

Ekspert hinnang nr. 0188-23T.korrigeeritud

Käesolevaga on korrigeeritud 17.08.2023 allkirjastatud ekspert hinnangut nr 0188-23T. Hinnangut on korrigeeritud tehnovõrkude osas, kuivõrd 15.11.2023 toimunud kohtumisel Transpordiameti esindaja ning omaniku esindaja poolse hindaja vahel selgus, et hinnatava vara krundi piiril on olemas lokaalne veevarustus ja kanalisatsioon. Varasemalt ei olnud hindajale olemasolevate lokaalsete tehnosüsteemide osas infot esitatud ning oli teada, et tsentraalsed trassid paiknevad 700 m raadiuses.



Address:	Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi ja Käbi
Hinnatav vara:	Perspektiivne ärimaa krunt (korteriomandid registriosia nr 1924404, 1924504, 1924604, 1924704), mille koosseisu kuuluvad katastriüksused 79301:001:1210 ja 79301:001:1211 pindaladega vastavalt 14 924 m ² ja 995 m ² . Kuivõrd planeeritav äralõige on katastriüksusest 79301:001:1210 ning kõikide korteriomandite omanikud on samad, oleme hinnanud vaid katastriüksust, millest äralõige on planeeritud ehk katastriüksus 79301:001:1210 ning sellest planeeritav äralõige pindalaga 1686 m ²
Tellijä:	Transpordiamet
Väärtuse kuupäev:	21.06.2023
Hindamisaruande kuupäev:	20.11.2023
Turuväärtus	514 729 €
1 m ² hüvitusväärtus:	34.49 €
Äralõike hüvitusväärtus:	58 150 €
Koostaja:	/allkirjastatud digitaalselt/ Grete Laanmets Kutseline hindaja Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

SISUKORD

KOKKUVÕTE.....	3
1. Hindamise alused.....	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk.....	4
1.2 Hindamise algandmed.....	5
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	5
2. Hinnatava Vara kirjeldus.....	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	5
2.2 Asukoht	6
2.3 Maakasutus.....	8
2.4 Tehnosüsteemid.....	9
2.5 Äralõige.....	9
2.6 Vara kestlikkus	10
3. Turuülevaade	11
3.1 Majandusülevaade	11
3.2 Tartumaa hoonestamata äri- ja tootmiskaade turuülevaade	12
3.3 Turustatavuse analüüs	14
3.4 Pakkumisinfo.....	15
3.5 Müügitehingud.....	17
4. Hindamine	20
4.1 Vara parim kasutus	20
4.2 Hindamismeetodi valik	20
4.3 Äralõike hüvitusväärtuse hindamine	21
4.4 Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine	22
Lisa 1 Fotod	24
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	25
Lisa 3 Maa-ameti avaliku teenuse kitsenduste andmed.....	34
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	37

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Perspektiivne ärimaa krunt (korteriomandid registriosa nr 1924404, 1924504, 1924604, 1924704), mille koosseisu kuuluvad katastriüksused 79301:001:1210 ja 79301:001:1211 pindaladega vastavalt 14 924 m ² ja 995 m ² . Kuivõrd planeeritav äralõige on katastriüksusest 79301:001:1210 ning kõikide korteriomandite omanikud on samad, oleme hinnanud vaid katastriüksust, millest äralõige on planeeritud ehk katastriüksus 79301:001:1210 ning sellest planeeritav äralõige pindalaga 1686 m ²
Aadress	Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi ja Käbi
Omanik	OÜ Balti Arenduse Grupp (registrikood 11006781)
Katastritunnus	Vara koosneb kahest katastriüksusest: 79301:001:1210 ja 79301:001:1211. Kuivõrd äralõige teostatakse katastriüksusest 79301:001:1210, on alljärgnevalt käsitletud vaid nimetatud katastriüksust.
Omandivorm	Korteriomandid
Katastriüksuse pindala	Männi kü 14 924 m ² ja Käbi kü 995 m ² , KOKKU 15 919 m ² . Kuna äralõige teostatakse Männi katastriüksusest, siis on alljärgnevalt käsitletud vaid Männi katastriüksust.
Detailplaneering/ ehitusõigus	Hindajale teadaolevalt detailplaneering puudub. Üldplaneeringu järgselt ärihoone ning tee ja tänava maa-ala.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasjast tehtava äralõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel, esitamiseks Transpordiametile
Väärtuse liik	Kinnisasja turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse hindamine
Ülevaatuse kuupäev	21.06.2023
Väärtuse kuupäev	21.06.2023
Hindamisaruande kuupäev	20.11.2023
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	Kirjalik tellimus sõlmitud 27.03.2023 vastavalt töövõtulepingule nr 3.2-2/23/585-1
Hindamise eeldused	Hindamisel ei ole arvestatud kinnistusraamatu IV jakku kantud hüpoteegiga. Muud hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Varal tervikuna keskmine (kuni 9 kuud), äralõikel likviidsus puudub või väga madal.
Hindamistulemuse täpsus	Keskmise täpsusklassiga, ±10%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.
KOMMENTAARID	
-	
HINDAMISTULEMUS	
Turuväärtus:	514 729 €
1 m ² hüvitusväärtus:	34.49 €
Äralõike hüvitusväärtus:	58 150 €

Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel

Muutuja	Jah/Ei	Kirjeldus ja mõju
Hüvitusväärtus=turuväärtus	Ei	
Hüvitusväärtus=asendusmaksumus	Ei	
Otseselt kaasnev varaline kahju:		
1. ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine	Ei	
2. detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine	Ei	
3. metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine	Ei	
4. kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenedamine	Ei	
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	

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Grete Laanmets

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. HINDAMISE ALUSED

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

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

Harilik väärtus on 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 perdioidiliselt tulevikus. (EVS 875-12)

Ülevaatuse kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatuse kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale (EVS 875-1).

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

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

1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatuse kuupäev	21.06.2023
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Grete Laanmets
Ülevaatuse juures viibinud isikud	Hindaja teostas vara ülevaatuse ainuisikuliselt
Ülevaatuse ulatus	Peamiselt äralõike ulatuses, vähesel määral ülejäänud kinnisasi
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	Kinnisasjast tehtava äralõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel, esitamiseks Transpordiametile

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõtted	06.08 ja 16.08.2023
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	27.07.2023
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	06.08.2023
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	27.07.2023
Tartu linna üldplaneering Tartu linna veebileheküljelt, kehtestatud Tartu Linnavolikogu poolt 07.10.2021.a nr 373.	27.05.2023
Kohapealne ülevaatus	21.06.2023
Omaniku esindaja kirjalikud selgitused e-posti teel	11.05.2023
Tellija poolt edastatud kirjalik informatsioon ja ärälõike plaan	27.03.2023
Allhanked	Ei
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	Jah

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused

Hindamisel oleme eeldanud, et esitatud andmed ja informatsioon on korrektsed. Hindaja ei vastuta hinnangus olevate valeandmete eest, mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus puudub hindajal võimalus või põhjendatud vaja7s.

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu ei ole hindaja vastavaid uuringuid teostanud, samuti ei ole hindajale esitatud andmeid vastavate ohtude olemasolust. Seega oleme eeldanud, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust“ (EVS 875-4).

Piiravad tingimused

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


2. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Address	Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi ja Käbi. Kuivõrd ärälõige on planeeritud Männi katastriüksusest, siis on hinnatud Männi katastriüksust.
Registriora nr	1924404, 1924504, 1924604, 1924704
Vara liik, omandivorm	Korteriomandid
Omanik	OÜ Balti Arenduse Grupp (registrikood 11006781)
Katastritunnus	79301:001:1210 ja 79301:001:1211. Hindamisel võtame aluseks katastriüksuse 79301:001:1210, kuivõrd sellest katastriüksusest on ärälõige planeeritud.
Katastriüksuse pindala	Männi kü 14 924 m ² ja Käbi kü 995 m ² , KOKKU 15 919 m ² . Hindamisel võtame aluseks Männi kü pindalaga 14 924 m ² , kuivõrd ärälõige on planeeritud nimetatud katastriüksusest.

Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Kanded registriosa III jaos	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses. Nimetatud kanne ei avalda mõju vara väärtuse kujunemisele, kuna ei piira vara sihtotstarbelist kasutamist. <i>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</i>
Kanded registriosa IV jaos	Üks kehtiv hüpoteek, millega hindamisel ei arvestata. <i>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</i>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad. Olemasolevad kitsendused ei oma mõju vara turuväärtusele, kuna ei piira vara sihipärasest kasutamist. <i>Maa-ameti kitsenduste väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 3.</i>
Rendilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad

2.2 Asukoht

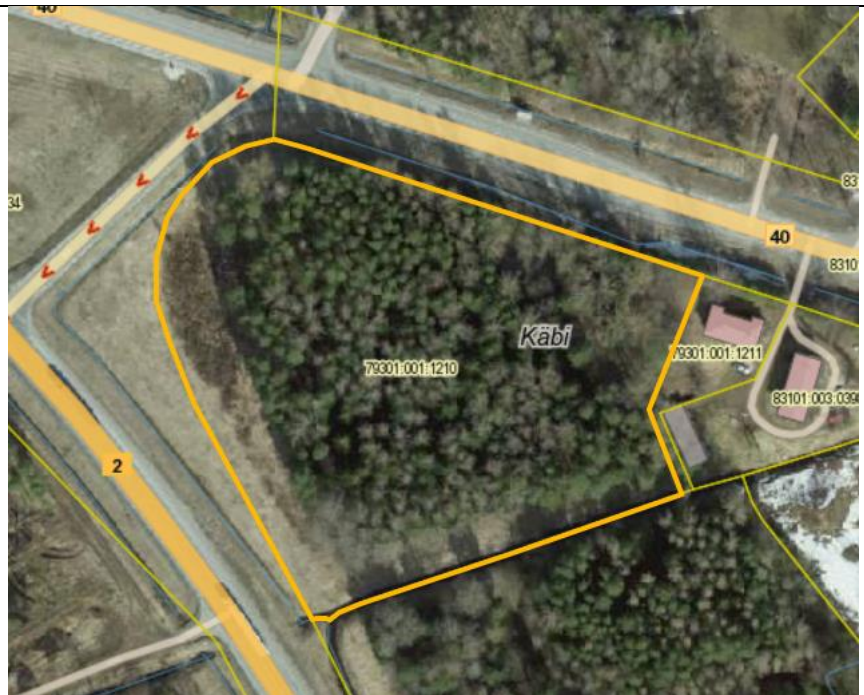
Makroasukoht	
Paiknemine	Vara paikneb Tartumaal Tartu linnas Tähtvere külas, Tartu kesklinna (Raekoja plats) 5,8 km.
Konkureerivad turupiirkonnad	Teised Tartu linna äärsed tööstuspiirkonnad/äriarajoonid, eelkõige Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteeäärne piirnevad alad.
	
Allikas: Maa-ameti avalik teenus	
Mikroasukoht	
Iseloomustus	Vara paikneb Tartu linnas Tähtvere külas, Ravila Tööstuspargi vahetus läheduses; arenevas äri- ja tööstuspiirkonnas. Katastriüksus piirneb



Allikas: Maa-ameti avalik teenus

2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan



Allikas: Maa-ameti avalik teenus (lennuaeg 13.04.2022)

Kuju, reljeef

Ebakorrapärase kujuga, kuid põhimahus valdavalt kompaktne; reljeefilt suhteliselt tasane.

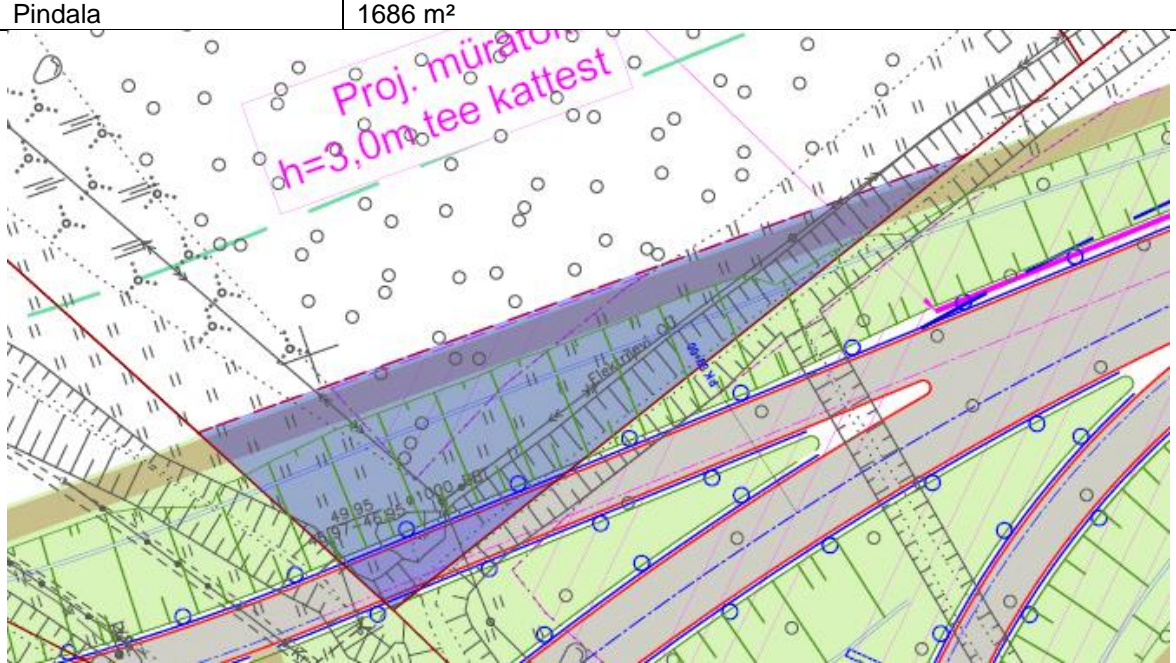
	Maatüki kagupoolne külg piirneb kraaviga. Piki maatüki kagu- ja edelakülge kulgeb el.õhuliin (keskpingeliin).
Katastriüksuse pindala	Männi kü 14 924 m ²
Parkimine	Kinnistul
Hooned ja rajatised	Puuduvad
Haljastus	Suures ulatuses kõrghaljastatud
Piirded	Puuduvad
Üldplaneering	Tartu üldplaneering 2040+ järgselt: Ä – ärihoone maa-ala ning LT – tee ja tänava maa-ala. Katastriüksus on suures ulatuses üldplaneeringu järgselt tee ja tänava maa-ala, kuivõrd sellest katastriüksusest on kavandatud transpordimaa. Vastavalt üldplaneeringus toodule: „Üldplaneering ei näe ette maade kohest sundvõõrandamist, kuna üldplaneeringus seatud kitsendused ei takista maa-alade kasutamist senise sihtotstarbe kohaselt. Transpordimaa võõrandamiseks koostatakse tööprojekti tegemise käigus krundijaotuskavad. Täpsema teemaa vajaduse selgumisel on võimalik kaaluda osaliselt või täielikult senise või planeeringuga hoonestatavana kavandatud otstarbe säilimist ja täiendava hoonestuse võimalusi.“ Eeltoodust tulenevalt oleme hindamisel sihtotstarbena aluseks võtnud ärihoone maa-ala.
Detailplaneering	Hindajale teadaolevalt puudub kehtiv ja/või algatatud detailplaneering. Üldplaneeringu järgselt ärihoone ning tee ja tänava maa-ala.

2.4 Tehnosüsteemid

Veevarustus	Tsentraalne trass ca 700 m kaugusel. Teadaolevalt on krundi piiril ka kaev (täpsem info hindajal puudub).
Kanaliseatsioon	Tsentraalne trass ca 700 m kaugusel. Teadaolevalt on krundi piiril olemas lokaalne kanalisatsioonilahendus (täpsem info hindajal puudub).
Elektrivarustus	Puudub, võimalik ampripõhine liitumine.

2.5 Äralõige

Pindala	1686 m ²
---------	---------------------



Märkus: Äralõige on kujutatud sinise värviga.

Kuju	Äralõige on kolmnurkse kujuga, jäädes elektripaigaldise kaitsevööndisse ning ranna või kalda ehituskeeluvööndisse. Arvestades äralõike iseloomu ja parameetritega ei ole äralõige vabal turul tegutsevatele turuosalistele atraktiivne.
Paiknemine	Äralõige paikneb katastriüksuse lõunaosas, piirnedes osaliselt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteega.
Haljastus, piirded	Äralõikele jäävad mõned okas- ja lehtpuud, kuid nõ puudega kaetud ala on äralõikest vaid paari-mõnesaja ruutmeetri suurune ning hindaja hinnangul ei oma see arvestatavat metsamajanduslikku mõju. Piirded puuduvad.
Hoonestus	Äralõigetel hoonestus puudub.
Äralõike mõju kinnisasjale	Hindaja hinnangul avaldab Transpordiameti poolt teostatav äralõige kinnistule erisuunalist mõju: üheltpoolt väheneb kogu maaüksuse väärtus äralõike väärtuse võrra, teisalt annab riigipoolne taristu väljaehitamine panuse piirkonna arengusse.
Kaasnevad kahjud ja saamata jääv tulu	Hindaja on seisukohal, et kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu, mida kahju kandev isik saab, iseloomustab käesolevas hinnangus äralõike väärtus. Arvestades kinnistul äralõike tulemusel alles jääva maa kuju ja pindala, on hindaja seisukohal, et selle olemasolev kasutamine on jätkusuutlik ning muid täiendavaid kahjusid äralõige ei tekita.

2.6 Vara kestlikkus

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

Kinnisvara kestlikkus on seotud kinnisvaraarendusega ja sellel puudub otsene seos nende kinnisvaradega, mille puhul arendustegevust ei ole toimunud ja seda ei ole lähemal ajal kavandatud. Sellest tulenevalt tuleb kestlikkust käsitleda vaid nende kinnisvarade puhul, millel on otsene seos arendustegevusega. Tavaliselt on tegemist hoonestatud või hoonestamiseks kavandatud maadega. (EVS 875-10)

Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne ka pärast äralõike teostamist.

3. TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade¹

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

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

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

Intressitõusud takistavad majanduskasvu vähem kui kiire hinnatõus. Inflatsiooni ohjeldamiseks tehtud Euroopa Keskpanga intressitõusud kergitavad laenuhinnade hinda ka Eesti inimeste ning ettevõtete jaoks. Samas on täiendav intressikulu ettevõtetele umbkaudu 10% kasumist ja majapidamistele alla 2% tarbimiskulutustest. Sellega võrreldes on kiire hinnatõusu jätkumisel nii inimeste ostujõule kui ka majandusele märksa kahjustavam mõju. Ka viimastel ettevõtete küsitlusandmetel ei ole kasvu takistuseks rahastamistingimused, vaid ülekaalus on ostujõu kahanemisega seotult vähene nõudlus. Võetud laenukohustustega toimetulemisest annab märku ka väga väiksenähtav püsiv halbade laenuhinnade osakaal.

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

¹ Allikas Eesti pank seisuga 20.06.2023

Julgeolek) suurendamiseks aja jooksul aina süveneb ja tööelise elanikkonna osakaal rahvastikus väheneb. Pikemas vaates toetavad korras riigirahandus ning madal võlakoormus Eesti konkurentsi- ja kasvuvõimet.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

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

**Prognoos*

Märkus: arvestatud on 2023. aasta stabiilsusprogrammis esitatud meetmeid

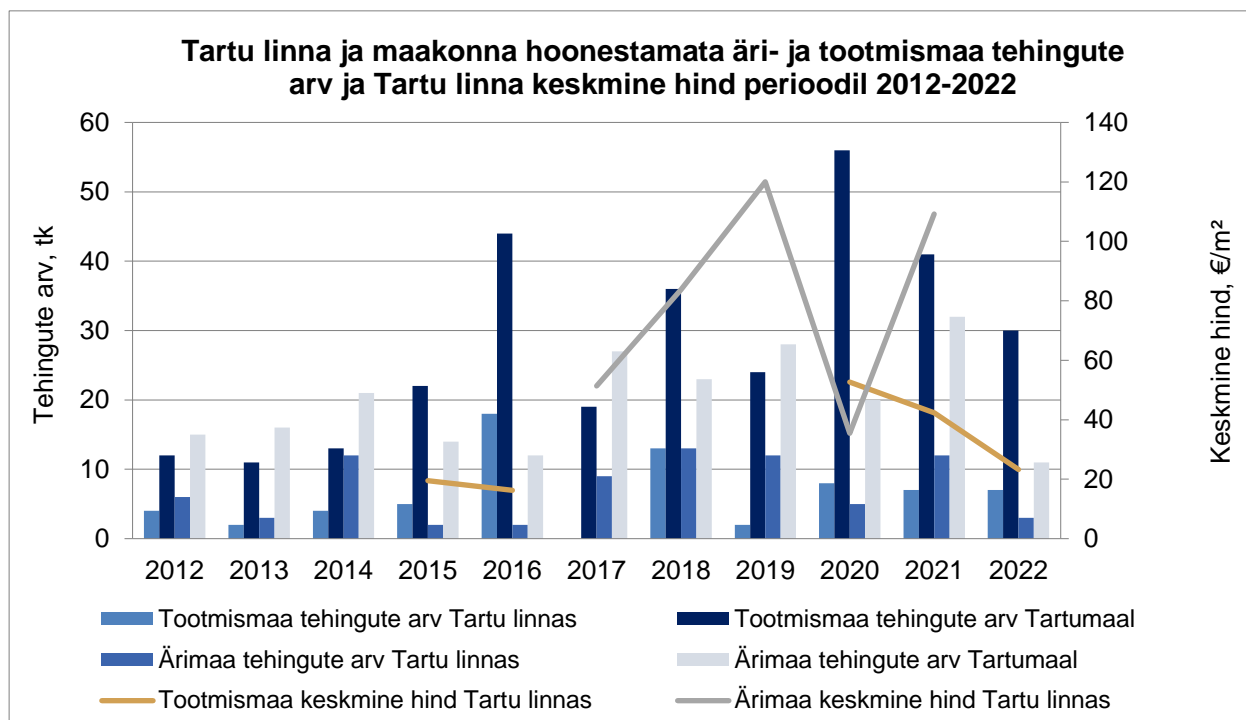
Allikas: Eesti Pank

3.2 Tartumaa hoonestamata äri- ja tootmiskaade turuülevaade²

Lõuna-Eestis on äripindade üürimiseks ja omamiseks kõige eelistatum piirkond Tartu linn ning selle vahetu lähiümbrus. Mujal Lõuna-Eestis väljakujunenud äri- ja tootmispindade turust rääkida ei saa, kuna tehinguid on väga vähe ning need on juhuslikud ja võivad olemuselt olla väga erinevad.

Järgnevalt on toodud hoonestamata äri- ja tootmisotstarbelise kinnisvara tehinguaktiivsus aastatel 2010-2022 Tartu maakonnas ja Tartu linnas:

² Allikas: Maa-amet



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Graafikult nähtub, et hoonestamata äri- ja tootmismaa turg on üsna tagasihoidlik, tehinguid on hoonestatud äri- ja tootmismaadest oluliselt vähem ning hinnatasemed on aastate lõikes väga erinevad.

Järgnevalt on toodud täpne tehingustatistika hoonestamata tootmis- ja ärimaa tehingutest Tartu linnas ja Tartu maakonnas perioodil 2014-2022:

Aasta	Tartu linn		Tartu maakond		Tartu linn		Tartu maakond	
	Tootmismaa				Ärimaa			
	Tehingute arv	Keskmine hind	Tehingute arv	Keskmine hind	Tehingute arv	Keskmine hind	Tehingute arv	Keskmine hind
2014	4	***	13	19,54	12	37,94	21	25,17
2015	5	19,48	22	9,09	2	***	14	11,59
2016	18	16,27	44	8,27	2	***	12	34,76
2017	0	***	19	3,74	9	51,34	27	27,32
2018	13	47,52	36	37,48	13	83,76	23	74,23
2019	2	***	24	3,16	12	120,02	28	68,42
2020	8	52,66	56	19,72	5	35,45	20	30,5
2021	7	42,28	41	18,25	12	109,18	32	68,03
2022	7	23,27	30	19,45	3	***	11	35,96

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

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

Käesoleval aastal (seisuga 30.06) on Tartu maakonnas teostatud 17 hoonestamata tootmismaa tehingut keskmise pinnauhiku hinnaga 16,46 €. Hoonestamata ärimaadega on samal perioodil toimunud 4 ostu-müügittehingut.

Hoonestamata äri- ja tootmismaa puhul on väärtust mõjutavateks teguriteks eelkõige asukoht, tehnovõrkude olemasolu ja ehitusõiguse olemasolu ning ehitusõiguse suurus. Eelistatumad on kinnistud, mis paiknevad väljakujunenud või perspektiivses äri- ja tootmispiirkonnas ning kus on olemas vajalikud kommunikatsioonid ja väljaarendatud infrastruktuur. Samuti eelistatakse piirkondi, kuhu on nii sõidu- kui ka veoautodega hea juurdepääs ning mis paiknevad hästi nähtavas ja leitavas asukohas. Kuid lisaks makroasukohale on oluline ka mikroasukoht.

Tartu linnas ja lähiümbruses on äri- ja tootmismaa krundid eelistatud tehnoпаркides nagu nt Reola, Ropka, Räniküla, Vahi ja Ülenurme, kus on olemas vajalikud tehnosüsteemid ja väljaarendatud infrastruktuur. Tehnoпаркide kõrval on nii linnas kui ka lähiümbruses välja arendatud väiksemaid maa-alasid. Tehnoпаркides ja teistes heas asukohas paiknevate väljaarendatud kruntide hinnatase taandatuna krundi pindalale on Tartu lähiümbruses toimunud vabaturutehingute puhul olnud valdavalt 20-50 €.

Kui Tartu kesklinn välja arvata, siis suuruse poolest eelistatakse vähemalt 3000 m² krunte, kuivõrd väiksemate kruntide puhul jääb ehitusala liiga väikseks ning on keeruline piisavat parkimist korraldada. Ka väga suurte kruntidega on tehinguid vähe ning pinnaühikuhinnad on madalamad. Tartu linnas ja lähiümbruses tehaksegi ostuotsuseid valdavalt kinnistu pindalale taandatud hindadest.

Kuna äri- ja/või tootmisotstarbelise maa turg on piirkonnas väga väike ning tehinguid vähe ning esineb mitmeid mitte vabaturutehinguid, siis on keeruline ka keskmiseid hinnatasemeid välja tuua. Kuivõrd tulenevalt tehingute vähesusest on Maa-ameti statistika kohaselt keskmised hoonestamata tootmis- ja ärimaade hinnad olnud üsna kõikumavad ning tehingud pigem juhuslikud, sõltudes konkreetsest vara asukohast, suurusest, varustatusest tehnosüsteemidega jne.

Maakonnas, Tartu linnast kaugemal paiknevate maatükkide hinnatase ning hoonestamata äri- ja tootmismaa tehinguaktiivsus on oluliselt madalam kui linnas ja selle lähiümbruses. Samuti võetakse maapiirkondades pigem taas kasutusse vanemat, rekonstrueerimist vajavat hoonestust, selle asemel, et uusi hooneid püstitada.

Müügiperioodid on antud sektoris valdavalt 6 kuni 12 kuud, vale hinnastamise puhul venivad müügiperioodid ka kõvasti üle aasta.

Prognoos

Hoonestamata äri- ja tootmismaa osas prognoosime ka lähitulevikus madalat turuaktiivsust. Surve hoonestamata maade mõõdukaks hindade kasvuks on olemas, kuid praegune makromajanduslik taust ei toeta enamike ettevõtete suuremahulisi investeerimisplaanide. Samas soetatakse hoonestamata äri- ja/või tootmismaa ka pikemaajalise investeerimise eesmärgil.

3.3 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Tõenäoliselt piirkonnaga seotud isik, kes soovib tegeleda ehitusõiguse taotlemisega ning seejärel kinnistule rajada ärihoonet või pärast ehitusõiguse määramist krunt kasumi teenimise eesmärgil edasi müüa.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid suurel määral. Positiivseteks teguriteks on piirnemine Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteega (hea nähtavus ja leitavus). Negatiivsed tegurid: kaasaegsete tehnovõrkude puudumine, detailplaneeringu puudumine (täpne ehitusõigus teadmata).
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Tõenäoliselt keskmine või keskmisest suurem osa soovib ning keskmine osa on võimelised hinnatavat vara soetama.
Müügiperiood	Varal tervikuna keskmine (kuni 9 kuud), ärälõikel likviidsus puudub või väga madal.
Missugused on oodatavad müügihinnad	Surve hoonestamata maade mõõdukaks hindade kasvuks on olemas, kuid praegune makromajanduslik taust ei toeta ettevõtete suuremahulisi investeerimisplaanide.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad.

3.4 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Tartumaal tervikuna on pakkumises 33 äri- ja/või tootmismaa krunti.
Pakkumishinnad	Tartu linna vahetus lähiümbruses on hoonestamata äri/tootmismaa kruntide pakkumishinnad valdavalt vahemikus 40 – 80 €/m ² . Tartu linnas, Tartu linnas on pakkumishinnad oluliselt kõrgemad – alates 100 €/m ² , sõltuvalt maatüki suurusest, ehitusõigusest, tehnosüsteemide olemasolust jm. Ilma ehitusõigusega kruntide pakkumised Tartu linnas ja/või lähiümbruses puuduvad.

Allikas: www.kv.ee

Toome välja www.kv.ee portaalist mõned hoonestamata äri-ja/või tootmismaa pakkumised Tartu linna lähiümbrusest:

Asukoht	Pakkumishind, €	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Lisainformatsioon
Kõrve tn 4, Tila küla, Tartu vald	582 912	8448	69	50% ärimaa, 50% tootmismaa, detailplaneering kehtestatud: suurim lubatud ehitusalune pindala 1800 m ² , hoonete suurim lubatud korruselisus 3; maksimaalne lubatud hoonete arv 2. Kinnistu hinnas sisalduvad järgmised infrastruktuuri osad: Vee- ja kanalisatsioonitorustiku ühendust ja liitumistasu. Nii veevarustus (De90) kui ka kanalisatsioon (De200) on tsentraalsed (Tartu linna võrk) ja haldajaks Tartu Veevärk. Sadeveekanaliseerimise ühendus (De250) ning tänavatele on paigaldatud restkaevud. Sadevesi juhitakse planeeringuala piiril asuvasse Murisoo peakraavi. Gaasitrassi ühendust ja liitumistasu. Võrgu haldaja Termoks OÜ. Sidekaabel on toodud krundi piirini. Elektriga liitumist 6A peakaitsme ulatuses (olemas reserv, vajadusel ostab iga uus kinnistu omanik ampriühenduse juurde). Elektrivarustus on territooriumil tagatud maakaabelliinidega. Tänavavalgustus, asfalteeritud kergliiklusteed ja tänavaid valmis. Lisandub käibemaks.
Kõrve tn 6, Tila küla, Tartu vald	245 550	3274	75	50% ärimaa, 50% tootmismaa, detailplaneering kehtestatud: suurim lubatud ehitusalune pindala 1000 m ² , hoonete suurim lubatud korruselisus 3; maksimaalne lubatud hoonete arv 2. Kinnistu hinnas sisalduvad järgmised infrastruktuuri osad: Vee- ja kanalisatsioonitorustiku ühendust ja liitumistasu. Nii veevarustus (De90) kui ka kanalisatsioon (De200) on tsentraalsed (Tartu linna võrk) ja haldajaks Tartu Veevärk. Sadeveekanaliseerimise ühendus (De250) ning tänavatele on paigaldatud restkaevud. Sadevesi juhitakse planeeringuala piiril asuvasse Murisoo peakraavi. Gaasitrassi ühendust ja liitumistasu. Võrgu haldaja Termoks OÜ. Sidekaabel on toodud krundi piirini. Elektriga liitumist 6A peakaitsme ulatuses (olemas reserv, vajadusel ostab iga uus kinnistu omanik ampriühenduse juurde). Elektrivarustus on territooriumil tagatud maakaabelliinidega. Tänavavalgustus, asfalteeritud kergliiklusteed ja tänavaid valmis. Lisandub käibemaks.

Asukoht	Pakkumishind, €	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Lisainformatsioon
				amprühiselt juurde). Elektrivarustus on territooriumil tagatud maakaabelliinidega. Tänavavalgustus, asfalteeritud kergliiklusteed ja tänavaid valmis. Lisandub käibemaks. Broneeritud.
Mingi tee 11, Reola küla, Kambja vald	168 252	4006	42	Tootmismaa, detailplaneering kehtestatud: ehitusalune pindala 642 m ² , hoonete arv krundil 2 tk, korruseid lubatud 3. Krundil on teostatud: -väljakaevud -paigaldatud: дренаaz, sadeveekaevud, vee ja kanalisatsiooni trassid, elektritrassid 16A liitumisega, -tagasitaitetööd liiv-kruus alus ja killustik-freesasfalt -paigaldatud piirdeaed -side- ja gaasitrass krundi piiril. Lisandub käibemaks.
Vahtriku park, Vorbuse küla, Tartu linn	200 000	3662	55	Ärimaa, detailplaneering kehtestatud. Lubatud on ehitada üks hoone ehitusaluse pindalaga 240 m ² , suurim lubatud kõrgus 7m.
Veemeistri tn 12, Haage küla, Tartu linn	125 000	3271	38	20% ärimaa ja 80% tootmismaa. Kinnitatud on detailplaneering mille alusel on kinnistu kuni 50% ulatuses hoonestada. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind 1635m ² . Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2. Korruselisus: kuni 2. Hoonete suurim/vähim lubatud suhteline kõrgus 9m/5m. Elektri, vee ja kanalisatsiooni trassiga on liitumispunktid krundi piiril. Hinnale lisandub käibemaks.
Peetri tee 4, Ülenurme alevik, Kambja vald	453 500	9070	50	50% tootmismaa, 50% ärimaa. Detailplaneering kehtestatud. Lubatud ehitada 2 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 3628 m ² , hoonete suurim lubatud kõrgus põhihoonel 10 m ja kõrvalhoonel 5 m. Suurim lubatud korruselisus põhihoonel 2, kõrvalhoonel 1. Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini. Lisandub käibemaks. Piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega.

Hinnatav vara ei ole avalikus pakkumises.

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

3.5 Müügitehingud

Hindajale on teada järgnevad ostu-müügi tehingud hoonestamata äri/tootmismaadega Tartu linna lähikümbruses:

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m ²	Krundi pind, m ²	Lisainfo
1	Räni alevik, Kambja vald	05.2023	275 000	66	4158	50% ärimaa, 50% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, maksimaalne lubatud hoonete arv on 3 ja kõrgus kuni 10 m. Maksimaalne täisehituse pindala 1247 m ² . Hind sisaldab Tartu linna vee- ja kanalisatsioonivõrgu liitumispunkte krundi piiril, liitumist Eesti Energiaga 20A, side liitumisvõimalus, sadeveetrass, gaasikütte võimalus. Piirneb Tartu-Valga mntga, kuid juurdepääs maanteelt puudub. Väga hea nähtavus maanteelt.
2	Kandiküla, Tartu linn	01.2022	407 000	32	12 718	Äri- ja tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 2 hoonet, ehitistealune pind 4950 m², täisehitus kuni 39% elektriliitumine 32A, tsentraalne vee ja kanalisatsiooniühenduse liitumispunkt krundi piiril, ei piirne maanteega, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee läheduses, nähtavus maanteelt kehv (naaberkinnistu hoonestus varjab vaadet), juurdepääs kõvakattega teelt
3	Reola küla, Kambja vald	05.2023	300 000	30	9941	100% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 4 hoonet ehitusaluse pinnaga 3511,7 m ² , kuni 2 korrust (max 12 m). Tehnovõrgud krundi piiril (vesi, kanalisatsioon, elektriliitumispunkt, side- ja gaasitrass), Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres (II rida), piirkonnas väljaarendatud asfalteeritud teed, tänavavalgustus
4	Ülenurme alevik, Kambja vald	04.2023	552 000	47	11 792	50% tootmismaa, 50% ärimaa. Detailplaneering

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m ²	Krundi pind, m ²	Lisainfo
						<p>kehtestatud. Lubatud ehitada 2 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 3365 m², hoonete suurim lubatud kõrgus põhihoonel 10 m ja kõrvalhoonel 5 m. Suurim lubatud korruselisus põhihoonel 2, kõrvalhoonel 1. Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini. Piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega, kuid mahasõit otse maanteelt puudub. Väga hea nähtavus.</p>
5	Vahi alevik, Tartu vald	01.2023	225 000	35	6505	<p>20% ärimaa, 80% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 2 hoonet, kõrgusega kuni 9 m, suurim ehitusalune pind 2620 m². valgustatud ja asfalteeritud juurdepääs, olemas vesi, kanalisatsioon, gaas ning elekter (32A). Piirneb Jõhvi-Tartu-Valga maanteega.</p>
6	Soinaste küla, Kambja vald	02.2023	550 000	52	10 563	<p>100% ärimaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud püstitada kuni 2-kordne ärihoone kõrgusega kuni 9m. Tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrass krundi piiril. Ostuhind sisaldab liitumist elektrivõrguga (3x200A). Tehing teostatud seotud osapoolte vahel.</p>
7	Soinaste küla, Kambja vald	01.2023	164 250	45	3650	<p>50% ärimaa, 50% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitusalune pind 1450 m², elektriliitumine 6A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid toodud krundi piirini, ei piirne maanteega (maanteest eemal).</p>
8	Kandiküla, Tartu linn	01.2022	600 000	43	13 892	<p>Äri- ja tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, elektriliitumine</p>

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m ²	Krundi pind, m ²	Lisainfo
						32A, tsentraalne vee ja kanalisatsiooniühenduse liitumispunkt krundi piiril, ei piirne maanteega, kuid Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahetus läheduses, nähtavus maanteelt hea, juurdepääs kõvakattega teelt
9	Kandiküla, Tartu linn	09.2022	454 300	24	19 220	20% ärimaa, 80% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 2 hoonet maksimaalse pinnaga 3650 m ² , kuni 2 korrust (kõrgus kuni 9 m). Hinna sees vee ja kanalisatsiooni liitumispunkt krundi piiril, elektriliitumine 3x32A, gaasitrass. Asfaltkattega juurdepääsutee
10	Soinaste küla, Kambja vald	08.2021	243 000	19,9	12 218	Kolmest katastriüksusest koosnev komplekstehing, üks katastriüksus 100% ärimaa, 2 katastriüksust 50% ärimaa ja 50% tootmismaa, detailplaneering kehtestatud, ehitusalune pind kokku 4930 m ² , liitumised (vesi, kanalisatsioon, gaasitrass, sidekanalisatsioon) arendusala piiril, paigaldatud elektrikiilbid (3x6A), juurdepääsuks seatud servituut, hinnas ei ole juurdepääsutee väljaehitamine
11	Räni alevik, Kambja vald	08.2021	270 000	44	6132	100% ärimaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, liitumised puuduvad, võimalik liituda tsentraalse vee- ja kanalisatsioonivõrguga, elektriliitumine ampripõhine
12	Ropka tööstuse linnaosa, Tartu linn	03.2021	354 425	75	4699	100% ärimaa, hoonestamata, kehtestatud detailplaneering – lubatud täisehitus 40%, kinnistul on elektriliitumine, vee ja kanalisatsiooni otsad on toodud kinnistule, juurdepääs hea

Allikas: maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

4. HINDAMINE

4.1 Vara parim kasutus

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

Hinnatav vara näol on tervikuna tegemist 15919 m² suuruse maaüksusega, mis paikneb Tähtvere külas, Tartu linnas, piirnedes Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega ning Tartu-Tiksoja teega. Kuivõrd äralõige on planeeritud vaid Männi katastriüksusest, on hindamisel lähtutud vaid Männi katastriüksusest. Tegemist on väga heas asukohas asuva varaga. Juurdepääs kinnistuni on kõvakattega avalikult kasutatavalt Tartu-Tiksoja tugimaanteelt (väga hea nähtavus ja juurdepääsetavus). Kehtiv Tartu linna üldplaneering 2040+ näeb ette vara juhtfunktsioonina ärimaa ning tee ja tänava maa-ala (viimane eelkõige seoses riigimaantee ehituse ja laiendamisega).

Vastavalt üldplaneeringus toodule: „Üldplaneering ei näe ette maade kohest sundvõõrandamist, kuna üldplaneeringus seatud kitsendused ei takista maa-alade kasutamist senise sihtotstarbe kohaselt. Transpordimaa võõrandamiseks koostatakse tööprojekti tegemise käigus krundijaotuskavad. Täpsema teemaa vajaduse selgumisel on võimalik kaaluda osaliselt või täielikult senise või planeeringuga hoonestatavana kavandatud otstarbe säilimist ja täiendava hoonestuse võimalusi.“

Ekspert hinnangu koostaja on seisukohal, et arvestades eeltoodut, hinnatava vara asukohta, õiguslikult lubatud ning tegelikku kasutust, füüsilist võimalikkust ja finantsmajanduslikku otstarbekust, võib hinnatava vara parimaks kasutuseks pidada kehtiva üldplaneeringu järgset kasutust ehk arenduspotentsiaaliga ärimaa krunt.

Äralõike puhul on tegemist kolmnurkse kujuga maa-alaga, mis asub Tartu linnas Tähtvere 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.

4.2 Hindamismeetodi valik

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

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse piisava võrdlusbaasi olemasolu pärast võrdlusmeetodit ehk turupõhist käsitlust.

Tulu- ega kulumeetodit ei kasutata, kuna need ei ole hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks hindaja hinnangul sobilikud (vastavate varade osas puudub üüriturug ning hoonestamata maad ei saa kulumeetodil hinnata).

Võrdlusmeetod:

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav vara peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Antud meetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

Äralõike hüvitusväärtuse hindamisel oleme lähtunud EVS875-12 punktist 6.3.4: Äralõike korral, mis oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele

kinnisasjadele, võib alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse.

4.3 Aralõike hüvitusväärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ³	Rõhutatud kirjas väljatoodud tehingud, mis sobivad eelkõige tehingu aja, asukoha ja/või maatüki suuruse poolest.
Käibemaksu info	Kasutanud oleme ilma käibemaksuta sisendeid.
Võrdlusühik	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute pinnahükihindasid, kuna taoliste varadega kaubeldakse valdavalt pinnahükihinna alusel.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaline kohandus	Võrreldaval perioodil ei ole me hinnatavas turusektoris hinnamuutusi täheldanud.
Asukoht	Ärimaa kruntide puhul ei ole alati üheselt võimalik asukoha mõju välja tuua. Enameelistatud on kinnistud, millele on hea juurdepääs ning mis on maanteelt hästi nähtavad ja leitavad.
Kinnistu pindala	Üldjuhul on suuremate kinnistute tervikhinnad turul kõrgemad; ruutmeetrihinnad on kõrgemad väiksematel kinnistutel.
Tehnovõrgud	Kinnistu varustatus kommunikatsioonide ja tehnosüsteemidega on turuväärtust mõjutav tegur.
Detailplaneering	Enamhinnatud on detailplaneeringuga kinnistud, kus on täpsed ehitusmahud teada.
Ligipääs	Oluline on kinnistule juurdepääsu olemasolu avalikult teelt.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju turuväärtusele on marginaalne.	

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD		
		2	4	8
Tehingu hind, €	Hindamisel lähtuti	32,00 €	46,81 €	43,19 €
Tehingu aeg:	kinnisasja pinnahükihinnast	jaan.22	apr.23	jaan.22
Ajaldamine:		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind:		32,00 €	46,81 €	43,19 €
Asukoht:	Männi, Tähtvere küla, Tartu linn Piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteega, nähtavus ja leitavus väga hea	Kandiküla Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee läheduses, kuid maanteelt ei ole hästi nähtav (naaberhoonestus varjab vaadet), kehvem	Ülenurme alevik Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres, nähtavus väga hea, samaväärne	Kandiküla Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee vahetus läheduses, maanteelt hästi nähtav, kuid ei piirne otseselt maanteega, kehvem
Kohandus		20%	0%	10%
Kinnistu pindala (m²):	14 924	12 718	11 792	13 892
Kohandus		0%	0%	0%
Tehnovõrgud:	Krundi piiril lokaalne vesi ja kanalisatsioon, tsentraalsed trassid 700m raadiuses	Elektriliitumine, 32A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsiooni-	Elektriliitumine, 6A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsiooni-	Elektriliitumine, 32A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsiooni-

³ Müügitehingute tabel, p.3.5.

	HINNATAV	VÕRDLUSVARAD		
	VARA	2	4	8
Kohandus		trassid krundi piiril, parem -5%	trassid krundi piiril, parem -5%	trassid krundi piiril, parem -5%
Detailplaneering/ehitusõigus	Üldplaneeringu järgselt ärimaa, detailplaneering puudub	DP kehtestatud, maksimaalne ehitusalune pind 4950 m ² , täisehitus kuni 39%, oluliselt parem -20%	DP kehtestatud, maksimaalne ehitusalune pind 3365 m ² , täisehitus kuni 29%, oluliselt parem -20%	DP kehtestatud, maksimaalne ehitusalune pind 1450 m ² , täisehitus kuni 40%, oluliselt parem -20%
Kohandus		Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt, samaväärne	Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt, samaväärne	Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt, samaväärne
Juurdepääs	Juurdepääs avalikult kattega teelt	0%	0%	0%
Kohandus		-5%	-25%	-15%
Summaarne kohandus				
Kohandatud tehinguhind:		30,40 €	35,11 €	36,71 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa		45,00%	25,00%	35,00%
Osakaal lõpphinnas:	1,00	0,25	0,4	0,35
Kaalutud hind:	34,49 €	7,60 €	14,04 €	12,85 €

Turuväärtuse hindamiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kõige vähem kohandatud varale antakse suurem kaal ja kõige rohkem kohandatud varale kõige väiksem kaal.

Vara turuväärtuseks kujuneb: **34,49 €/m²** x 14 924 m² = 514 729 €.

Äralõike hüvitusväärtuse hindame vastavalt EVS 875-12 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.

Seega oleme äralõigete hüvitusväärtuste arvutamisel aluseks võtnud katastriüksuse (millest äralõiked teostatakse) turuväärtuse pinnaühikuhinna (€/m²).

1686 m² x 34,49 €/m² = 58 150,14 € ehk ümardatult **58 150 (viiskümmend kaheksa tuhat üks sada viiskümmend) €**.

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

Hinnatud tulemus on vastavate varade sektoris keskmise täpsusklassiga (+/- 10%).

4.4 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 hüvitusvääruse osana ehk siis puudub käsitlus, 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.

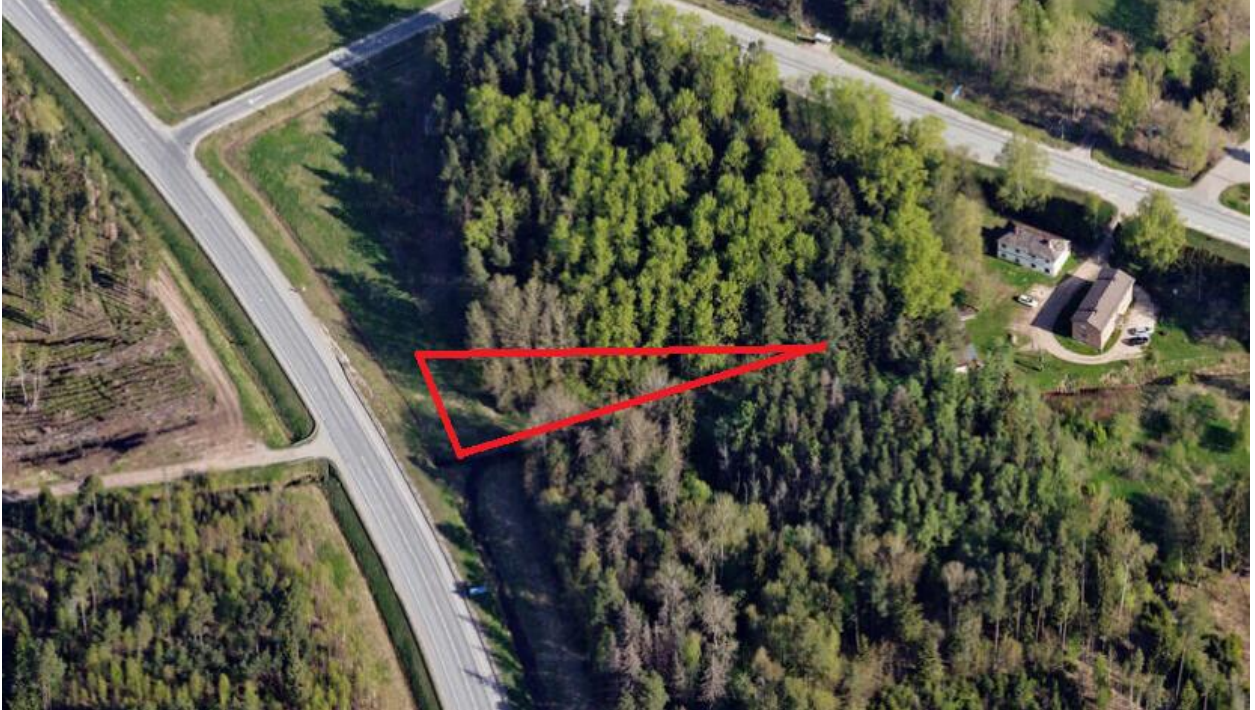
Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 32 lg 2 täpsustab, et saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid.

Hindajale teadaolevalt puuduvad asjaolud, mis viitavad kaasneva kahju ja/või saamata jääva tulude tekkele.

LISA 1 FOTOD

Vaade äralõike alale (planeeritud äralõige suurusega 1686 m²)

Äralõike ligikaudne asukoht hindaja poolt tähistatud punase pidevjoonega.




Allikas: Maa-ameti fotoladu seisuga 2023-05-10

LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa:

 Ava uues aknas  Prindi  Salvesta  E-mail

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


I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist


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

II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	OÜ Balti Arenduse Grupp (registrikood 11006781)	5.05.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.05.2016. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtjatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 01.07.2021 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 1924504, 1924604, 1924704. 1.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.07.2021. Kohtunikuabi Marleen Tamm		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 


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



Asutus: LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ

Nimi: Grete Laanmets

Kuupäev: 06.08.2023 21:45:10

Registriosa:

 Ava uues aknas
  Prindi
  Salvesta
  E-mail

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

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

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

II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
5	OÜ Balti Arenduse Grupp (registrikood 11006781)	6.05.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.05.2016. Kohtunikuabi Ester Kärtner	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tehnoõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtjatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõõndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 01.07.2021 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 1924404, 1924604, 1924704. 1.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.07.2021. Kohtunikuabi Marleen Tamm		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

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

Asutus: LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ
Nimi: Grete Laanmets
Kuupäev: 16.08.2023 11:47:08

Registriosa:

[Ava uues aknas](#) [Prindi](#) [Salvesta](#) [E-mail](#)

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

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge [↕](#)

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)


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

II jagu - OMANIK

Sulge [↕](#)


Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
5	OÜ Balti Arenduse Grupp (registrikood 11006781)	2.05.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.05.2016. Kohtunikuabi Helle Roosvalt	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik käsutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtjatu isiklik käsutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 01.07.2021 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 1924404, 1924504, 1924704. 1.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.07.2021. Kohtunikuabi Marleen Tamm		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

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


Asutus: LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ
Nimi: Grete Laanmets
Kuupäev: 16.08.2023 12:03:26

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtjatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 01.07.2021 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 1924404, 1924504, 1924704. 1.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.07.2021. Kohtunikuabi Marleen Tamm		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID



Sulge 

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


Asutus: LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ
Nimi: Grete Laanmets
Kuupäev: 16.08.2023 12:03:26

Registriosa:

 Ava uues aknas  Prindi  Salvesta  E-mail

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


I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

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

II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
5	OÜ Balti Arenduse Grupp (registrikood 11006781)	24.10.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.11.2016. Kohtunikuabi Tiiu Karu	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtjatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 01.07.2021 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 1924404, 1924504, 1924604. 1.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.07.2021. Kohtunikuabi Marleen Tamm		kehtiv

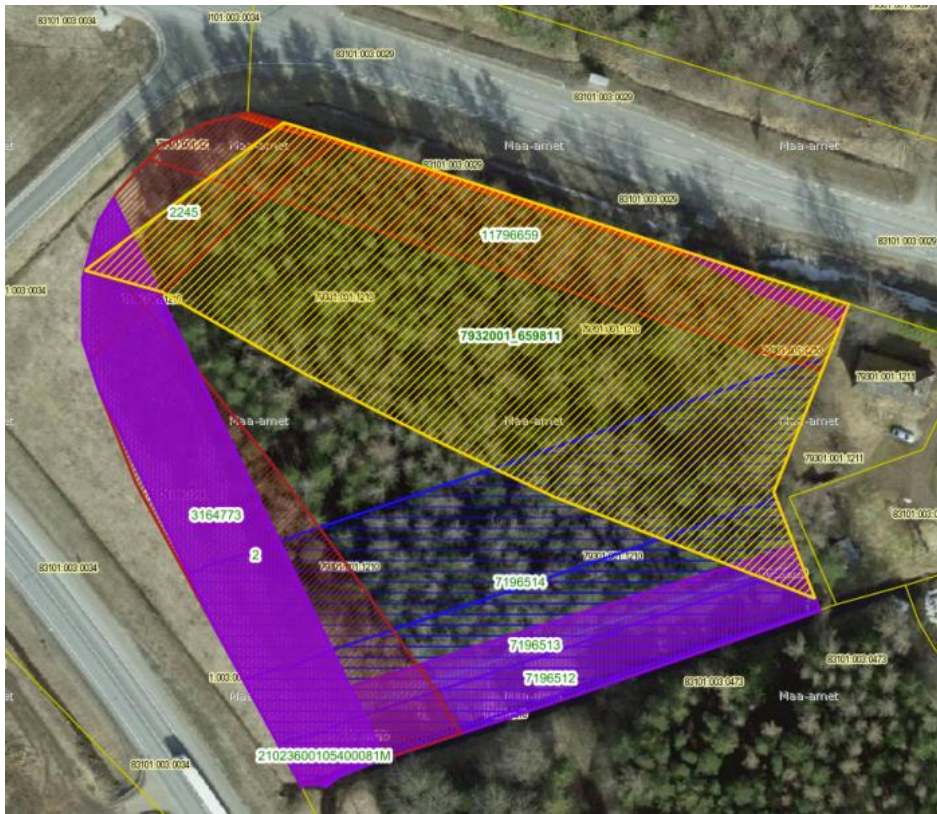
IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

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

Asutus: LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ
Nimi: Grete Laanmets
Kuupäev: 16.08.2023 12:05:08














LISA 3 MAA-AMETI AVALIKU TEENUSE KITSENDUSTE ANDMED


















Otsingu objekti andmed

Otsinguobjekt: Katastriüksus
Tunnus: 79301:001:1210

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Sideehitise kaitsevöönd	174611241/4606226	174611241	21.53	Sideehitis maismaal	174611241
	Sideehitise kaitsevöönd	174611231/4638936	174611231	25.99	Sideehitis maismaal	174611231
	Sideehitise kaitsevöönd	174611226/4733406	174611226	54.95	Sideehitis maismaal	174611226
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	K86959082/5713364	K86959082	3840.03	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	K86959082
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	M197393437/5795316	M197393437	2.79	Elektriõhuliin alla 1 kV	M197393437
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	MKL197393437/5900934	MKL197393437	63.38	Elektrimaakaabelliin	MKL197393437
	Maaparandusühistu tegevuspiirkond	80224305/6268887	80224305	2.27	Maaparandussüsteemi tegevuspiirkond	80224305
	Eesvoolu kaitsevöönd	21023600105400071M/6967895	21023600105400071M	7.07	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	21023600105400071M
	Eesvoolu kaitsevöönd	21023600105400071M/6967896	21023600105400071M	1313.34	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	21023600105400071M
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	21023600105400071M/6967897	21023600105400071M	106.34	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	21023600105400071M
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	7196512/7005181	7196512	1149.89	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu	VEE1023621_
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	7196513/7005182	7196513	2895.54	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu	VEE1023621_
	Ranna või kalda piiranguvöönd	7196514/7005183	7196514	6128.79	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu	VEE1023621_

	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	2/7121149	2	3059.49	Maantee	2
	Tee avalik kasutus	7314968/7123655	7314968	3.05	Maantee	22101
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	2245/7126459	2245	1132.45	Maantee	2245
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	3164774/8219390	3164774	2.05	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	3164774
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	3164773/8236083	3164773	2329.65	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	3164773
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	214916140/8486222	214916140	2.68	Elektriõhuliin alla 1 kV	214916140
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	303178125/8864295	303178125	63.24	Elektrimaakaabelliin	303178125
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	197393445/13439959	197393445	2.15	Elektrimaakaabelliin	197393445
	Maaparandushoiu-ala	2102360010540008 /13867263	2102360010540008	2.22	Maaparandussüsteemi maa-ala	2102360010540008
	Eesvoolu kaitsevöönd	21023600105400081M /13885181	21023600105400081M	161.9	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	21023600105400081M
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	21023600105400081M /13885182	21023600105400081M	1.44	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	21023600105400081M
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	197393441/13947680	197393441	2.79	Elektriõhuliin alla 1 kV	197393441
	Planeeringu ala	7932001_40984 /14252408	7932001_40984	7331.97	Kohustuslik detailplaneeringu ala	7932001_40984
	Planeeringu ala	7932001_659811 /14252806	7932001_659811	7331.97	Tiheasustusala	7932001_659811
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	11796659/14316482	11796659	2168.67	Maantee	40

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

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

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Grete Laanmets

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige