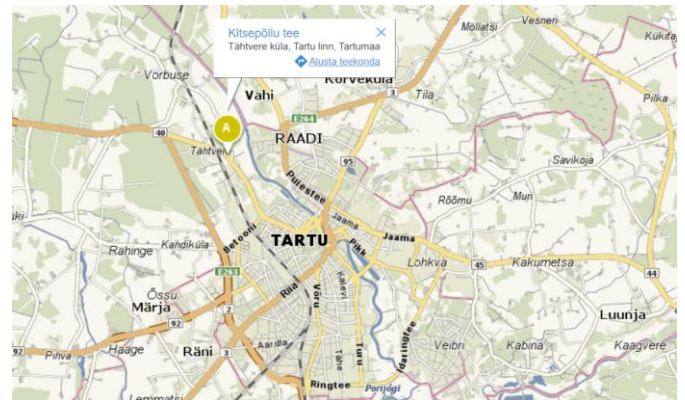


## Ekspert hinnang nr 240127 – 104 - 51040

Tellija	Transpordiamet.
Aadress	Vaksali tänav T1 ja Kitsepõllu tee T1, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond
Hinnatav vara	<b>Äralõige pindalaga 1511 m<sup>2</sup></b> , mõtteline osa kinnisasja osast, katastriüksusest <b>Vaksali tänav T1</b> (kinnistu reg osa nr 1424304, katastritunnus 83101:003:0767, pindala 13 942 m <sup>2</sup> , sihtotstarve transpordimaa 100%). <b>Äralõige pindalaga 2048 m<sup>2</sup></b> , mõtteline osa kinnisasja osast katastriüksusest <b>Kitsepõllu tee T1</b> (kinnistu reg osa nr 1424304, katastritunnus 83101:003:0766, pindala 4915 m <sup>2</sup> , sihtotstarve transpordimaa 100%).
Eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud kinnisasja hüvitusväärtuse määramiseks.
Äralõike harilik väärtus	Äralõige katastriüksusest Vaksali tänav T1 pindalaga 1511 m <sup>2</sup> - <b>36 339,55 (kolmkümmend kuus tuhat kolmsada kolmkümmend üheksa eurot ja viiskümmend viis senti ehk 24,05 €/m<sup>2</sup> taandatuna maatüki äralõike pinnale</b> . Kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei esine, v.a punkti 8.4. lõpus toodud märkus. Äralõige katastriüksusest Kitsepõllu tee T1 pindalaga 2048 m <sup>2</sup> - <b>49 254,40 (nelikümmend üheksa tuhat kakssada viiskümmend neli eurot ja nelikümmend senti ehk 24,05 €/m<sup>2</sup> taandatuna maatüki äralõike pinnale</b> . Kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei esine, v.a punkti 8.4. lõpus toodud märkus. Hinnatud väärtused ei sisalda käibemaksu.
Hindamisaruande kuupäev	02.02.2024. 13.05.2024.a on täpsustatud tehingu nr 9 ja teiste võdlustehingute ehitusõiguse kirjeldust.



### Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja  
vara hindaja, tase 7  
kutsetunnistuse nr 176331  
+372 507 2216  
[andres.teder@pindi.ee](mailto:andres.teder@pindi.ee)  
/allkirjastatud digitaalselt/

## Sisukord

1	Hindamise alused .....	5
2	Hindamisel kasutatavad mõisted .....	5
3	Hindamise eeldused ja piiravad tingimused .....	5
4	Hinnatav vara .....	6
5	Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus .....	7
6	Hinnatava vara iseloomustus .....	7
6.1	Asukoht ja keskkond .....	7
6.2	Katastriüksus (äralõige) Kitsepõllu tee T1 .....	10
6.3	Katastriüksus (äralõige) Vaksali tänav T1 .....	12
6.4	Tehnosüsteemid .....	17
6.5	Hüvitamise eesmärgil hindamine ja äralõike käsitus hindamisel .....	17
6.6	Kolmandate isikutega seotud andmestik .....	19
6.7	Kestlikkus .....	19
7	Turuanalüüs .....	19
7.1	Makromajanduse ülevaade .....	19
7.2	Turusegmendi analüüs .....	22
7.2.1	Arenduskinnistute turg .....	22
7.2.2	Hoonestamata maade turg Tartu maakonnas .....	22
7.3	Konkureeriva pakkumise ülevaade .....	24
7.4	Turustatavuse analüüs (arendusmaa) .....	25
8	Hindamine .....	25
8.1	Parim kasutus (äri- ja tootmismaana) .....	25
8.2	Meetodi valik .....	25
8.3	Äralõike harilik väärtus (turuväärtus) .....	26
8.4	Kaasnev kahju, kui riik Transpordiameti isikus omandab äralõiked pindalaga 1511 m <sup>2</sup> ja 2048 m <sup>2</sup> .....	30
9	Hindamistulemus .....	31
Lisa 1	Asukoha plaan ja fotod .....	32
Lisa 2	Kinnistusregistri registriosa väljavõte .....	35
Lisa 3	Väljavõtted Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti plaanist .....	37
Lisa 4	Vastavuskinnitus standardile EVS 875 .....	38

## Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	<b>Äralõige pindalaga 1511 m<sup>2</sup></b> , mõtteline osa kinnisasja osast, katastriüksusest <b>Vaksali tänav T1</b> (kinnistu reg osa nr 1424304, katastritunnus 83101:003:0767, pindala 13 942 m <sup>2</sup> , sihtotstarve transpordimaa 100%). <b>Äralõige pindalaga 2048 m<sup>2</sup></b> , mõtteline osa kinnisasja osast katastriüksusest <b>Kitsepõllu tee T1</b> (kinnistu reg osa nr 1424304, katastritunnus 83101:003:0766, pindala 4915 m <sup>2</sup> , sihtotstarve transpordimaa 100%).
Aadress	Vaksali tänav T1 ja Kitsepõllu tee T1, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond.
Omanik	KT-INVEST OÜ (registrikood 10788029)
Katastritunnused	83101:003:0766 83101:003:0767.
Maaeraldus (nn äralõige)	1511 m <sup>2</sup> 2048 m <sup>2</sup>
Detailplaneering/ehitusõigus	Kinnistul on kehtiv detailplaneering, Kitse-Põllu maaüksuse detailplaneering, planeeringu nr DP-01-298, kehtestatud 9/6/2008. Kinnistu on detailplaneeringuga jagatud kolmeks äri- ja toomismaa ja kaheks transpordimaa maaüksuseks.

## Hindamisaruande koondandmed

Hinnangu eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud kinnisasja hüvitusväärtuse määramiseks.
Seos	Kinnitame, et Pindi Kinnisvara OÜ ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	14.11.2023 ja 17.12.2023.
Väärtuse kuupäev	17.12.2023.
Hindamisaruande kuupäev	02.02.2024
Tellija	Transpordiamet.
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/23/1216-1, 13.06.2023, lisatellimus 26.10.2023. „Kirjalike hindamisaruannete koostamine Tartu põhjapoolse ümbersõidu osalise elluviimise tarbeks“ Tellitavaks tööks on hindamisaruannete koostamine hinnatavate kinnisasjade hüvitusväärtuse ja hariliku väärtuse (turuväärtuse) kohta. Hüvitusväärtuse all mõeldakse hinnatava kinnisasja väärtust, mille korral on arvesse võetud majanduslikku kahju, mida kinnisasja võõrandaja võõrandamisel kannab vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatule. Tulenevalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 11 lõikest 2 palume tasu kinnisasja/äralõike eest välja tuua järgmiselt: <ul style="list-style-type: none"><li>• kinnisasja väärtus (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m<sup>2</sup> väärtus 1 eurosendi täpsusega);</li><li>• hüvitis kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju eest (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m<sup>2</sup> hüvitise maksumus 1 eurosendi täpsusega);</li><li>• hüvitis kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva saamata jääva tulu eest (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m<sup>2</sup> hüvitise maksumus 1 eurosendi täpsusega);</li></ul>

Hindamise eeldused	• vajadusel hinnata hüvitist servituudi, reaalkoormatise eest (KAHOS § 18) (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m <sup>2</sup> hüvitise maksumus 1 eurosendi täpsusega).
Äralõigete harilik väärtus	- Äralõige katastriüksusest Vaksali tänav T1 pindalaga 1511 m <sup>2</sup> - <b>36 339,55 (kolmkümmend kuus tuhat kolmsada kolmkümmend üheksa eurot ja viiskümmend viis senti ehk 24,05 €/m<sup>2</sup> taandatuna maatüki äralõike pinnale.</b> Kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei esine, v.a punkti 8.4. lõpus toodud märkus. Äralõige katastriüksusest Kitsepõllu tee T1 pindalaga 2048 m <sup>2</sup> - <b>49 254,40 (nelikümmend üheksa tuhat kakssada viiskümmend neli eurot ja nelikümmend senti ehk 24,05 €/m<sup>2</sup> taandatuna maatüki äralõike pinnale.</b> Kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei esine, v.a punkti 8.4. lõpus toodud märkus.
Hinnang likviidsusele	Vara likviidsus tervikuna on sarnaste varade keskmine ja vara müügiperiood leitud väärtuste ja kõikumise vahemikus on hinnanguliselt kuni 12 kuud
Hindamistulemuse täpsus	Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/-20%.
Käibemaks	Väärtused ei sisalda käibemaksu.

## Hindamistulemus

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 1511 m<sup>2</sup>, mõtteline osa kinnisasja osast, katastriüksusest Vaksali tänav T1 (kinnistu reg osa nr 1424304, katastritunnus 83101:003:0767, pindala 13 942 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%) harilik väärtus on **36 339,55 (kolmkümmend kuus tuhat kolmsada kolmkümmend üheksa eurot ja viiskümmend viis senti ehk 24,05 €/m<sup>2</sup> taandatuna maatüki äralõike pinnale.** Kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu ei esine, v.a punkti 8.4. lõpus toodud märkus.

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 2048 m<sup>2</sup>, mõtteline osa kinnisasja osast katastriüksusest **Kitsepõllu tee T1** (kinnistu reg osa nr 1424304, katastritunnus 83101:003:0766, pindala 4915 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%)., harilik väärtus on **49 254,40 (nelikümmend üheksa tuhat kakssada viiskümmend neli eurot ja nelikümmend senti ehk 24,05 €/m<sup>2</sup> taandatuna maatüki äralõike pinnale.** Kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu ei esine, v.a punkti 8.4. lõpus toodud märkus.

Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/-20%, tegemist on sarnaste varade keskmise täpsusega.

Hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu.

## Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja

vara hindaja, tase 7

kutsetunnistuse nr 176331

+372 507 2216

[andres.teder@pindi.ee](mailto:andres.teder@pindi.ee)

/allkirjastatud digitaalselt/

## 1 Hindamise alused

---

- 1.1 Eesti Vabariigi seadusandlus
- 1.2 Eesti vara hindamise standardisari EVS 875
- 1.3 EKHÜ Heade Tavade Koodeks

## 2 Hindamisel kasutatavad mõisted

---

- 2.1 Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875:1)
  - 2.2 Parim kasutus (*highest and best use*) on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875:1)
  - 2.3 Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*) on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875:1)
  - 2.4 Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875:1)
  - 2.5 Ülevaatus kuupäev (*inspection date*) on kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875:1)
  - 2.6 Hüvitusväärtus (*compensation*) on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel. Kuigi turuväärtus on kõige sagedamini kasutatav väärtuseliik, on hüvitusväärtuse hindamisel sageli lähtekohaks vara asendamise, remontimise või ülesehitamise kulud, mis teatud turusituatsiooni ja/või asukohta silmas pidades võivad oluliselt erineda turuväärtusest. (EVS 875-12). Hüvitamise eesmärgil kinnisasja hindamisel leitakse kinnisasja väärtus. Kui kinnisasja väärtus ei iseloomusta kogu varalist kahju, mis isikule tekib, siis hinnatakse väärtusele lisanduv otsene varaline kahju ja saamata jääv tulu. Hindamistulemuses eristatakse võimaluse korral kinnisasja (või selle osa) väärtus, otsene varaline kahju ja saamata jääv tulu (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 28).
  - 2.7. Äralõige (*land taken*) on võõrandamisele kuuluv piiritletud osa maastükist (EVS 875-12)
  - 2.8. Harilik väärtus. Esemel väärtuseks loetakse selle harilik väärtus, kui seaduse või tehinguga ei ole ette nähtud teisiti. Esemel harilik väärtus on selle kohalik keskmine müügihind (turuhind).
- Hariliku väärtuse hindamisel lähtutakse turuväärtuse hindamise nõuetest

## 3 Hindamise eeldused ja piiravad tingimused

---

- 3.1 Hindajale esitatud andmed ja dokumentatsioon on tõesed.
- 3.2 Hinnatava vara turuväärtus on leitud eeldusel, et varal ei lasu hüpoteeke ega teisi füüsiliste ja/või juriidiliste isikute õigusi (nt üürileping, eluaegse kasutamise õigus jms). Nimetatud eeldus on esitatud tuginedes turuosaliste poolt tehtavatele eeldustele, et vara üle minemisel müüjalt ostjale hüpoteegid on kustutatud või kustutatakse tehingu käigus ja kolmandate isikute õigused puuduvad. Kui kolmandate isikute õigustega on hindamisel arvestatud, siis on see käesolevas eksperthinnangus ka selgelt välja toodud.
- 3.3 Käesolev hindamisaruanne on hüvitusmenetluse läbiviimiseks vajalikus ulatuses avalik. Hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi muul eesmärgil ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida.



3.4 Käesolev eksperthinnang 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 ja/või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil.

3.5 Hindaja ei ole teinud ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ega inspekteeritud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Andmed on fikseeritud esitatud informatsiooni, teostatud visuaalse vaatluse ja hindaja tööpraktikast tulenevate kogemuste põhjal. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kohta, mida ei ole inspekteeritud ja käesolev hindamisaruanne ei kinnita ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kaetud, varjatud või ligipääsmatute osade laitmatust.

3.6 Käesoleva töö teostamisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste / saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saastatuse või saastusohu olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hinnataval varal ja selle läheduses paiknevatel varadel tehtud ega tehtavat tegevust, et teha kindlaks, kas need tegevused või seal asuv maa võib olla või on olnud hinnatavale varale saastav. Hindajal ei pea olema saastatuse või saastuseohu avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saastatuse või saastuse ohu olemasolu eest. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnatavat vara või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust.

3.7 Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse olemasolu kohta ega saa seega esitada mingit kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada.

## 4 Hinnatav vara

Asjaõiguslik staatus	Mõttelised osa kinnisasjast
Reg osa nr	Kinnistu, reg osa nr 1424304
Katastritunnused	83101:003:0763 83101:003:0764 83101:003:0765 <b>83101:003:0766</b> <b>83101:003:0767</b> Äralõiked teostatakse katastriüksustest 83101:003:0766 ja 83101:003:0767.
Sihtotstarve	Transpordimaa 100% (hinnatavad katastriüksused), ülejäänud kolme katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa 70%, tootmismaa 30%.
Aadress	Vaksali tänav T1 ja Kitsepõllu tee T1, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond.
Vara liik	Kinnisasi.
Omanik	KT-INVEST OÜ (registrikood 10788029)
Koormatiseid ja kitsendused	Kanded puuduvad.
Hüpoteegid	Hüpoteek summas kaks miljonit krooni aktsiaseltsi Hansapank (reg.kood 10060701), Tallinn kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks 30.05.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.06.2005. Kohtunikuabi M.Tolpinets.  Kinnistusregistriosa IV jaos kehtiv hüpoteegikanne, millega me hindamisel ei arvesta.  <i>Märkus: riigile omandatav vara vabastatakse hüpoteegist ning seetõttu pole hindamisel arvestatud vara koormava hüpoteegiga. Hindajal puudub võimalus kontrollida hüpoteegiga tagatud nõude olemasolu ja jääk-summat hindamisaruande</i>

kuupäeva seisuga. Kui vara omandatakse koos seda koormava hüpoteegiga, tuleb hüvitusväärtusest lahutada hüpoteegiga tagatud nõude tegelik jääk.

Seadustest ja lepingutest tulenevad kinnistusraamatusse mittekantud õigused ja kohustused

Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta vara käesolevas ekspert hinnangus toodud turuväärtust.

## 5 Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

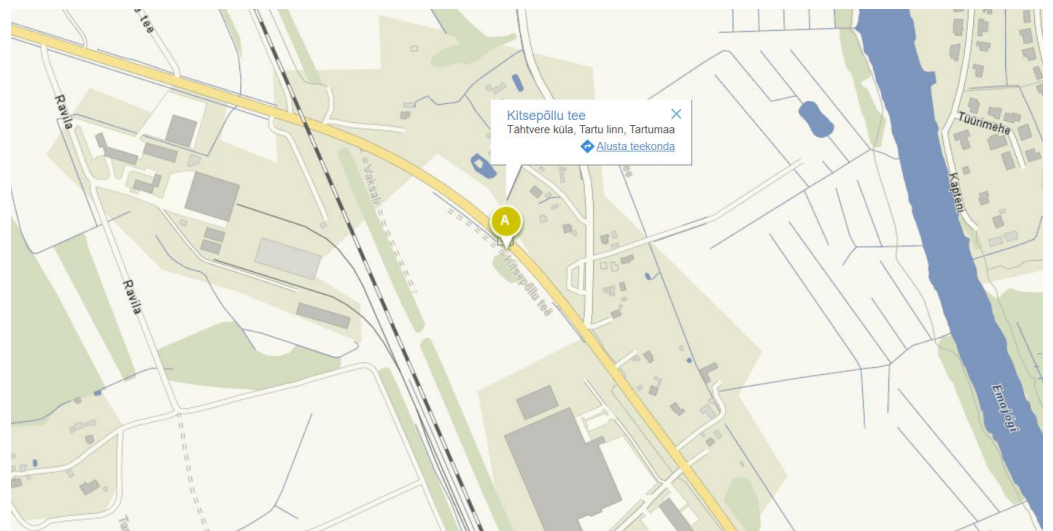
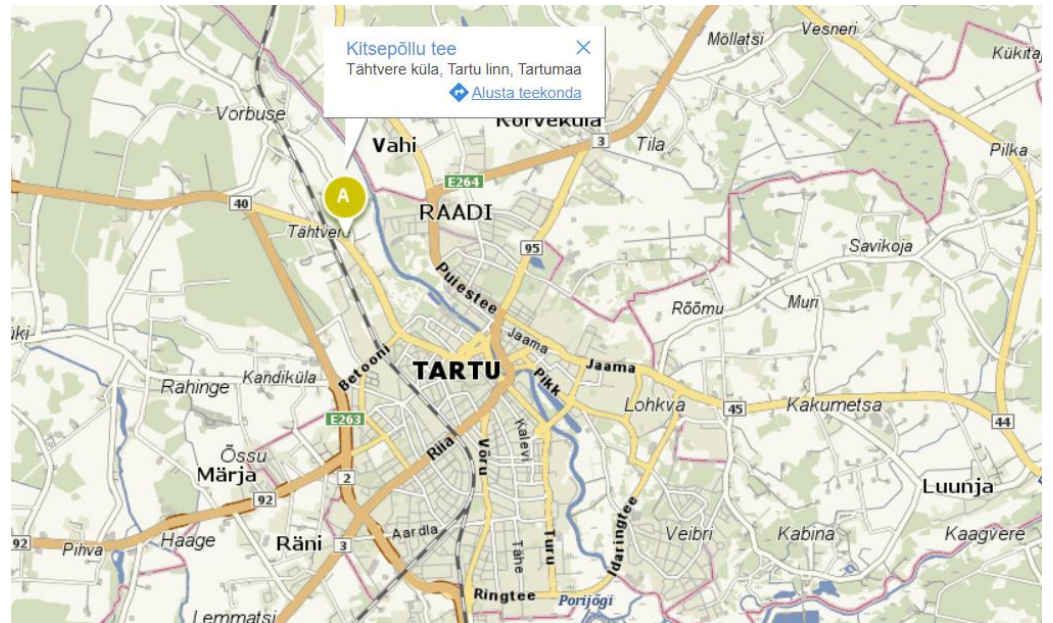
Tellija	Transpordiamet
Hindaja	Andres Teder Pindi Kinnisvara OÜ Adress: Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn Reg.nr: 10677258
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/23/1216-1, 13.06.2023, lisatellimus 26.10.2023. „Kirjalike hindamisaruannete koostamine Tartu põhjapoolse ümbersõidu osalise elluviimise tarbeks“ Tellitavaks tööks on hindamisaruannete koostamine hinnatavate kinnisasjade hüvitusväärtuse ja hariliku väärtuse (turuväärtuse) kohta. Hüvitusväärtuse all mõeldakse hinnatava kinnisasja väärtust, mille korral on arvesse võetud majanduslikku kahju, mida kinnisasja võõrandaja võõrandamisel kannab vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatule.
Ülevaatus kuupäev	14.11.2023 ja 17.12.2023.
Ülevaatus ulatus	Teostatud on katastriüksuste ülevaatus.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne vaatlus. Teostatud ei ole ehitustehnilist ekspertiisi või kasutatud erivahendeid.
Ülevaatusel osalesid	OÜ Pindi Kinnisvara kutseline hindaja Andres Teder ainuisikuliselt
Andmed esitas	Kasutatud on avalikke registreid
Andmeallikad	Kinnistusregistri registriosa väljavõte (27.01.2024.) Päring Maa-ametist geoportaal.maaamet.ee (17.12.2023.) Pindi Kinnisvara OÜ tehingute andmebaas (17.12.2023.) Kinnisvaraportaal <a href="http://www.kv.ee">www.kv.ee</a> (17.12.2023.) Regio Kaardirakendus <a href="http://regio.delfi.ee/">http://regio.delfi.ee/</a> (17.12.2023.) Planeeringute info Tartu linna koduleheküljelt <a href="https://www.tartu.ee/">https://www.tartu.ee/</a> (17.12.2023.) Töövõtuleping nr 3.2-2/23/1216-1, 13.06.2023.

## 6 Hinnatava vara iseloomustus

### 6.1 Asukoht ja keskkond

Asukoht piirkonna siseselt

Hinnatav vara asub Tähtvere külas, mis on uue haldusjaotuse järgi Tartu linna üheks asulaks. Asukohalt on Tähtvere küla Tartu linna põhjapoolses osas. Kaugus Tartu kesklinnast (Raekoja plats) on ca 4,5 km. Asukoht piirkonnasiseselt keskmiselt kõrgemalt hinnatud, tegemist on väga hea nähtavuse ja ligipääsuga asukohaga.



allikas: regio.delfi.ee

Piirkonna hoonestus  
Maa-ameti fotolao aerofoto  
2023-05-10  
(ärilõigete ala näidatud  
ligikaudselt punasega)

Piirkonna valdavaks hoonestuseks on teisel pool raudteed äri- ja tootmishooned, teisel pool maanteed üksikelaumud, lõunasuunal (arerofotol põhjasuunal) hoonestamata maa.



Infrastruktuur

Lähimad teenindusasutused mõne kilomeetri kaugusel. Lähim ühistranspordipeatus (Vorbuse tee bussipeatus) asub ca 200 m kaugusel.



Haljastus ja heakord

Veekogud

Kinnistul on madalhaljastus. Heakord on keskmine.

Emajõgi linnulennult ca 600 m kaugusel.

Hinnatav vara ei paikne Maa-ameti üleujutuste kaardirakenduse põhjal üleujutusriskiga piirkonnas ka 100.a esinemistõenäosusega.

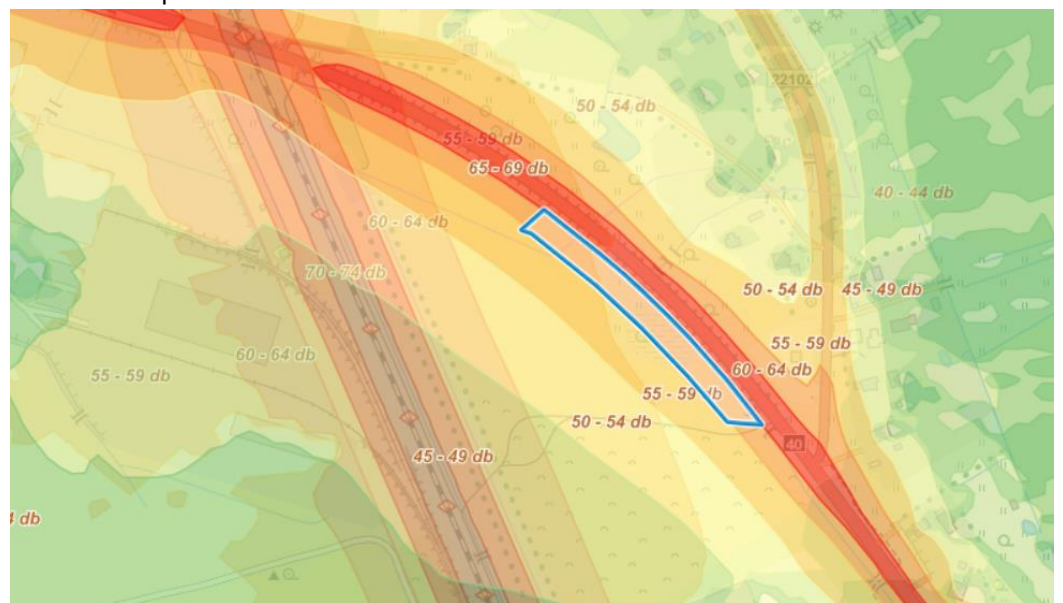
- Üleujutusala prognoositav ulatus
- Esinemistõenäosus 1 x 10 aasta j...
- Esinemistõenäosus 1 x 50 aasta j...
- Esinemistõenäosus 1 x 100 aasta ...
- Üleujutusala riskipiir...
- Üleujutusala rannik (...)
- Esinemistõenäosus 1 x 1000 aast...
- Veetaseme tõusu teem...



allikas:geoportaal/üleujutusala

Õhu saastatus ja müra

Müra- ja saastustase vara vahetus ümbruses on keskmisest kõrgem. Kinnistu piirneb Tartu-Tiksoja tugimaanteega, mis on kõrge liiklussagedusega tee. Mürataset tõstab ka läänesuunal paiknev raudtee.

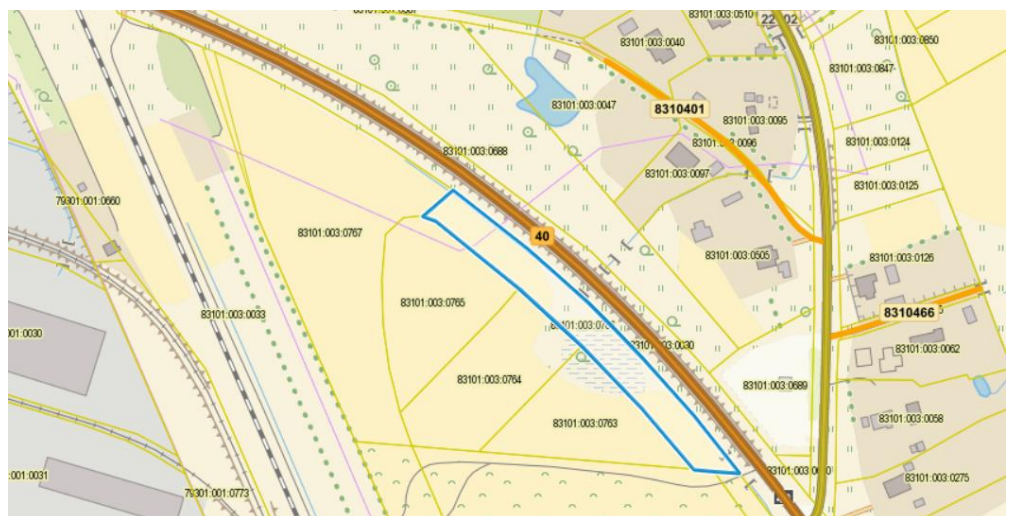


allikas:geoportaal/mürakaart

Juurdepääsu tee



Juurdepääs varani avalikult kasutatavalt tugimaanteelt Tartu-Tiksoja (tee nr 40).

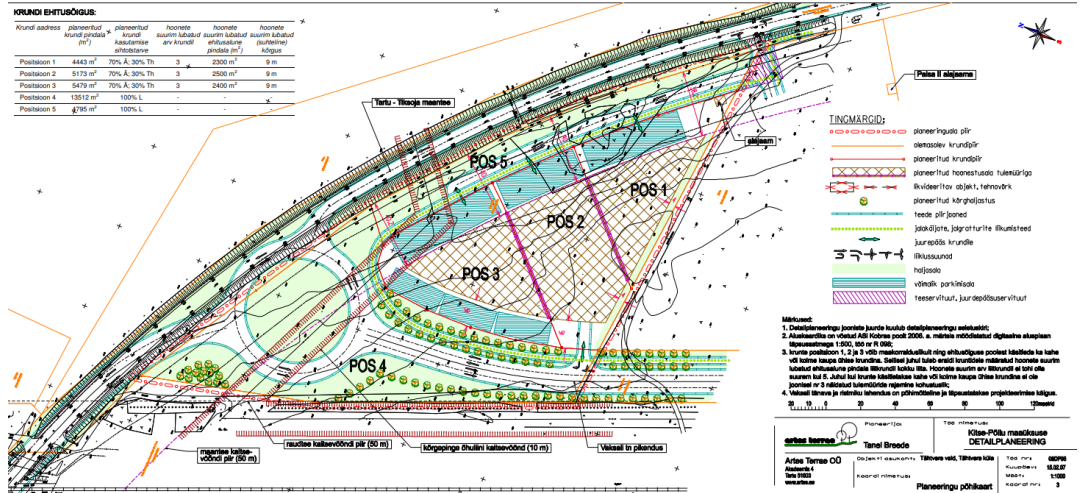
Hetkel väike mahasõit kinnisasja kagunurgas, detailplaneeringus planeeritud hinnatavad katastriüksused juurdepääsuks.



allikas:geoportaal/teeregister

## 6.2 Katastriüksus (äralõige) Kitsepõllu tee T1

Katastritunnus	83101:003:0766
	
	allikas: <a href="http://geoportaal.maaamet.ee">geoportaal.maaamet.ee</a>
Sihtotstarve	Transpordimaa 100%
Maatüki suurus	4915 m <sup>2</sup>
Maatüki kuju ja reljeef, kirjeldus	Maaüksus on ebakorrapärase, pikliku kujuga, reljeef on valdavalt tasane. Maatükki piirneb ühelt küljelt teega, teiselt poolt ehituseks määratud sama kinnistu hoonestamata kruntidega. Äralõige on planeeritud kinnistu kirdesuunal olevast, Tartu-Tiksoja teega piirnevast osast.
Üldplaneering	Tartu linnavolikogu kehtestas 7. oktoobril 2021 Tartu linna üldplaneeringu. Üldplaneeringu järgselt on äralõike osas tegemist tee ja tänava maa-alaga. Seda arvestamata on maakasutusplaani hinnatava maaüksuse juhtotstarve ettevõtluse maa-ala. Ettevõtluse maa-ala on äri- ja tööstushoonestusega piirkond. Piirkonnas kehtivad tulenevalt krundi sihtotstarbest ärihoone või vastavalt tootmishoone maa-ala tingimused.
	
	Väljavõte üldplaneeringu maakasutusplaani.
Detailplaneering/ehitusõigus	Kinnistul on kehtiv detailplaneering, Kitse-Põllu maaüksuse detailplaneering, planeeringu nr DP-01-298, kehtestatud 9/6/2008. Maaüksuse sihtotstarbe muutmine, äri- ja tootmishoonete sihtotstarvetega kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine ning tehnovõrkude varustuse põhimõttelise lahenduse väljatöötamine, koostaja Artes Terrae OÜ. Hinnatav maaüksus on detailplaneeringuga määratud transpordimaaks.



**KRUNDI EHITUSÕIGUS:**

Krundi aadress	planeeritud krundi pindala (m <sup>2</sup> )	planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	hoonete suurim lubatud arv krundil	hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m <sup>2</sup> )	hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus
Positsioon 1	4443 m <sup>2</sup>	70% A; 30% Th	3	2300 m <sup>2</sup>	9 m
Positsioon 2	5173 m <sup>2</sup>	70% A; 30% Th	3	2500 m <sup>2</sup>	9 m
Positsioon 3	5479 m <sup>2</sup>	70% A; 30% Th	3	2400 m <sup>2</sup>	9 m
Positsioon 4	13512 m <sup>2</sup>	100% L	-	-	-
Positsioon 5	4795 m <sup>2</sup>	100% L	-	-	-

Kinnisasjal paiknevad ehitised /rajatised Muud piirangud ja nende mõju turuväärtusele

Maatükil hoonestus puudub.

Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardirakenduse andmetel ulatuvad kinnistule järgmised kaitsevööndid: elektripaigaldise kaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, planeeringu ala.

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

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	497.68
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4873.78
	Planeeringu ala	4914.58

Nimetatud kitsendused ei mõjuta hindamiskäiku ega vara turuväärtust vastavalt vara parimale kasutusele.



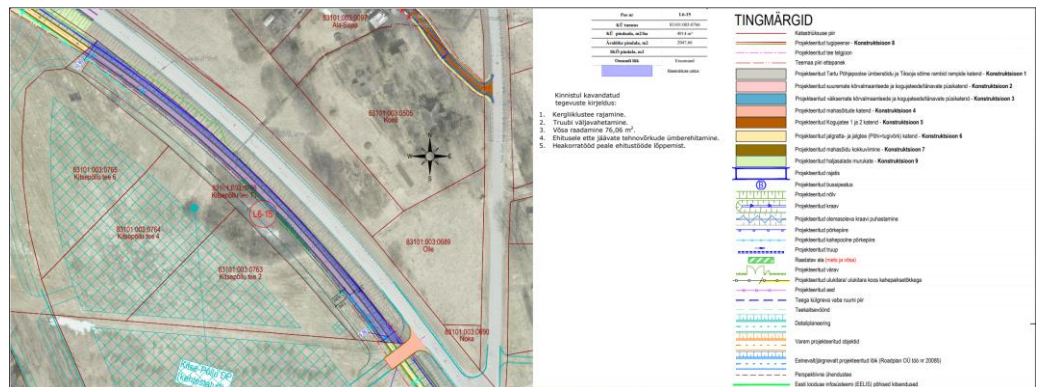
Kitsenduste kaart  
[www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)



Äralõike plaan

Äralõige pindalaga 2048m<sup>2</sup>. Äralõige on planeeritud kinnistu kirdesuunal olevast, teega piirnevast osast.

Katastriüksus 83101:003:0766.



Väljavõte Tellija esitatud Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti plaanist

Kinnistu osal paiknevad Äralõikel puuduvad ehitised.

### 6.3 Katastriüksus (äralõige) Vaksali tänav T1

Katastritunnus 83101:003:0767





allikas: [geoportaal.maaamet.ee](http://geoportaal.maaamet.ee)

Sihtotstarve

Transpordimaa 100%

Maatüki suurus

13942 m<sup>2</sup>

Maatüki kuju ja reljeef, kirjeldus

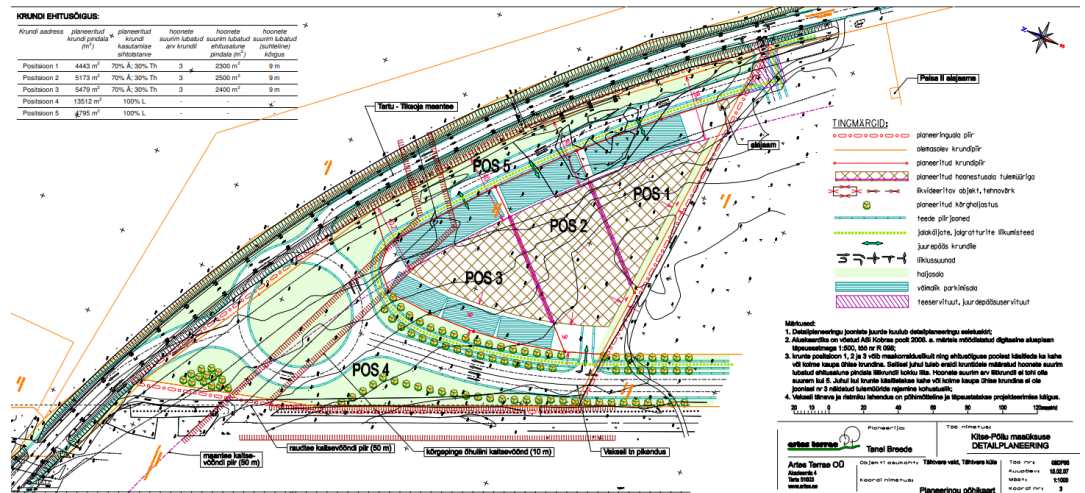
Maaüksus on ebakorrapärase kujuga, reljeef on valdavalt tasane. Maatükk piirneb teega, raudteemaaga ja ehituseks määratud sama kinnistu hoonestamata kruntidega. Äralõige on planeeritud kinnistu kirdesuunal olevast, Tartu-Tiksoja teega piirnevast osast.

Üldplaneering

Toodud Kitsepõllu tee T1 katastriüksuse juures.

Detailplaneering/ehitusõigus

Kinnistul on kehtiv detailplaneering, Kitse-Põllu maaüksuse detailplaneering, planeeringu nr DP-01-298, kehtestatud 9/6/2008. Maaüksuse sihtotstarbe muutmine, äri- ja tootmishoonete sihtotstarvetega kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine ning tehnovõrkude varustuse põhimõttelise lahenduse väljatöötamine, koostaja Artes Terrae OÜ. Hinnatav maaüksus on detailplaneeringuga määratud transpordimaaks.



**KRUNDI EHITUSÕIGUS:**

Krundi aadress	planeeritud krundi pindala (m <sup>2</sup> )	planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	hoonete suurim lubatud arv krundil	hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m <sup>2</sup> )	hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus
Positsioon 1	4443 m <sup>2</sup>	70% A; 30% Th	3	2300 m <sup>2</sup>	9 m
Positsioon 2	5173 m <sup>2</sup>	70% A; 30% Th	3	2500 m <sup>2</sup>	9 m
Positsioon 3	5479 m <sup>2</sup>	70% A; 30% Th	3	2400 m <sup>2</sup>	9 m
Positsioon 4	13512 m <sup>2</sup>	100% L	-	-	-
Positsioon 5	4795 m <sup>2</sup>	100% L	-	-	-

Kinnisasjal paiknevad ehitised /rajatised  
Muud piirangud ja nende mõju turuväärtusele

Maatükil hoonestus puudub.

Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardirakenduse andmetel ulatuvad kinnistule järgmised kaitsevööndid: elektripaigaldise kaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, planeeringu ala.

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

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	497.68
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4873.78
	Planeeringu ala	4914.58

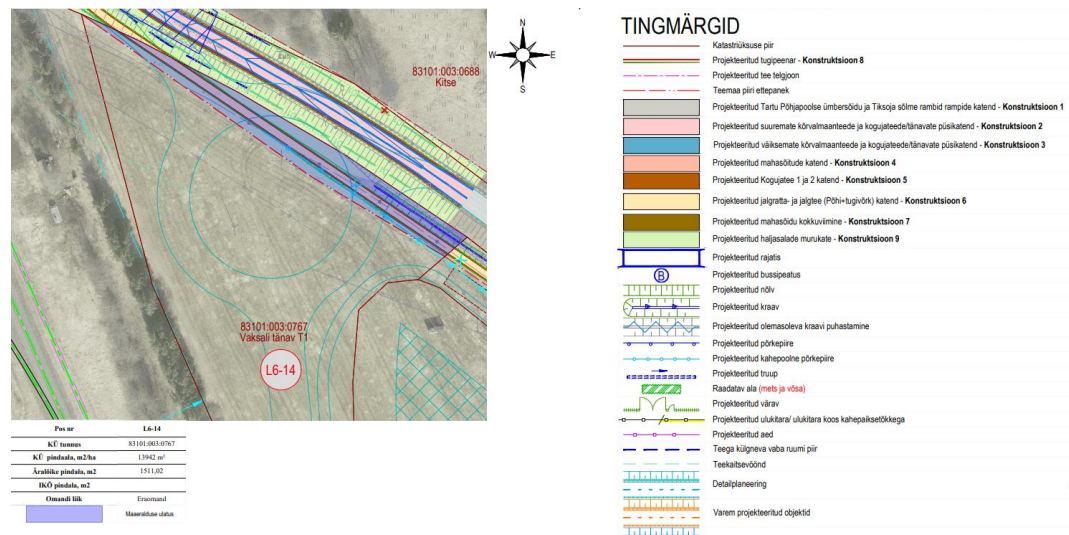
Nimetatud kitsendused ei mõjuta hindamiskäiku ega vara turuväärtust vastavalt vara parimale kasutusele.

Kitsenduste kaart  
[www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)

Äralõike plaan

Äralõige pindalaga 1511m<sup>2</sup>. Äralõige on planeeritud kinnistu kirdesuunal olevast, teega piirnevast osast.

Katastriüksus 83101:003:0767.



Väljavõte Tellija esitatud Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti plaanist

Kinnistu osal paiknevad ehitised

Äralõikel puuduvad ehitised.

Kokkuvõtte kirjavahetusest ja vestlusest omanikuga ja omaniku seisukohad

Hindaja poolt on omanikule pakutud võimalust osaleda ülevaatusel e-kirjaga, hindaja vestles omaniku esindajaga ka telefoni teel. Omanikufirma KT-INVEST OÜ esindaja Indrek Pung teatas enda vastustes järgmist:

1. KT-INVEST OÜ esindaja Indrek Pung esindaja kiri 21.11.2023

*Seoses hindamisprotseduuri alustamisega (meiega on ühendust võtnud kutseline hindaja Andres Teder Pindi Kinnisvarast) palume täiendavat infot kinnistust tehtava äralõikega kaasnevaga: Milline on Kitsepõllu tee T1 maaüksusest tehtava äralõike maa-alale projekteeritava kergliiklustee profiil, e kergliiklustee nullkõrgusest sõltub otseselt Kitsepõllu tn 2, 4 ja 6 juurdepääsutee rajamise tehniline lahendus ja eeldatav rajamiskulu ning seega ka võimalike äralõike võõrandamisega kaasnevate kahjude*

käsitlus hüvitusväärtuse hindamisel.

*P.S. Kui olete sellekohase info hindamise läbiviijale (Andres Teder) juba varasemalt esitanud, andke palun ka teada.*

Käesolevale kirjale on vastanud Tellija poolt 28.11.2023 järgmist:

*Saadan projekteerija poolt saadetud joonise (manuses). Tiit Vunk meie projekteerimise üksusest kommenteeris seda järgnevalt: Sellel joonisel on näha olemasoleva maapinna kõrgusarvud ning projekteeritava tee kõrgused, mis jäävad vahemikku 47,20-47,90. Loodan, et see info on piisav.*

**Hindaja märkus:** *Hindaja arvestab, et vastus oli piisav, hindaja kompetents antud projekteerimisküsimuses ei ole ka piisav seisukoha võtmiseks.*

2. KT-INVEST OÜ esindaja Indrek Pung esindaja kiri 21.11.2023

*Kehtiva DP kohaselt on kinnistu (reg osa nr 1424304) koosseisus olev Vaksali tänav T1 katastriüksus (83101:003:0767) Tartu linna üldplaneeringu alusel reserveeritud Vaksali tänava pikenduse tarbeks. Käesoleva ajani ei ole Tartu linn nimetatud katastriüksuse omandamise ega Vaksali tänava pikenduse rajamise osas maaomanikule seisukohta esitanud. Vaksali tänav T1 katastriüksus on seega vaba turu kontekstis sisuliselt aktiivsest kasutusest väljas ning Vaksali tn T1 katastriüksuse võimalikke tulevikuperspektiive on kaks:*

*- Vaksali tänava pikenduse rajamise otsuse tegemisel maksab Tartu linn tulevikus maaomanikule katastriüksuse omandamise eest hüvitise või*

*- Vaksali tänava pikenduse rajamisest loobumise korral on maaomanikul võimalik algatada maa-ala osas uus detailplaneering, millega määratakse ehitusõigus ka Vaksali tn T1 katastriüksuse maa-alale.*

*Katastriüksustest Kitsepõllu tee T1 (83101:003:0766) ja Vaksali tn T1 (83101:003:0767) tehtavate ärälõigete eest riigi poolt maaomanikule makstava hüvitusväärtuse ja Vaksali tn T1 katastriüksuse perspektiivsete kasutusvõimaluste ja/või tulevikus katastriüksuse omandamise eest Tartu linna poolt maaomanikule makstava hüvitise kujunemise vahel puudub meie hinnangul sisuline puutumus, küll on otseselt funktsionaalselt seotud ja seetõttu ka turuväärtuse hindamisel turupõhiselt käsitletavat Kitsepõllu tee 2, 4, 6 ja Kitsepõllu tee T1 katastriüksused kogumis.*

*Seetõttu on meie hinnangul hüvitusväärtuse hindamisel otstarbekas ja põhjendatud käsitleda turuväärtuse hindamisel kogumis Kitsepõllu tee 2, 4, 6 ja Kitsepõllu tee T1 katastriüksusi (83101:003:0763|83101:003:0764|83101:003:0765|83101:003:0766) ning leida kinnistust tehtavate ärälõigete pinnaühiku väärtus (€/m<sup>2</sup>) nende katastriüksuste summaarse pindala põhjal.*

3. KT-INVEST OÜ esindaja Indrek Pung esindaja kiri 28.11.2023

*Kuna kinnistust tehtava ärälõike hüvitusväärtus peab põhinema turupõhistel andmetel ning leitakse läbi kinnistu turuväärtuse, siis turuväärtuse hindamise kontekstis ei ole kinnistu turuväärtuse puhul võimalik Tartu linnale reserveeritud Vaksali tänav T1 katastriüksusega (83101:003:0767) arvestada – sellise maaüksuse võõrandamine ei ole vaba turu tingimustes mingil kombel tõenäoline, sest tegemist on avalikku kasutusse planeeritud maa-alaga ning senist menetluse kulgu arvestades (DP kehtestati 2008 aastal, Tartu linnale esitatud asjakohaste päringute tulemusel ei ole olukord siiani selginenud) puudub igasugune teadmine Tartu linna poolt makstava hüvitise suuruse ning selle võimaliku maksamise aja kohta.*

*P.S. täna TrAm'i poolt edastatud materjali (PP väljavõtte maantee ja projekteeritava kergliiklustee kõrgusmärkidega) esmavaatlusel tundub, et maanteelt mahasõidu ja ärälõike maa-alale kavandatud kergliiklustee projektikohase nullkõrguse osas tuleb asuda TrAm'iga läbirääkimistesse, sest joonisel kajastatud projekteeritud kõrguste*



(mahasõit, kergliiklustee mahasõidu asukohas) kehtimajäämise puhul puudub kinnistu maa-ala reljeefi arvestades tehniliselt otstarbekas lahendus hoonestatavatele maaüksustele juurdesõidutee (kergliiklusteega paralleelselt kulgev kogujatee) ja DP-kohase ehitusala nivelleerimiseks (projekteeritava kergliiklustee ja kinnistu maa-ala absoluutkõrguste vahe on kuni 2 m). Kinnistu koosseisus olevate hoonestatavate maaüksuste absoluutkõrgusi arvestades osutub ilmselt ka vajalikuks TrAm'i poolse kooskõlastuse saamine sademevee juhtimiseks kergliiklustee alla projekteeritava truubi kaudu maantee ja projekteeritava kergliiklustee vahel kulgevasse kraavi.

Lähtuvalt soovist veenduda kehtestatud DP otstarbeka realiseerimise võimalikkuses soovime kirjeldatud asjaolud täpsustada TrAm'iga läbirääkimistel veel enne äralõike võõrandamist.

**4. Märkus: hindaja tegi 17.12.2023 kirjaliku päringu Indrek Ranniku`le (Tartu Linnavalitsus Ruumiloome osakond, planeeringute valdkonna juht (üldplaneeringud)) järgmise sisuga:**

*Teostan Tartu põhjapoolse ümbersõidu osalise elluviimise tarbeks kinnistute äralõigete hüvitusväärtuste hindamist. Üheks varaks on kinnistu 1424304, mille koosseisus on ka katastriüksus Vaksali tänav T1. Nimetatud katastriüksus on algselt planeeritud Vaksali tänava pikenduse ja ristmikuna aga nimetatud tänavat ei ole praeguseks realiseeritud ja Tartu põhjapoolse ümbersõidu realiseerimisel ei ole vist ka tehniliselt teostatav.*

*Seega küsin, kas Tartu linnavalitsusel on planeeritud nimetatud Vaksali tänava pikendus realiseerida ja maatükk omandada? Kui nimetatud pikendus ei ole enam antud olukorras realiseeritav siis kas maaomanikul võimalik algatada maa-ala osas uus detailplaneering, millega määratakse ehitusõigus ka Vaksali tn T1 katastriüksuse maa-alale. Milline oleks sel juhul eeldatav sihtostarve ja võimalik maksimaalne maatüki täisehitusprotsent?*

**Indrek Ranniku vastas 21.01.2024 järgmist**

Tere

*Me arutasime selle läbimurde saatust põhjalikult. On selge, Vaksali tn pikendus on meil üldplaneeringus ette nähtud ja sellest linn ei loobuks. Ilmselgelt ei tule tehniline lahendus enam selline ringikujuline nagu detailplaneeringus, kuid väljasõidu saab ikka teha. Praegusel juhul jääb linn maa reserveerimise juurde. Kui omanik soovib põhjalikumat arutelu ja edasisis samme täpsustada, saame koostada ametliku kirja.*

**Hindaja märkus:** *Hindaja arusaam antud kirja valguses on, et ringikujuline lahendus ei säili kuid läbimurre tuleb ja esialgu jääb ka nimetatud teemaa reserveerituks, st lisaehitusvõimalus kui teemaa vajadus on väiksem, on ebaselge. Hindaja edastas ka nimetatud kirja ka omaniku esindajale.*

**4. KT-INVEST OÜ esindaja Indrek Pung kiri 25. jaanuar 2024 peale Tartu Linnavalitsusest vastuse saamist:**

*Täname info eest ning esitame omalt poolt veelkord meie 21.11.2023 ja 28.11.2023 kirjades toodud hüvitusväärtuse kindlaksmääramiseks läbiviidava hindamistoimingu põhimõtteid puudutavaid seisukohti täpsustatud ja täiendatud sõnastuses:*

*Kehtiva DP kohaselt on kinnistu (reg osa nr 1424304) koosseisus olev Vaksali tänav T1 katastriüksus (83101:003:0767) Tartu linna üldplaneeringu alusel reserveeritud Vaksali tänava pikenduse tarbeks. Käesoleva ajani ei ole Tartu linn nimetatud katastriüksuse omandamise ega Vaksali tänava pikenduse rajamise osas maaomanikule konkretiseeritud seisukohta esitanud. Vaksali tänav T1 katastriüksus on seega vaba turu kontekstis jätkuvalt aktiivsest kasutusest väljas ning Vaksali tn T1 katastriüksuse võimalikke tulevikuperspektiive on kaks:*

- Vaksali tänava pikenduse rajamise otsuse tegemisel maksab Tartu linn tulevikus maaomanikule katastriüksuse omandamise eest hüvitise või



- Vaksali tänava pikenduse rajamisest loobumise korral on maaomanikul võimalik algselt maa-ala osas uus detailplaneering, millega määratakse ehitusõigus ka Vaksali tn T1 katastriüksuse maa-alale.

Katastriüksustest Kitsepõllu tee T1 (83101:003:0766) ja Vaksali tn T1 (83101:003:0767) tehtavate ärälõigete eest riigi poolt maaomanikule makstava hüvitusväärtuse ja Vaksali tn T1 katastriüksuse perspektiivsete kasutusvõimaluste ja/või tulevikus katastriüksuse omandamise eest Tartu linna poolt maaomanikule makstava hüvitise kujunemise vahel puudub meie hinnangul sisuline puutumus, küll on kehtiva detailplaneeringuga määratu kohaselt otseses füüsilises ja funktsionaalses seoses ning seetõttu ka turuväärtuse hindamisel turupõhiselt käsitletavat Kitsepõllu tee 2, 4, 6 ja Kitsepõllu tee T1 katastriüksused kogumis.

Kuna kinnisasjast tehtava ärälõike hüvitusväärtus leitakse läbi kinnisasja turuväärtuse, mis peab meetodiliselt tuginema turupõhiste andmetele, siis turuväärtuse mõiste sisulisest tähendusest tulenevalt ei ole kinnisasja turuväärtuse hindamisel Tartu linnale reserveeritud Vaksali tänav T1 katastriüksusega (83101:003:0767) arvestamine põhjendatud, sest sellise maaüksuse võõrandamine vaba turu tingimustes on ülekaalukalt ebatõenäoline - tegemist on avalikku kasutusse planeeritud maa-alaga, mille omandab perspektiivis kohalik omavalitsus (Tartu linn) ning senist menetluse kulgu arvestades (DP kehtestati 2008 aastal, Tartu linnale esitatud asjakohaste päringute tulemusel ei ole olukord siiani selginenud) puudub kinnistu omanikul igasugune teadmine Tartu linna poolt makstava hüvitise suuruse ning selle võimaliku maksmise aja kohta.

Kõike eeltoodut arvestades on meie hinnangul hüvitusväärtuse hindamisel otstarbekas ja põhjendatud käsitleda hüvitusväärtuse hindamisel hinnatava varana üksteisega detailplaneeringuga määratu kohaselt funktsionaalselt seotud Kitsepõllu tee 2, 4, 6 ja Kitsepõllu tee T1 katastriüksusi (83101:003:0763|83101:003:0764|83101:003:0765|83101:003:0766) kogumis ning leida ärälõigete pinnaühiku väärtus (€/m<sup>2</sup>) nende katastriüksuste summaarse pindala põhjal.

**Hindaja märkus:** Hindaja nõustub antud info valguses lähenemisega, et kinnistut nr 1424304 tuleks ärälõigete valguses vaadelda kui ühtset arenduskinnistut ja seda on hindamisel arvestatud.

## 6.4 Tehnosüsteemid

Veevarustus	Maatükil puuduvad, naaberkinnistule põhjasaunal (Palsa) on väljastatud on ehitusload vee-, reoveekanaliseerimis- ja sademevee, kanalisatsioonitorustike ehitamiseks
Kanaliseerimine	Maatükil puuduvad, naaberkinnistule põhjasaunal (Palsa) on väljastatud on ehitusload vee-, reoveekanaliseerimis- ja sademevee, kanalisatsioonitorustike ehitamiseks
Elektrivarustus	Kinnistut läbib el.liin
Gaas	Vaksali tn kinnistule (83101:003:0206) on kavandatud gaasitrass

## 6.5 Hüvitamise eesmärgil hindamine ja ärälõike käsitus hindamisel

(1) Kinnisasja omandaja peab kinnisasja omandamise korral maksma kinnisasja omanikule tasu.

(2) Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad (KAHOS § 11).

(1) Kinnisasja hinnatakse hüvitamise eesmärgil, kui õigusaktist või tehingust tulenevalt tuleb kinnisasja või piiratud asjaõiguse omanik asetada talle hüvitise määramiseks olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud.

(2) Hüvitamise eesmärgil kinnisasja hindamisel leitakse kinnisasja väärtus. Kui kinnisasja väärtus ei iseloomusta kogu varalist kahju, mis isikule tekib, siis hinnatakse väärtusele lisanduv otsene varaline kahju ja saamata jääv tulu.

(3) Hindamisaruandes kirjeldatakse, mis oleks olnud, kui hüvitamist põhjustavat asjaolu ei oleks esinenud, ja olukorda, mis arvestab hüvitamist põhjustava asjaoluga. Mõlema olukorra erinevused tuuakse hindamisaruandes selgelt esile.

(4) Hindamistulemuses eristatakse võimaluse korral kinnisasja (või selle osa) väärtus, otsene varaline kahju ja saamata jääv tulu (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 28).

(1) Kui äralõige on iseseisvalt kasutatav, hinnatakse äralõike väärtus eraldi kinnisasja väärtusena. Äralõike väärtuse hindamisel eraldi kinnisasjana esitatakse hinnang ka selle kohta, kas äralõike väärtus kajastab allesjääva kinnisasja turuväärtuse vähenemist ning kas esineb otsene varaline kahju ja saamata jääv tulu seoses allesjääva kinnisasjaga.

(2) Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, hinnatakse kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemisena esmalt kinnisasja turuväärtus enne äralõike tegemist ja lahutatakse sellest kinnisasja väärtus pärast äralõike tegemist. Kui kinnisasi koosneb mitmest erineva kasutusega osast, hinnatakse ainult nende osade väärtust, mille väärtus äralõike tõttu muutub (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 29).

Kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav, hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti. Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest. (KAHOS § 12 (4))

Kinnisasja hinnatakse üldjuhul tervikuna, arvestades kõiki kinnisasja olulisi osi. Kinnisasja võib hinnata osadena või hinnata üksnes kinnisasja osa kinnisasja kasutusest, hindamise eesmärgist, hinnatava kinnisasja eripärast lähtudes või õigusaktides sätestatud juhtudel (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 5).

#### Otsesese varalise kahju hindamine

(1) Otsese varalise kahjuna hinnatakse kahju, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike väärtuses, kinnisasja kui terviku väärtuse vähenemises ega saamata jäävas tulus. Hinnatakse selgelt tuvastatud ja tõendatud otsene varaline kahju.

(2) 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.

(3) Kinnisasjast äralõike tegemisega kaasneva otsese varalise kahju hindamisel analüüsitakse:

- 1) kinnisasja tükeldumisest, suuruse vähenemisest, kuju ebaotstarbekamakas muutumisest, senise kasutusotstarbe muutumisest ja muust sellisest tagajärjest tulenevat mõju allesjääva kinnisasja väärtusele;
- 2) privaatsuse vähenemise mõju seoses ümbritsevasse keskkonda uute ehitiste püstitamise või kõrghaljastuse vähenemisega, eelkõige elukondlikel ning äri- või puhkeotstarbelistel kinnisasjadel;
- 3) kinnisasja pindala vähenemise mõju kinnisasja kasutatavusele ja ühikuväärtusele ning sellest tulenevalt kinnisaja kui terviku turuväärtusele;
- 4) kuludokumentide alusel kinnisasja omandatavale osale viimase kümne aasta jooksul tehtud kasulikke kulutusi, seejuures võib juriidilisest isikust kinnisasja omaniku puhul aluseks võtta ehitiste jääkmaksumuse bilansis § 30 lõikes 3 sätestatud tingimustel (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 31).

Kinnisasja (katastriüksust) hinnatakse reeglina kui tervikut. Kui võõrandatakse osa kinnisasjast, tuleb hindajal eraldi tuua välja võõrandatava äralõike väärtus ruutmeetri hinnaga. Kui äralõige vastab kriteeriumitele, mis on omased kinnisasjadele, millega turul vabalt kaubeldakse, käsitletakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti (EVS875 Osa 12)

Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest.

## 6.6 Kolmandate isikutega seotud andmestik

Omaniku esindaja kinnitusel puuduvad kinnistul rendilepingud.

## 6.7 Kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus (*sustainability*) 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).

Piirkonnas on võimalik kestlik arendus.

# 7 Turuanalüüs

---

## 7.1 Makromajanduse ülevaade

### SKP muutus

Statistikaameti andmetel langes sisemajanduse koguprodukt (SKP) võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 2023. aasta teises kvartalis 2,9%. Jooksevhindades moodustas SKP 9,4 miljardit eurot. Vaatamata teises kvartalis tuntavalt aeglustunud inflatsioonile ei ole üldine majandusolukord oluliselt paranenud, siiski oli teise kvartali majanduslangus veidi aeglasem kui eelnevatel kvartalitel. Tegevusalade löikes tuli suurim positiivne panus kaubandusest ja tuntav positiivne panus tuli ka kinnisvaraalasest tegevusest. Suurim majanduse pidurdaja oli veonduse ja laonduse tegevusala, märkimisväärne negatiivne panus oli ka energeetikal ja ehitusel. Sesoonselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud SKP vähenes võrreldes esimese kvartaliga 0,2% ning võrreldes eelmise aasta teise kvartaliga 3,0%.<sup>1</sup>

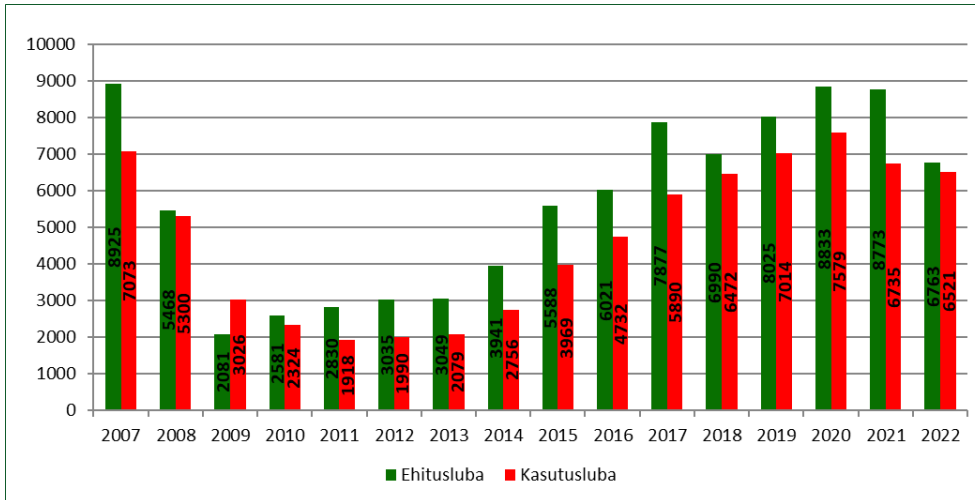
### Ehitus

Statistikaameti andmetel ehtasid Eesti ehitusettevõtted 2023. aasta teises kvartalis Eestis ja välisriikides püsivhindades kokku 12% vähem kui aasta varem samal perioodil. Ainult kohalikku ehitusturgu arvestades vähenes ehitusmaht 14%. Eesti ehitusettevõtted ehtasid 1,019 miljardi euro eest, sellest hooneid 646 miljoni ja rajatisi 373 miljoni euro eest. Eelmise aasta teise kvartaliga võrreldes ehitati hooneid 13% ning rajatisi 9% vähem. Ehitusturgu mõjutab jätkuvalt nii ehitushindade kasv, intressimäärade tõus kui ka tarbija kindlustunde vähenemine. Kohalikku ehitusturgu mõjutas enim hoonete ehitusmahtude vähenemine ja seda peamiselt hoonete remondi- ja rekonstrueerimistöde vähenemise tõttu. Ehitisregistri andmetel lubati kasutusse 2113 uut eluruumi ehk 12% rohkem kui aasta varem. Ligi pooled valminud eluruumidest asuvad Tallinnas, järgnevad Tartumaa ja Tallinna lähiumbruse vallad. Nõudlus uute eluruumide järele väheneb. Ehitusluba väljastati 855 eluruumi ehitamiseks, mida on 41% vähem kui aasta varem. Eelistatuim elamutüüp oli eramu. Kasutusse lubati 214 mitteamut kasuliku pinnaga 136 700 ruutmeetrit. Enim lisandus uut tööstus-, büroo- ja kaubandushoonete pinda. Võrreldes mullusega kasutusse lubatud mitteamute pind suurenes, kuid maht vähenes.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Statistikaameti pressiteade, 31.08.2023 - Teises kvartalis majanduslanguse tempo aeglustus

<sup>2</sup> Statistikaameti pressiteade, 28.08.2023 - Teises kvartalis vähenes ehitusmaht 12%



Joonis 1. Eluruumide ehitus- ja kasutuslubade väljastamise arv (allikas Statistikaamet)

## Keskmine palk, tarbijate kulutused ja tööhõive

Statistikaameti andmetel oli keskmine brutokuupalk 2023. aasta teises kvartalis 1873 eurot ehk 12,4% kõrgem kui eelmisel aastal samal ajal. Mediaanpalk oli teises kvartalis 1524 eurot. Tegevusalade lõikes oli keskmine brutokuupalk teises kvartalis kõrgeim info ja side, finants- ja kindlustustegevuse ning energeetika tegevusaladel. Madalaim oli keskmine palk aga majutuse ja toitlustuse, muude teenindavate tegevuste ja kinnisvara alase tegevuse alal. Kõrgeim brutokuupalk oli Harju (sh Tallinn) ja Tartu maakonnas, madalaim aga Valga ja Hiiu maakonnas. Võrreldes aasta taguse ajaga tõusid palgad kõige rohkem Ida-Viru ja Rapla maakonnas.<sup>3</sup>

Tarbijate kindlustunde indikaatori näitaja oli 2023. aasta oktoobris -35, mis on 10 punkti võrra kõrgem madalaimast tasemest 2022. aasta septembris ning 49 punkti võrra madalam kui 2006.-2007. aasta majandusbuumi ajal.

Statistikaameti andmetel langes tarbijahinnaindeks oktoobris võrreldes septembriga 0,4% ning tõusis võrreldes eelmise aasta oktoobriga 4,9%. Mulluse oktoobriga võrreldes olid kaubad 3,7% ja teenused 7,0% kallimad. 2022. aasta oktoobriga võrreldes mõjutas tarbijahinnaindeksit enim toidu ja mittealkohoolsete jookide kallinemine, bensiin oli 5,4% ja diislikütus 11,9% odavam. Septembriga võrreldes mõjutas tarbijahinnaindeksit enim toidu ja mittealkohoolsete jookide 1,1% odavnemine.<sup>4</sup>

2023. aasta teises kvartalis oli Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides kokku 11 079 vaba ametikohta, mida on 17% vähem kui mullu samal ajal. Tööandja algatusel lahkus ametist üle 6000 inimese. Teises kvartalis oli nii vabade kui ka täidetud ametikohtade koguarv veidi üle 617 000 ja neist enamik olid töötleva tööstuse, kaubanduse ning hariduse tegevusaladel. Enamik vabadest ametikohtadest asusid Harjumaal (sh Tallinnas), järgnesid Tartumaa ja Pärnumaa. Teises kvartalis võeti tööle 53 849 ja töölt lahkus 51 500 inimest. Tööandja algatusel lahkus ametist 6341 töötajat ja see moodustas 12% kõigist töölt lahkunutest.<sup>5</sup>

## Kinnisvara hinnatrendid

Kui 2022. aastal olid kinnisvara hinnatrendid mõningases kasvutempos – korterite turul ületasid tehingusummad ja tehinguaktiivsus suuremates keskustes uusarenduste toel kunagise buumiaja tasemeid –, siis 2023. aasta esimesel poolel kasv pidurdus. 2023. aasta oktoobri seisuga oli Pindi Kinnisvara Eesti 17 linna arvestuse hinnaindeks 9% madalam viimaste aastate kõrgeimast tasemest (detsember 2022) ning 62% kõrgem kunagise buumiaja kõrgeimast hinnast.

## Laenumahud ja intressimäärad

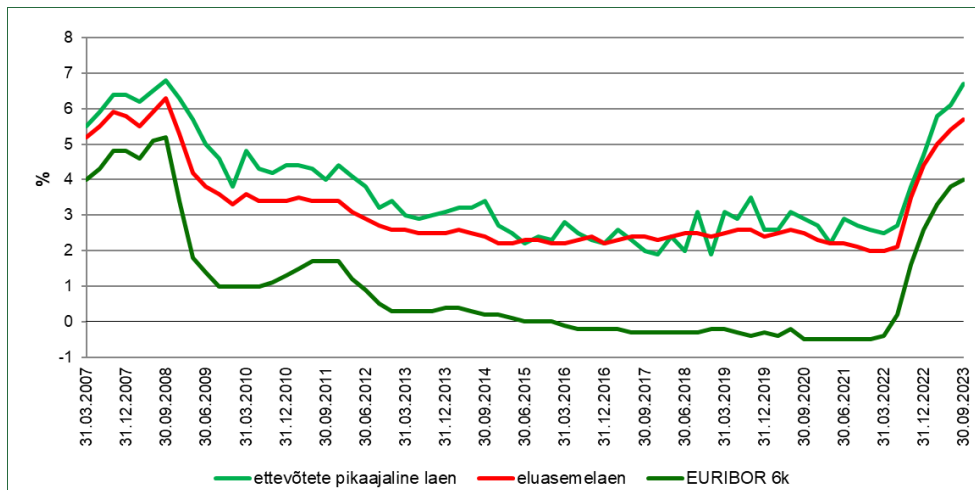
<sup>3</sup> Statistikaameti pressiteade: 25.08.2023 - Keskmine palk oli teises kvartalis 1873 eurot, mediaanpalk 1524 eurot

<sup>4</sup> Statistikaameti pressiteade, 07.11.2023 - Tarbijahinnaindeksi suurim mõjutaja oli oktoobris toit

<sup>5</sup> Statistikaameti pressiteade, 05.09.2023 - Vabu ametikohti oli teises kvartalis üle 11 000

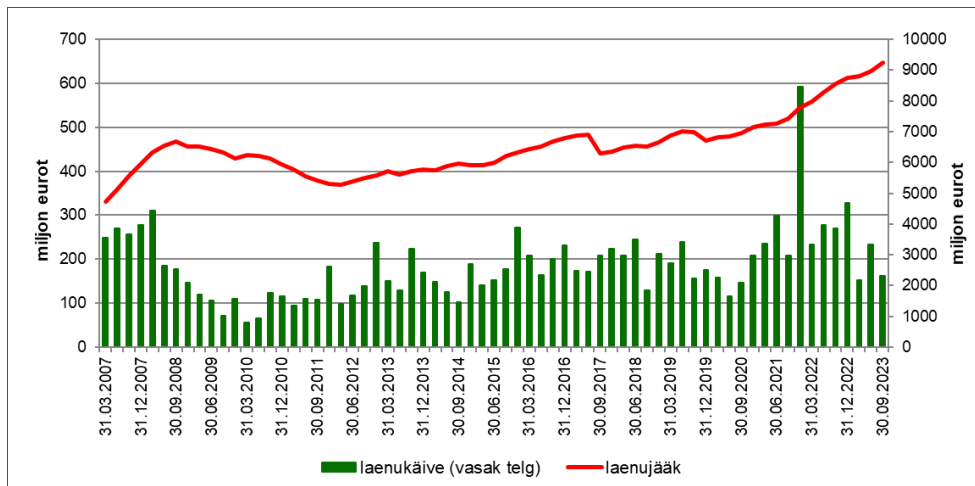


2023. aasta septembri seisuga oli 6 kuu EURIBOR-i määr 4%, pankade üldine intressimäär eraisikutele 5,7% ning ettevõtetele 6,7%.



Joonis 2. Eluasemelaenude ja mittefinantsettevõtete pikaajaliste eurolaenude kaalutud keskmine intressimäär ja kuue kuu EURIBOR (allikas Eesti Pank)

2023. aasta septembris oli laenukäive väiksem ja laenujääk suurem kui 2022. aasta septembris.



Joonis 3. Residentidest mittefinantsettevõtetele antud pikaajaliste laenude jääk ja käive (allikas Eesti Pank)

Eesti Panga majandusprognoosi järgi pöördub Eesti majandus uuesti kasvule 2024. aastal, kuid pärast kaheaastast langusperioodi kujuneb taastumine aeglaseks. Samas on väga kiire hinnatõus Eestis läbi saanud. 2023. aasta majanduslanguseks prognoosib keskpank 2,2% ja 2024. aasta majanduskasvuks 1,4%. Mõnevõrra kiiremat, 4% suurust majanduskasvu võib Eestis oodata 2025. aastal. Majanduse seis on tavapärasest kehvem, kuid kõik sektorid pole sama halvas olukorras. Suuremad tagasilöögid on tabanud tööstussektorit, kus tellimuste vähesuse tõttu on tulnud ka töötajate hulka vähendada, samas kui teenustesektoris on hõive püsinud kasvutrendil. Töötajate arvu kasv toob omakorda kaasa palgakasvu aeglustumise. Palgakasv jääb kahel järgmisel aastal 6% lähedusse. Inflatsioon jätkab aeglustumist. Augustiks 4,6%ni alanenud tarbijahindade inflatsioon jääb 4-5% vahele 2023. aasta lõpuni. 2024. aastal kallineb tarbijakorv 3,4%, kusjuures suurem osa hinnakasvust tuleb käibemaksu tõusust. Kui eelarve tasakaalu püsivalt parandavaid otsuseid ei tehta, siis jääb riigieelarve tulevastel aastatel ulatuslikku puudujääki. Püsiv puudujääk tähendab ka kestvat survet hindade tõusuks, mis mõjutab halvasti Eesti konkurentsivõimet. Teadmatuse eelseisvatest maksumuudatustest teeb ettevõtetele investeerimisplaanide tegemise raskemaks ja see kahjustab majanduse

kasvuvõimekust. Majanduse pikaajalise kasvuvõimekuse tõstmisel on ettevõtluskeskkonna parandamisest ja administratiivsete tõkete eemaldamisest rohkem abi kui eelarvestiimulitest. <sup>6</sup>

## 7.2 Turusegmendi analüüs

### 7.2.1 Arenduskinnistute turg

#### TRENDID JA PROGNOOS

- 2020. aastal alanud pandeemiast tingitud keerulisem majandusolukord ei ole arenduskinnistute turule negatiivselt mõjunud. Turg oli tehingute arvult jätkuvalt aktiivne ka 2021 aastal – tehinguid tehakse nii korterelamu ehitusõigusega kui ka ärihoone ehitusõigusega maatükkidega ning tehinguhinnad ei ole langenud.
- Endiselt on nõudlus suurim kesklinna kinnistute järele, kuid suurem osa tehingutest tehakse just äärelinnas. Varasemast rohkem on ostetud arenduskrunte ka lähivaldades.
- Arenduskruntide turul on pakkumine ja nõudlus juba mitmendat aastat paigast ära – pakkumisi on vähe ja pakutavad arenduskrundid ei vasta hinnatasemelt (olles sellest oluliselt kõrgem) või ehitusõigusest (vananenud detailplaneeringud ja ehitusload) nõudlusele.
- Turuparameetritele vastavate korterelamumaade osas ületab nõudlus pakkumist.
- Arenduskinnistute ostjateks on valdavalt kohaliku taustaga ehitusettevõtted ja spetsialiseerunud arendusettevõtted.

#### Arenduskinnistud jagunevad:

- **Korruselamumaa** – hoonestamata või väheväärtusliku hoonestusega korruselamu ehitusõigusega maa.
- **Ärimaa** – hoonestamata või väheväärtusliku hoonestusega ärihoone (kaubandus või büroo) ehitusõigusega maa jms.
- **Korterelamu** – väärtuslik hoone, mida rekonstrueeritakse ümber korterelamu eesmärgil.
- **Segakasutus** – hoonestamata või väheväärtusliku hoonestusega äri/eluhoone (ärikondlik ja elukondlik kasutus on suhtes 50/50) ehitusõigusega maa.

#### NÕUDLUS

Eelistatumad on arenduskrundid, mille ehitusmaht ei ületa 5000 m<sup>2</sup> (nii elamis- kui ka äripindade puhul). Äärelinnas on eelistatumad ka maapealse parkimisvõimalusega krundid, kuna maa-aluse parkimiskorruse rajamine teeb ehituse märkimisväärselt kallimaks. Elu- ja äriarenduskruntide puhul on oluline detailplaneeringu olemasolu (kehtestatus). Seda eriti Kesklinnas, kuna suurema valiku tingimustes ei soovi ostja võtta lisariske detailplaneeringu venimisega võimalike vaidluste tõttu. Kuid kriitilise pilguga vaadatakse ostjate poolt üle ka juba kehtestatud detailplaneeringud, kuna need on tihti kehtestatud kinnisvarabuumi ajal ja ka ebaotstarbekad või on pakutud lahendus praeguste hindade juures liiga kallis ja majanduslikult ebamõistlik.

Praktika on näidanud, et arendusprojekti ehitusõiguse eest ollakse valmis maksma 10-15% väljamüügi hinnast. Välja arvatud suure ehitusmahuga arendused (üle 10 000 m<sup>2</sup> suletud brutopinda), kus see protsent on oluliselt madalam.

### 7.2.2 Hoonestamata maade turg Tartu maakonnas

<sup>6</sup> Eesti Panga pressiteade, 26.09.2023 PROGNOOS. Majandus on visa taastuma

## TRENDID JA PROGNOOS

- Hoonestamata maade keskmised ruutmeetrihinnad on viimasel kahel aastal olnud vähese tõusva trendiga.
- Pakkumiste arv on stabiilne.
- Eelistatud on detailplaneeringuga krundid.
- Müügiperioodid on hoonestamata maadel keskmiselt kuni 9 kuud, oluline on seejuures õige hinnastamine pakkumisel.

Kolme viimase aasta hoonestamata maade hinnastatistika Tartu maakonnas.

### Hoonestamata maa tehingud Tartu maakond

27.01.2024

10 valitud Jõusta valik Pööra tabel Väljasta excelisse

		Pindala(m2)		Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)				
		Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
2021	elamumaa	716	2 509,6	33 475 932	1	540 000	0,00	238,29	21,21	26,91	31,28
	maatulundusmaa	867	68 334,4	38 184 274	240	840 000	0,02	31,15	0,50	1,09	2,22
	muu	123	6 416,5	4 691 188	1	1 500 000	0,00	309,12	1,70	7,95	29,74
	segamaa	77	10 352,7	11 641 266	114	855 310	0,89	99,06	18,50	21,20	19,95
	tootmismaa	41	6 756,7	2 710 401	100	510 800	0,05	166,67	6,39	18,25	34,65
	ärimaa	32	4 454,7	7 210 659	5 000	660 000	7,20	432,22	41,42	68,03	87,86
2022	elamumaa	372	2 959,2	24 904 305	380	1 526 400	0,03	315,41	24,58	31,77	30,41
	maatulundusmaa	616	63 964,1	34 954 388	1	1 320 000	0,00	64,80	0,64	1,61	4,65
	muu	132	4 054,3	7 137 400	1	3 740 600	0,00	229,33	3,98	12,45	24,70
	segamaa	49	21 911,0	13 167 127	40 000	2 400 000	0,39	1 179,94	45,60	60,85	164,94
	tootmismaa	30	23 977,1	2 154 209	216	450 000	0,01	83,33	6,79	19,45	24,97
	ärimaa	11	18 737,8	2 917 523	20 000	518 323	2,42	69,76	30,82	35,96	25,41
2023	elamumaa	350	2 785,8	21 789 261	160	1 920 000	0,04	953,09	19,72	33,18	61,79
	maatulundusmaa	470	61 539,8	25 312 223	50	638 578	0,00	16,86	0,81	1,33	2,11
	muu	148	4 075,0	2 567 512	1	630 000	0,00	176,27	1,51	8,04	22,22
	segamaa	31	10 193,3	11 498 922	9 400	2 760 000	0,83	1 356,93	60,00	113,78	239,87
	tootmismaa	31	2 922,7	861 241	100	360 000	0,03	235,00	14,29	25,32	45,96
	ärimaa	7	4 886,0	1 635 900	2 500	660 000	22,27	64,49	45,54	46,35	15,07

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

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

Antud statistika on jäik, kuna sisaldab ka seotud osapoolte vahelisi tehinguid. Valdavas enamuses on tehinguhinnad tõusva trendiga, osaliselt on näha ka tehinguhindade stabiliseerumist, mitmes sektoris ka langust. 2021 aasta oli maakonnas ja kinnisvaraturul üldiselt väga aktiivne, 2022 ja 2023 on aktiivsus on olnud langutrendis.

Edaspidi on välja toodud Tartu linnas, asustusüksuse piires tehtud hoonestamata äri-, tootmis- ja segamaade tehingud. Nagu ka maakonnas oli aktiivseim aeg 2021.aastal, tehingute arvu poolest näitavad 2022. ja 2023. aasta vähenemist. Äri- ja tootismaade tehingute arv asustusüksuse piires on liiga väike, et hinnatrende piirkonnas välja tuua.

**Hoonestamata maa tehingud**  
Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn

27.01.2024

10 valitud Jõusta valik Pööra tabel Väljasta excelisse

		Arv	Pindala(m2)		Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /m2)				
			Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
2021	elamumaa	81	1 385,8	9 130 965	1	540 000	0,00	238,29	53,91	80,79	60,53
	muu	10	39 819,0	3 320 228	1 593	1 500 000	1,09	309,12	8,69	51,46	95,29
	segamaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	tootmismaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	11	3 202,0	2 798 083	48 000	660 000	24,64	432,22	55,36	115,29	135,24
2022	elamumaa	46	1 884,2	6 640 396	25 000	1 526 400	24,37	315,41	77,83	76,11	41,97
	muu	10	16 172,9	2 159 404	631	1 400 000	0,63	229,33	20,89	40,67	68,66
	segamaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	tootmismaa	5	5 211,0	450 780	1 000	435 000	0,71	57,42	24,39	31,04	22,37
	ärimaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2023	elamumaa	31	965,8	3 025 475	160	420 000	2,07	953,09	73,65	110,51	172,77
	muu	5	16 188,6	1 303 436	960	630 000	6,00	176,27	15,47	60,04	75,13
	segamaa	6	1 479,3	4 301 000	9 400	2 760 000	200,00	1 356,93	200,00	397,36	470,22
	tootmismaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

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

### 7.3 Konkureeriva pakkumise ülevaade

27.01.2024.a seisuga on Tartu linnas aktiivses müügipakkumises 58 hoonestamata maad, neist 11 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti. Viimaste pakkumiste ühikhinnad jäävad vahemikku 16,4 €/m<sup>2</sup> – 376 €/m<sup>2</sup>.

Edaspidi on välja toodud avalikus pakkumises olevad varad, mis on hinnatavale sarnaselt äri- või tootmismaad või sarnase asukohaga. Andmed portaalist [www.kv.ee](http://www.kv.ee).



#### Tartu, Ropka tööstusrajoon, Tähe põik 10

tootmism... 3650 m<sup>2</sup>

**346 750 €**

95 €/m<sup>2</sup>

50% ÄRIMAA JA 50 % TOOTMISMAA TARTU LINNA PIIRIL

Elekter

Müüa 50% ärimaa ja 50 % tootmismaa kinnistu Tartu linna piiril. Krundil on olemas kõik ...

Kuumakse 1 691 €

Planeeringuga on kavandatud ehitisealuseks pindalaks 1450 m<sup>2</sup>, mis teeb lubatud täisehituse protsendiks 40%.



#### Tartu, Ropka, Tehnika 6

ärimaa 19468 m<sup>2</sup>

**1 550 000 €**

79.6 €/m<sup>2</sup>

MÜÜA EMAJÕEGA PIIRNEV ÄRIMAA

Detailplaneering tehtud, vesi, elekter, Emajõgi jõgi, ümbruses ärihooned, linnas

DP järgi on tegemist 50% äri- ja 50% tootmismaaga. Lubatud ehitiste arv kinnistul 7, ...

Kuumakse 7 561 €

DP järgi on tegemist 50% äri- ja 50% tootmismaaga. Lubatud ehitiste arv kinnistul 7, suurim ehitusalune pind krundipinnast kuni 60%. Elektriliitumine kinnistul 500 A.



Kolm jõeäärset kinnistut, arendamata, maatulundusmaad.



**★2 Tartu, Tähtvere, Hirve kinnistu**

**LINNA-ÄÄRNE MAATÜKK TARTU-TIKSOJA MAANTEE ÄÄRES**

Suurepärane asukoht nii logistika, kaubanduse kui muude äriprojektide tarvis!Maatükil ...

#Otse omanikult

maatulun... 19555 m<sup>2</sup>

**370 000 €**

18.9 €/m<sup>2</sup>

Kuumakse 1 805 €

Maatulundusmaa 100% hinnatava vara läheduses, kuid asukoht halvem, planeering puudub.

Tegemist on pakkumishindadega, tavapraktikas on olemas võimalus, et reaalsed tehinguhinnad erinevad pakkumishindadest, sest tegelikud hinnad kujunevad tehingu käigus.

## 7.4 Turustatavuse analüüs (arendusmaa)

<b>Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused</b>	Sarnaste varade ostjaskonnaks on valdavalt kas ettevõtjad (omatarbeks hoonete ehitus) või investorid üuriobjektide rajamiseks.
<b>Kas hinnatav vara rahuldab turusegmeni nõudeid</b>	Hinnatav vara vastab suuruselt keskmisele turunõudmisele, kuid arendusmaana on transpordimaade osakaal suur
<b>Konkureeriv pakkumise maht, turu neelduvus</b>	Hindamise hetkel on Tartu linnas pakkumises 11 äri- ja tootmismaad. 2023.aastal on müüdud Tartu linnas 31 tootmismaad, 7 ärimaad ja 31 segamaad. Turu neelduvus on rahuldav.
<b>Hinnang likviidsusele, müügiperiood</b>	Sarnaste varade müügiperiood on kuni 12 kuud, likviidsus sarnaste varade keskmine
<b>Alternatiivse kasutuse võimalus</b>	Muu kasutus ei ole otstarbekas

## 8 Hindamine

### 8.1 Parim kasutus (äri- ja tootmismaana)

<b>Füüsiliselt võimalik ja vajalikult põhjendatud</b>	Äripiirkond, piirneb tugimaanteega, Tartu linna üks sissesõiduteedest
<b>Õiguslikult lubatav</b>	Kehtestatud detailplaneering, määratud ehitusõigus (kolm ehitusõigusega krunti ja kaks transpordimaad ehitusalune pind 9000 m <sup>2</sup> , kuni 4 hoonet.
<b>Finantsmajanduslikult otstarbekas</b>	Tegemist on tugimaanteega piirneva kinnistuga, finantsmajanduslikult otstarbekaim kasutus on detailplaneeringujärgne kasutus arendusmaana
<b>Omandab kõrgeima väärtuse ja on parimaks kasutuseks</b>	<b>Kõrgeima väärtuse omandab vara detailplaneeringujärgse kasutusena, kuna sellisena omandab vara kõrgeima väärtuse</b>

### 8.2 Meetodi valik

Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse ja millisel eesmärgil (omakasutus või renditulu teenimine) vara kõige tõenäolisemalt soetatakse.

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

*Tulumeetod (Income Approach)* põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Tulumeetodi aluseks on asenduspõhimõte, et potentsiaalne ostja ei ole nõus vara eest maksta rohkem kui on vara oodatavad rahavood kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse

tulutoova kinnisvara (rendiobjekt või rendiobjektina käsitletav) hindamiseks. Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs.

*Võrdlusmeetod (Sales Comparison Approach)* ehk turupõhine käsitus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik võrdlemisel aluseks olevad müügitehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile.

\*Võrdlusmeetod leiab laialdast kasutust eri varade hindamisel ja on muu hulgas kasutatav ka turu-rendi leidmisel. Meetodi rakendamine eeldab piisava hulga sarnaste varade olemasolu, seejuures peavad olema tagatud vabad turusuhted, turg peab olema aktiivne ja läbipaistev. Vaid siis on võimalik jälgida turutrende, analüüsida väärtust mõjutavaid tegureid ja luua väärtuse mudeleid. Võrdlusmeetod on eelistatuim nende varade hindamisel, mida tavaliselt ei osteta tuleviku rahavoo eesmärgil. Meetod on sobilik eelkõige selliste varade hindamisel, mida omanik kasutab ise ning mis tavaliselt ei ole seotud õiguste ja kohustustega, mille mõju väärtusele on kohandamise võtete kaudu keerukas iseloomustada.

### 8.3 Äralõike harilik väärtus (turuväärtus)

Kinnisasja (katastriüksust) hinnatakse reeglina kui tervikut. Kui võõrandatakse osa kinnisasjast, tuleb hindajal eraldi tuua välja võõrandatava äralõike väärtus ruutmeetri hinnaga. Kui äralõige vastab kriteeriumitele, mis on omased kinnisasjadele, millega turul vabalt kaubeldakse, käsitletakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti (EVS875 Osa 12)

Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest (KAHOS § 12 (4)).

Hinnatava vara äralõige eraldatakse teeprojekti tarbeks, äralõiked ei ole iseseisvalt asukohta, maatüki kuju tõttu (pikad kitsad siilud) kaubeldav.

Omanik on välja toonud soovi ja vajadust vaadelda äralõikeid äralõikena tervikkinnistust mitte äralõikena detailplaneeringuga moodustatud maatükkidest, viidates ka hinnatavale varale kui ühtsele arendusobjektile ja võimalusele ehitusõiguste muutmiseks. Hindaja on selles osas teinud selles osas järelepäringu Tartu linnavalitsusele ja Vaksali tn 1 täiendava ehitusõiguse tekkimist lähiajal vastus ei kinnita. Küll nõustub hindaja otstarbekusega vaadelda kogu kinnisasja ühtset tervikut arenduskinnistuna.

Hindamise tavapraktikas on nii väikse äralõike (võrreldes maatüki kui terviku pinnaga) teostamine maatükist alla kohandustäpsuse ehk alla kohandusammu 5%. Seetõttu iseloomustab vara kui terviku turuväärtuse vähenemist äralõike väärtus, mis on tuletatud läbi tervikkinnistu (arenduskinnistu) ühikuhinna. Äralõike väärtusele lisandub otsene varaline kahju, kui seda esineb. Kaasnevat kahju on käesolevas töös käsitletud eraldi alalõigus.

Võrdlusinformatsioonina on analüüsitud OÜ Pindi Kinnisvara andmebaasi tehinguid. Võrdlemise aluseks olevad müügitehingud on hindajale teadaolevalt tehtud vaba turu tingimustes, väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

#### Hinnatava vara positiivsed tegurid

- + kaugus Tartu kesklinnast (Raekoja plats);
- + piirneb tugimaanteega;
- + detailplaneering

#### Hinnatava vara negatiivsed tegurid

- Tehnovõrgud, hetkel välja ehitamata.
- Suur transpordimaade osakaal

Võrdlusobjektidele esitatud tingimused:

- asukoht Tartumaal ja sarnases turupiirkonnas;
- maa on planeeringuga arendusmaa, äri- ja tootmismaa;
- kehtestatud detailplaneering või olemas ehitusõigus

## Valik võrreldavaid tehinguid

Nr	Address	Tehingu aeg	Hind, €	Pindala, m <sup>2</sup>	Tehingu hind, €/m <sup>2</sup>	Kirjeldus
1	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla	jaanuar 2021	600 000	13 892	43,2	Kehtiv DP, maksimaalne ehitiste arv on 2, lubatud krundi maksimaalne täisehitus: 4737 m <sup>2</sup> , vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini, lisandus käibemaks
2	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla	juuli 2021	357 973	11 646	30,7	Kehtiv DP, maksimaalne ehitiste arv on 4, lubatud krundi maksimaalne täisehitus: 4065 m <sup>2</sup> , vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini, lisandus käibemaks
4	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla	juuli 2021	335 000	12 619	26,5	Kehtiv DP, maksimaalne ehitiste arv on 2, lubatud krundi maksimaalne täisehitus: 3 300 m <sup>2</sup> , vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini, gaasitrass krundi piiril, elektriliitumispunkt 200/380V, 3x20A toodud krundi piirini; lisandus käibemaks
5	Tartu maakond, Tartu vald, Kõrvküla alevik	august 2021	275000	25 120	10,9	Kehtiv detailplaneering puudub - potentsiaalselt ärimaa sihtotstarbega kinnistu, üldplaneeringu järgselt keskuse maa, tehnovõrgud puuduvad, alajaam 400 m raadiuses
6	Tartu maakond, Tartu linn, Kandiküla	jaanuar 2022	600000	13 892	43,2	Hoonestamata tootmis- ja ärimaa, ehitusõigus läbi detailplaneeringu - täisehitus: 35%, kinnistule võimalik rajada kuni 2 hoonet maksimaalse pinnaga ca 4737 m <sup>2</sup> , osa kinnistust el.liinide kaitsevöönd, lisandus käibemaks
7	Tartu maakond, Tartu linn, Kandiküla	september 2022	454300	19 220	23,6	Hoonestamata tootmis- ja ärimaa, ehitusõigus läbi detailplaneeringu - täisehitus: 19%, kinnistule võimalik rajada kuni 2 hoonet maksimaalse pinnaga ca 3650 m <sup>2</sup> , osa kinnistust el.liinide kaitsevöönd, lisandus käibemaks
8	Tartu maakond, Tartu vald, Vahi alevik	jaanuar 2023	335000	12 341	27,1	Kehtiv DP, maksimaalne ehitiste arv on 2, lubatud krundi maksimaalne täisehitus: 4 685 m <sup>2</sup> , vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini, gaasitrass krundi piiril, elektriliitumispunkt 200/380V, 3x25A toodud krundi piirini; lisandus käibemaks
9	Tartu maakond, Tartu vald, Raadi alev	märts 2023	565000	15 854	35,6	Kehtiv DP, 80% äri ja 20% ühiskondlike ehitiste maa, lubatud krundi maksimaalne täisehitus 50%, hoonete arv 2-3. Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgustust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini; lisandus käibemaks
10	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla	märts 2023	282850	5 657	50,0	Kehtiv DP, maksimaalne ehitiste arv 4, lubatu krundi maksimaalne täisehitus: 2235 m <sup>2</sup> , tsentraalsed liitumised krundi piiril, Ropka tööstusrajooni kõrval, lisandus käibemaks
11	Tartu maakond, Tartu vald, Kõrvküla alevik	juuni 2023	192810	3 274	58,9	Olemas ehitusõigus läbi detailplaneeringu, liitumised krundi piiril, elektriliitumine olemas; lisandus käibemaks

Kohandamiseks on valitud tehingud 6, 7, 8 ja 9, mille tehinguinformatsioon on usaldusväärsem ning tehinguobjektid asukoha, tehingu aja ja füüsiliste parameetrite/kasutuse osas hinnatava varaga paremini võrreldavad. Kuivõrd suuremate maade värskemad tehinguid on vähe, on kasutatud tavapärase kolme võrdlustehingu asemel nelja tehingut saavutamaks usaldusväärsemat tulemust, kuna tehinguhindade diferents on suur.

**Võrdlusühik** on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Käesolevas eksperthinnangus valime võrdlusühikuks ühikuhinna, €/m<sup>2</sup> kinnistu pindala kohta, kuna seeläbi on erinevad varad kõige läbipaistvamalt võrreldavad.

**Võrdluselementide** valikul oleme lähtunud nende olulisusest. Kõrvale on jäetud elementid, mis mõjutavad vara väärtust ebaoluliselt või mille mõju on oluliselt väiksem võrreldes hindamise täpsusega.

Tehinguga seotud võrdluselementid

Tehingu aeg -

turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. 2021 aastal kinnisvara tehinguhinnad küll tõusid aga praeguseks on nõudlus taas langenud ja keskmised hinnad on pigem langemas, samas heas

asukohas ja planeeritud maade hinnatase on 2022 aasta hinnatasemest mõnevõrra kõrgem, seetõttu 2022. a tehingutele tehtud 5% kohandus.

#### Varaga seotud võrdluselemendid

Asukoht	Kõik võrreldavad tehingud asuvad samas regioonis, sarnaselt hinnatud asukohtades põhimaanteede läheduses, kohandused on saanud need maatükid mis paikne vahetult trassi ääres ning mille nähtavus on rahuldav.
Juurdepääs	Reeglina on hea juurdepääsuga kinnistud hinnatumad, vähese mahaõidu teega kinnistud on hinnatumad kui eraomandis või raskendatud juurdepääsuteega kinnistud. Kohanduse on saanud tehingud mille juurdepääs on halvem.
Kinnistu pindala	Mastaabiefekt, suurema üldpinnaga kinnistute ühikuhind on madalam kui väikesema üldpinna kinnistu ühikuhind. Tehtud on vastavad kohandused.
Tehnovõrgud	Tehnovõrkudega varustatud hoonestamata kinnistud on kõrgema hinnatasemega kui tehnovõrkudega varustamata kinnistud. Tehtud on vastavad kohandused.
Ehitusõigus	Kinnistute, millistele on määratud ehitusõigus, hinnatase on kõrgem, peamiselt on määravaks ehitisealune pind, hoonete arv ja sihtostarve.  Antud juhul on arvestatud ehitusalust pinda ja hoonete arvu. Tehtud on vastavad kohandused.

Väärtust mõjutavate tegurite lõikes kasutame erisuste hindamisel protsentuaalset kohandust, kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile. Kuluanalüüsi aluseks on asenduspõhimõte: kohandus leitakse mingi elemendi asenduskulude kaudu. Protsentuaalse kohanduse minimaalne täpsus on 5%, kuna see on vastavuses võrdlusinformatsiooni kvaliteediga.



## Võrdlustabel

äri- ja tootismaad	Tartu maakond, Tartu vald, Vahi alevik	Tartu maakond, Tartu linn, Kandiküla	Tartu maakond, Tartu linn, Kandiküla	Tartu maakond, Tartu vald, Raadi alev	hinnatav
hind (€)	335 000 €	600 000 €	454 300 €	565 000 €	x
hind (€/m <sup>2</sup> )	<b>27,15 €</b>	<b>43,19 €</b>	<b>23,64 €</b>	<b>35,64 €</b>	x
tehinu aeg	jaanuar 2023	jaanuar 2022	veebruar 2022	märts 2023	detsember 2023
aja kohandus	0%	5%	5%	0%	
ajaldatud hind (€/m <sup>2</sup> )	<b>27,1 €</b>	<b>45,3 €</b>	<b>24,8 €</b>	<b>35,6 €</b>	
asukoht piirkonna siseselt	Keskmiselt hinnatud asukoht, Tartumaal, Tartu linnas, maanteest eemal, tööstuspargi ala, nähtavus halvem, halvem	Keskmiselt kõrgemalt hinnatud asukoht, Tartumaal, Tartu linnas, Tartu ringteelt nähtav, halvem	Keskmiselt kõrgemalt hinnatud asukoht, Tartumaal, Tartu linnas, maanteest natuke eemal, rahuldav nähtavus, halvem	Keskmiselt kõrgemalt hinnatud asukoht Tartu vallas, Raadi alevis, maanteest eemal, tööstuspargi ala, nähtavus halvem	Keskmiselt kõrgemalt hinnatud asukoht Tartumaal, Tartu linnas, väga hea nähtavusega asukoht
asukoha kohandus	20%	10%	20%	20%	
juurdepääsu kirjeldus	Juurdepääs avalikult teelt	Juurdepääs avalikult teelt	juurdepääs üle eratee, servituut seatud, mahasõit pikem	Juurdepääs avalikult teelt	Juurdepääs avalikult teelt, piirneb tugimaanteega
juurdepääsu kohandus	0%	0%	5%	0%	
kinnistu pindala (m <sup>2</sup> )	12 341	13 892	19 220	15 854	33 964
kinnistu pindala kohandus	-15%	-15%	-10%	-15%	
tehnovõrkude kirjeldus	vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini, gaasitrass krundi piiril, elektriliitumispunkt 200/380V, 3x25A toodud krundi piirini parem	Liitumised krundi piiril, krundi piiril liitumispunkt vee ja kanalisatsioonitrassiga; liitumine elektriga 3x32A, liitumine gaasitrassiga parem	Liitumised krundi piiril, krundi piiril liitumispunkt vee ja kanalisatsioonitrassiga; liitumine elektriga 3x32A, liitumine gaasitrassiga parem	Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgustust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini; parem	maatükki läbib el.liin
tehnovõrkude kohandus	-20%	-20%	-20%	-20%	
Ehitusõiguse kirjeldus	Kehtiv DP, maksimaalne ehitiste arv on 2, lubatud krundi maksimaalne täisehitus: <b>38%</b> ehk 4685 m <sup>2</sup> , suurem ehitusõigus vs maa-ala pind, hoonete arv väiksem, parem	Olemas ehitusõigus läbi detailplaneeringu -täisehitus: <b>35%</b> , kinnistule võimalik rajada kuni 2 hoonet maksimaalse pinnaga ca 4737 m <sup>2</sup> , osa kinnistust el.liinide kaitsevöönd, suurem ehitusõigus vs maa-ala pind, hoonete arv väiksem, parem	Olemas ehitusõigus läbi detailplaneeringu -täisehitus <b>19%</b> , kinnistule võimalik rajada kuni 2 hoonet maksimaalse pinnaga ca 3650 m <sup>2</sup> , osa kinnistust el.liinide kaitsevöönd, väiksem ehitusõigus vs maa-ala pind halvem	Kehtiv DP, 80% äri ja 20% ühiskondlike ehitiste maa, lubatud krundi maksimaalne täisehitus <b>50%</b> ehk 7927m <sup>2</sup> , hoonete arv 2-3, suurem ehitusõigus vs maa-ala pind, hoonete arv väiksem, parem	Kehtestatud detailplaneering, määratud ehitusõigus (kuni 9 hoonet, äri- ja tootismaa, transpordimaad ehitusalune pind 7200 m <sup>2</sup> ), täisehitus <b>21%</b> kogu kinnistust
ehitusõiguse kohandus	-10%	-10%	5%	-20%	
kohanduste summa	-25%	-35%	0%	-35%	
kohandatud hind (€/m <sup>2</sup> )	<b>20,4 €</b>	<b>28,1 €</b>	<b>23,6 €</b>	<b>23,2 €</b>	
kohanduste absoluutsumma	65%	60%	65%	75%	
kaal	0,25	0,30	0,25	0,20	<b>1,00 €</b>
Kohandatud ühikuhind	5,09	8,42	5,91	4,63	
<b>kaalutud keskmine ehk kinnistu ühikuhinna turuväärtus (€/m<sup>2</sup>)</b>					<b>24,05 €</b>

Lõppväärtuse leidmiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kaalude andmise aluseks on kohanduste absoluutväärtuste summa – suurima kohanduste absoluutväärtuste summaga võrdlustehing saab väikseima kaalu ja vastupidi – kõige väiksema kohanduste absoluutväärtuste summaga võrdlustehingule antakse suurim kaal.

Ühikuhinnaks saame seega 24,05 €/m<sup>2</sup>.

**Äralõike katastriüksusest Vaksali tn 1 (pindalaga 1511 m<sup>2</sup>) väärtuseks saame 24,05 €/m<sup>2</sup> x 1511 m<sup>2</sup> = 36 339,55 eurot**

**Äralõike katastriüksusest Vaksali tn 1 (pindalaga 2048 m<sup>2</sup>) väärtuseks saame 24,05 €/m<sup>2</sup> x 2048 m<sup>2</sup> = 49 254,40 eurot**

Märkus: Vastavalt tellimuslepingule tuuakse väärtus välja ümardamata, kinnisasja m<sup>2</sup> väärtus ja väärtus 1 eurosendi täpsusega.

## 8.4 Kaasnev kahju, kui riik Transpordiameti isikus omandab äralõiked pindalaga 1511 m<sup>2</sup> ja 2048 m<sup>2</sup>

### *Otsese varalise kahju hindamine*

(1) Otsese varalise kahjuna hinnatakse kahju, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike väärtuses, kinnisasja kui terviku väärtuse vähenemises ega saamata jäävas tulus. Hinnatakse selgelt tuvastatud ja tõendatud otsene varaline kahju.

(2) 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.

(3) Kinnisasjast äralõike tegemisega kaasneva otsese varalise kahju hindamisel analüüsitakse:

- 1) kinnisasja tükeldumisest, suuruse vähenemisest, kuju ebaotstarbekamakas muutumisest, senise kasutusotstarbe muutumisest ja muust sellisest tagajärjest tulenevat mõju allesjääva kinnisasja väärtusele;
- 2) privaatsuse vähenemise mõju seoses ümbritsevasse keskkonda uute ehitiste püstitamisega või kõrghaljastuse vähenemisega, eelkõige elukondlikel ning äri- või puhkeotstarbelistel kinnisasjadel;
- 3) kinnisasja pindala vähenemise mõju kinnisasja kasutatavusele ja ühikuväärtusele ning sellest tulenevalt kinnisaja kui terviku turuväärtusele;
- 4) kuludokumentide alusel kinnisasja omandatavale osale viimase kümne aasta jooksul tehtud kasulikke kulutusi, seejuures võib juriidilisest isikust kinnisasja omaniku puhul aluseks võtta ehitiste jääkmaksumuse bilansis § 30 lõikes 3 sätestatud tingimustel (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 31).

### § 32. Saamata jääva tulu hindamine

(1) Saamata jäävaks tuluna hinnatakse kasu, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike väärtuses ega otseses varalises kahjus ning mida isik oleks enda tehtud ettevalmistuste tõttu tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu poleks ilmnenu.

(2) Saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 32).

Teostatav äralõike ala on ala, mis piirneb kraaviga ja mis on ka detailplaneeringus ette nähtud jätta transpordimaaks. Nimetatud äralõike teostamisega otsest varalist kahju mida äralõike väärtus ei kata ei teki kuna ehitusmaht ei vähene ja juurdepääs säilib. Hindaja ei tuvastanud ka saamata jäänud tulu.

**Kui riik Transpordiameti isikus omandab äralõiked pindalaga 1511 m<sup>2</sup> ja 2048 m<sup>2</sup> siis katavad äralõigete väärtused võõrandamisel kaasneva kahju.**

**Märkus:** Hindaja toob välja, et küll võib tekkida omanikul seoses äralõigete osa hüpoteegi alt vabastamisega täiendava eksperthinnangu tellimise vajadus, mis võib olla täiendavaks kaasnevaks kahjuks. Kuid selle vajadust ei oska hindaja üheselt prognoosida, see sõltub krediidiandja otsusest. Samuti ei oska hindaja täpselt öelda eksperthinnangu koostamise tasu maksumust, see sõltub konkreetse hindamisfirma teenustasust.

**Saamata jäävat tulu ei esine.**

## 9 Hindamistulemus

---

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 1511 m<sup>2</sup>, mõtteline osa kinnisasja osast, katastriüksusest Vaksali tänav T1 (kinnistu reg osa nr 1424304, katastritunnus 83101:003:0767, pindala 13 942 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%) harilik väärtus on **36 339,55 (kolmkümmend kuus tuhat kolmsada kolmkümmend üheksa eurot ja viiskümmend viis senti ehk 24,05 €/m<sup>2</sup> taandatuna maatüki äralõike pinnale**. Kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu ei esine, v.a punkti 8.4. lõpus toodud märkus.

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 2048 m<sup>2</sup>, mõtteline osa kinnisasja osast katastriüksusest Kitsepõllu tee T1 (kinnistu reg osa nr 1424304, katastritunnus 83101:003:0766, pindala 4915 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%), harilik väärtus on **49 254,40 (nelikümmend üheksa tuhat kakssada viiskümmend neli eurot ja nelikümmend senti ehk 24,05 €/m<sup>2</sup> taandatuna maatüki äralõike pinnale**. Kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu ei esine, v.a punkti 8.4. lõpus toodud märkus.

Kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu ei esine.

Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/-20%, tegemist on sarnaste varade keskmise täpsusega.

Hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu.

Lisad:

Lisa nr 1 Asukoha plaan ja fotod

Lisa nr 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Lisa nr 3 Väljavõte Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti plaanist

Lisa nr 4 Vastavuskinnitus EVS 875 Standardiseeriale

### Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja

vara hindaja, tase 7

kutsetunnistuse nr 176331

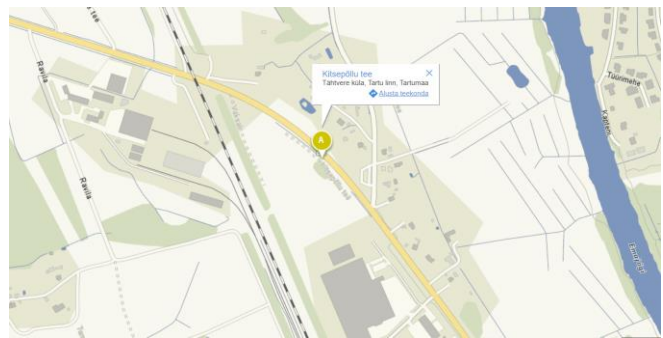
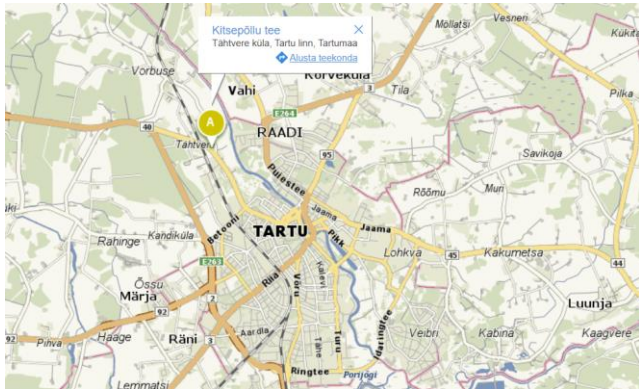
+372 507 2216

[andres.teder@pindi.ee](mailto:andres.teder@pindi.ee)

/allkirjastatud digitaalselt/

# Lisa 1 Asukohta plaan ja fotod

Asukoht









Maa-ameti aerofoto 2023-05-10

## Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

### Registriosa:

Registriosa number	1424304
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	Kitse-Põllu
Õigsuse märg	Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 11.12.2007
Digitoomik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 06.12.2012

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

#### Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	<a href="#">83101:003:0763</a> <a href="#">83101:003:0764</a> <a href="#">83101:003:0765</a> <a href="#">83101:003:0766</a> <a href="#">83101:003:0767</a>	Ärimaa 70%, Tootmismaa 30%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Kitsepõllu tee 2. Ärimaa 70%, Tootmismaa 30%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Kitsepõllu tee 4. Ärimaa 70%, Tootmismaa 30%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Kitsepõllu tee 6. Transpordimaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Kitsepõllu tee T1. Transpordimaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Vaksali tänav T1.	4450,0 m2 5178,0 m2 5479 m2 4915,0 m2 13942,0 m2	Maakatastri andmed üle võetud 29.11.2023.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	KT-INVEST OÜ (registrikood 10788029)	22.12.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.02.2016. Kohtunikuabi Tiiu Karu	kehtiv



### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	---	---	----------------

### IV jagu - HÜPOTEEGID

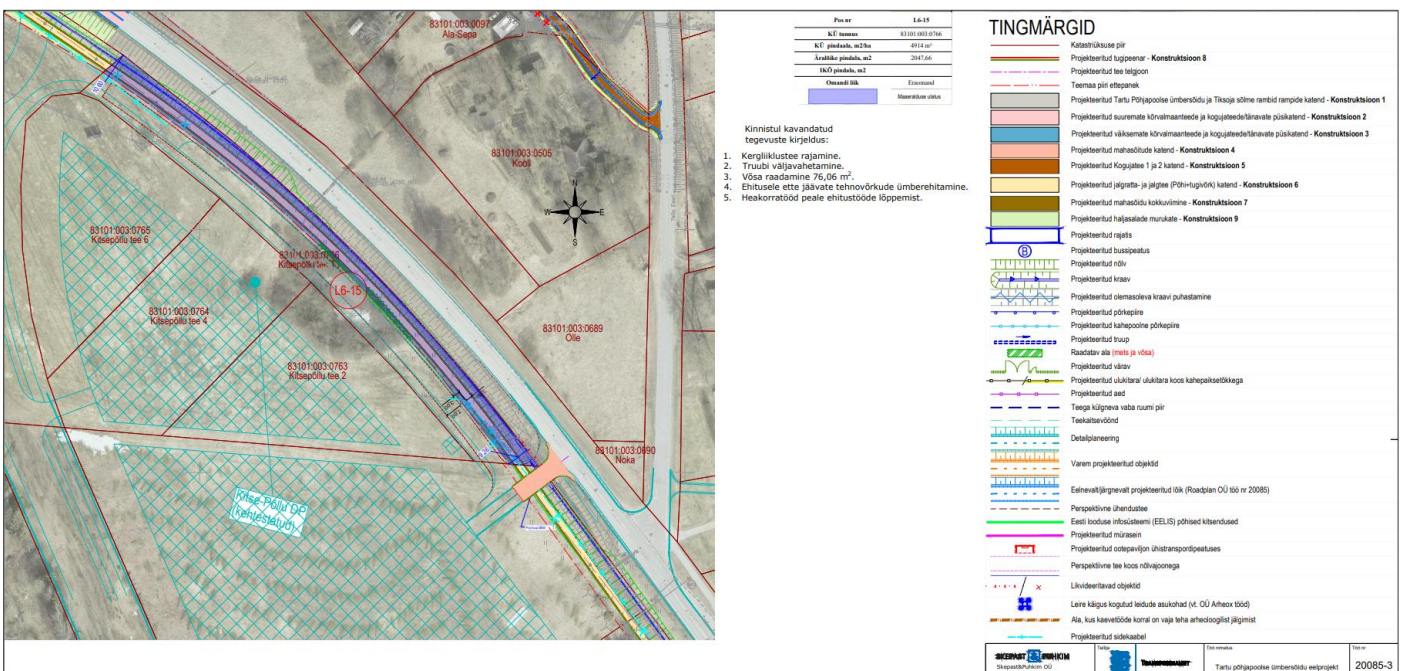
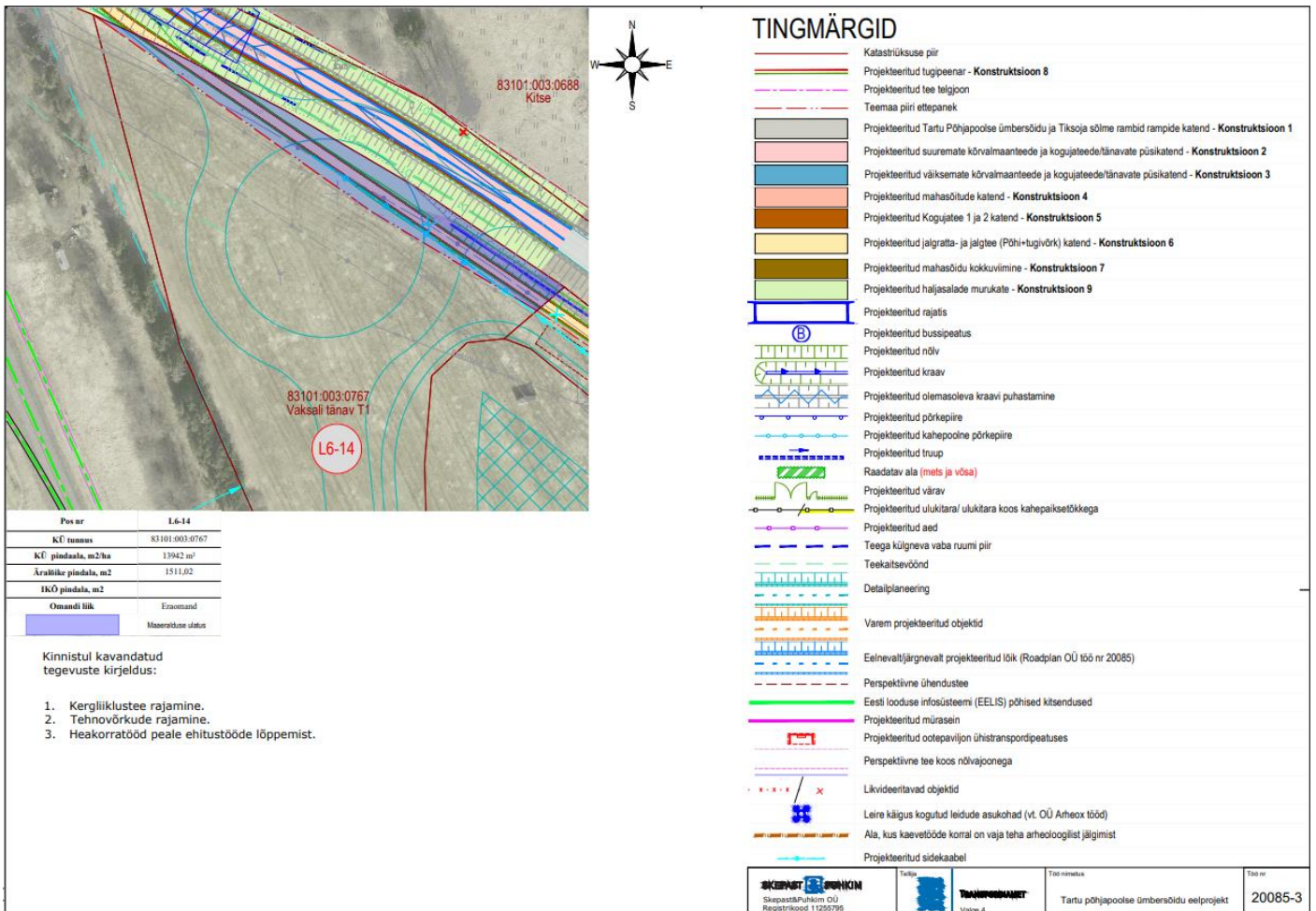
Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud. 30.05.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.06.2005. Kohtunikuabi M.Tolpinets	kehtiv
2	Hüpoteek summas kaks miljonit krooni aktsiaseltsi Hansapank (reg.kood 10060701), Tallinn kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks 30.05.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.06.2005. Kohtunikuabi M.Tolpinets	2000000 EEK		kehtiv

Asutus: Pindi Kinnisvara OÜ  
 Nimi: Andres Teder  
 Kuupäev: 27.01.2024 19:54:35

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



# Lisa 3 Väljavõtted Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti plaanist



## Lisa 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875

---

Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, va juhud, kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.

Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.

Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

### **Andres Teder**

Koostaja, kutseline hindaja

vara hindaja, tase 7

kutsetunnistuse nr 176331

+372 507 2216

[andres.teder@pindi.ee](mailto:andres.teder@pindi.ee)

/allkirjastatud digitaalselt/