt tagasi, kuid üürihindade kiirenenud kasv näib seni olevat pelgalt ajutine. Samas, isegi kui uue pakkumise lisandumine võimendub, on ehitushindade kasvu tõttu uue pakkumise hinnatase järelturust oluliselt kõrgemal ning selge diferents ja surve laiapõhjaliseks üürihindade kasvuks siiski mõlemal juhul säilib.

3.4 Turustatavuse analüüs

Turustatavuse analüüs on protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara

turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetava vara turusegmendis objektiivsemalt.

Kui äralõige vastab kriteeriumitele, mis on omased kinnisasjadele, millega turul vabalt kaubeldakse, käsitletakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti (EVS 875-12). Hinnatav äralõige ei ole töö koostaja hinnangul võimaliku müügiobjektina käsitletav, kuna ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele. Üksikud tehingud teostatakse selliste kinnistutega, kus mõne naaberkinnistu omanik soetab maaüksuse oma kinnistule juurdepääsu tagamiseks või kinnistu pindala suurendamiseks. Seega avalikus pakkumises sarnaseid varasid üldjuhul ei ole ja vabaturutehinguid nendega ei teostata.

Teostame maaüksuse turustatavuse analüüsi.

Turustatavuse analüüs	
Vara lõppkasutajad:	juridilised isikud
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused:	potentsiaalne ostjaskond on ennekõike Tartu maakonna ettevõtjad, kes sooviksid hinnatava vara soetada mõne käesolevasse asukohta sobiva äritegevuse läbiviimiseks. Vähemal määral võib potentsiaalseks ostjaks osutada isik, kes soovib vara soetada pelgalt spekulatiivsetel eesmärkidel, hoidmaks vara kapitalikasvu teenimise eesmärgil (taoliste tehingute arv on hiljaaegu sagenenud, kuna inflatsioon on kiirenenud viimaste aastate tempokaima tasemeni)
Vastavus turusegmendi nõuetele:	hinnatav vara vastab potentsiaalsete ostjate ootustele järgmises osas: <ul style="list-style-type: none"> - kinnisasi paikneb Tartu linna vahetus naabruses - piirnemine riigimaanteega (hea leitavus ja nähtavus) - kehtestatud detailplaneering, olemas on ehitusõigus - maaüksuse pindala Vara võimalikud puudused potentsiaalsete ostjate silmis: <ul style="list-style-type: none"> - puudub vee- ja kanalisatsioonivarustus - puudub elektrivarustus - puudub juurdepääsutee
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja on võimelised hinnatavat vara soetama:	vara osta soovivate lõppkasutajate hulka pole võimalik küll täpselt määratleda, kuid kuna hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid osaliselt, siis hinnanguliselt sooviks vara vähene osa võimalikest lõpptarbijatest. Vara on oma turuväärtuse absoluutväärtusest tulenevalt kättesaadav mõõdukale hulgale piirkondlikele potentsiaalsetele ostjatele
Konkureeriv pakkumine turul:	vt p 3.5
Arendusprojektid, turule lisanduvad konkureerivad pinnad:	ekspert hinnangu koostamise hetkel on Tartu linna lähiumbruses äri- ja tootmiskaade kavandamiseks menetlusjärgus arvestatavas mahus detailplaneeringuid. Müügipakkumiste arv ei ole viimase poole aasta vältel märkimisväärselt muutunud. Lähitulevikus on uute hoonestamata äri- ja tootmiskaade arendusprojektidega turuletulek mõõdukas
Müügiperiood:	analoogsete varade müügiperiood on olnud keskmiselt 6-12 kuud
Oodatavad müügihinnad:	globaalse finantskriisi põhjuseid ei oldud aastatel 2009 - 2019 lahendatud ning koroonakriisi ajal võimendatud ekspansiivse rahapoliitika jätkuvate mõjude taustal võib prognoosida, et järsu avaliku sektori võlakooormuse kasvu tõttu ootab maailmamajandust ja tugeva reaalarvade vahepealse hinnakasvu tõttu ka üldist sotsiaalpoliitilist keskkonda 2023. aastal taaskordselt veelgi keerulisem olukord kui enne koroonakriisi, mille vastu on 2022. aastast hakatud minema intressimäärade tõstmise otsustega. 2022. aasta talvel esile kerkinud Ukraina sõda kui ka järsult kallinenud laenuvahetuse keskkond hoiab siiski lähituleviku osas prognoosid üsna lahtised, sest lähikvartalid võivad olla hetkel ettenägematute sündmuste taustal suuresti määramatult olemusega
Alternatiivne kasutus:	vara parimaks kasutuseks on kasutus ehitusõigusega ärimaana. Töö koostaja hinnangul varal alternatiivsed kasutused puuduvad

3.5 Müügipakkumiste ülevaade

Äralõikega võrreldavad müügipakkumised hetkel puuduvad. Tartu maakonnas on hetkel müügipakkumises 37 äri- ja tootmismaa müügiobjekti, nendest 14 asub Tartu linnas. Hinnatava vara pole müügipakkumises. Müügipakkumises järgmised varad, mis on võrreldavad maa-alaga, millest planeeritud äralõige eraldatakse:

Address	Pakkumishind, €	Kinnisasja kirjeldus
Tartu vald, Kõrveküla alevik, Kõrvemaa tn 5	240 008 €, 76 €/m ²	Maaüksuse pindala: 3158 m ² 100% ärimaa Tehnovõrgud: vee- ja kanalisatsioonitrassiga liitumine, elektriliitumine Muu oluline info: kehtestatud detailplaneering
Kambja vald, Tõrvandi alevik, Lao tee 3	443 550 €, 75 €/m ² + käibemaks	Maaüksuse pindala: 5914 m ² 100% ärimaa Tehnovõrgud: vee- ja kanalisatsioonitrassiga liitumine, elektriliitumine, gaasiliitumine Muu oluline info: kehtestatud detailplaneering
Kambja vald, Ülenurme alevik, Peetri tee 4	453 500 €, 50 €/m ² + käibemaks	Maaüksuse pindala: 9070 m ² 50% tootmismaa, 50% ärimaa Tehnovõrgud: vee- ja kanalisatsioonitrassiga liitumisvõimalus, elektriliitumine 6 A Muu oluline info: kehtestatud detailplaneering

Allikas: kinnisvaraportaal kv.ee

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

4. HÜVITUSVÄÄRTUSE HINDAMINE

4.1 Parim kasutus

Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Parima kasutuse põhimõte on turuväärtuse hindamise lahutamatu osa (EVS 875-1).

Kui äralõige vastab kriteeriumitele, mis on omased kinnisasjadele, millega turul vabalt kaubeldakse, käsitletakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti (EVS 875-12). Hinnatav äralõige ei ole töö koostaja hinnangul võimaliku müügiobjektina käsitletav, kuna ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele. Üksikud tehingud teostatakse selliste kinnistutega, kus mõne naaberkinnistu omanik soetab maaüksuse oma kinnistule juurdepääsu tagamiseks või kinnistu pindala suurendamiseks. Seega avalikus pakkumises sarnaseid varasid üldjuhul ei ole ja vabaturutehinguid nendega ei teostata.

Parima kasutuse analüüsiga hõlmatud maa-ala paikneb Tartu maakonnas Tartu linnas Vorbuse külas. Katastriüksuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Üldplaneeringus on maaüksuse maakasutuseks määratud ettevõtluse maa. Kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on sihtotstarve 100% ärimaa, määratud on ehitusõigus. Maaüksus on hetkel hoonestamata.

Arvestades maaüksuse sihtotstarvet, asukohta, pindala, kehtestatud üldplaneeringut ja detailplaneeringut ja ehitusõigust, siis on töö koostaja seisukohal, et vara parimaks kasutuseks on ehitusõigusega **ärimaa**. Töö koostaja hinnangul varal alternatiivsed kasutused puuduvad. Maaüksuse jagamise potentsiaal puudub.

4.2 Hindamismeetodi valik ja rakendus

Olenevalt hinnatava vara olemusest saab kasutada hindamisel nii eraldi, kui ka kombineeritult kolme põhimeetodit: võrdlusmeetod, tulummeetod ning kulumeetod. Kasutatava meetodi valik sõltub hinnatavast varast ning kasutada olevast turuinformatsioonist.

Võrdlusmeetod (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdüd varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdüd varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

Tulupõhine käsitus (income approach) ehk **tulummeetod** põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Rakendades kinnisvara hindamisel tulummeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul (EVS 875-9).

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

Kuna hüvitamise eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud, tugineb hüvitusväärtus just sellele väärtusele, mis kahju suurust kõige paremini iseloomustab. Tavaliselt selgitatakse hüvitamise olemusel sel moel, et hüvitise saaja varanduslik seisund ei tohi hüvitamise kaudu

halveneda. **Kindlasti tuleb eraldi rõhutada aga ka seda, hüvitise saaja ei tohi hüvitamise kaudu rikastuda** (EVS 875-12).

Kuna planeeritav ärälõige ei ole käsitletav eraldi müügiobjektina, siis on kinnisasja hüvitusväärtus seoses pindalaga vähenemisega kinnisasja turuväärtuse ja ärälõiketa kinnisasja turuväärtuse vahe (p 4.2.1). Sarnased varad on piirkonnas valdavalt müügikäibes, seega on hindamismeetodiks valitud võrdlusmeetod. *Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks* (EVS 875-1 p 9.4.2.3).

Lisaks on vajalik vaadelda, kas ärälõike võõrandamisega kaasneb omanikel otseseid kaasnevaid varalisi kahjusid (punkt 4.2.2) ja jääb saamata tulu (punkt 4.2.3). Hüvitusväärtuse lõplik arvutuskäik on esitatud punktis 4.2.4.

4.2.1 Võrdlusmeetodi rakendus

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitava vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Alljärgnevasse koondtabelisse on kokku koondatud hinnatavale varale kaudselt võrreldavad tehingud järgmiste tunnuste alusel:

- kinnistu (müüdud kogu kinnistu)
- asukoht Tartu linna küla, Tartu vald, Kambja vald, Luunja vald
- hoonestamata kinnistud
- sihtostarve ärimaa või kuni 50% ärimaa ja 50% tootmismaa
- olemas ehitusõigus
- pindala suurem kui 3000 m²
- tehingu toimumisaeg 2022 kuni 21.06.2023 (väärtuse kuupäev)
- vabaturutehingud
- tehingud, mille kinnistute kohta on teada vajaliku detailsusega informatsioon.

Hindajale on teada järgmised võrreldavad tehingud:

	VÕRRELDAVAD TEHINGUD			
	1	2	3	4
Tehinguhind, €	330 000	552 000	312 000	384 000
Käibemaks, €	55 000	92 000	52 000	64 000
Käibemaksuta tehinguhind, €	275 000	460 000	260 000	320 000
Tehinguhind kinnisasja pinnaühiku arvestuses, €/m²	66,14	39,01	39,41	18,98
Tehingu aeg	mai 2023	aprill 2023	september 2022	juuli 2022
Asukoht:	Tartu maakond, Kambja vald, Rāni alevik (piirneb riigimaanteega; ümbruses rajatud äri- ja tootmishooned - Rāniküla Tehnopark) Tartu kesklinnast 6 km; linnapiirist 1 km)	Tartu maakond, Kambja vald, Ülenurme alevik (piirneb riigimaanteega; ligipääs kvartalisiseselt; ümbruses hetkel äri- ja tootmishooned ehituskruuntidele püstitamata, kuid läheduses Ülenurme Tehnopark; Tartu kesklinnast 8 km; linnapiirist 3 km)	Tartu maakond, Kambja vald, Ülenurme alevik (piirneb riigimaanteega; ligipääs kvartalisiseselt; ümbruses hetkel äri- ja tootmishooned ehituskruuntidele püstitamata, kuid läheduses Ülenurme Tehnopark; Tartu kesklinnast 8 km; linnapiirist 3 km)	Tartu maakond, Kambja vald, Ülenurme alevik

	VÖRRELDAVAD TEHINGUD			
	1	2	3	4
Kinnisasja pindala, m²:	4 158	11 792	6 597	16 859
Sihtostarve:	50% ärimaa, 50% tootmismaa	50% ärimaa, 50% tootmismaa	50% ärimaa, 50% tootmismaa	ärimaa 100%
Kinnisasja geomeetria ja reljeef:	nelinurk; reljeef tasane	ebakorrapärane, kuid kompaktne hulknurk; reljeef tasane	hulknurkne (kompaktne nelinurk), reljeef tasane	hulknurkne (kompaktne nelinurk), reljeef tasane
Tehnovõrgud:	elektriliitumine; gaasi-, vee- ja kanalisatsioonitrassiga liitumispunkt kinnistu piiril	elektriliitumine; vee- ja kanalisatsioonitrassiga liitumispunkt kinnistu piiril	elektriliitumine 6A; vee- ja kanalisatsioonitrassiga liitumispunkt kinnistu piiril	elektriliitumine 3x63A olemas; võimalik liituda gaasi-, vee- ja kanalisatsioonitrassiga
Juurdepääs:	hea; juurdepääs asfalkattega avalikult teelt	hea; juurdepääs asfalkattega avalikult teelt	hea; juurdepääs asfalkattega teedelt, hästi nähtav ja leitav	hea; juurdepääs asfalt- ja killustikkattega teedelt, hästi nähtav ja leitav
Detailplaneering, ehitusõigus:	DP kehtestatud, maksimaalne täisehituse osakaal 30%; ehitusluba puudub	DP kehtestatud, maksimaalne täisehituse osakaal 40%; ehitusluba puudub	DP kehtestatud, maksimaalne täisehituse osakaal 40%, ehitusluba puudub	DP kehtestatud, maksimaalne täisehituse osakaal 30%, ehitusluba puudub
Olulised maakasutust piiravad kitsendused / muud tegurid:	puuduvad	puuduvad	puuduvad	puuduvad
Võrdlustehingu valik:	valitud võrdluseks (ajaliselt uuem tehing, sobib asukoha poolest)	ei vali (pindalalt oluliselt suurem)	valitud võrdluseks (sobib asukoha ja pindala poolest)	ei vali (pindalalt oluliselt suurem)

	VÖRRELDAVAD TEHINGUD			
	5	6	7	8
Tehinguhind, €	399 000	298 349	330 000	181 288
Käibemaks, €	0	49 725	55 000	30 215
Käibemaksuta tehinguhind, €	332 500	248 624	275 000	151 073
Tehinguhind kinnisasja pinnauhiku arvestuses, €/m²	58,13	41,03	53,43	50,40
Tehingu aeg	mai 2022	aprill 2022	märts 2022	veebruar 2022
Asukoht:	Tartu maakond, Tartu linn, Jaamamõisa linnaosa	Tartu maakond, Tartu vald, Tila küla (paikneb tehнопargis, piirneb riigimaanteega, ligipääs kvartalisiseselt)	Tartu maakond, Kambja vald, Tõrvandi alevik (paikneb väljakujunenud tehнопargis, ligipääs kvartalisiseselt peatänavalt)	Tartu maakond, Tartu vald, Tila küla (paikneb tehнопargis, piirneb riigimaanteega, ligipääs kvartalisiseselt)
Kinnisasja pindala, m²:	5 720	6 059	5 147	3 597
Sihtostarve:	ärimaa 100%	50% ärimaa, 50% tootmismaa	ärimaa 100%	50% ärimaa, 50% tootmismaa

	VÖRRELDAVAD TEHINGUD			
	5	6	7	8
Kinnisasja geomeetria ja reljeef:	hulknurkne (kompaktne nelinurk), reljeef tasane	hulknurkne (kompaktne nelinurk), reljeef tasane	hulknurkne (kompaktne nelinurk), reljeef tasane	hulknurkne (kompaktne nelinurk), reljeef tasane
Tehnovõrgud:	puuduvad (trassidega liitumine võimalik)	elektriliitumine 6A; vee- ja kanalisatsioonitrassiga liitumispunkt kinnistu piiril	elektriliitumine 3x25A olemas; võimalik liituda gaasi-, vee- ja kanalisatsioonitrassiga	elektriliitumine 6A; vee- ja kanalisatsioonitrassiga liitumispunkt kinnistu piiril
Juurdepääs:	hea; juurdepääs asfaltkattega teedelt, hästi nähtav ja leitav	hea; juurdepääs asfaltkattega teedelt, hästi nähtav ja leitav	hea; juurdepääs asfaltkattega teedelt, hästi nähtav ja leitav	hea; juurdepääs asfaltkattega teedelt, hästi nähtav ja leitav
Detailplaneering, ehitusõigus:	DP kehtestatud, maksimaalne täisehituse osakaal 26%, määratud ühiskondlike ehitiste maaks, ehitusluba puudub (sõltuvalt ehitussoovist saab linnavalitsus otsustada, kas kaaluda ärihoone ehitusõiguse määramist projekteerimis-tingimuste menetluse käigus või tuleb koostada uus detailplaneering)	DP kehtestatud, maksimaalne täisehituse osakaal 30%, ehitusluba puudub	DP kehtestatud, maksimaalne täisehituse osakaal 49%, ehitusluba puudub, olemas 2021. a arhitektuurne projekt lao- ja tootmishoone rajamiseks	DP kehtestatud, maksimaalne täisehituse osakaal 33%, ehitusluba puudub
Olulised maakasutust piiravad kitsendused / muud tegurid:	puuduvad	puuduvad	puuduvad	puuduvad
Võrdlustehingu valik:	ei vali (erineb asukohalt ja ehitusõiguse poolest)	ei vali (erineb asukohalt)	valitud võrdluseks (sobib enim (tegemist 100% ärimaaga))	ei vali (erineb asukohalt)

Edasiseks võrdluseks ja kohandamiseks on valitud tehingud nr 1, 3 ja 7, mis sobivad enim.

Kohandamine on protseduur, mida kasutatakse võrreldava vara hinna teisendamiseks lähtuvalt erisustest võrreldes hinnatava varaga. Kohandamisel võetakse arvesse võrreldava vara erisused, kasutades selleks kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid võtteid (EVS 875-11).

Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel. Kohandus on võrdluselementi teisendus, mis lähtub konkreetse elemendi erinevusest hinnatava vara ja võrreldava vara vahel (EVS 875-11).

Võrdluselementideks on peale tehingu aja, tulenevalt hinnatava vara iseloomust, esitatud algandmete põhjal valitud:

Jrk	Võrdluselement
1	Asukoht
2	Kinnisasja pindala, m ²
3	Sihtostarve
4	Kinnisasja geomeetria ja reljeef, rajatised
5	Tehnovõrgud
6	Juurdepääs
7	Detailplaneering, ehitusõigus

Teisi parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, kuna lähteandmete kohaselt ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad või on sarnased.

Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid. (EVS 875-11).

Hindamisel lähtutakse võrreldavate tehingute **pindalale taandatud ühikuhinnast**, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini. Hindamisel võtame aluseks käibemaksuta tehinguhinnad.

Võrdlustabel:

	HINNATAV	VÕRDLUSTEHINGUD		
	VARA	1	3	7
Tehinguhind, €		330 000	312 000	330 000
Käibemaks, €		55 000	52 000	55 000
Käibemaksuta tehinguhind, €		275 000	260 000	275 000
Tehinguhind kinnisasja pinnaühiku arvestuses, €/m²		66,14	39,41	53,43
Tehingu aeg		mai 2023	september 2022	märts 2022
Ajaldamine, % ⁴		0%	5%	5%
Ajaldatud tehinguhind, €/m²		66,14	41,38	56,10
Asukoht:	Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Vahtriku tee 2; Tartu kesklinnast (Raekoja platsist) ~8 km kaugusel, Tartu linna piir umbes 5 km kaugusel, linnapiirist umbes 5 km; (piirneb riigi põhimaanteega, ligipääs kvartalisiseselt)	Tartu maakond, Kambja vald, Ráni alevik (piirneb riigimaanteega; ümbruses rajatud äri- ja tootmishooned - Räniküla Tehnopark) Tartu kesklinnast 6 km; linnapiirist 1 km)	Tartu maakond, Kambja vald, Ülenurme alevik (piirneb riigimaanteega; ligipääs kvartalisiseselt; ümbruses hetkel äri- ja tootmishooned ehituskruuntidele püstitamata, kuid läheduses Ülenurme Tehnopark; Tartu kesklinnast 8 km; linnapiirist 3 km)	Tartu maakond, Kambja vald, Tõrvandi alevik (paikneb väljakujunenud tehnopargis, ligipääs kvartalisiseselt peatänavalt)
Kohandus ⁵		-5%	0%	-5%
Kinnisasja pindala, m²:	6458	4 158	6 597	5 147
Kohandus ⁶		-5%	0%	0%
Sihtostarve:	100% ärimaa	50% ärimaa, 50% tootmismaa	50% ärimaa, 50% tootmismaa	ärimaa 100%
Kohandus ⁷		10%	10%	0%

⁴ Ajaldamine on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või -langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal (EVS 875-11). Äri- ja/või tootmishoonete ehituseks sobilike hoonestamata maade puhul pole Tartu linna lähiümbruses võrreldes tehingu nr 1 toimumise ajaga olulist hinnamuutust toimunud, kuid võrreldes tehingute nr 3 ja 7 toimumise ajaga on hinnad veidi tõusnud.

⁵ Vara nr 3 on töö koostaja hinnangul hinnatava varaga asukohalt samaväärne. Vara nr 1 ja 7 on asukohalt paremad, sest ümbruses on uued äri- ja tootmishooned (tehnopark).

⁶ Kinnisasja pindala suurenemisel/vähendamisel muutub aga vara ühikuhind proportsionaalselt kasulikkusele ja vastupidi.

⁷ 100% ärimaa sihtotstarbelised kinnistud on kõrgemalt väärtustatud kui äri- ja tootmismaa segaotstarbelised või tootmismaa kinnistud. Võrreldav vara nr 7 on hinnatava varaga sarnase kinnisasja maakasutuse sihtotstarbega. Tartu linna lähiümbruses paiknevates äri- ja laohoonete piirkondades ei ole optimaalses mahus äri- ja tootmismaa sihtotstarbe samaaegse olemasolu korral olulist hinnataseme erinevust olnud tehtud tehingute puhul täheldada, kuid 100% ärimaad on veidi kõrgemalt väärtustatud kui segaotstarbelised varad.

	HINNATAV	VÖRDLUSTEHINGUD		
	VARA	1	3	7
Kinnisasja geometria ja reljeef: Kohandus ⁸	kompaktne hulknurk; reljeef tasane	nelinurk; reljeef tasane 0%	hulknurkne (kompaktne nelinurk), reljeef tasane 0%	hulknurkne (kompaktne nelinurk), reljeef tasane 0%
Tehnovõrgud: Kohandus ⁹	puuduvad; liitumisvõimalus elektrienergiaga (ampritasupõhine) ja piirkonna puurkaevuga (planeeritud detailplaneeringu järgi); kanalisatsioon puudub (planeeritud rajada piirkonna puhasti, võimalik lokaalne lahendus)	elektriliitumine; gaasi-, vee- ja kanalisatsioon- trassiga liitumispunkt kinnistu piiril -10%	elektriliitumine 6A; vee- ja kanalisatsioon- trassiga liitumispunkt kinnistu piiril -10%	elektriliitumine 3x25A olemas; võimalik liituda gaasi-, vee- ja kanalisatsioon- trassiga -10%
Juurdepääs: Kohandus ¹⁰	piirneb riigimaanteega; DP kohaselt vajalik ehitada juurdepääsutee	hea; juurdepääs asfaltkattega avalikult teelt -5%	hea; juurdepääs asfaltkattega teedelt, hästi nähtav ja leitav -5%	hea; juurdepääs asfalt- kattega teedelt, hästi nähtav ja leitav -5%
Detailplaneering, ehitusõigus: Kohandus ¹¹	DP kehtestatud; maksimaalne täisehituse osakaal umbes 28%; ehitusluba puudub	DP kehtestatud, maksimaalne täisehituse osakaal 30%; ehitusluba puudub 0%	DP kehtestatud, maksimaalne täisehituse osakaal 40%; ehitusluba puudub 0%	DP kehtestatud, maksimaalne täisehituse osakaal 49%; ehitusluba puudub, olemas 2021. a arhitektuurne projekt lao- ja tootmishoone rajamiseks 0%
Kohandused kokku, %		-15%	-5%	-20%
Kohandatud tehinguhind, €/m²		56,22	39,31	44,88
Kohanduste absoluutväärtuste summa, %		35%	30%	25%
Kaalud, %¹²		25%	30%	45%

⁸ Kompaktsed ning korrapärase kujuga kinnisasjad on parema võimaliku maakasutuse tingimuste tõttu mõnevõrra kõrgemalt hinnatud kui korrapäratu või liigendatud kujuga kinnisasjad. Tasase või valdavalt tasase pinnareljeefiga kinnisasjad on kõrgemalt hinnatud kui kinnisasjad, mis vajaksid enne ehitustöödega alustamist olulist pinnasetööde läbiviimist. Hetkel on varad samaväärsed.

⁹ Kõrgeimalt on hinnatud kinnisasjad, mille puhul on tasutud kommunikatsioonidega liitumised. Mõnevõrra madalamalt on hinnatud kinnisasjad, mille osas on liitumised tegemata, kuid olemasolevad tehnovõrgud paiknevad kinnisasja piiril või selle vahetus läheduses. Madalaimalt on hinnatud kinnisasjad, mille lähistel puuduvad olemasolevad tehnovõrgud ning nendega liitumise võimalus on sellest tulenevalt rahaliselt ning sageli ka ajaliselt kulukamad. Arvestades nimetatud tegevustega kaasnevat kulutusi, siis on rakendatud kohandust -5%.

¹⁰ Avalikult kasutatavate teedelt ja tänavatelt otsejuurdepääsuga asukohtades paiknevad äri-, lao- ja tootmishoonete ehituseks sobilikud maad on kõrgemalt väärtustatud.

¹¹ Kinnistud, mille osas on detailplaneeringu koostamise kohustus, kuid mille osas ei ole detailplaneeringut algatatud või mille puhul on detailplaneering koostamisel, on mõnevõrra madalamalt hinnatud kui kehtestatud detailplaneeringuga kinnisasjad või kinnisasjad, mille puhul detailplaneerimise vajadus puudub, sest detailplaneeringu koostamisega kaasneb oluline ajaline ning ühtlasi mõningane rahaline kulu. Kinnistud, mille puhul on optimaalne täisehituse võimalus on mõnevõrra kõrgemalt hinnatud kui kinnisasjad, millel on ebapraktiliselt madal täisehituse osakaal (ebaratsionaalselt suur täisehituse osakaal (üle ~70%) ei ole enam olulise lisaväärtusega, kuna hoonestuse teenindamiseks vaba maad on suurenenud hoonestustiheduse tõttu järjest vähem). Kinnisasjad, mille puhul on olemas kehtiv ehitusõigus olemasoleva ehitusloa näol, on üldiselt mõnevõrra kõrgemalt väärtustatud kui varad, mille puhul kehtiv ehitusõigus puudub (lao- ja tootmishoonete püstitamiseks sobilikke kinnisasju hoonestatakse üldiselt suhteliselt homogeensete hoonetega ehk olemasolev ehitusprojekt sobib üldiselt suhteliselt laialdaseks kasutuseks ja seega ka suhteliselt laialdasele potentsiaalsele ostjaskonnale, ilma, et peaks koostama uut ehitusprojekti või olemasolevat muutma). Hetkel pole vara nr 7 osas ehitusluba väljastatud ja olemasoleva projekti mõju jääb alla kohandamise täpsuse.

¹² Hindamistulemuse arutamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väikse kaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal.

	HINNATAV	VÖRDLUSTEHINGUD		
	VARA	1	3	7
Kaalutud kohandatud tehinguhind, €/m ²		14,05	11,79	20,20
Kaalutud kohandatud keskmine tehinguhind, €/m ²	46,04			

Seega kujuneb kinnisasja turuväärtuseks 46,04 €/m² ehk 46,04 €/m² * 6458 m² = 297 326,32 €.

Kinnisasja turuväärtus peale äralõike teostamist on: 46,04 €/m² * (6458 m² - 933 m²) = 254 371 €.

Äralõike maa väärtus on seega: 297 326,32 – 254 371 = 42 955,32 eurot ehk **42 960 eurot**.

4.2.2 Saamata jääva tulu

Saamata jäävaks tuluna hinnatakse kasu, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike väärtuses ega otseses varalises kahjus ning mida isik oleks enda tehtud ettevalmistuste tõttu tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu poleks ilmnenu. Saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid.

Töö koostaja hinnangul hinnatava vara äralõike võõrandamisega saamata jääv tulu puudub.

4.2.3 Kaasnevad otsesed varalised kahjud

Hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt.

Otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitatakse eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju (KAHOS § 13):

- 1) ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine
- 2) detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine
- 3) metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine
- 4) kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenedmine.

Kinnisasja erakorralise hindamise korra §31 lg 2 kohaselt ei hinnata otsese varalise kahjuna järgmist kahju:

- 1) mittevaraline kahju
- 2) keskkonnanõuetega kooskõlas olevat püsivat mõõdetavat kahju keskkonnale, sealhulgas müra, vibratsiooni ja heitgaase
- 3) ehitise likvideerimisest tekkivat kahju, mis projekti käigus teise sama funktsionaalsusega ehitisega asendamise kaudu hüvitatakse.

Avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimise või pikenedmise hindamisel lähtutakse kinnisasja erakorralise hindamise korra § 31 lg 6 kohaselt järgmisest:

- 1) juurdepääsu pikenedmist hinnatakse juhul, kui projektlahendusega ei leita senise olukorraga samaväärset lahendust ning pikeneb kinnistule juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt
- 2) juurdepääsu pikenedmist hinnatakse võrreldes senise olukorraga, arvestades teekonna pikenedmisest tulenevat ajakulu ja sõiduki kasutamisega seotud kulu
- 3) juurdepääsu pikenedmise hindamisel lähtutakse kinnisasja tegelikust kasutusest ja sellega seotud liikumisvajadusest vastavalt lisale 1.

Töö koostaja hinnangul hinnatava vara äralõike võõrandamisega saamata jääv tulu puudub.

4.2.4 Hinnatava vara hüvitusväärtus

Punktide 4.2.1, 4.2.2 ja 4.2.3 tulemuste summeerimisel kujuneb hinnatava vara hüvitusväärtuseks:

Kinnisasja pindala, m ²	K	6 458
Äralõike pindala, m ²	Ä	933
Kinnisasja pinnaühiku turuväärtus (p 4.2.1), €/m ²	T	46,04
Äralõike maa väärtus (p 4.2.1), €	$K*T - ((K-Ä)*T)$	42 960
Saamata jääv tulu (p 4.2.2), €	ST	0
Kaasnev otsene varaline kahju (p 4.2.3), €	KV	0
Hinnatava vara hüvitusväärtus, €	$(K*T - ((K-Ä)*T) + ST + KV$	42 960

Tartu maakonnas Tartu linnas Vorbuse külas aadressil Vahtriku tee 2 asuva kinnisasja registriosana numbriga 3032604 äralõike avalikes huvides omandamise hüvitusväärtus on väärtuse kuupäeval **42 960 (nelikümmend kaks tuhat üheksasada kuuskümmend) eurot**.

Hindamistulemus ei sisaldu käibemaks, kuid Eesti õigusaktides sätestatud korras võib sellele lisanduda käibemaks.

Tegemist on turule mittesuunatud varaga, mistõttu pole võimalik hinnata selle likviidsust.

Tulenevalt hindamise eesmärgist ei ole tegemist turupõhise käsitlusega. Seetõttu on hindamistulemus madala täpsusega, hindamistulemuse täpsuseks on ±20%.

Lisa nr 1. Fotod maaüksusest

Vaated Vahtriku teelt



Vaated Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt



Vaated Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt



Vaated Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt



Vaated Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt



Lisa nr 2. Kinnistu registriosa väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	3032604
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	Vahtriku 2
Õigsuse mäрге	Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 16.08.2006
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 28.11.2014

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	83101:003:0148	Ärimaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Vahtriku tee 2.	6458 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 16.12.2017.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
5	Wesico Infra OÜ (registrikood 11499439)	3.01.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.01.2019. Kohtunikuabi Siiri Lend	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 11.02.2011 kinnistamisavalduse alusel 14.03.2011. Kohtunikuabi Anneli Luur	kehtiv
2		Kustutatud 18.12.2014 kohtutäituri avalduse alusel 22.12.2014. Kohtunikuabi Aita Kastor	kehtiv
3		Kustutatud 18.12.2014 kohtutäituri avalduse alusel 22.12.2014. Kohtunikuabi Aita Kastor	kehtiv
4		Kustutatud 18.12.2014 kohtutäituri avalduse alusel 22.12.2014. Kohtunikuabi Aita Kastor	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 24.07.2006 kinnistamisavalduse alusel 28.08.2006.Kohtunikuabi Eva Nemvalts	kehtiv
2			Kustutatud 9.05.2007 kinnistamisavalduse alusel 17.05.2007.Kohtunikuabi Eva Nemvalts	kehtiv
3			Kustutatud 18.12.2014 kohtutäituri avalduse, 5.01.2015 kohtutäituri avalduse alusel 5.01.2015. Kohtunikuabi Aita Kastor	kehtiv
4			Kustutatud 18.12.2014 kohtutäituri avalduse alusel 22.12.2014. Kohtunikuabi Aita Kastor	kehtiv

Asutus: Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

Nimi: KERLI KOHA

Kuupäev: 02.10.2023 14:20:57

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa nr 3. Maa-ameti geoportaali hübriidfoto



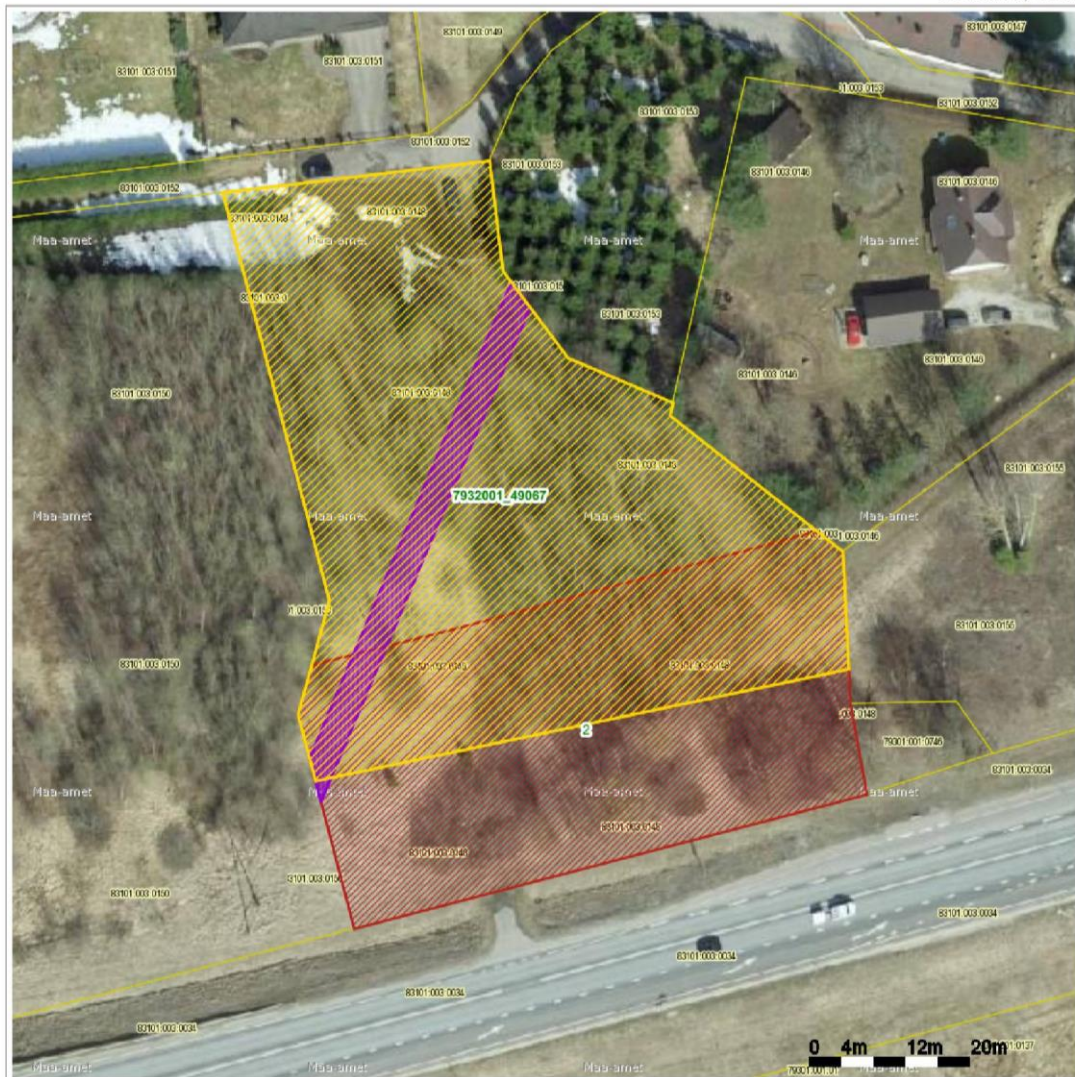
Allikas: maainfo kaardirakendus Maa-ameti geoportaalis, lennuaeg 13.04.2022

Lisa nr 4. Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaart

Maakatastri kitsenduste kaardi väljavõte

Kuupäev 09.10.2023

X = 653695, Y = 6477579



X = 653538, Y = 6477422

Aluskaart

Leht 1 / 3





Maa-amet 2023. Kõik õigused kaitstud.



Otsingu objekti andmed





Otsinguobjekt: Katastriüksus
Tunnus: 83101.003.0148

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	2/7121149	2	3118.44	Maantee	2
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	566436273/14307830	566436273	309.23	Elektriõhuliin alla 1 kV	566436273
	Planeeringu ala	7932001_722259 /15199092	7932001_722259	4848.49	Tiheasustusala	7932001_722259
	Planeeringu ala	7932001_49067 /15199428	7932001_49067	4848.49	Kohustuslik detailplaneeringu ala	7932001_49067

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	3118.44
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	309.23
	Planeeringu ala	4848.49
	Planeeringu ala	4848.49

Otsinguobjekti kitsendusi põhjustava objekti (kpo) andmed

Legend	Kitsendusi põhjustava objekti nähtus	VID (kpo)*	Nimetus	Ulatus (m/m2)	Andmete haldaja	Andmed registreeritud	Õiguslikult kehtiv alates	Täpsusklass (m)
	Maantee	2	Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa	0.0	Transpordiamet	03.11.2021	20.12.2022	4.0

Leht 2 / 3

Maa-amet 2023. Kõik õigused kaitstud.

	Tiheasustusala	7932001_722259	Tartu linna üldplaneering 2040+	4848.49	Planeeringute andmebaas	21.09.2023	07.10.2021	10.0
	Maantee	22101	Tiksoja - Vorbuse	0.0	Transpordiamet	03.11.2021	20.12.2022	4.0
	Kohustuslik detailplaneeringu ala	7932001_49067		4848.49	Planeeringute andmebaas	21.09.2023	12.09.2023	10.0
	Elektriühuliin alla 1 kV	566436273	EX.4x95	77.3	Elektrilevi OÜ	01.08.2023		1.0

* VID (kpo) - Kitsendusi põhjustava objekti identifikaator

Leht 3 / 3

Maa-amet 2023. Kõik õigused kaitstud.

Allikas: maa kitsenduste kaardirakendus Maa-ameti geoportaal

Lisa nr 5. Piirkonna kaldaerotod

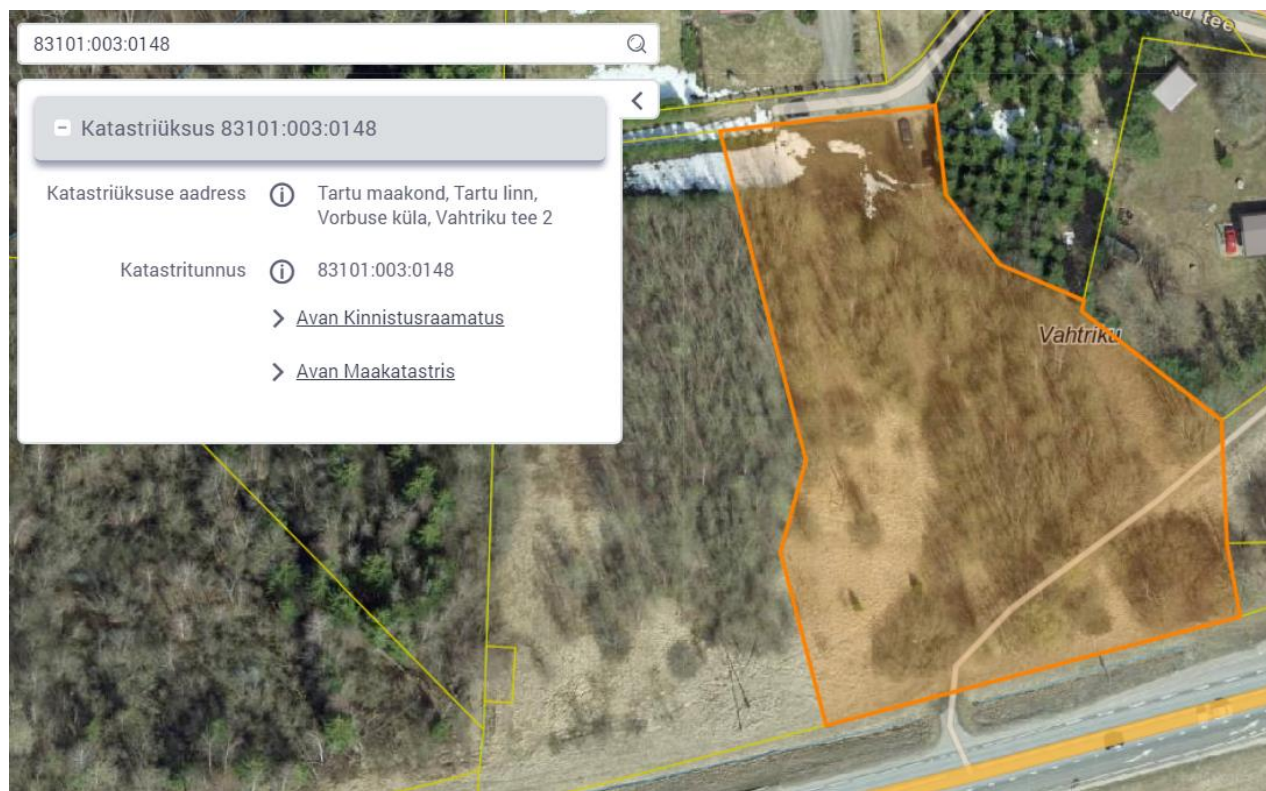


Allikas: Maa-ameti fotoladu, lennuaeg 10.05.2023

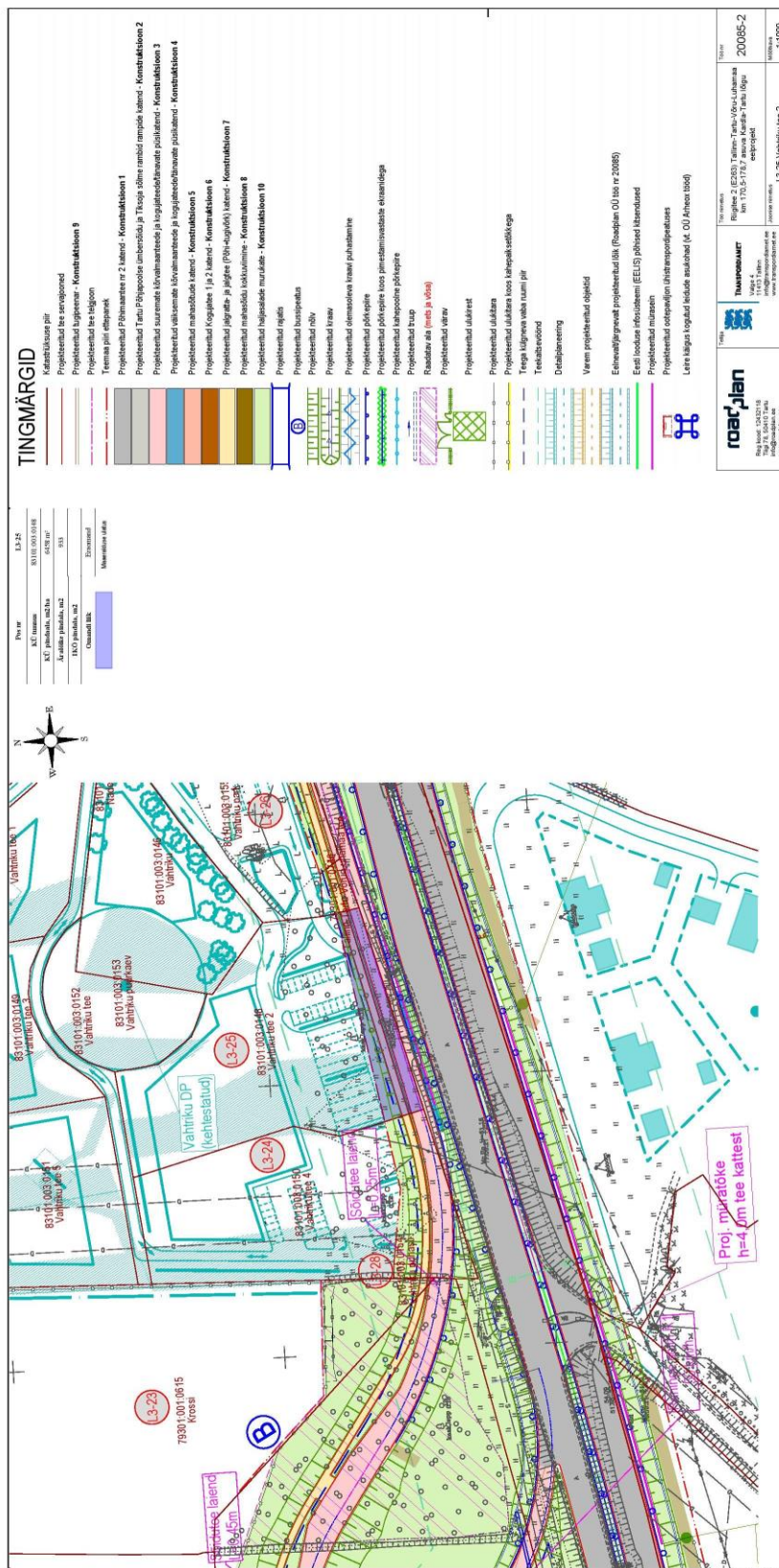


Allikas: Maa-ameti fotoladu, lennuaeg 10.05.2022

Lisa nr 6. Riikliku ehitisregistri väljavõte



Lisa nr 7. Tee-ehituse eelprojekti ärälõike plaan



Lisa nr 8. Vastavuskinnitus standardi nõuetele

1. Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu korraldanud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
2. See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
3. Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
4. Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a juhud, kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
5. Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.
6. Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
7. Hindaja hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
8. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
9. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja:



/ Allkirjastatud digitaalselt /

Kerli Koha

Kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 176334
Riiklikult tunnustatud ekspert (kinnisvara hindamise ekspertiisid)
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige