

EKSPERTHINNANG NR 76308/TR



Hinnatav vara: **KINNISTU, REGISTRIOOSA NR 3033304
(HOONESTAMATA KINNISTU) AADRESSIL
TARTU MAAKOND, TARTU LINN, VORBUSE
KÜLA, VAHTRIKU PARK**

Tellija: Tumetamm OÜ (registrikood 10340234),
esindaja Timo Tammik

Koostaja: Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ
Tartu kontor, Narva mnt 27a, 51013, Tartu
Tel +372 744 6500, www.ober-haus.ee

Hindamisaruande kuupäev: 31.10.2023
Täiendatud: 01.04.2024

Hindamisaruande koostaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristjan Gross

Kutseline hindaja, tase 7

Kutsetunnistuse nr 189528

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige.

SISUKORD

HINDAMISARUANDE KOKKUVÕTE.....	3
1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED JA EELDUSED	5
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	5
1.2. Hindamise alused	5
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta.....	6
2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS	7
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	7
2.2. Hinnatava vara ülevaatus	7
3. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS	7
3.1. Asukoht	7
3.2. Omandisuhted	10
3.3. Maaüksus	11
3.4. Tehnovõrgud	12
3.5. Äralõige	13
3.5.1. Äralõike mõju kinnisasjale	14
3.5.2. Kaasnevad kahjud ja saamata jääv tulu	16
3.6. Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväärsuse kohta	16
3.7. Hinnatava vara kestlikkus.....	16
4. TURUÜLEVAADE	17
4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist.....	17
4.2. Kinnisvaraturg	18
4.3. Tartu linna ja maakonna hoonestamata ärimaade turuülevaade	20
4.4. Konkureeriv pakkumine.....	20
4.5. Parim kasutus	21
4.6. Turustatavuse analüüs	23
5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE	24
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	24
5.2. Turuväärtuse hinnang	24
5.3. Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine.....	28
LISA NR 1 – FOTOD VARAST.....	29
LISA NR 2 – VÄLJATRÜKK KINNISTUSREGISTRIST	31
LISA NR 3 – JUURDEPÄÄSUTEDE SKEEMID	33
LISA NR 4 - VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE	35

Hindamisaruande kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	kinnistu, registriosa nr 3033304 (hoonestamata kinnistu)
Aadress	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Vahtriku park
Omanik	Tumetamm OÜ (registrikood 10340234)
Katastritunnus	83101:003:0155
Omandivorm	kinnistu
Kinnistu pindala	3662 m ²
Detailplaneering/ ehitusõigus	Vahtriku maaüksuse detailplaneering DP-01-346 kehtestatud 10.09.2004.a. Ehitusõigus: Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa; Suurim lubatud eh.alune pindala: 240 m ² ; Hoone suurim lubatud kõrgus: 7 m; Hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 1.

Hindamisaruande koondandmed

Hinnangu eesmärk	Kinnisasjast tehtava äralõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel
Seos	Kinnitame, et Ober Haus Hindamisteenuste OÜ ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	17.10.2023
Väärtuse kuupäev	17.10.2023
Hindamisaruande kuupäev	31.10.2023
Täiendatud	01.04.2024
Tellija	Tumetamm OÜ (registrikood 10340234), esindaja Timo Tammik
Tellimusleping	Kirjalik
Hindamise eeldused	Puuduvad
Turuväärtus	148 000 €
Hinnang likviidsusele	Kinnisasjal keskmine (kuni 9 kuud), äralõikel likviidsus puudub.
Hindamistulemuse täpsus	selle turusegmendi jaoks tavapärane (+/-10%)
Käibemaks	Turuväärtus sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada vara vöörandamisel käibemaks. Hindamistulemusele lisandub käibemaks

Vastuolud andmetes

Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel.

Hindamistulemus

Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Ober Haus Hindamisteenuste OÜ hinnangul aadressil Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Vahtriku park asuva vara (kinnistu, registriosa nr 3033304, hoonestamata kinnistu) turuväärtus väärtuse kuupäeval **148 000 (ükssada nelikümmend kaheksa tuhat) eurot**

Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel

Muutuja	Jah/Ei	Kirjeldus ja mõju
Hüvitusväärtus = turuväärtus	Jah	Kuna detailplaneeringu realiseerimine ei ole majanduslikult otstarbekas, on omanikule kahju kogu kinnistu ulatuses
Hüvitusväärtus= asendusmaksumus	Ei	
Otsestelt kaasnev varaline kahju:		
1. ehitise likvideerimise või kasutusk muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine	Ei	
2. detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine	Jah	Detailplaneeringu realiseerimise võimalus langeb ära, sest tankla rajamine ei ole majandsulikult otstarbekas
3. metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine	Ei	
4. kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine	Jah	Oluline tee pikenemine
5.muu kahju	Ei	
Saamata jääv tulu:		
1. tegutseva ettevõtte tegevuse peatamine	Ei	
2. piiratud asjaõiguse või rendi-ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu	Ei	
3.muu tulu	Ei	

Hindamisaruande koostaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristjan Gross

Kutseline hindaja, tase 7

Kutsetunnistuse nr 189528

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige.

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Tellimusleping	Kirjalik
Hinnatav vara	kinnistu, registriosa nr 3033304 (hoonestamata kinnistu) aadressil Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Vahtriku park
Hinnangu tellija	Tumetamm OÜ (registrikood 10340234)
Hindamise eesmärk	Kinnisasjast tehtava äralõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel
Väärtuse liik	turuväärtus

1.2. Hindamise alused

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

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

Harilik väärtus on eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind) (tsiviilseadustiku üldosa seadus § 65).

Harilik väärtus viitab kitsalt toimunud müügitehingute statistilisele analüüsile, kuid käsitlemist ei leia väärtuse kuupäev, tehingu poolte vaba tahte avaldus, müügitegevuse nõuetekohasus jms tingimused, mis on loetletud turuväärtuse definitsioonis. Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Kui tellija on hindamise eesmärgiks seadnud hariliku väärtuse leidmise, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest. (EVS 875-3)

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

Äralõige (land taken) – võõrandamisele kuuluv piiritletud osa maatükist (EVS 875-12).

Kaasnev kahju. Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. Kaasnev kahju võib olla ühekordse või püsiva iseloomuga, kuid olenemata sellest käsitletakse kaasnevat kahju hüvitusväärtuse osana ehk siis puudub käsitus, mille järgi kaasnevat kahju tuleks hüvitada perioodiliselt tulevikus. (EVS 875-12)

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

Väärtuse kuupäev (date of valuation) – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

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

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4).

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

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

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

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada. (EVS 875-13).

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Avalikud registrid	<ul style="list-style-type: none"> - väljatrükk e-kinnistusraamatust (seisuga 29.10.2023), vt. lisa nr 2 - Maa-ameti geoportaal, www.maaamet.ee (seisuga 29.10.2023); - Ehitisregister, www.ehr.ee (29.10.2023) - kinnisvaraportaal www.kv.ee (seisuga 29.10.2023); - Maa-ameti geoportaal kaardirakendus (seisuga 29.10.2023)
Tehinguandmed	Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ poolt Maa-ameti tehinguregistri põhjal koostatud müügitehingute andmebaas
Selgitusi andnud isik kohapeal	Hindaja teostas ülevaatusse ainuisikuliselt
Dokumendid	<ul style="list-style-type: none"> • Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 162,6 – 167,3 asuva Kärevere möödasõidu, kl 170,5- 178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu ja Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekt. Töö nr 20085/2, joonis nr 3. Kuupäev 17.05.2021. Koostaja Roadplan, reg kood 12432118 (allikas: tellija esindaja); • Tellija esindaja edastatud skeemid juurdepääsuteede kohta (4 tk); • Vahtriku maaüksuse detailplaneering, DP-01-346, Koostaja Artes Terrae OÜ (allikas: Tartu linna detailplaneeringute rakendus); • Vahtriku park MEMO 09.01.2024

2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatusse kuupäev	17.10.2023
Ülevaatusse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Kristjan Gross
Ülevaatusse juures viibinud isik	Hindaja teostas ülevaatusse ainuisikuliselt
Ülevaatusse ulatus	Peamiselt ärälõike ulatuses, vähesel määral ülejäänud kinnisasi
Ülevaatusse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud

3. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

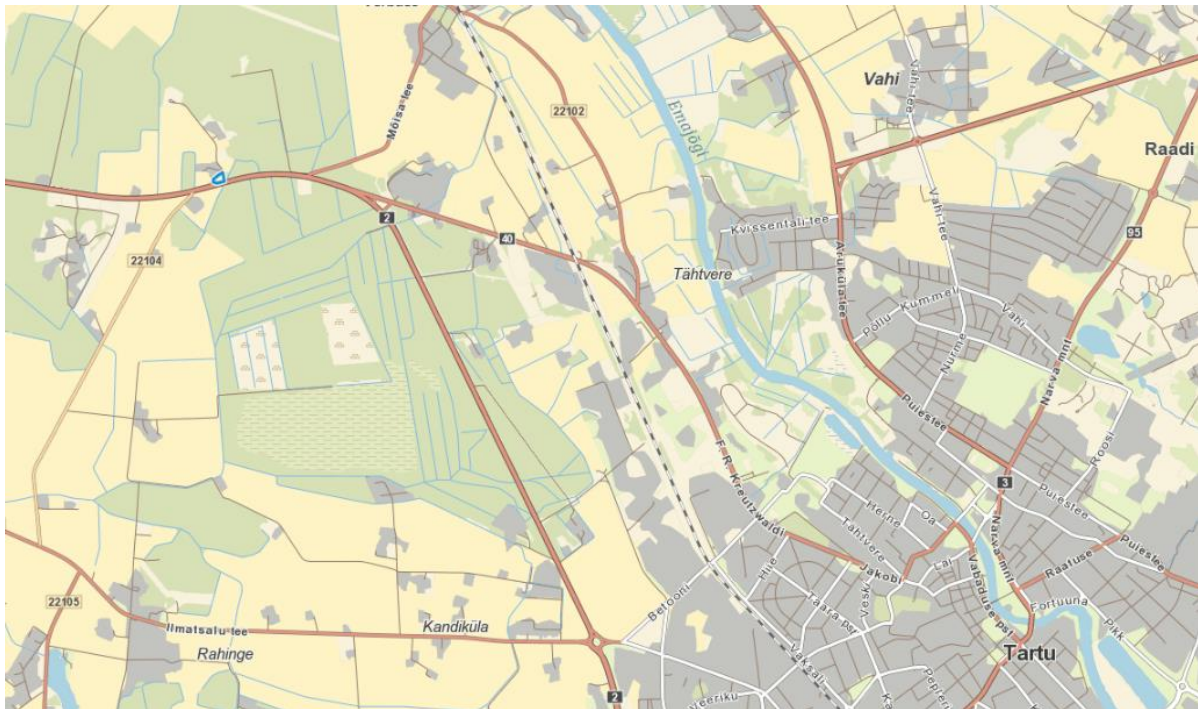
3.1. Asukoht

Paiknemine	Hinnatav vara asub Tartumaal Tartu linnas Vorbuse külas vahetult Tartu-Tallinn maantee ääres. Tartu kesklinn (Raekoja plats) 7,3 km.			
Piirkonna hoonestus	Naabruses üksikelamu, kuid üldjoontes hoonestust vähe			
Infrastruktuur	Kauplus	Kool	Lasteaed	Ühistransport
	Maxima X - 5600m, Ilmatsalu Maxima X - 5610m	Tartu Waldorfgümnaasium - 4710m, Eesti Maaülikool - 5310m	Tartu Lasteaed Meelespea - 5830m, Tartu Lasteaed Kannike - 5850m	Rähni - 160m, Rähni - 200m
Teed, juurdepääs	Hinnatav vara piirneb avalikult kasutatava asfaltkattega Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa põhimaanteega, millelt maha keerates on avalikult kasutatav kõvakattega Nadeli teel, millelt omakorda on otsene juurdepääs hinnatava varani.			

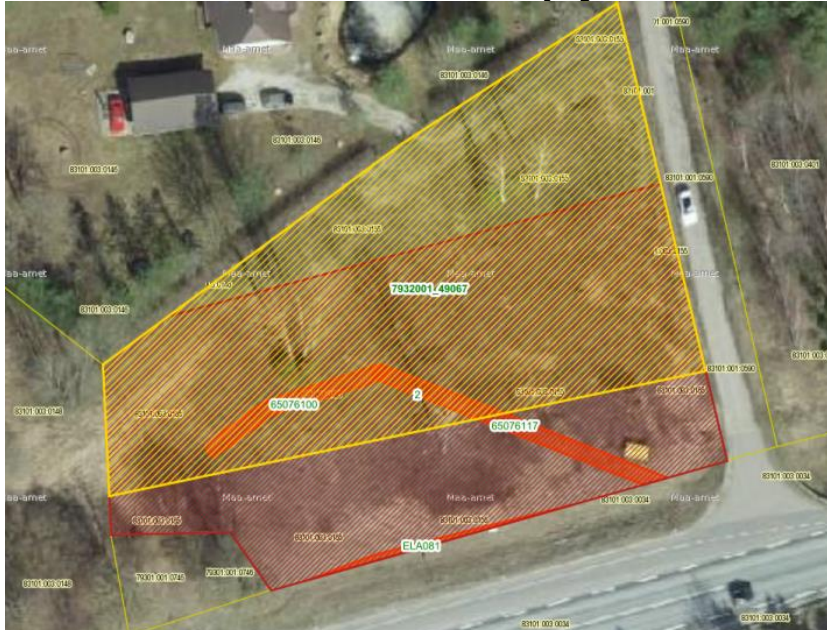
Teede skeem	 <table> <tr> <td>Tee number</td><td>8310038</td></tr> <tr> <td>Tee nimi</td><td>Nadeli tee</td></tr> <tr> <td>Sõidutee</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Lõigu algus (km)</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Lõigu lõpp (km)</td><td>0.165</td></tr> <tr> <td>Lõigu pikkus (m)</td><td>165</td></tr> <tr> <td>Kasutusviis</td><td>avalik</td></tr> </table>	Tee number	8310038	Tee nimi	Nadeli tee	Sõidutee	1	Lõigu algus (km)	0	Lõigu lõpp (km)	0.165	Lõigu pikkus (m)	165	Kasutusviis	avalik
Tee number	8310038														
Tee nimi	Nadeli tee														
Sõidutee	1														
Lõigu algus (km)	0														
Lõigu lõpp (km)	0.165														
Lõigu pikkus (m)	165														
Kasutusviis	avalik														
Müra ja saaste tase	Kõrge, sest kinnistu asub vahetult tiheda liiklusega Tartu-Tallinn maantee ääres.														
Konkureerivad turupiirkonnad	Tartu linnast väljuvad suuremad maanteed, Tartu linna lähiümbrus														

Asukohaskeem (hinnatav vara on tähistatud kaardil):

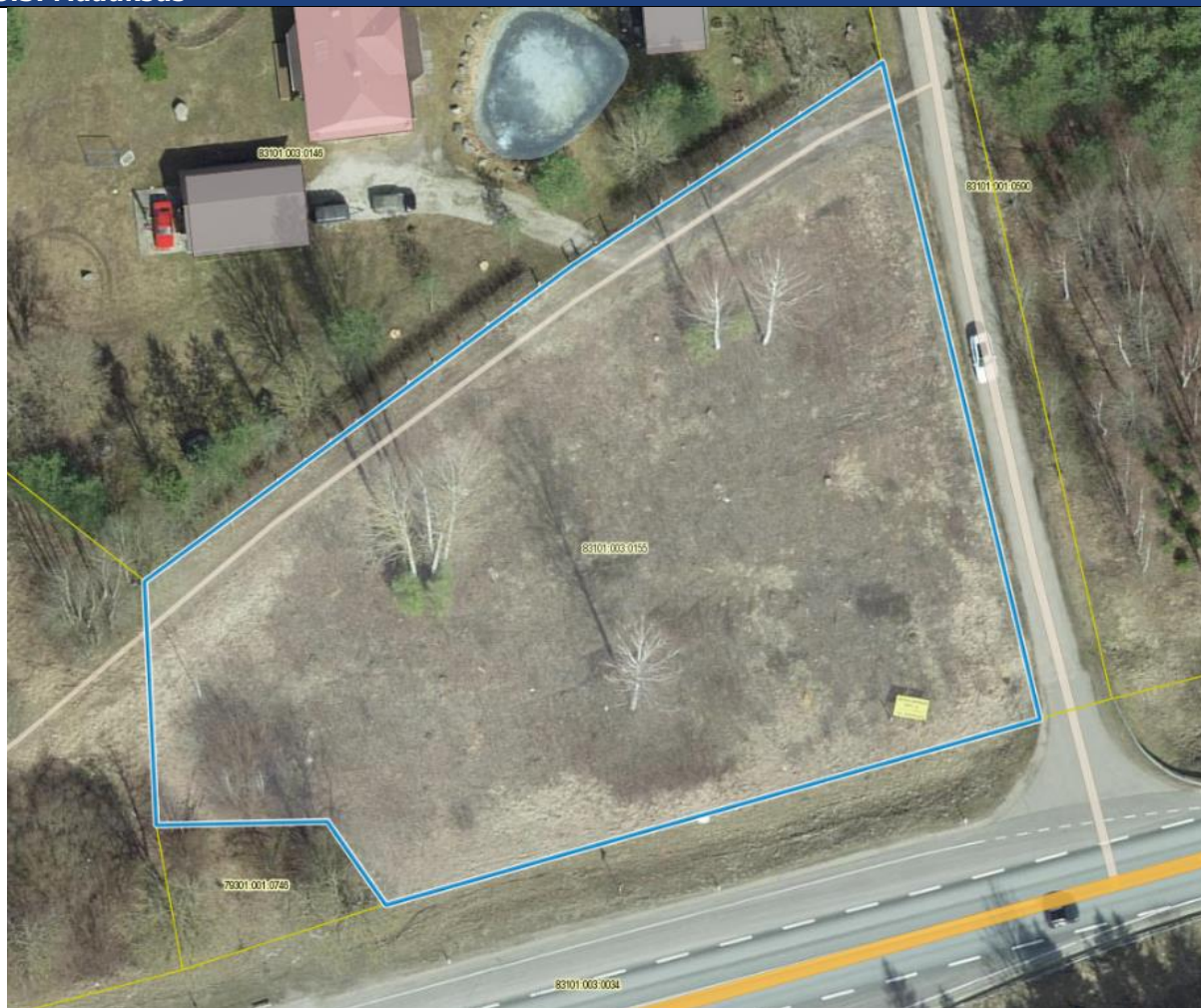




Allikas: maaamet.ee

3.2. Omandisuhted																
Registriosaja number	3033304															
Omandivorm	kinnistu															
Omanik	Tumetamm OÜ (registrikood 10340234)															
Registriosaja III jao kanded	väärtuse kuupäeva seisuga registriosaja III jaos kanded puuduvad															
Registriosaja IV jao kanded	väärtuse kuupäeva seisuga registriosaja IV jaos kehtiv hüpoteegi kanne puudub															
	Käesolevas eksperthinnangus kehtiva hüpoteegiga ei arvestata.															
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardil järgmised kitsendused: <div></div> <p>Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed</p> <table><tr><th>Legend</th><th>Kitsenduste mõjuala nähtus</th><th>Ulatus (m2)</th></tr><tr><td></td><td>Sideehitise kaitsevöönd</td><td>142.62</td></tr><tr><td></td><td>Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd</td><td>2811.18</td></tr><tr><td></td><td>Planeeringu ala</td><td>2634.49</td></tr><tr><td></td><td>Planeeringu ala</td><td>2634.49</td></tr></table> <p>Kitsendused ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna ei takista selle sihipärast kasutust</p>	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)		Sideehitise kaitsevöönd	142.62		Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	2811.18		Planeeringu ala	2634.49		Planeeringu ala	2634.49
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)														
	Sideehitise kaitsevöönd	142.62														
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	2811.18														
	Planeeringu ala	2634.49														
	Planeeringu ala	2634.49														
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud aspektid, piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmnemine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara turuväärtust.															
Kasutuslepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad															

3.3. Maaüksus

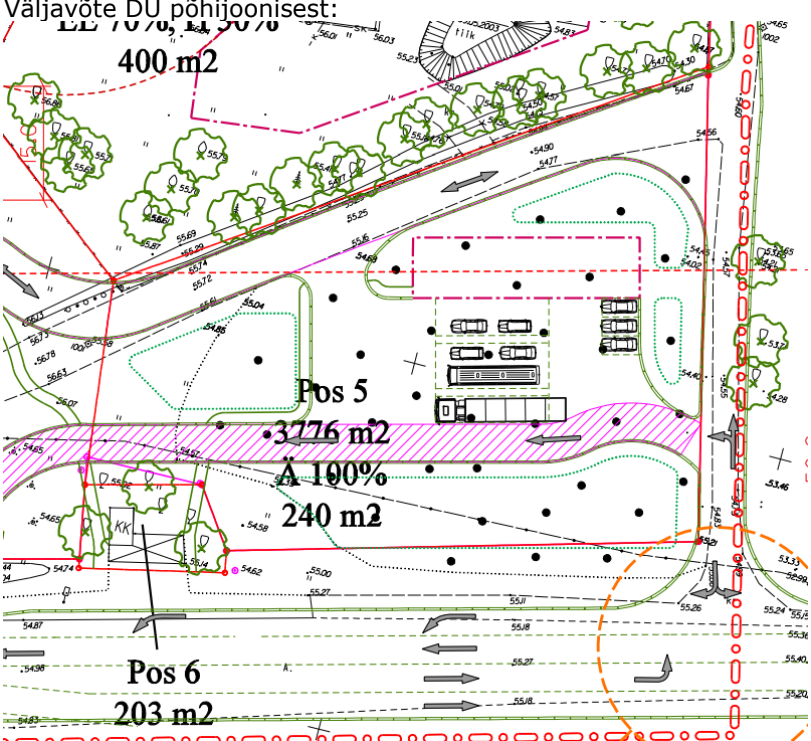


Ortofoto - maaüksus on tähistatud punase joonega
Allikas: Maa-amet

Katastritunnus		83101:003:0155	
Suurus		3662 m ²	
Sihtotstarve 1		Ärimaa 100%	
Sihtotstarve 2		-	
Sihtotstarve 3		-	
Kõlvikud	Metsamaa	3289 m ²	
	Õuema	122 m ²	
	Muu maa	251 m ²	
Kinnistu kuju, reljeef	Ebakorrapärase kujuga. Reljeef üldjoontes tasane, maantee poolt siiski osaliselt langev		
Haljastus, heakord	Puudub, kinnistul pigem võsa		
Piirded	Puuduvad		
Parkimine	Kinnistul		
Üldplaneering	Tartu üldplaneering 2040+ järgselt: ÄV – ettevõtluse maa-ala. Vastuolud planeeringu ja tegeliku kasutuse vahel puuduvad.		
Detailplaneering	Vastavalt Tartu linna detailplaneeringute kaardirakendusele ¹ on kinnistu kohta koostatud järgmine detailplaneering ² :		
	Planeeringu nimi	Vahtriku maaüksuse detailplaneering	
	Planeeringu nr	DP-01-346	
	Staatus	kehtestatud	

¹ <https://gis.tartulv.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=ce2cf6afc50149f5a18d724ae88f9883>

² https://gis.tartulv.ee/arcgis/rest/services/Test/PL_DP_veebi_avalik_test/MapServer/1/238/attachments/244251

	Planeeringu eesmärk	Maa-ala jagamine veoautode teeninduskompleksiks parklate, kaubanduskeskuse ja sissesõiduteedega ning hoonestusalaks kolme kuni nelja ühepereelamu tarbeks.
	Koostaja	Artes Terrae OÜ
	Algatamise kuupäev	2/9/2003
	Kehtestamise kuupäev	10/9/2004
	<p>Väljavõtte DÜ põhijoonisest:</p>  <p>Ehitusõigus vastavalt DP seletuskirja punkt 2.3: Kruundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa; Suurim lubatud eh.alune pindala: 240 m²; Hoone suurim lubatud kõrgus: 7 m; Hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 1.</p>	
Ehitusõigus	Vastavalt detailplaneeringule on võimalik ehitada kinnistule tankla	
Kinnisasja olulised osad	Puuduvad	

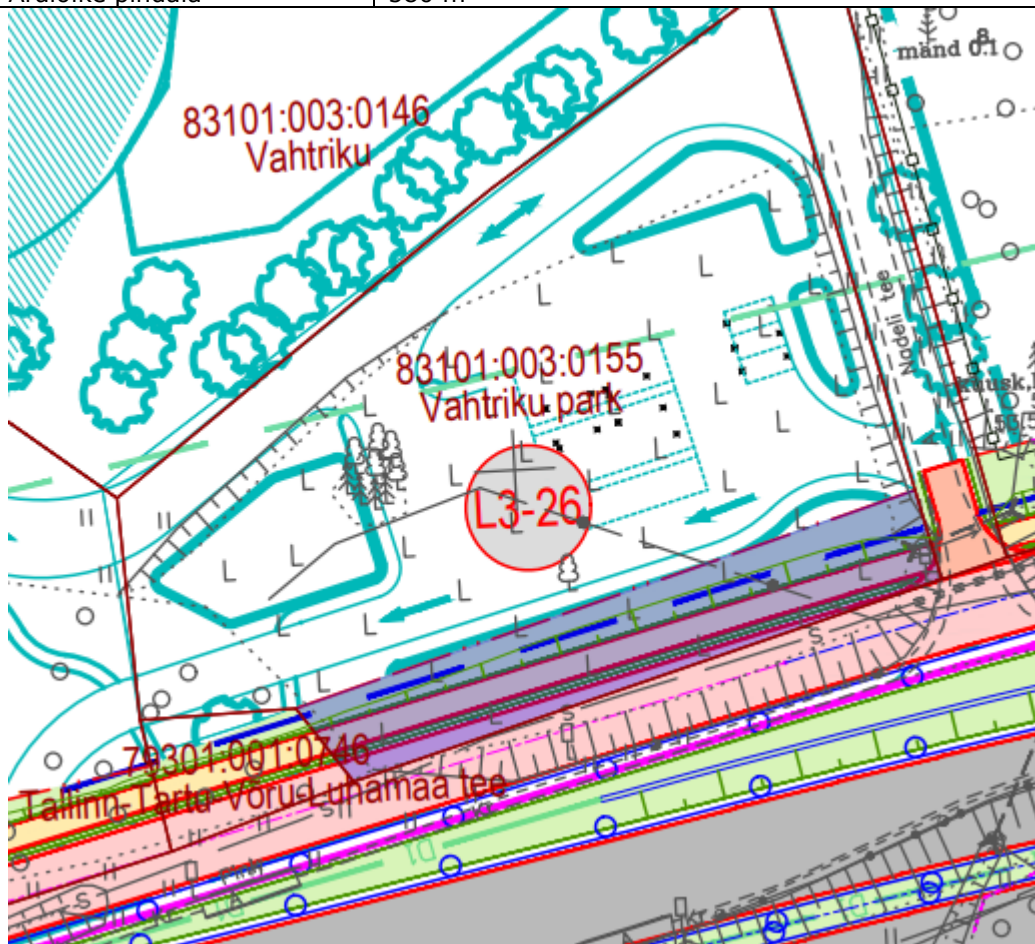
3.4. Tehnovõrgud

Elektrivarustuse liik	Liitumisleping puudub
Veevarustuse liik	Puudub, vajalik lahendada lokaalselt
Kanaliseerimise liik	Puudub, vajalik lahendada lokaalselt

3.5. Äralõige

Äralõike pindala

580 m²



Pos nr	L3-26
KÜ tunnus	83101:003:0155
KÜ pindaala, m2/ha	3662 m ²
Äralõike pindala, m2	580
IKÕ pindala, m2	
Omandi liik	Eraomand
	Maaeralduse ulatus

	Projekteeritud suuremate kõrvalmaanteed ja kogujateede/tänavate püsikatend - Konstruksioon 3
	Projekteeritud mahasõitude katend - Konstruksioon 5
	Projekteeritud mürasein

Kuju	Piklik kitsas riba
Paiknemine	Vahetult Tartu-Tallinn maantee ääres
Haljastus, piirded	Äralõikel on pigem väheväärtuslik võsa, piirded puuduvad
Hoonestus	Äralõikel hoonestus puudub

3.5.1. Äralõike mõju kinnisasjale

Planeeritava äralõike korral muutub olemasolev olukord järgmiste asjaoludega:

- 1) Kinnistu pindala väheneb 580 m² võrra: tegemist on pikliku kitsa maa-alaga, mis paineb vahetult maantee ääres.
 - a. Arvestades, et kehtiva detailplaneeringu järgi on kinnistu ehitusõiguse ulatus fikseeritud kindla pindalaga (240 m²), mitte protsendiga kinnistu pindalast, saab öelda, et kinnistu pindala vähenemise korral lubatud ehitusalune pindala ei vähene. Seega äralõike korral ei halvene detailplaneeringu ehitusõiguse ulatus.
- 2) Maantee ja kinnistu vahele planeeritakse müratõkkesein. Arvestades, et detailplaneeringu järgi on hinnatava kinnistu sihtotstarve ärimaa ning detalplaneeringu seletuskirja järgi on tegemist tanklaga, on vara nähtavus maanteelt äärmiselt oluline ning müratõkkeseina tõttu kaob nähtavus ära.
- 3) Äralõike üks eesmärk on ehitada Nadeli tee juurdepääsuks kogujatee. Tellija esindaja on edastanud hindajale Transpordiameti skeemid planeeritavate juurdepääsuteede kohta (lisa nr 3):
 - a. Nende skeemide kaudu on hindaja Maa-ameti ortofoto kaudu mõõtnud pikkuse, mis lisandub maanteelt kuni hinnatavale kinnistule. Näiteks Tartu suunast tulles Vahtriku park kinnistule oleks tee pikkus ca 866 m. Mõõtmise täpsus on pigem madal, kuid illustreerib suurusjärguna tee pikkust, mis potentsiaalsel tankla kliendil on vaja läbida.
 - b. Transpordiameti esindaja saadetud 22.01.2024 e-kirjas on toodud järgmine info: **Transpordiameti poolt tellitud liiklusuuringu põhjal on Vahtriku park kinnistuga piirneval alal kogujateel prognoositud aastaks 2047 liiklussageduseks 760 autot/ööpäevas.** Maa-ameti teeregistri kaardirakenduse andmetel on loendamise aastal 2023 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee hinnatava vara lõigu juures aasta keskmine ööpäevane liiklus 7356 sõidukit. Seega väheneb liiklussagedus ca 10 korda.



Hindaja on teostanud järelepärimise Tartu Linnavalitsusest küsimusega: Kui jätta planeeritav äralõike teema välja, siis kas linn näeb, et tänases olukorras oleks detailplaneering sellisel kujul realiseeritav?

Vastus (Aire Priks, Detailplaneeringute valdkonnajuht):

Linn on seisukohal, et sõltumata puhasti asukohast on planeering pärast maade eraldamist elluviidav ja võimalik tagada planeeringuga määratud reoveekäitluse põhimõtted, kuid selleks tuleb leida reoveepuhastile uus asukoht ja toimiv lahendus. Seega saab olla Transpordiameti poolt Vahtriku puhasti võõrandamiseks peetavate läbirääkimiste eelduseks uue toimiva

lahenduse väljapakkumine ja et kõik planeeringuala maaomanikud planeeringust erineva lahendusega nõustuksid.

Seega on Tartu linnavalitsuse seisukoht, et detailplaneering on realiseeritav.

Vastavalt Transpordiameti täiendavale soovile, on hindaja teostanud päringud Tartu linnavalitsusest järgmiste küsimustega:

- 1) Kui Vahtriku park kinnistust on teostatud äralõige, jääb alles kinnistu pindalaga 3082 m². Milline oleks Tartu linna nägemuses alles jääva maa kasutusfunktsioon üldplaneeringust tulenevalt?
- 2) Kui äralõige teostatakse ning kehtiva detailplaneeringu elluviimine ei ole enam otstarbekas, siis on nii Vahtriku park kinnistu kui naaberkinnistute (Vahtriku tee 2 ja Vahtriku tee 4) kohta vajalik koostada uus detailplaneering, milles antakse maakasutusfunktsioonid, ehitusõigused ja juurdepääsud. Transpordiameti palvel on siin vajalik sisuliselt teada võimaliku uue detailplaneeringu lähteülesannet.

Vastusena on linnavalitsuse detailplaneeringute valdkonnajuht Aire Priks edastanud e-kirja, mille ta on varasemalt saatnud ka Transpordiametile:

Vastus:

soovite Tartu linnalt teavet Vahtriku maaüksuse detailplaneeringu elluviidavuse kohta. Projekteerimisel on riigi põhimaantee neljarajaline maanteelõik Kardla ja Tartu vahel, mille kogujatee hõlmab ka mitut planeeringuala kinnistut.

Võimalikud riigi poolt omandatavad kinnistuosad paiknevad planeeringuala maantee poolsel küljel ja kogujatee ehitamine puudutab järgmisi maaüksuseid: planeeringuala pos 11 – aadress Vahtriku tee 2 (katastriüksuse pindala 6458 m², omandatava maaeraldis pindala 933 m²), pos 9 – Vahtriku tee 4 (5970 m², maaeraldis 1211 m²), pos 5 Vahtriku park (3662 m², maaeraldis 580 m²), pos 7 – Vahtriku puhasti (51 m², krunt tervikuna).

Kirjas küsite, kas riigimaantee kogujatee projekteerimine ja väljaehitamine võimaldab detailplaneeringut selle esialgses mahus ellu viia. Juhite tähelepanu, et maade omandamise läbirääkimiste käigus on planeeringuala maaomanikud avaldanud muret Vahtriku puhasti kinnistu võõrandamise pärast, kuna [Vahtriku maaüksuse detailplaneering](#) kohustab planeeringuala kõikide kruntide reovee suunama võõrandatavale krundile kavandatud puhastisse. Soovitate linnal kaaluda detailplaneeringu (osalist) kehtetuks tunnistamist ja alale uue detailplaneeringu koostamist, sest planeering on kehtestatud 2004. aastal ja Teie hinnangul tänaseks realiseerimatu.

Detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Antud juhul on Vahtriku maaüksuse detailplaneeringut asutud ellu viima, moodustatud on krundid, mis on osaliselt ka hoonestatud, mistõttu tuleb tagada planeeringu elluviidavus tervikuna.

Hindaja on täiendavalt saatnud Tartu linnavalitsuse esindajale e-kirja järgmise küsimusega:

Küsimus:

kui äralõige tehakse, kas omanikul on vajalik koostada uus detailplaneering juurdepääsuteede ning ehitusõiguse saamiseks? Kas omanikul on üldse potentsaali saada sinna suurem täisehituse ala kui praegu?

Vastus:

Tartu linn on andnud Transpordiametile teada, et tagada tuleb kehtiva detailplaneeringu elluviidavus tervikuna.

Meile teadaolevalt ei hõlma ära lõiked kehtivaid hoonestusalasid, mistõttu ei ole ka takistuseks planeeringu kohase ehitusõiguse elluviimine ning uue detailplaneeringu koostamine ei ole vajalik.

Kindlasti ei saa eeldada, et krundi pindala vähenedes suureneb krundi täisehitus. Detailplaneeringute koostamise aluseks on üldplaneering.

Kokkuvõttes on hindaja seisukohal, et puudub alus vaadelda äralõike järel allejääva maa-ala alternatiivseks kasutuseks.

3.5.2. Kaasnevad kahjud ja saamata jääv tulu

Hindaja on seisukohal, et müratõkkeseina rajamisel ning kinnistule juurdepääsutee olulise pikenemisega, halveneb oluliselt kinnistu perspektiiv tanklana kasutusena. Kehtestatud detailplaneeringu järgi on kinnistule nii mahasõit kui väljasõit vahetult Nadelitee juurest. Juurdepääsu teekonna pikenemine mõjutab oluliselt tankla sihtgrupi valmisolekut tankla kasutuseks. Mugav juurdepääs ja hea nähtavus on sedalaadi segmendi ettevõtete jaoks äärmiselt oluline. Lisaks kütuse tankimisele, pakuvad ettevõtted ka lisateenuseid ja toitlustust. Just viimane on maanteedel liiklejate jaoks spontaanne otsus, kuid see eeldab lihtsat ja mugavat juurdepääsu, mitte pikka teekonda. Seda enam, kui müratõkkeseina tõttu ei ole sihtpunkti isegi näha.

Vastavalt Maa-ameti teeregistri rakendusele on 2023 mõõtmise andmetel Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee hinnatava vara juures asuva lõigu aasta keskmine ööpäevane liiklus 7356 autot. Transpordiameti esindaja poolt edastatud andmetel on teostatud liiklusuuringu järgi rajatava kogujatee liiklussagedus aastaks 2047 prognoositud 760 autot/ööpäevas. See on sisuliselt kümnekordne vähenemine, mistõttu ka vara äriline potentsiaal langeb väga oluliselt.

Hindaja on konsulteerinud ühe tanklaketi juhatuse liikmega, kellele sai kirjeldatud eespool toodud olukorda. Tema arvamusel muutub olukord sedavõrd halvaks, et tankla rajamise mõte kaob ära. Eesti on mitmeid näiteid, kus endiste trassiäärsete tanklate klientuur vähenes sedavõrd, et tankla muutus kohalikuks tanklaks, kus käivad ainult kohalikud.

3.6. Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväärsuse kohta

Vastuolud andmetes puuduvad ja hindaja peab andmeid usaldusväärseteks.

3.7. Hinnatava vara kestlikkus

Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ning vara kestlikkuse väärtus on positiivne.

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

4. Turuülevaade

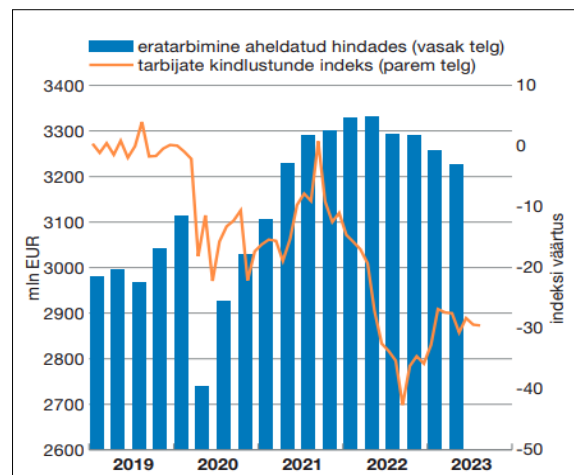
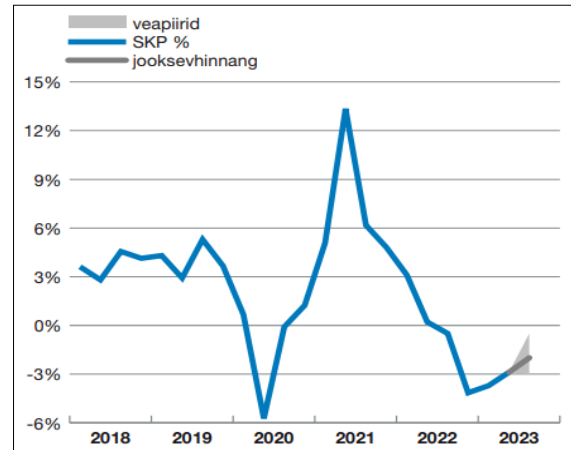
4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist³

Eesti majandus pöördub uuesti kasvule järgmisel aastal, kuid pärast kaheaastast langusperioodi kujuneb taastumine aeglaseks. Samas on väga kiire hinnatõus Eestis läbi saanud. Selle aasta majanduslanguseks prognoosib keskpank 2,2% ja järgmise aasta majanduskasvuks 1,4%. Hinnatõus Eestis on tänava aasta keskmisena eeldatavasti 9,4% ja järgmisel aastal 3,4%.

Majanduse seis on tavapärasest kehvem, kuid kõik sektorid pole sama halvas olukorras. Suuremad tagasilöögid on tabanud tööstussektorit, millel on tulnud hakkama saada tarneprobleemide, peamiste eksporditurgude languse, vahetuskursi kallinemise ja tootmiskulude tõusuga. Tellimuste vähesuse tõttu on tööstussektoril tulnud ka töötajate hulka vähendada, samas kui teenustesektoris on hõive püsinud kasvutrendil. Raskused ekspordivas sektoris kanduvad edaspidi üle majanduse tervikpilti ning töötus suureneb senise majanduslanguse tagajärjel järgmisel aastal 8%ni. Töötajate arvu kasv toob omakorda kaasa palgakasvu aeglustumise. Palgakasv jääb kahel järgmisel aastal 6% lähedusse.

Majandus hakkab järgmisel aastal tasapisi kosuma. Tänavu langeb majandus varem prognoositust enam ehk 2,2% ning pöördub pärast kaheaastast langusperioodi tagasi kasvule 2024. a. Majanduse viib kasvule ostujõu paranemine nii Eestis kui ka eksporditurgudel, kuid ostujõu visa taastumine võimaldab järgmisel aastal saavutada üksnes 1,4% suuruse majanduskasvu. Erinevalt Eestist, kus intressitõusude mõju jõuab ujuva intressi tõttu laenuklentideni väga kiiresti, kandub rahapoliitika karmistumise täismõju euroalale tervikuna märksa pikema aja jooksul. See raskendab nõudluse taastumist Eesti eksportijate jaoks olulistel välisriikidel. Nõudluse kasvu piirav mõju on ka sellel, et riigid on pärast kriise võtnud suuna eelarvetoe vähendamisele. Mõnevõrra kiiremat, 4% suurust majanduskasvu võib Eestis oodata 2025. a.

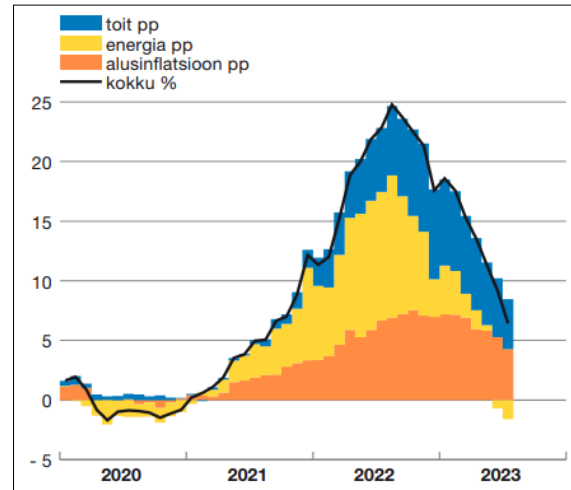
Inflatsioon jätkab aeglustumist. Mitmete kulusurvetee leevenemine, ennekõike tööstus- ja toidutoormete, energia ja transpordi hinnalanguse näol ning intressitõusud on asunud tarbimiskulutuste kasvu piirama.



³ Allikas: Eesti Pank, 26.09.2023

Selle tagajärjel on ka hinnakasv märkimisväärselt aeglustunud. Augustiks 4,6%-ni alanenud tarbijahindade inflatsioon jääb 4-5% vahele selle aasta lõpuni. Järgmisel aastal kallineb tarbijakorv 3,4%, kusjuures suurem osa hinnakasvust tuleb käibemaksu tõusust. 2025. aastal on oodatavaks inflatsiooniks 1,9%. Heitlikkus energia- ja toidutoormete turul tekitab paraku ebakindlust, milliseks inflatsioon kujuneb ettevaates.

Riigieelarve kordategemiseks pikemas plaanis on mitu olulist põhjust. Kui eelarve tasakaalu püsivalt parandavaid otsuseid ei tehta, siis jääb riigieelarve tulevastel aastatel ulatuslikku puudujääki. Riigivõla intressikulu suureneb võlakooormuse kasvu tõttu, aga lisaks võib laenuintress kallimaks minna riigireitingu halvenemise tõttu. Suurenev intressikulu koos kasvavate vajadustega muudeks kuludeks (mh sotsiaal- ja riigikaitse, tervishoid, haridus) teevad aja möödudes tasakaalulähedase eelarveni jõudmise üha keerulisemaks. Seejuures tähendab püsiv puudujääk ka kestva survet hindade tõusuks, mis mõjutab halvasti Eesti konkurentsivõimet. Mõistlik oleks kokku leppida sammud riigieelarve puudujäägist väljumiseks ning neist kinni pidada. See on oluline, kuna teadmatuse eelseisvatest maksumuudatustest teeb ettevõtetele investeerimisplaanide tegemise raskemaks ja see kahjustab majanduse kasvuvõimekust.



Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

avaldatud 26.09.2023

	2020	2021	2022	2023*	2024*	2025*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	27,42	31,12	35,98	37,89	39,47	42,03
majanduskasv püsihindades (%)	-0,70%	7,40%	-0,50%	-2,20%	1,40%	4,00%
hinnatõus (%)	-0,40%	4,60%	19,40%	9,40%	3,40%	1,90%
töötus (%)	6,90%	6,20%	5,60%	7,00%	8,00%	7,00%
keskmine brutopalk (eurodes)	1 382	1 473	1 645	1 835	1 947	2 065
keskmise palga muutus (%)	2,90%	6,60%	11,60%	11,50%	6,10%	6,10%
eelarvetasakaal (% SKPst)	-5,50%	-2,40%	-0,90%	-3,10%	-2,80%	-3,70%

Majanduskasvu kindlustamine eeldab tööd konkurentsivõimega. Eesti ettevõtetele on tulnud ja tuleb ka edaspidi hakkama saada konkurentidest kiirema kulude kasvuga. Sellega hakkamasaamiseks on tarvilik jätkata tootmis- ja äriprotsesside tõhustamisega — tootlikkuse näitajate alusel on Eestil selles veel palju arenguruumi. Riik võiks aidata uute kontaktide leidmisel neid majandusharusid, mis kannatasid sõja puhkemise järel seniste tarnekanalite hävimise ja peamiste eksporditurgude halva olukorra tõttu. Majanduse pikaajalise kasvuvõimekuse tõstmisel on ettevõtluskeskkonna parandamisest ja administratiivsete tõkete eemaldamisest rohkem abi kui eelarvestiimulitest.

4.2. Kinnisvaraturg

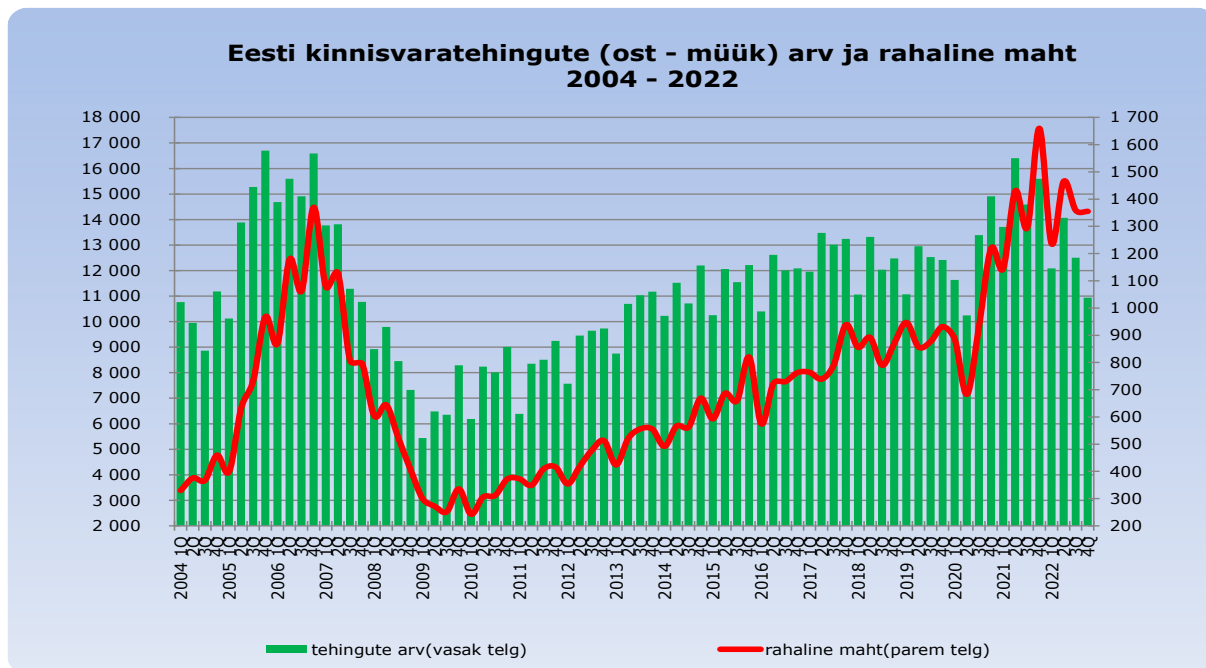
(allikas Maa-amet, Statistikaamet)

Eesti kinnisvaraturul toimus 2022. a 61 109 võõrandamistehingut, millest 49 799 olid ostu-müügitehingud. Tehingute arv vähenes varasema aastaga võrreldes 15%, sealhulgas ostu-müügitehingute arv 18%. Kinnisvaraturu kogukäive oli 5,8 miljardit eurot, mis on 3% väiksem kui aasta varem.

2022. a tehti kinnisvaraturul enim tehinguid korteriomanditega (55% tehingute koguarvust), tehingud kinnisasjadega moodustasid 45%. Nii korteriomandite kui ka kinnisasjade tehingute koguarv vähenes aastaga vastavalt 7% ja 23%. Vaatamata vähenenud tehingute koguarvule kasvas korteriomandite tehingute koguväärtus aastaga 0,35 miljardit eurot, samas kinnisasjadega tehtud tehingute koguväärtus vähenes 0,56 miljardit eurot. Kinnisvaraturul oli kõige aktiivsem kuu mai, kui tehingute arv küündis 6300-ni ja kõige passiivsem kuu detsember, kui tehinguid oli 4500.

Hoonestamata elamumaa mediaanhinnad varieerusid 2022. a maakonniti oluliselt. Kui Jõgeva, Võru ja Põlva maakonnas oli tehingute mediaanhind ligi 11 000 eurot ning aastane hinnakasv seejuures vastavalt 19%, 13% ja 10%, siis Harju maakonnas oli sama näitaja ligi 90 000 eurot ning aastane hinnakasv 37%. Haritava maa hektari mediaanhind oli 5183 eurot, mis on neljandiku kõrgem kui 2021. aastal. Kõrgeim haritava maa hinnatase oli 2022. a Tartu ja Põlva maakonnas, kus hektari hind oli vastavalt 6170 ja 6110 eurot.

Eluruumina müüdud korteriomandite ostu-müügitehingute arv küll vähenes 2021. a võrdluses 8%, kuid koguväärtus kasvas 10%. Iga teine korteritehing toimus Harju maakonnas. Peaaegu iga viies tehing oli uue korteriga. Kortrite mediaanhinnad erinevad maakondades märgatavalt. Kõrgeim mediaanhind oli Harju maakonnas (ligi 2600 eurot ruutmeetri kohta) ning madalaim Valga ja Ida-Viru maakonnas (alla 330 euro ruutmeetri kohta).



Allikas: Maa – amet

Maa-ameti andmetel toimus 2022. a IV kv kinnisvaraturul 10 935 ostu-müügitehingut koguväärtusega 1,23 miljardit eurot. Tehingute arv ja koguväärtus vähenes nii 2021. a IV kv kui ka 2022. a III kv võrreldes.

2022. a IV kv oli tehingute arv oli 32% ja koguväärtus 27% väiksem kui aasta tagasi samal ajal. See on ootuspärane, sest võrdlusbaas - 2021. a IV kv - oli igas mõttes erakordne, sest siis tehti rekordiliselt 1,64 miljardi euro väärtuses tehinguid. Võrreldes 2022. a III kv oli tehingute arv 13% ja koguväärtus 10% väiksem. 2022. a IV kv vähenes hoonestatud ja hoonestamata maa ning korteriomandite kogukäive varasema aasta sama ajaga võrreldes vastavalt 51%, 27% ja 17%, samuti oli tehinguaktiivsus kõigis kolmes turusegmendis madalam.

Korteriomanditega tehti 2022. a IV kv 6014 ostu-müügitehingut, sealhulgas eluruumidega 5455. Eluruumidega tehtud tehingute arv vähenes 2021. a IV kv võrreldes kolmandiku ning 2022. a III kv võrreldes 18%. Esmamüükide osatähtsus korteritehingutes tõusis 2022. a IV kv 26%.

2022. a IV kv oli Tallinna uue korteri ruutmeetri keskmine hind 3614 eurot ning aastaga tõusis ruutmeetri hind 18% ja kvartaliga 14%. Pealinna järelturu korteri ruutmeetri keskmine hind oli 2723 eurot ning aastane hinnakasv oli 17%, samas kvartaliga langes hind 5%.

Kinnisasjadega (hoonestamata ja hoonestatud maad) toimus 2022. a IV kv 4860 ostumüügitehingut, mis on 32% vähem kui eelmise aasta samal perioodil ja 6% vähem kui 2022. a III kv. Kinnisasjadega toimunud tehingute koguväärtus oli IV kv 480 miljonit eurot ning võrdluses eelmise kvartaliga on nendega tehtud tehingute koguväärtus 21% kahanenud. Langust näitab ka aastane võrdlus ning

aastatagusest ajast püsib 2022. a IV kv kinnisasjadega tehtud tehingute koguväärtus 43% võrra madalamal.

Maa-ameti kinnisvara hinnaindeks püsis 2022. a IV kv võrreldes eelmise kvartaliga muutumatuna, kuid 2021. a IV kv võrreldes kasvas viiendiku. Võrreldes 2021. a IV kvartaliga tõusis korteriomandite hinnaindeks 26% ja hoonestamata maa 23%, hoonestatud elamumaa hinnaindeks langes 10%.

4.3. Tartu linna ja maakonna hoonestamata ärimaa turuülevaade

Nõudlus hoonestamata äri- ja tootmismaa vastu on viimase aasta jooksul olnud ebakindel, sest kinnisvaraturg ning majanduslik olukord on halvenenud. Tehingute arv on olnud languses. Keskmised hinnad on siiski sedavõrd kõikumad, et üheselt välja tuua hindade muutust, sest tehingutes olnud varade maht on pigem väike ning varad erineva iseloomuga.

Tabel. Hoonestamata tootmis-, äri- ja segamaa sihtotstarbega kinnistute tehingustatistika Tartu maakonnas.

	Segamaa			Tootmismaa			Ärimaa		
	Arv	Mediaan	Keskmine	Arv	Mediaan	Keskmine	Arv	Mediaan	Keskmine
2016	60	8,44	27,97	44	3,28	8,27	12	26,11	34,76
2017	29	15,71	19,03	19	1,67	3,74	27	12,66	27,32
2018	39	6,02	10,15	36	9,60	37,48	23	38,35	74,23
2019	55	15,92	31,09	24	0,50	3,16	28	27,79	68,42
2020	43	14,79	43,88	57	8,00	19,41	20	24,38	30,50
2021	77	18,50	21,20	41	6,39	18,25	32	41,42	68,03
2022	49	45,60	60,85	30	6,79	19,45	11	30,82	35,96
2023	29	60,00	118,81	24	4,13	14,85	5	45,54	50,05

Allikas: Maa-amet tehingute statistika, Ober Haus Kinnisvara

Turg eelistab väljakujunenud äri- ja tootmispiirkonna hoonestamata maad, kus on olemas ehitusõigus ja tehnovõrkudega liitumised. Sedalaadi varad on Tartu linna lähiümbruse tehnopargid. Ostjateks on nii ettevõtted, kes vajavad maad omatarbeks hoone ehituseks, kui ka arendajad. Seejuures on viimasel ajal näiteid, kus soetatud maale ehitatakse väiksemate laopindadega hoone (nii üürimiseks kui müügiks).

Hinnatumad asukohad on Tartu linna tööstuspiirkonnad (eelkõige Turu tn ja Riia tn piirkond). Linna ääres on eelistatumad piirkonnad, kus infrastruktuur on välja arendatud ja olemas on hoonestus. Tühjadesse piirkondadesse (nt Reola tööstuspark, Vahi Tööstuspark) on huvi oluliselt väiksem, kuid huvi on suurenenud ka neis piirkondades.

Käesoleva aasta segamaa sihtotstarbega maade mediaan ja keskmine hind on olnud ca 52-55 eur/m². Sellise hinnatasemega on tehinguid näiteks Kambja ja Tartu valla territooriumi maadel, kuid Tartu linna läheduses ja seetõttu ka linna mõjuga. Samas on oluline asukoht Tartu ringtee ääres, nt Viljandi mnt ringtee ja Ilmatsalu ringtee vahelised maad on olnud atraktiivsed just asukoha tõttu tiheda liiklusega tee ääres.

4.4. Konkureeriv pakkumine

Tankla ehituseks sobivaid kinnistuid Tartu lähiümbruses avalikus pakkumises ei ole.

Valik müügipakkumisi hinnatava vara segmendis:

Asukoht	Soovitud hind €	Kinnistu suurus m ²	Kirjeldus
Aiandi tn 1, Lähte	378 846 € 39 €/m ²	9714	9715 m2 Ärimaa/Tootmismaa sihtotstarbega kinnistu Lähel kohe Olerexi tankla kõrval. Detailplaneering tehtud. Kommunikatsioonid kõik mugavas vahetus läheduses. Detailplaneeringu järgi võib krundi jagada ka kaheks. Hinnale lisandub KM
Kõrvemaa tn 5, Kõrvküla	240 008 € 76 €/m ²	3158	100% ärimaa Annuse Elamurajooni alguses. Suurim ehitusalune pindala 800 m2 Lubatud ehitada 1 hoone Kuni 2 korrust Hoone kõrgus 7-8,5 m

Lao tee 3, Tõrvandi	443 550 € 75 €/m ²	5914	hoonestamata kinnistu, sihtotstarve 100% ärimaa. Kinnistu asub Kambja vallas, Tõrvandi tehno­pargis, 5 km kaugusel Tartu linna piirist. Läheduses asuvad Ülenurme ja Reola tehno­pargid ning Tartu lennujaam. Naabruskonnas valdavalt esindus-, logistika- ja tootmishooned. Tartu-Võru-Luhmaa maantee 500m. Kinnistu piirile on välja ehitatud liitumispunktid elektri-, gaasi-, vee- ja kanalisatsioonivõrkudega liitumiseks ning liitumistasud on tasutud. Hinnale lisandub käibemaks kehtivas määras.
Peetri tee 4, Ülenurme	453 500 € 50 €/m ²	9070	kinnistu, mille sihtotstarveteks on 50% tootmismaa ning 50% ärimaa. Kinnistu asub Kambja vallas, Ülenurme alevikus ca 4 km kaugusel Tartu linna piirist. Läheduses asub Ülenurme ja Reola tehno­park ning Ülenurme lennuväli. Kinnistu piirneb Tallinn-Tartu-Luhmaa maanteega. Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini.

Allikas: www.kv.ee

4.5. Parim kasutus

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

Hinnatava vara parim kasutus on kasutamine hoonestamata ärimaana (tankla ehitus), mis on:

- füüsiliselt võimalik (antud asjaolu toetab eelkõige asukoht tiheda liiklusega maantee ääres),
- vajalikult põhjendatud (alternatiivsed kasutused puuduvad),
- õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab kinnistu juriidiline sihtotstarve ja detailplaneering),
- finantsmajanduslikult otstarbekas (otstarbe muutmine ei ole ratsionaalne) ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

Hindaja hinnangul hinnataval varal alternatiivne kasutusfunktsioon puudub.

Äralõike puhul on tegemist pikliku ja väljavenitatud kujuga maa-alaga, mis asub Tartu linnas Vorbuse külas. Tulenevalt äralõike suurusest, kujust ja paiknemisest, ei vasta äralõige turul vabalt kaubeldavate kinnisasjade kriteeriumitele, mistõttu muud kasutust kui praegune kasutus äralõikel väärtuse kuupäeva seisuga ei ole.

Transpordiamet on esitanud täiendavad küsimused seoses alternatiivse kasutusega järgmiselt:

Milline on Vahtriku park kinnisasja alternatiivne kasutus? Kui siiski mingi kasutus ka pärast projektlahenduse realiseerimist jääb, isegi, kui otstarve muutub, siis palume see esitada.

Hindaja seisukoht:

- 1) tulenevalt Tartu linnavalituse edastatud informatsioonist, on detailplaneeringut hakatud ellu viima ning „tagada tuleb kehtiva detailplaneeringu elluviidavus tervikuna“, „Meile teadaolevalt ei hõlma ära lõiked kehtivaid hoonestusalasid, mistõttu ei ole ka takistuseks planeeringu kohase ehitusõiguse elluviimine ning uue detailplaneeringu koostamine ei ole vajalik“, „Detailplaneeringute koostamise aluseks on üldplaneering“. **Seega on linnavalitsus selgesõnaliselt väljendanud, et mõnel muul kasutusotstarbel vara ei ole võimalik vaadelda. Kuna üldplaneeringus on tegemist ärimaaga, puudub hindajal alus vaadelda hinnatavat maa-ala mõnel muul kasutusotstarbel.**

Alljärgnevalt on analüüsitud olukorda, et kui äralõige teostatakse, jääb omanikule hoonestamata ärimaa, siis mis on selle kinnistu potentsiaalne ehitusõigus. Kehtiva detailplaneeringu järgi on hinnatavale kinnistule võimalik ehitada tankla.

Ehitusseadustiku kohaselt võib omavalitsus detailplaneeringu olemasolul anda ehitusloa kohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi ([EhS § 27](#)). Asjakohasel juhul tohib projekteerimistingimustega täpsustada nt hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud ehituslikke tingimusi, krundijaotust, hoonestusala; maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta; ehitusuuringute tegemise vajadust; haljastuse ja liikluskorralduse põhimõtteid.

Detailplaneeringu olemasolu korral võib kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda ehitusloa kohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

- detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;
- detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või
- detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Vastavalt Tartu linnavalitsuse esindaja infole:

- a) „tagada tuleb kehtiva detailplaneeringu elluviidavus tervikuna“,
- b) „Meile teadaolevalt ei hõlma ära lõiked kehtivaid hoonestusalasid, mistõttu ei ole ka takistuseks planeeringu kohase ehitusõiguse elluviimine ning uue detailplaneeringu koostamine ei ole vajalik“.

Hindaja seisukoht: toodud punktide alusel projekteerimistingimusi ei väljastata.

Projekteerimistingimusi ei anta:

- detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks,
- üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks,

Hindaja seisukoht: projekteerimistingimustega ei saa muuta hinnatava kinnistu detailplaneeringu järgset olemuslikku kasutusfunktsiooni ehk kavandatud tankla asemele ei saa muud hoonestust planeerida.

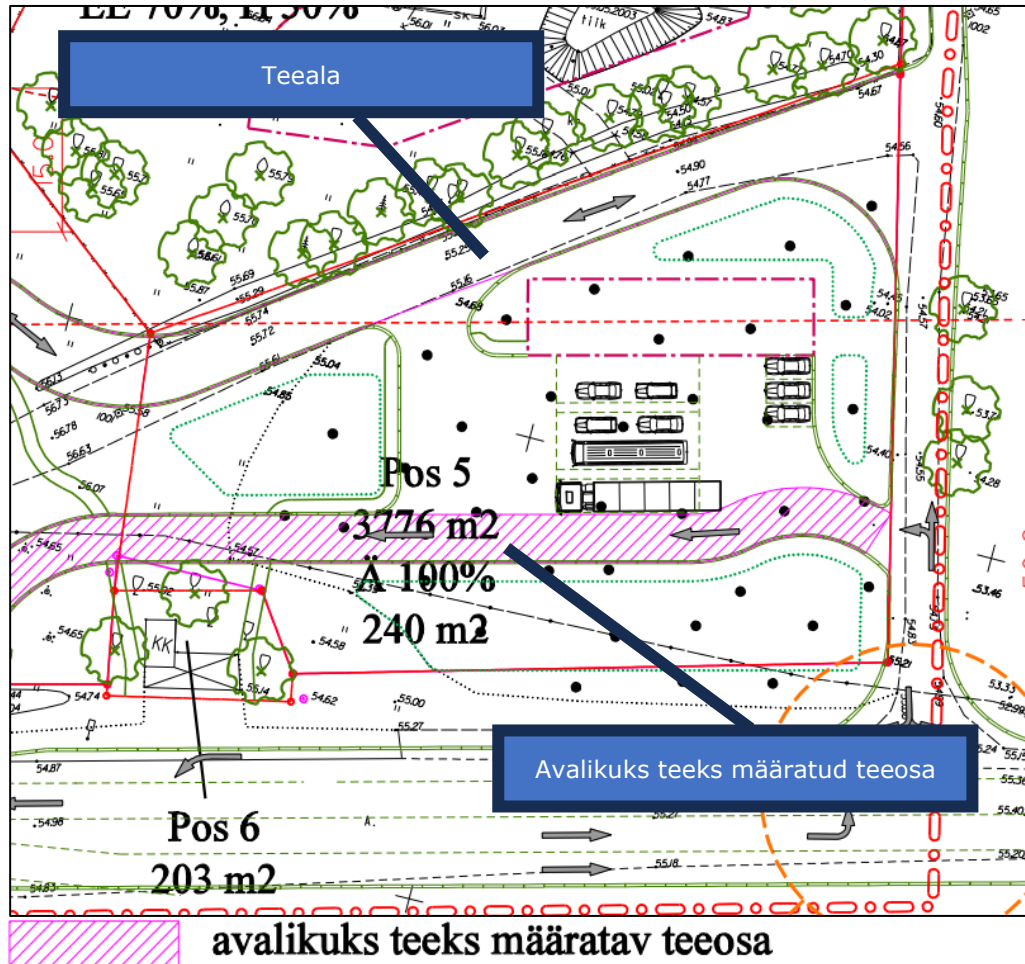
Projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud:

- kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud;
- hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;
- kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;
- arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi;
- maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta;
- ehitusuuringute tegemise vajadust;
- haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid;
- planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.

Hindaja seisukoht: projekteerimistingimustega ei saa oluliselt muuta hinnatava kinnistu detailplaneeringu järgset ehitusõigust.

- 2) Kui äralõige teha, jääb alles maa-ala, mille pindala on $3662 \text{ m}^2 - 580 \text{ m}^2 = 3082 \text{ m}^2$. Müratõkkeseina ja pikeneva juurdepääsutee tõttu on vähetõenäoline vara parima kasutusena ärimaad, sest tegurid, mida ärimaade puhul turg peab oluliseks (juurdepääs, nähtavus jms), puuduvad.

- a. Täiendav oluline asjaolu tuleneb kehtivast detailplaneeringust, mille järgi oleks hinnatava kinnistu kaudu juurdepääsutele kõrvalkinnistutele Vahtriku tee 2 ja Vahtriku tee 4. Teealad vähendavad oluliselt hinnatava kinnistu kasulikult kasutatavat maa-ala ning jäädes kahe tee vahele, ei ole sinna jäävat ala võimalik vaadelda ka elumumaana – turul puudub huvi ja nõudlus sellise elumumaa järele.



4.6. Turustatavuse analüüs⁴

Hinnatava vara lõppkasutajad	Kuna kinnistu kohta on kehtestatud detailplaneering tankla ehituseks, on lõppkasutajad pigem selle segmendi ettevõtted.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Kütusefirmad
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Asukoha tõttu tiheda liiklusega Tartu-Tallinn maantee ääres rahuldab. Samas on tegu väljakujunemata turupiirkonnaga, kus puudub tömbekeskus.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Üheselt keeruline hinnata, sest tankla ehituseks sobivate maade ostjaskond on väike
Kui suur osa lõppkasutajatest on	Keskmiselt

⁴ Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs 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 hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

võimelised hinnatavat vara soetama	
Pakkumine turul	Avalikus pakkumises puuduvad tankla ehituseks sobivad maad
Müügiperiood	Üheselt keeruline hinnata, sest kuigi kinnistu asub tiheda liiklusega maantee ääres, jääb vara Tartust eemale. Potentsiaalse ostja jaoks on pigem oluline vara asukoht maantee ääres, mitte niivõrd asukoht Tartu linna lähedal.
Müügihinnad	Edasist kinnisvaraturul toimuvat on raske prognoosida, kuna ei ole teada majanduskeskkonna ja geopoliitilise olukorra edasine üldine areng, põhjuseks mitmed kinnisvaraturgu oluliselt mõjutavad tegurid nagu intresside tõus, energiakandjate hinnad ja kõrge inflatsioon. Teatud segmentides on hinnad juba mõnevõrra langenud. Tehingute maht on juba vähenenud.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad

5. Turuväärtuse hindamine

5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Hindamismeetodi valikul lähtutakse sellest, mis meetod peegeldab kõige paremini hinnatava vara iseloomu (sh parimat kasutust) ja viisi, kuidas konkreetse varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse. Näiteks eluotstarbeliste varade puhul, kus on valdavaks on müügiturg, on eelistatuid meetod võrdlusmeetod. Äriotstarbeliste varade turul on tavapärane, et pindasid üüritakse, mistõttu annab üldjuhul aktiivsema üürituruga piirkondades adekvaatseima tulemuse tulumeetod. Väga üksikute erandjuhtudel võib kõne alla tulla kulumeetodi kasutamine. Peale selle on võimalik kasutada eri meetodite kombinatsioone, milleks maa puhul, ja seda eriti siis, kui maatehinguid toimub harva, on residuaal- ehk jäägimeetod. Põhinedes turuinfo, on aga iga meetod laiemas mõttes võrdlev meetod.

Võrdlusmeetod

Võrdlusmeetod (*sales comparison approach*) põhineb analüüsil, mille alus on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus.

Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne 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 arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile. (EVS 875-11)

Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpsemaks.

Võrdlusmeetod on eelistatum nende varade hindamisel, mida tavaliselt ei osteta tuleviku rahavoo eesmärgil. Meetod on sobilik eelkõige nende varade hindamisel, mida omanik kasutab ise ning mis tavaliselt ei ole seotud õiguste ja kohustustega, mille mõju väärtusele on kohandamise võtete kaudu keerukas iseloomustada. (EVS 875-11)

Äralõike hüvitusväärtuse hindamisel oleme lähtunud EVS 875-12 punktist 6.3.4: Äralõike korral, mis oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, võib alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse.

5.2. Turuväärtuse hinnang

Turuväärtuse hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaasi ja Ober Haus Kinnisvara tehingufot.

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

Alljärgnevalt hindame kinnisasja turuväärtuse, kasutades võrdlusmeetodit. Hindajal on teada järgmised hoonestamata äri- ja tootmismaade ostu-müügitehingud. Seejuures toonitame, et 100% ärimaa sihtotstarbega kinnistute tehinguid on äärmiselt vähe ning tankla ehitusõigusega maadega tehingud viimastel aastatel puuduvad.

Müügitehingute tabel

Aadress	Hind €	Pindala, m ²	Hind ühiku kohta, eur/m ²	KM	Kuupäev	Lisainfo
Tartu maakond, Kambja vald, Räni alevik, Kassisilma tn	330000	4158	79,4	T	30.05.2023	Tartu linna vee- ja kanalisatsioonivõrgu liitumispunktid krundipiiril. Liitumine Eesti Energiaga 20A (võimalus soetada lisavõimsust otse Eesti Energiast) · Side liitumisvõimalus · Sadevee trass · Gaasikütte võimalus
Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, Rehepapi tee	294000	4600	63,9	T	12.09.2023	Ehitusalune pind 1800 m ² . Kõik kommunikatsioonid on kinnistu piiril. Tehingu taust teadmata
Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, Tähe põik	339420	5657	60,0	T	30.03.2023	50% ärimaa ja 50 % tootmismaa kinnistu Tartu linna piiril. Krundil on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid (vesi, kanal, sadevesi, gaas, elekter ning side).
Tartu maakond, Kambja vald, Ülenurme alevik, Peetri tee	552000	11792	46,8	F	17.04.2023	Hind sisaldab tänavavalgust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini.
Tartu maakond, Kambja vald, Reola küla	360000	9941	36,2	T	30.05.2023	Kinnistule on lubatud ehitada: * Kuni 4 hoonet, ehitusalase pindalaga 3511,7m ² * Kuni 2 korrust (max 12m), katusekalle 0...15 kraadi. Tehnovõrgud: - vee- ja kanalisatsiooni torustikud kinnistu piiril - elektriliitumispunkt krundil - sidetrass krundi piiril - gaasitrass krundi piiril
Tartu maakond, Tartu vald, Vahi alevik, Savimäe tn	270000	6505	41,5	T	11.01.2023	Äri-(20%) ja tootmismaa(80%) sihtotstarbega krunt. Kinnistu ehitusõigus on järgmine: - maksimaalne ehitiste arv on 2; - lubatud krundi maksimaalne täisehitus: 3 300 m ² ; - maksimaalne hoonete kõrgus 14 m; - lubatud ehitada kuni kolm korrust; - lubatud katusekalle 0-20 kraadi. Tehnovõrgud: - vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini; - paigaldatud sadevee ühendus ja sadevesi juhatakse kraavi; - tuletõrje veevarustus rajatud eraldi veetorustikust ja paigaldatud hüdrandid; - gaasitrass krundi piiril; - elektriliitumispunkt 200/380V, 3x20A toodud krundi piirini; - sidetrass toodud kinnistu piirini.
Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla alevik, Kõrve tn	231372	3274	70,7	T	05.06.2023	Sihtotstarve A50% T50% Suurim lubatud ehitusalane pindala

						1000 m2 Hoonete suurim lubatud korruselisus 3 Maksimaalne lubatud hoonete arv 2 Kinnistu hinnas sisalduvad järgmised infrastruktuuri osad: Vee- ja kanalisatsioonitorustiku ühendust ja liitumistasu. Sadeveekanaliseerimise ühendust. I Gaasitrassi ühendust ja liitumistasu. Elektriga liitumist 6A peakaitsme ulatuses. Tänavavalgustus valmis. Asfalteeritud kergliiklusteed
--	--	--	--	--	--	---

Allikas: Ober-Hausi Hindamisteenuste OÜ tehingute andmebaas (põhineb Maa-ameti tehingute andmebaasi infol)

Oma olemuse, seisukorra, suuruse ja asukoha poolest on eeltoodud tehingutest hinnatava varaga enimvõrreldavad rõhutult välja toodud tehingud.

Kohandamisel⁵ oleme võrdlusühikuks⁶ valinud tehingu tervikhinna, kuna analoogsete varade puhul lähtuvad ostjad terviku hinnast.

Kohandamise⁷ eesmärk on hinnata, kui palju oleks maksnud võrreldav kinnisvara, kui see ei erineks hinnatavast kinnisvarast. Siiski jäävad võrdluselementidele antud kaalud suhteliselt subjektiivseks ning sõltuvad suuresti hindaja tehtud otsusest ning valikutest.

Kohandamisel on arvestatud järgnevaid võrdluselemente:

Ajaline kohandus –	alates 2023. aasta jooksul ei ole me hinnatavas turupiirkonnas olulisi hinnamuutusi täheldanud;
Asukoha kohandus –	võrdlusvarad on asukoha poolest erinevad;
Kinnistu suurus –	suurema kinnistuga korral on üldjuhul ühiku hind väiksem ning vastupidi;
Ehitusõigus –	ehitusõiguse olemasolu läbi detailplaneeringu või projekteerimistingimuste mõjutab hinda positiivselt. Samuti on oluline, et mis laadi hoone on lubatud ehitada. Hinnatava vara puhul on lubatud ehitada tankla, mida peame paremaks kui tavapärane äri- või tootmishoone.
Tehnovõrgud–	kommunikatsioonide olemasolu tõstab hinda. Lähtudes kehtiva DP tehnovõrkude joonisest, tuleb kanalisatsioon juhtida puhastisse ning veeühendus rajada puurkaevust. Maa-ameti ortofotolt mõõdetuna oleks kanalisatsioonitrassi rajamise pikkus kinnistu piirist kuni puhasti kinnistuni ca 150 m ning veetrassi pikkus ca puurkaevuni ca 60 m. Kinnistu omaniku poolt antud infona võib kanalisatsioonitrassi ehituse maksumus olla ca 200 eur/m ja veetrassil 100 eur/m. Arvestades neid summasid, oleks vee- ja kanalisatsioonitrassi ehituse kulu ca 36 000 euri. Kohandustabelis on liitumiste puudumise kohandused -20%, mis moodustavad tehingu hindadest 38562 euri, 55000 euri ja 110400 euri. Ehk kohandustabelis on arvestatud suurema kuluga.

⁵ 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 875-11:2020)

⁶ Võrdlusühikuks on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades hinnatakse vara turuväärtus võrdlusmeetodil ja mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid. (EVS 875-4:2015)

⁷ 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)

Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.

Võrdluselementide kohandamisel arvestatakse hinnatava varaga võrreldes turuväärtust alandav element positiivse märgiga ja turuväärtust tõstev element negatiivse märgiga. Kohandatud tulemuste baasil leiame kaalutud keskmise tulemuse, seejuures saab suurema osakaalu väiksema kohanduselemendiga tehing jne ehk hindamisvaraga enimsarnane tehing.

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	1	2	3
Tehingu hind, €		231 372	330 000	552 000
Tehingu hind, € (km-ta)	kohandamisel lähtutakse	192 810	275 000	552 000
Ruutmeetrihind, €	ruutmeetrihinnast kinnistu pindala kohta	58,9 €	66,1 €	46,8 €
Tehingu aeg:		05.06.2023	30.05.2023	17.04.2023
Ajaldamine:		0%	0%	0%
Ajaldatud hind:		58,9 €	66,1 €	46,81 €
Asukoht:	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Vahtriku park	Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla alevik, Kõrve tn	Tartu maakond, Kambja vald, Räni alevik, Kassisilma tn	Tartu maakond, Kambja vald, Ülenurme alevik, Peetri tee
Võrdlus		hinnatav aktiivse liiklusega maanteede ristumiskohas, kuid Tartu linnast eemal	hinnatav aktiivse liiklusega maanteede ristumiskohas, kuid Tartu linnast eemal	hinnatav aktiivse liiklusega maanteede ristumiskohas, kuid Tartu linnast eemal
Kohandus		-20%	-20%	-10%
Pindala, m ²	3662	3274	4158	11792
Võrdlus		saamväärne	saamväärne	hinnatav suurem, arvestame mastaabi mõju
Kohandus		0%	0%	-5%
Ehitusõigus	DP olemas, ärimaa, tankla ehitusõigus	DP olemas, äri- ja tootmismaa	DP olemas, äri- ja tootmismaa	DP olemas, äri- ja tootmismaa
Võrdlus		hinnatav parem	hinnatav parem	hinnatav parem
Kohandus		10%	10%	10%
Tehnovõrgud	Liitumised puudu	Olemas	Olemas	Olemas
Kohandus		-20%	-20%	-20%
Summaarne kohandus		-30%	-30%	-25%
Kohandatud hind:		€ 41,2	46,3 €	€ 35,11
Kohanduste absoluutväärtuste summa		50%	50%	45%
Osakaal lõpphinnas:	100%	30%	30%	40%
Kaalutud hind:	€ 40,3	€ 12,4	13,9 €	€ 14,04

Turuväärtuse hindamisel kasutame kaalutud keskmist, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väiksem kaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal.

Võttes arvesse keskmisi tehinguhindasid, kohandamise tulemusena saadud tulemust ning positiivseid ja negatiivseid elemente, saame võrdlusmeetodi rakendusel hinnatava vara turuväärtuseks 40,3 €/m². Arvestades kinnistu pindala 3662 m², saame vara turuväärtuse järgmiselt: 40,3 eur/m² x 3662 m²= 147 576,7 ehk ümardatult 148 000 euri.

Kuna turuväärtuse hindamisel on arvutused tehtud käibemaksuta hinnast, lisandub leitud turuväärtusele käibemaks.

5.3. Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine

Vastavalt Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 standardile EVS 875-12:2016: Hindamisel on lähtekohaks põhimõte, et äralõike väärtus koos saamata jääva tulu ja kaasnevate kahjudega moodustavad hüvitusväärtuse. Äralõike väärtus võib, aga ei pruugi, iseloomustada kinnisasja väärtuse vähenemist. (EVS 875-12:2016, p.6.3.1)

Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. Kaasnev kahju võib olla ühekordse või püsiva iseloomuga, kuid olenemata sellest käsitletakse kaasnevat kahju hüvitusväärtuse osana ehk siis puudub käsitus, mille järgi kaasnevat kahju tuleks hüvitada perioodiliselt tulevikus. (EVS 875-12:2016, p.7.1.1- 7.1.2)

KAHOS § 13 lg 1 osundab, et hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt. Järgnev lg 2 täpsustab, et otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitatakse eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju:

- 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 pikenemine.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise korra § 31 lg 2 kohaselt ei hinnata 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.

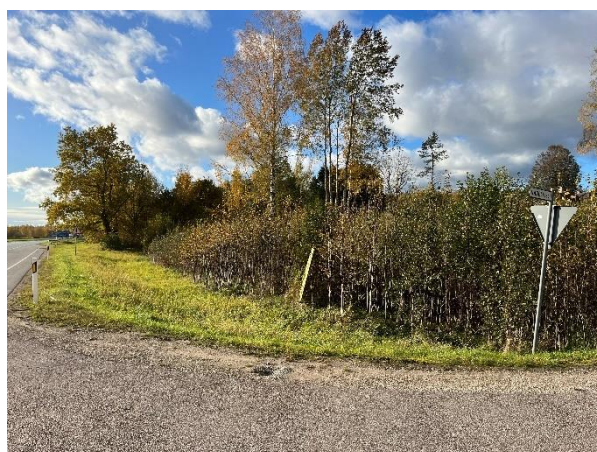
KAHOS § 14 lg 1 kohaselt käsitletakse kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud. Lg 2 lisab, et piiratud asjaõigusest või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu hüvitatakse kuni lepingu lõppemiseni, kui lepingu lõppemiseni on vähem kui aasta. Lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral hüvitatakse saamata jääv tulu ühe aasta ulatuses.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 32 lg 2 täpsustab, et saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid.

Praegusel juhul on hindaja seisukohal, et tulenevalt planeeritavast müratõkkeseinast ning kogujateede kaudu juurdepääsuteede olulisest pikenemisest, ei ole otstarbekas kinnistu ehitusõigust realiseerida detailplaneeringus kavandatud eesmärgil.

Hindaja on seisukohal, et Transpordiameti poolt omandatava maatüki eraldamisel muutub ülejäänud kinnisasja kasutamine ebaratsionaalseks ning omanik peaks taotlema kinnisasja kui terviku võõrandamist. Hindaja hinnangul on omanikule tekkiv kahju kogu kinnistu ulatuses.

Lisa nr 1 – Fotod varast





Lisa nr 2 – Väljatrükk kinnistusregistrist

Registriosa:

Registriosa number	3033304
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	Vahtriku pargi
Õigsuse märg	Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 17.08.2006
Digitolmik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 30.12.2014

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	83101:003:0155	Ärimaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Vahtriku park.	3662,0 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 31.12.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
6	Tumetamm OÜ (registrikood 10340234)	11.02.2020 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 14.02.2020. Kohtunikuabi Elle Lumiste	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 28.05.2010 kohtutäituri avalduse alusel 31.05.2010. Kohtunikuabi Hele Olli	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 08.06.2005 kinnistamisavalduse alusel	kehtiv

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
			sisse kantud 15.06.2005. Kohtunikuabi M.Tolpinets	
2			Kustutatud 28.05.2010 kohtutäituri avalduse alusel 31.05.2010. Kohtunikuabi Hele Olli	kehtiv
3			Kustutatud 11.02.2020 avalduse, 11.02.2020 nõusoleku alusel 14.02.2020. Kohtunikuabi Elle Lumiste	kehtiv

Asutus: Ober-Hausi Kinnisvara AS

Nimi: Kristjan Gross

Kuupäev: 30.10.2023 13:36:15

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

Lisa nr 3 – Juurdepääsuteede skeemid

1. Tallinna poolt Vahtriku park kinnistule:



2. Tartu poolt Vahtriku park kinnistule:



3. Vahtriku park kinnistult Tallinna poole



4. Vahtriku park kinnistult Tartu poole



Lisa nr 4 - Vastavuskinnitus standardi nõuetele

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

Hindamisaruande koostaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristjan Gross

Kutseline hindaja, tase 7

Kutsetunnistuse nr 189528

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige.