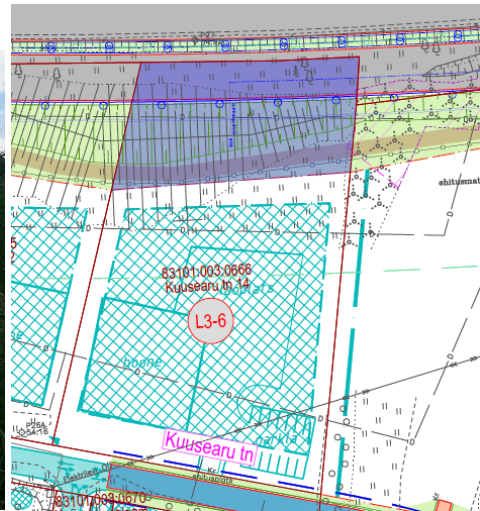


Ekspert hinnang nr. 0196-23T



Address:	Tartu maakond, Tartu linn, Rahinge küla, Kuusearu tn 14
Hinnatav vara:	Kinnistu reg.osa nr. 4086404, hoonestamata äri- ning tootmismaa ja planeeritav äralõige pindalaga 2074 m ²
Tellija:	Transpordiamet
Väärtuse kuupäev:	21.06.2023
Hindamisaruande kuupäev:	25.07.2023
Turuväärtus	280 554 €
1 m ² hüvitusväärtus:	36.54 €
Äralõike hüvitusväärtus:	75 784 €
Otseselt kaasnev kahju juurdepääsutee pikendamise tõttu (ärikondlik vara):	2340 €
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.....	10
2.5 Äralõige.....	11
2.6 Vara kestlikkus	12
3. Turuülevaade	13
3.1 Majandusülevaade	13
3.2 Tartumaa hoonestamata äri- ja tootmiskaade turuülevaade	14
3.3 Turustatavuse analüüs	16
3.4 Pakkumisinfo.....	17
3.5 Müügitehingud.....	19
4. Hindamine	22
4.1 Vara parim kasutus	22
4.2 Hindamismeetodi valik	22
4.3 Äralõike hüvitusväärtuse hindamine	22
4.4 Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine	24
Lisa 1 Fotod	26
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	27
Lisa 3 Maa-ameti avaliku teenuse kitsenduste andmed.....	29
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	30

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnistu reg.osa nr. 4086404, hoonestamata äri- ning tootmismaa ja planeeritav äralõige pindalaga 2074 m ²
Aadress	Tartu maakond, Tartu linn, Rahinge küla, Kuusearu tn 14
Omanik	5DEhitus OÜ (registrikood 10694251)
Katastritunnus	83101:003:0666
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuse pindala	7678 m ²
Detailplaneering/ ehitusõigus	Kure maaüksuse detailplaneering DP-01-296 kehtestatud 13.09.2007.a. Ehitusõigus: Krundi kasutamise sihtotstarve: Äri- ja tootmismaa; Suurim lubatud eh.alune pindala: kuni 1500 m ² ; Lahushoonete arv: kuni 4; korruselisus: kuni 3; Ehitiste suurim lubatud kõrgus: kuni 9m.
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	25.07.2023
Tellijä	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 hüpoteekidega. Muud hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Kinnisasjal keskmine (kuni 9 kuud), äralõikel likviidsus puudub või väga madal.
Hindamistulemuse täpsus	Keskmise täpsusklassiga, ±10%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.
KOMMENTAARID	
-	
HINDAMISTULEMUS	
Turuväärtus:	280 554 €
1 m ² hüvitusväärtus:	36.54 €
Äralõike hüvitusväärtus:	75 784 €
Juurdepääsutee pikenedamine ärikondlikule varale:	2340 €

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	Jah	Juurdepääsu pikenedamist on käsitletud.
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:

/alkkirjastatud 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 soovivald 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 väljavõte	20.07.2023
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	02.07.2023
Maa-ameti kodulehekülgi www.maaamet.ee ja kaardirakendus	02.07.2023
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	02.07.2023
Tartu linna üldplaneering Tartu linna veebileheküljelt, kehtestatud Tartu Linnavolikogu poolt 07.10.2021.a nr 373.	27.05.2023
Kure maaüksuse detailplaneeringu DP-01-296 põhijoonis, kehtestatud 13.09.2007.a.	18.07.2023
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 vajadus.

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 paiknevatel 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).

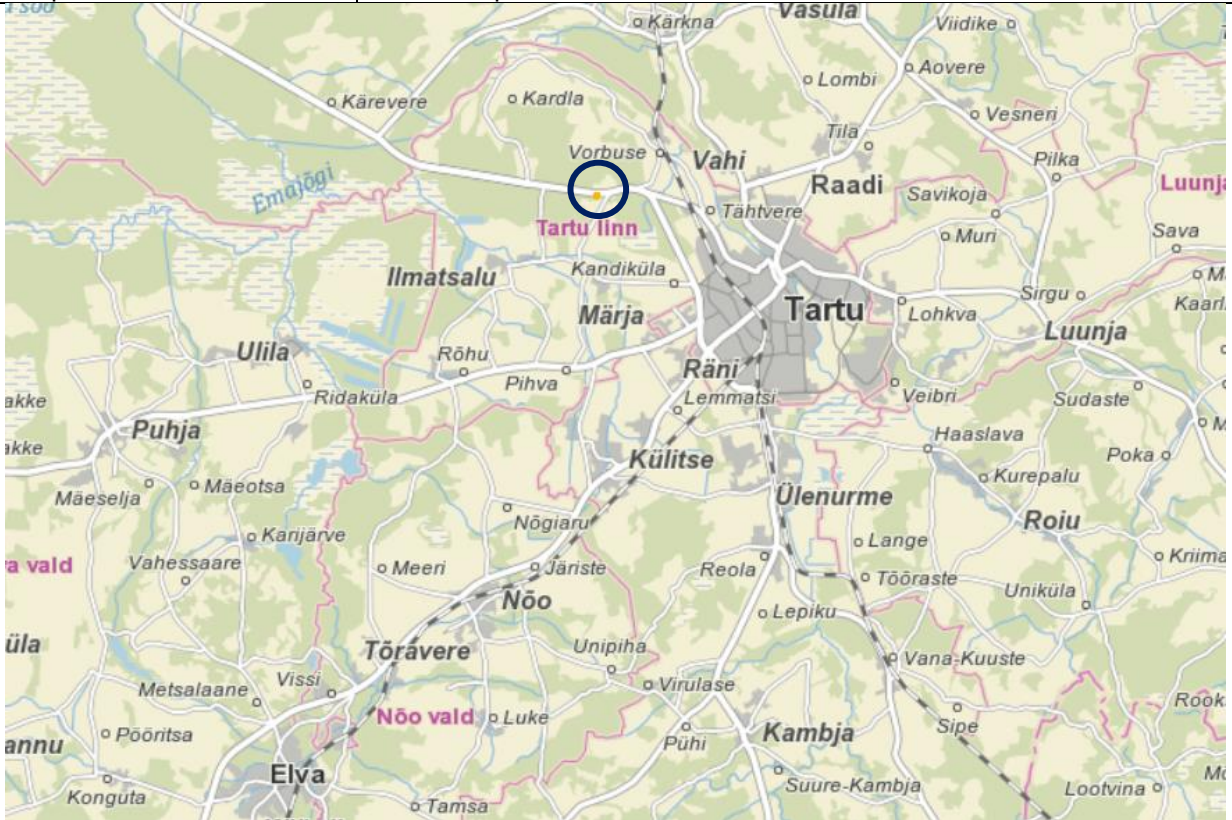
2. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Address	Tartu maakond, Tartu linn, Rahinge küla, Kuusearu tn 14
Registriora nr	4086404
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	5DEhitus OÜ (registrikood 10694251)
Katastritunnus	83101:003:0666
Katastriüksuse pindala	7678 m ²
Sihtotstarve	Ärimaa 50%, Tootmismaa 50%
Kanded registriora III jaos	Puuduvad.
	<i>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</i>

Kanded registriosa IV jaos	Kaks kehtivat hüpoteeki, 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	Hinnatav vara asub Tartumaal Tartu linnas Rahinge külas. Tartu kesklinn (Raekoja plats) 8,8 km.
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige teised Tartu linnalähedased maantee äärsed äri/tootmispiirkonnad.
	
Allikas: Maa-ameti avalik teenus	
Mikroasukoht	
Iseloomustus	Lähinaabruses peamiselt hoonestamata maatulundusmaad (põllumassiivid ning metsatukad), hoonestamata (ja üksikud hoonestatud) äri- ja tootmismaad, üksikelamutega hoonestatud elamu- ja maatulundusmaad. Katastriüksus piirneb põhjast Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa põhimaanteega.
Haljastus	Piirkonnas nii madal- kui ka kõrghaljastus, haritava maa massiivid, metsatukad.
Juurdepääs	Hinnatav vara piirneb põhjast avalikult kasutatava asfaltkattega Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa põhimaanteega. Hindamise hetkel on võimalik Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt keerata avalikult kasutatavale

kõvakattega Kure teele, millelt saab kõvakattega Kuusearu teele, millelt on otsene juurdepääs hinnatava varani. Teeprojekti järgselt säilib küll mahasõit Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa maanteelt Kure teele, kuid hinnatava vara poolt maanteele sõites on võimalik liikuda vaid Tartu kesklinna suunas, st vasakpöörde võimalust Tallinna poole pärast teeprojekti realiseerimist ei ole. Samuti puudub teeprojekti järgselt võimalus Tartu kesklinna poolt tulles maanteelt Kure teele pöörata. Uus juurdepääs tagatakse mööda rajatavaid sõlmi, mistõttu pikeneb juurdepääs hinnatava varani ligi 1,5 km võrra.




Projektlahenduse väljavõte

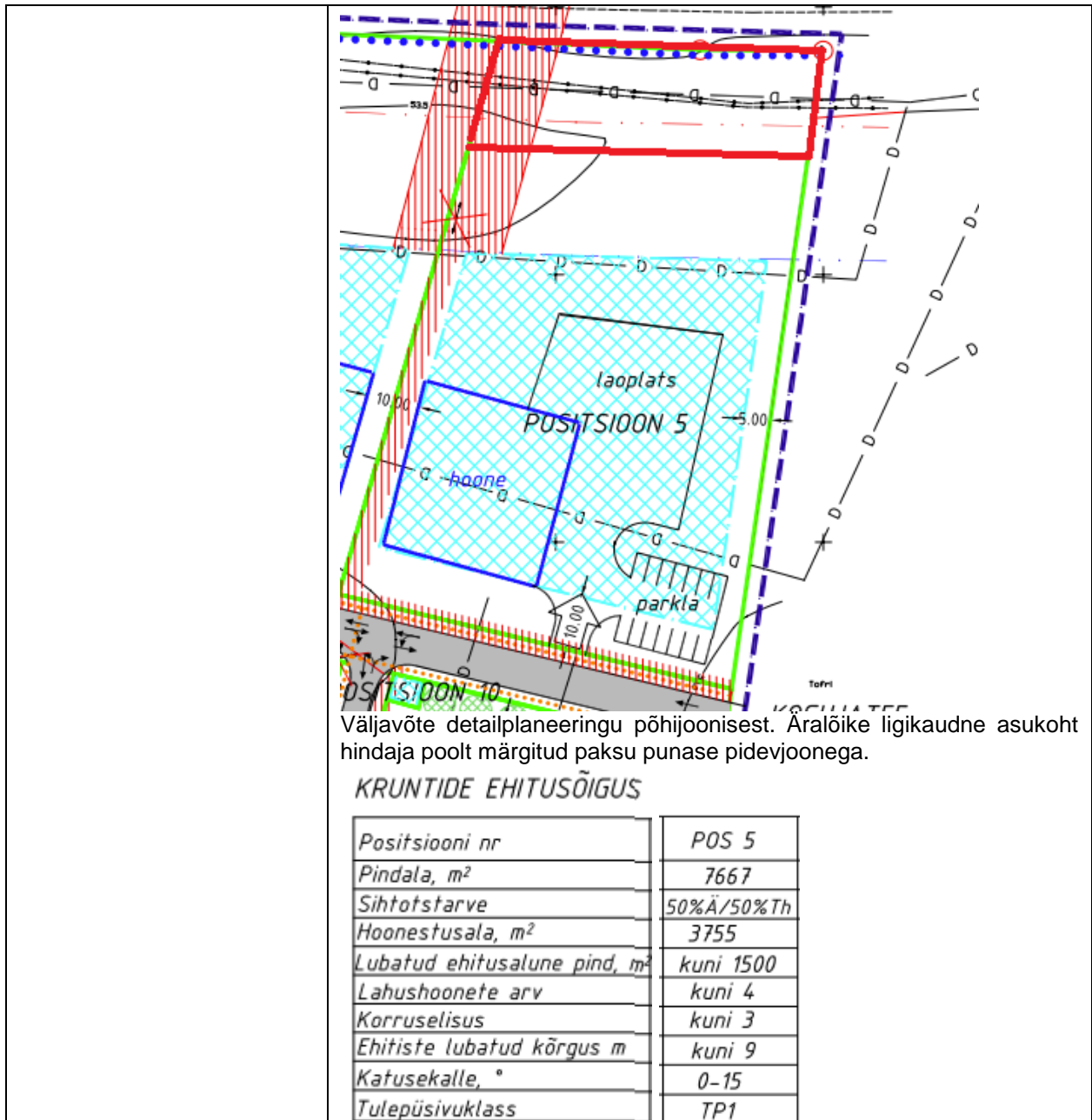
Parkimisvõimalus piirkonnas	Kinnistutel või teede ääres, piirkonnas tasuta parkimine.	
Kaugused	Sotsiaalobjektid	Ühistransport
	7 km raadiuses	700 m raadiuses bussipeatus






















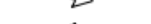



Allikas: Maa-ameti avalik teenus

2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan	 <p>Allikas: Maa-ameti avalik teenus (lennuaeg 13.04.2022)</p>
Kuju, reljeef	Suhteliselt korrapärase ja kompaktse kujuga, reljeefilt valdavalt tasane.
Katastriüksuse pindala	7678 m ²
Parkimine	Võimalik parkida teede ääres (piirkonnas tasuta parkimine) ning kinnistul.
Hooned ja rajatised	Hoonestus puudub. Ehitisregistri andmetel paikneb katastriüksusel järgmine rajatised: Rajatis – Vesi ja kanalisatsioon (EHR kood 220556316).
Haljastus	Praktiliselt puudub, haljasalariba Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa poolses ääres.
Piirded	Puuduvad.
Üldplaneering	Tartu üldplaneering 2040+ järgselt: Ä – ärihoone maa-ala. Vastuolud planeeringu ja tegeliku kasutuse vahel puuduvad.
Detailplaneering	Kure maaüksuse detailplaneering DP-01-296 kehtestatud 13.09.2007.a. Ehitusõigus: Krundi kasutamise sihtotstarve: Äri- ja tootmismaa; Suurim lubatud eh.alune pindala: kuni 1500 m ² ; Lahushoonete arv: kuni 4; korruselisus: kuni 3; Ehitiste suurim lubatud kõrgus: kuni 9m.

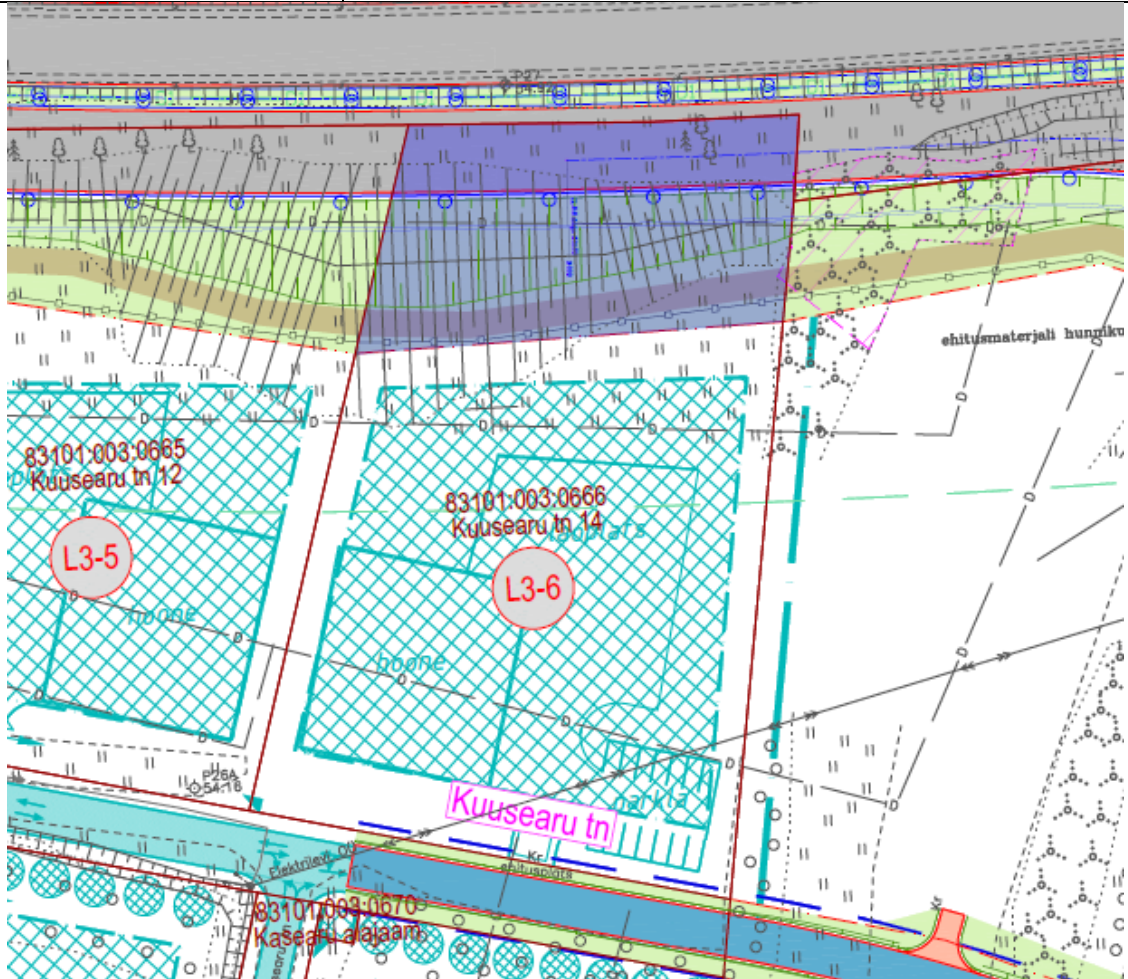


LEPPEMÄRGID	
	planeeringuala piir
	planeeringueelne krundipiir
	planeeringujärgne krundipiir
	olemasolev hoone
	planeeritav uushoonestusala
	avalikku kasutusse planeeritud tee
	eratee, millele seatakse juurdepääsuservituut
	krundisisene juurdepääsutee/parkla maa-ala
	veeala
	elektriõhuliini kaitsevööndi ulatus
	puurkaevu sanitaarkaitseala
	puhasti kuja ulatus
	tee kaitsevöönd
	planeeritav kraav
	planeeritav truup
	jalakäijate peamine liikumistee
	planeeritav piirdetare
	liiklussuunad
	juurdepääs krundile
	parkimiskohad
	tuletõrjevee veevõtukoht
	planeeritav kõrghaljastus
	likvideeritav objekt

2.4 Tehnosüsteemid

Veevarustus	Kinnistule väljaehitamata, vajalik lahendada lokaalselt (piirkonnas välja ehitatud puurkaev, millega perspektiivis võimalik liituda).
Kanalisatsioon	Kinnistule väljaehitamata, vajalik lahendada lokaalselt (piirkonnas välja ehitatud puhasti, millega perspektiivis võimalik liituda).
Elektrivarustus	Liitumisleping puudub.

2.5 Äralõige

Pindala	2074 m ²
	
Märkus: Äralõige on kujutatud sinise värviga.	
Kuju	Äralõige on ebakorrapärase ristküliku kujuga ning jääb täies ulatuses avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse. Arvestades äralõike iseloomu ja parameetritega ei ole äralõige vabal turul tegutsevatele turuosalistele atraktiivne.
Paiknemine	Äralõige paikneb kinnisasja põhjaosas, piirnedes põhjast Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteega.
Haljastus, piirded	Äralõikel puudub väärtuslik kõrghaljastus. Äralõikel piirded puuduvad.
Hoonestus	Äralõikel 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. Lisaks kaasneb otsene varaline kahju seoses kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu pikenedamisega. 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 reaalväärtust (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 kuluriske 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 laenuhinda ka Eesti inimeste ning ettevõtete jaoks. Samas on täiendav intressikulu ettevõtetele umbkaudu 10% kasumist ja majapidamistele alla 2% tarbimiskulutustest. Sellega võrreldes on kiire hinnatõusu jätkumisel nii inimeste ostujõule kui ka majandusele märksa kahjustavam mõju. Ka viimastel ettevõtete küsitlusandmetel ei ole kasvu takistuseks rahastamistingimused, vaid ülekaalus on ostujõu kahanemisega seotult vähene nõudlus. Võetud laenukohustustega toimetulemisest annab märku ka väga väiksenä 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%
keskmise 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

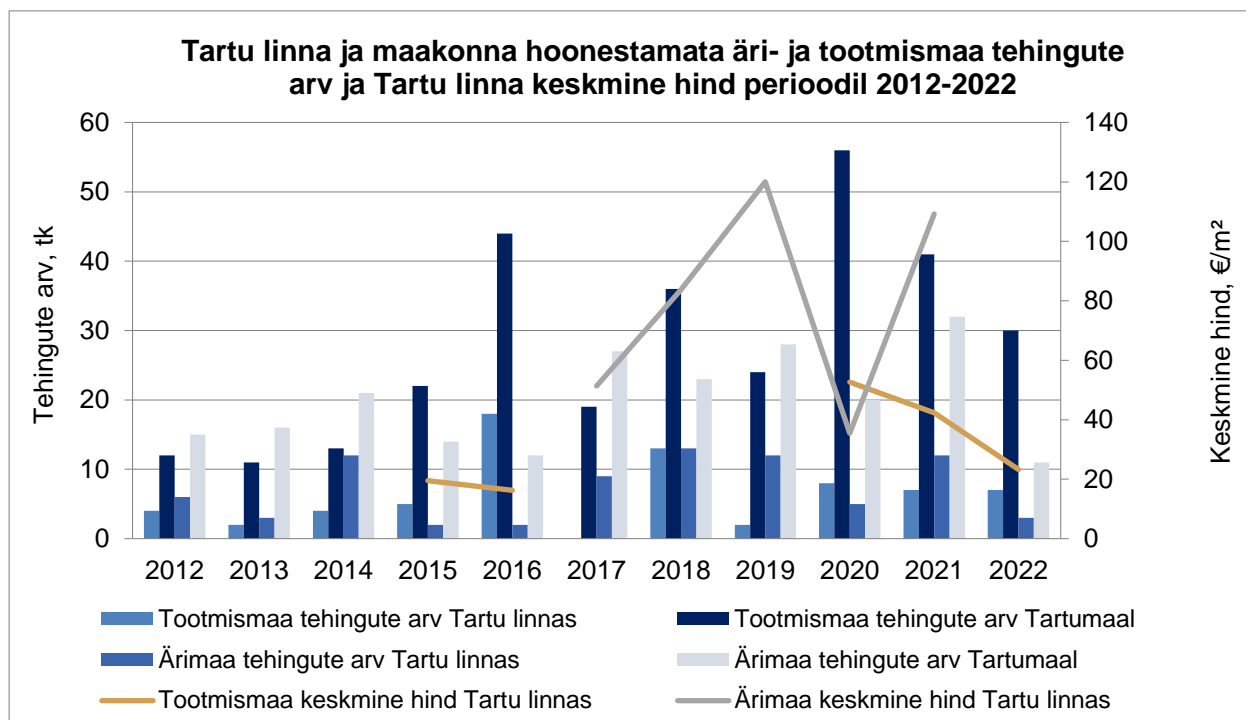
Allikas: Eesti Pank

3.2 Tartumaa hoonestamata äri- ja tootmiskaade turuülevaade²

Lõuna-Eestis on äripindade üürimiseks ja omamiseks kõige eelistatum piirkond Tartu linn ning selle vahetu lähiümbus. Mujal Lõuna-Eestis väljakujunenud äri- ja tootmiskaade 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 investeerimisplaane. Samas soetatakse hoonestamata äri- ja/või tootmismaid ka pikemaajalise investeerimise eesmärgil.

3.3 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Tõenäoliselt piirkonnaga seotud isik, kes soovib kinnistule rajada ärihoonet.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid, sest segmendis on nõutud ehitusõigusega äri/tootmismaa krundid. Positiivseteks teguriteks on piirnemine Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteega (hea nähtavus ja leitavus), läheduses mitmeid ehitusõigusega äri/tootmismaa krundid (moodustub ühtne äri- ja tootmispiirkond). Negatiivsed tegurid: kinnistule vajalik välja ehitada vee- ja kanalisatsioonitrass (vajalik lahendada lokaalselt, piirkonnas olemas puurkaev ja puhasti, millega võimalik liituda).
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Suurem osa on võimeline soetama. Tõenäoliselt soovib osta keskmine või suurem osa.
Müügiperiood	Kinnisasjal keskmine (kuni 9 kuud), ärilõikel 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 investeerimisplaane.
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.

Allikas: www.kv.ee

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

Asukoht	Pakkumis-hind, €	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. Sadeveekanalisatsiooni 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 ampripõhiselt 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. Sadeveekanalisatsiooni 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

Asukoht	Pakkumishind, €	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Lisainformatsioon
				ampripõhiselt 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: drenaaz, 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	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
3	Ülenurme alevik, Kambja vald	04.2023	552 000	47	11 792	50% tootmismaa, 50% ärimaa. Detailplaneering kehtestatud. Lubatud ehitada 2 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 3365 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

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m ²	Krundi pind, m ²	Lisainfo
						liitumist kinnistu piirini. Piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega, kuid mahasõit otse maanteelt puudub. Väga hea nähtavus.
4	Vahi alevik, Tartu vald	01.2023	225 000	35	6505	20% ärimaa, 80% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 2 hoonet, kõrgusega kuni 9 m, suurim ehitusalune pind 2620 m ² . valgustatud ja asfalteeritud juurdepääs, olemas vesi, kanalisatsioon, gaas ning elekter (32A). Piirneb Jõhvi-Tartu-Valga maanteega.
5	Soinaste küla, Kambja vald	02.2023	550 000	52	10 563	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.
6	Soinaste küla, Kambja vald	01.2023	164 250	45	3650	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).
7	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. Asfalkattega juurdepääsutee
8	Tõrvandi alevik, Kambja vald	01.2021	98 000	25	3861	100% ärimaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, hinnas sisaldub: asfalkattega tänavad, tänavavalgustus, tsentraalne veetrass ja kanalisatsioonitrass, tsentraalne gaasitrass,

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m ²	Krundi pind, m ²	Lisainfo
						liitumine el.võrguga 3x20A, liitumisvõimalus sideliiniga liitumispunktis
9	Vahi alevik, Tartu vald	01.2021	90 000	32	2784	100% ärimaa, hoonestamata, detailplaneeringut koostatud ei ole, üldplaneeringu järgselt ärimaa, kinnistul elektrikiip, läheduses vee- ja kanalisatsiooniühendus, liitumised puuduvad
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 elektrikiibid (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).

Eksperthinnangu koostaja on seisukohal, et arvestades hinnatava vara asukohta, õiguslikult lubatud ning tegelikku kasutust, füüsilist võimalikkust ja finantsmajanduslikku otstarbekust, on hinnatava vara parimaks kasutuseks olemasolev kasutus äri- ja tootmistaana.

Äralõike puhul on tegemist pikliku ja väljavenitatud kujuga maa-alaga, mis asub Tartu linnas Rahinge 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, tulumeetod ja kulumeetod. Meetodi valik sõltub peamiselt hinnatavast varast ning olemasolevast turuinformatsioonist.

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse piisava võrdlusbaasi olemasolu tõttu 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 müüdnud 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 Äralõike 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 pinnaühikuhindasid, kuna taoliste varadega kaubeldakse valdavalt pinnaühikuhinna alusel.

³ Müügitehingute tabel, p.3.5.

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.
Sihtotstarve	Ärimaad on kõrgemas hinnaklassis kui tootmismaad.
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.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju turuväärtusele on marginaalne.	

Võrdlustabel:

	HINNATAV	VÕRDLUSVARAD		
	VARA	1	3	6
Tehingu hind, €	Hindamisel lähtuti	66,14 €	46,81 €	45,00 €
Tehingu aeg:	kinnisasja pinnaühikuhinnast	mai.23	apr.23	jaan.23
Ajaldamine:		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhi nd:		66,14 €	46,81 €	45,00 €
Asukoht:	Kuusearu tn 14, Rahinge küla, Tartu linn Piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteega, nähtavus ja leitavus väga hea	Räni alevik Jõhvi-Tartu-Valga tee ääres, nähtavus ja leitavus väga hea, põhimaantee ääres	Ülenurme alevik Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres, nähtavus väga hea	Soinaste küla Maanteest eemal, oluliselt kehvem
Kohandus		0%	0%	30%
Kinnistu pindala (m²):	7 678	4 158	11 792	3 650
Kohandus		-20%	10%	-25%
Sihtotstarve:	50% ärimaa, 50% tootmismaa	50% ärimaa, 50% tootmismaa, samaväärne	50% ärimaa, 50% tootmismaa, samaväärne	50% ärimaa, 50% tootmismaa, samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Tehnovõrgud:	Kommunikatsioonid puuduvad (vajalik lahendada lokaalselt), elektriliitumine ampripõhine	Elektriliitumine, 20A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitras sid krundi piiril, parem	Elektriliitumine, 6A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitras sid krundi piiril, parem	Elektriliitumine, 6A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitras sid krundi piiril, parem
Kohandus		-30%	-25%	-25%
Detailplaneering/ehitusõigus	Maksimaalne ehitusalune pind 1500 m², täisehitus kuni 20%	Maksimaalne ehitusalune pind 1247 m², täisehitus kuni 30%	Maksimaalne ehitusalune pind 3365 m², täisehitus kuni 29%	Maksimaalne ehitusalune pind 1450 m², täisehitus kuni 40%
Kohandus		0%	0%	0%

	HINNATAV	VÕRDLUSVARAD		
	VARA	1	3	6
Juurdepäas Kohandus	Avalikult kõvakattega tänavalt	Juurdepäas avalikult kõvakattega teelt, samaväärne 0%	Juurdepäas avalikult kõvakattega teelt, samaväärne 0%	Juurdepäas avalikult kõvakattega teelt, samaväärne 0%
Summaarne kohandus		-50%	-15%	-20%
Kohandatud tehinguhind:		33,07 €	39,79 €	36,00 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa		50,00%	35,00%	80,00%
Osakaal lõpphinna:	1,00	0,40	0,45	0,15
Kaalutud hind:	36,54 €	13,23 €	17,91 €	5,40 €

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: **36,54 €/m² x 7678 m² = 280 554 €.**

Taandatuna pinnaühikuhinnale **36,54 €/m².**

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 äralõike hüvitusväärtuste arvutamisel aluseks võtnud katastriüksuse (millest äralõige teostatakse) turuväärtuse pinnaühikuhinna (€/m²).

2074 m² x 36,54 €/m² = 75 783,96 € ehk ümardatult **75 784 (seitsekümmend viis tuhat seitsesada kaheksakümmend neli) €.**

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 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.

Antud juhul on kaasnevaks kahjuks kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu pikenemine. Hindajale on esitatud riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu eelprojekti üldskeem, mille kohaselt pikeneb juurdepääs ärikondlikule varale ligi 1,8 km. Ärikondliku vara puhul kasutatakse juurdepääsuteed valdavalt tööpäeviti, arvestame aastaste sõitude arvuks 260, siis teekonna pikenemine ühel päeval on kokku 3,6 kilomeetrit.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise korrale on juurdepääsu muutustega mõõdetav mõju eelkõige teekonna pikenemisega seotud suurenev ajakulu ja sõiduki kasutamise seotud kulud. Vastavalt eelnimetatud korrale, lähtutakse kinnisasja tegelikust kasutusest ja sellega seotud liikumisvajadusest vastavalt lisale 1.

Ärikondliku vara puhul kasutatakse juurdepääsuteed valdavalt tööpäeviti, seega arvestame aastaste sõitude arvuks 260, siis teekonna pikenemine ühel päeval on kokku 3 kilomeeter (üks ots ca 1,5 km). Teekonna pikenemine hüvitatakse 10 aasta eest ja aluseks on 0,3 €/km. Seega saame **ärikondlikule varale juurdepääsutee pikenemise eest hüvitise** järgmiselt:

3 km x aastaste sõitude arv 260 tk x 10 aastat x 0,3 €/km = **2340 (kaks tuhat kolmsada nelikümmend) €.**

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

LISA 1 FOTOD

Äralõige

Vaade äralõike alale (planeeritud äralõige suurusega 2074 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 4086404
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Õigsuse märged  Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 07.12.2007
 Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 02.12.2014

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	83101:003:0666	Ärimaa 50%, Tootmismaa 50%, Tartu maakond, Tartu linn, Rahinge küla, Kuusearu tn 14.	7678,0 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 1.01.2019.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	5DEhitus OÜ (registrikood 10694251)	Sisse kantud 19.12.2007. 1.07.2022 äriregistri andmete alusel muudetud 4.07.2022. 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		Kustutatud 7.12.2011 kohtutäituri avalduse alusel 8.12.2011. Kohtunikuabi Lii Hallikvee	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

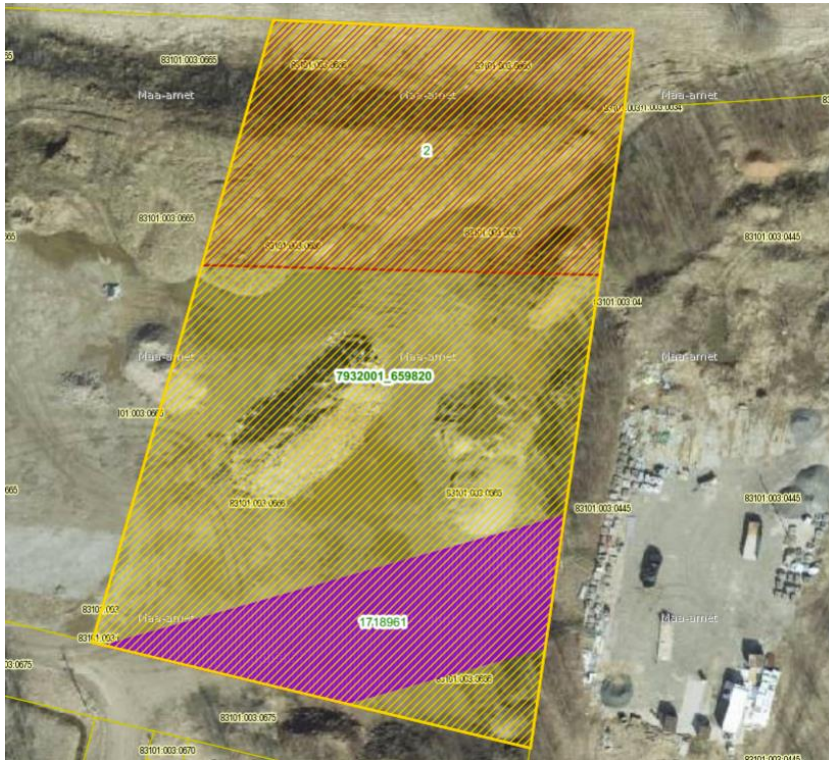
Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 28.04.2015 avalduse alusel 6.05.2015. Kohtunikuabi Helle Roosvalt	kehtiv
2			Kustutatud 8.04.2020 asjaõiguslepingu alusel 13.04.2020. Kohtunikuabi Mare Tomingas	kehtiv
3			Kustutatud 24.11.2014 kohtumääruse alusel 12.01.2015. Kohtunikuabi Eva Nemvalts	kehtiv
4	Hüpoteek summas 276 000,00 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 4086204; 4086304. 8.04.2020 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 13.04.2020. Kohtunikuabi Mare Tomingas	276 000,00 EUR		kehtiv
5			Kustutatud 11.06.2020 kinnistamisavalduse, 12.06.2020 kinnistamisavalduse alusel 15.06.2020. Kohtunikuabi Helle Roosvalt	kehtiv
6	Kohtulik hüpoteek summas 20 000,00 eurot Kagu Elekter OÜ (registrikood 11632588) kasuks. Hagi tagamine tsiviilasjas nr 2-20-10612. 23.07.2020 kohtumääruse alusel sisse kantud 28.07.2020. Kohtunikuabi Jaan Unt	20 000,00 EUR		kehtiv

Asutus: LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ

Nimi: Grete Laanmets






Kuupäev: 20.07.2023 11:27:34

LISA 3 MAA-AMETI AVALIKU TEENUSE KITSENDUSTE ANDMED



Otsinguobjekt: Katastriüksus
Tunnus: 83101:003:0666

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	K86694779/7064081	K86694779	1143.14	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	K86694779
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	2/7121149	2	2587.67	Maantee	2
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	1718961/8223919	1718961	1143.07	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	1718961
	Planeeringu ala	7932001_40997/14252406	7932001_40997	7677.92	Kohustuslik detailplaneeringu ala	7932001_40997
	Planeeringu ala	7932001_659820/14252797	7932001_659820	7677.92	Tiheasustusala	7932001_659820

* 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.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Grete Laanmets

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige