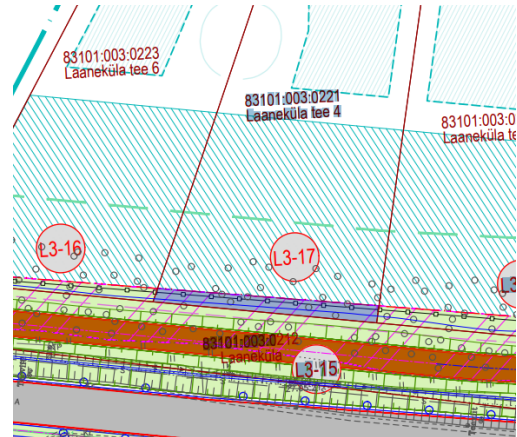


## Ekspert hinnang nr. 0170-23T



Adress:	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Laaneküla tee 4
Hinnatav vara:	Kinnistu reg.osa nr. 3732204, hoonestamata elumumaa ja planeeritav äralõike pindalaga 229 m <sup>2</sup>
Tellija:	Transpordiamet
Väärtuse kuupäev:	21.06.2023
Hindamisaruande kuupäev:	22.06.2023
<b>Turuväärtus</b>	69 337 €
1 m <sup>2</sup> hüvitusväärtus:	13.37 €
Äralõike hüvitusväärtus:	3 062 €
Otseselt kaasnev kahju juurdepääsutee pikendamise tõttu (elukondlik vara):	4818 €
Koostaja:	/allkirjastatud digitaalselt/ Grete Laanmets Kutseline hindaja Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

## SISUKORD

KOKKUVÕTE .....	3
1. Hindamise alused .....	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk .....	4
1.2 Hindamise algandmed .....	5
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused .....	5
2. Hinnatava Vara kirjeldus.....	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus .....	5
2.2 Asukoht .....	6
2.3 Maakasutus .....	8
2.4 Tehnosüsteemid .....	9
2.5 Äralõige .....	10
2.6 Vara kestlikkus .....	10
3. Turuülevaade .....	12
3.1 Majandusülevaade .....	12
3.2 Tartumaa, s.h Tartu linna hoonestamata maade turuülevaade.....	14
3.3 Turustatavuse analüüs.....	16
3.4 Pakkumisinfo .....	16
3.5 Müügitehingud.....	17
4. Hindamine.....	19
4.1 Vara parim kasutus.....	19
4.2 Hindamise meetodi valik.....	19
4.3 Äralõike hüvitusväärtuse hindamine.....	19
4.4 Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine .....	22
Lisa 1 Fotod.....	24
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte .....	25
Lisa 3 Maa-ameti avaliku teenuse kitsenduste andmed.....	27
Vastavuskinnitus standardi nõuetele .....	28

## KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnistu reg.osa nr. 3732204, hoonestamata elumumaa ja planeeritav äralõige pindalaga 229 m <sup>2</sup>
Aadress	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Laaneküla tee 4
Omanik	Laanekyla OÜ (registrikood 12077315)
Katastritunnus	83101:003:0221
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuse pindala	5186 m <sup>2</sup>
Detailplaneering	Olemas Tähtvere Vallavolikogu poolt kehtestatud Laaneküla elamurajooni kruntide ja lähiala detailplaneering nr DP-01-300, kehtestatud 08.01.2007. a.
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	22.06.2023
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	Kirjalik tellimus sõlmitud 27.03.2023 vastavalt töövõtulepingule nr 3.2-2/23/585-1
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Kinnisasjal keskmine (kuni 6 kuud), äralõikel likviidsus puudub või väga madal.
Hindamistulemuse täpsus	Keskmise täpsusklassiga, ±20%
Käibemaks	Hindamistulemus on toodud lõpphinnana, mis sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada müügihinnale käibemaks.
KOMMENTAARID	
-	
HINDAMISTULEMUS	
<b>Turuväärtus:</b>	69 337 €
1 m <sup>2</sup> hüvitusväärtus:	13.37 €
Äralõike hüvitusväärtus:	3 062 €
Juurdepääsutee pikenedamine elukondlikule varale:	4 818 €

### 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	Jah	Kõrghaljastuse olemasoluga on hindamisel arvestatud.
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:

/allkirjastatud digitaalselt/

Grete Laanmets

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

## 1. HINDAMISE ALUSED

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

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

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

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

**Hüvitusväärtus** (*compensation*) üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel (EVS 875-12). Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. (EVS 875-12)

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

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

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

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

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

### 1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

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

## 1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	21.06.2023
Kinnisvaraportaal <a href="http://www.kv.ee">www.kv.ee</a>	21.06.2023
Maa-ameti kodulehekülg <a href="http://www.maaamet.ee">www.maaamet.ee</a> ja kaardirakendus	21.06.2023
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	21.06.2023
Tartu linna üldplaneering Tartu linna veebileheküljelt, kehtestatud Tartu Linnavolikogu poolt 07.10.2021.a nr 373.	21.06.2023
Tähtvere Vallavolikogu poolt kehtestatud Laaneküla elamurajooni kruntide ja lähiala detailplaneering nr DP-01-300, 08.01.2007.	21.06.2023
Kohapealne ülevaatus	21.06.2023
Tellija poolt edastatud kirjalik informatsioon ja äraloike 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 paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust“ (EVS 875-4).

### Piiravad tingimused

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


## 2. HINNATAVA VARA KIRJELDUS


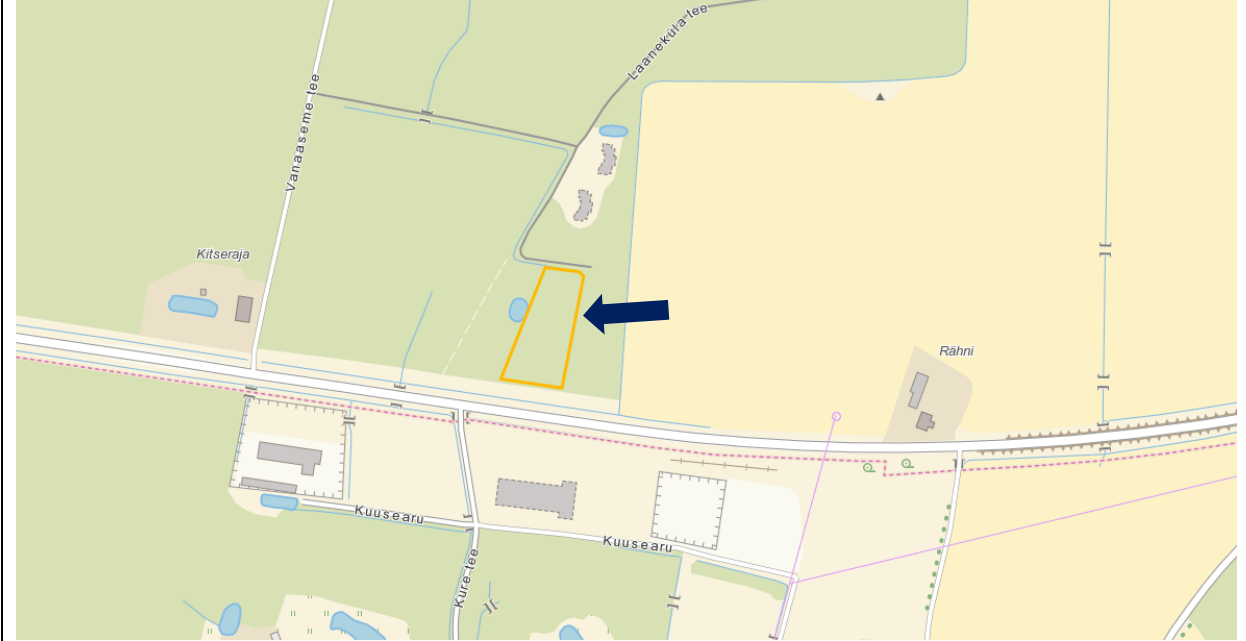
### 2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Laaneküla tee 4
Registriosa nr	3732204
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Laanekyla OÜ (registrikood 12077315)
Katastritunnus	83101:003:0221
Katastriüksuse pindala	5186 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Kanded registriosa III jaos	Kinnistusraamatu III jaos kanded puuduvad. <i>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</i>


Kanded registriosa IV jaos	Kinnistusraamatu IV jakku on kantud üks hüpoteek, millega hindamisel ei arvestata. <i>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</i>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad. Olemasolevad kitsendused ei oma mõju vara turuväärtusele, kuna ei piira vara sihipärasest kasutamist. <i>Maa-ameti kitsenduste väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 3.</i>
Rendilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad.

## 2.2 Asukoht

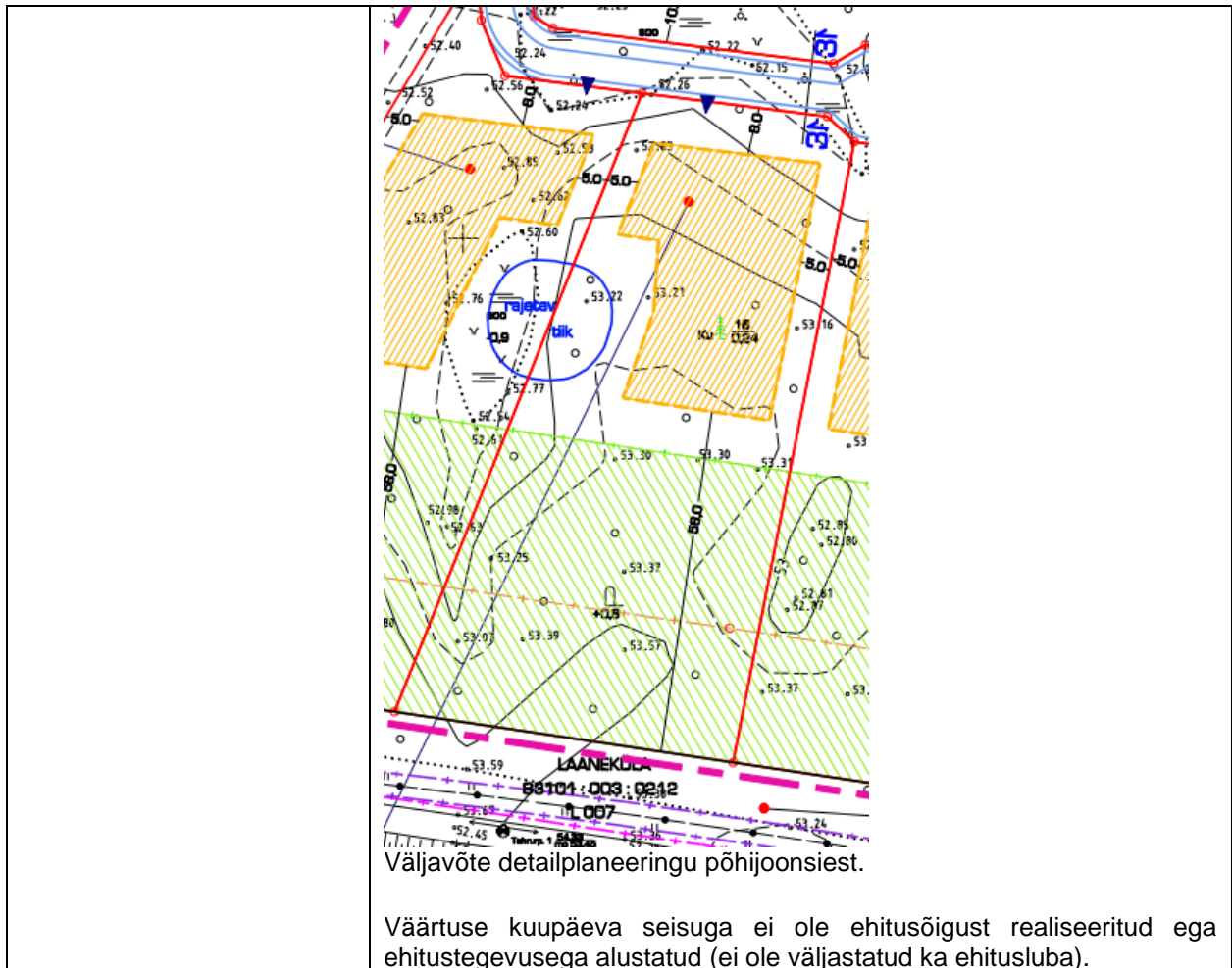
<b>Makroasukoht</b>	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Tartumaal Tartu linnas Vorbuse külas. Tartu kesklinn (Raekoja plats) ca 10 km.
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige endise Tähtvere valla teised piirkonnad, kuid tulenevalt tehingute vähesusest ka muud Tartust kuni 20 km raadiuses asuvad piirkonnad.
	
Allikas: Maa-ameti avalik teenus	
<b>Mikroasukoht</b>	
Iseloomustus	Lähinaabruses peamiselt hoonestamata maatulundusmaad (põllumassiivid ning metsatukad) ja üksikelamutega hoonestatud elamu- ja maatulundusmaad. Katastriüksus piirneb lõunast Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa põhimaanteeaga. Kinnistu vahetusläheduses (ca 50 m) asub Tallinn-Tartu-Luhamaa-Võru maantee.
Haljastus	Piirkonnas nii madal- kui ka kõrghaljastus, haritava maa massiivid, metsatukad.
Juurdepäas	Juurdepäas hinnatava varani oli enne üle mitteavalikult kasutatava Laaneküla tee (teeservituut seadmata), milleni oli juurdepäas üle Laeva Metsakond 33 kinnistu (servituut seadmata). Pärast teeprojekti realiseerimist suletakse otse mahasõit Laaneküla teelt põhimaanteele ja uus juurdepäas tagatakse mööda rajatavat sõlme, mistõttu teekond hinnatava varani pikeneb ca 2,2 km võrra.

		
	Projektlahenduse väljavõte	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Kinnistutel või teede ääres, piirkonnas tasuta parkimine.	
Kaugused	Sotsiaalobjektid	Ühistransport
	Kool ja lasteaiad ca 6,5 km kaugusel, pood ca 7,5 km kaugusel.	Ca 1 km kaugusel
		
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, põhiosas kompakitse kujuga (ristkülik), reljeefilt suhteliselt tasane.														
Katastriüksuse pindala ja kõlvikuline jaotus	<p>Pindala kokku 5186 m<sup>2</sup>.</p> <table border="1" data-bbox="584 954 1062 1021"> <tr> <td>Metsamaa 5128 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Muu maa 58 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Metsamaa 5128 m <sup>2</sup>	Muu maa 58 m <sup>2</sup>												
Metsamaa 5128 m <sup>2</sup>															
Muu maa 58 m <sup>2</sup>															
Parkimine	Kinnistul parkimisvõimalus puudub.														
Hooned ja rajatised	Puuduvad														
Haljastus	Suures osas kõrghaljastatud														
Veekogu	Kinnistul asub (süvendatav) tiik														
Piirded	Puudub														
Üldplaneering	Tartu üldplaneering 2040+ järgselt: EV – väikeelamu maa-ala. Vastuolud planeeringu ja tegeliku kasutuse vahel puuduvad.														
Detailplaneering	<p>Olemas Tähtvere Vallavolikogu poolt kehtestatud Laaneküla elamurajooni kruntide ja lähiala detailplaneering nr DP-01-300, 08.01.2007.</p> <p><b>Tabel 2. Krundi ehitusõigus</b></p> <table border="1" data-bbox="584 1379 1318 1514"> <thead> <tr> <th>Krundi aadress</th> <th>krundi pindala (m<sup>2</sup>)</th> <th>krundi kasut. sihtotstarve</th> <th>hoonete suurim lub.arv krundil</th> <th>hoonete suurim lub.ehitusal. pind</th> <th>lubatud min</th> <th>hoonete kõrgus max</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Laaneküla 4</td> <td>5186</td> <td>EE/ER</td> <td>2</td> <td>350 m<sup>2</sup></td> <td>6,0 m</td> <td>8,5 m</td> </tr> </tbody> </table>	Krundi aadress	krundi pindala (m <sup>2</sup> )	krundi kasut. sihtotstarve	hoonete suurim lub.arv krundil	hoonete suurim lub.ehitusal. pind	lubatud min	hoonete kõrgus max	Laaneküla 4	5186	EE/ER	2	350 m <sup>2</sup>	6,0 m	8,5 m
Krundi aadress	krundi pindala (m <sup>2</sup> )	krundi kasut. sihtotstarve	hoonete suurim lub.arv krundil	hoonete suurim lub.ehitusal. pind	lubatud min	hoonete kõrgus max									
Laaneküla 4	5186	EE/ER	2	350 m <sup>2</sup>	6,0 m	8,5 m									

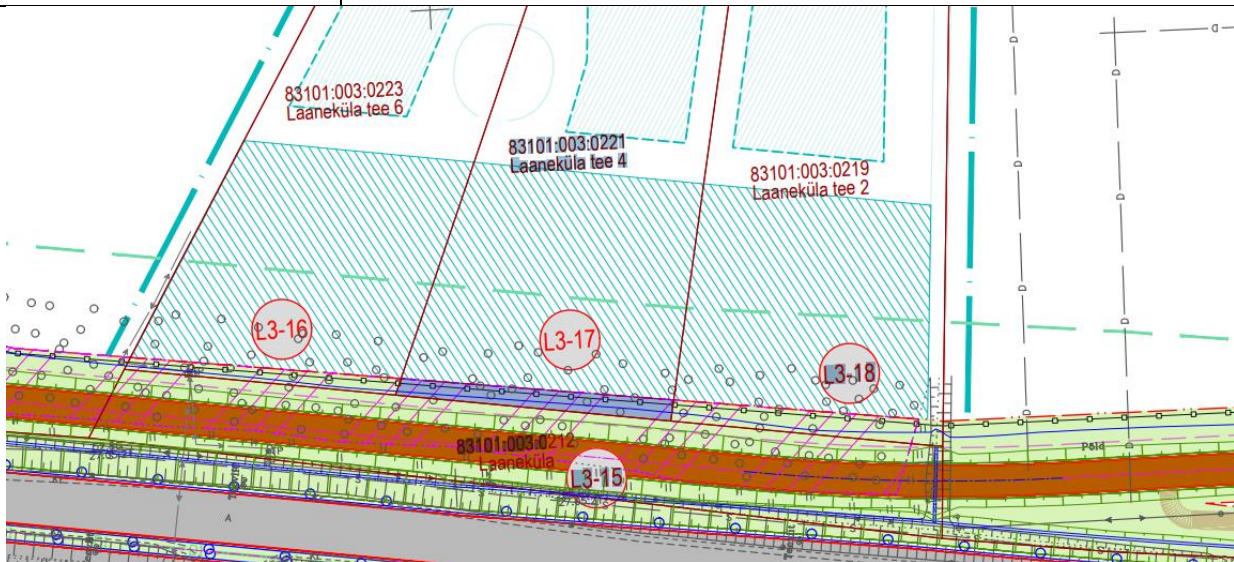




## 2.4 Tehnosüsteemid

Veevarustus	Hindajale teadaolevalt puudub
Kanaliseatsioon	Hindajale teadaolevalt puudub
Elektrivarustus	Hindajale teadaolevalt puudub

## 2.5 Äralõige

Pindala	229 m <sup>2</sup>
	
Märkus: Äralõige on kujutatud tumesinise värviga.	
Kuju	<p>Äralõige on väljavenitatud pikliku kujuga.</p> <p>Äralõige jääb täies ulatuses avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse. Arvestades äralõike iseloomu ja parameetritega ei ole äralõige vabal turul tegutsevatele turuosalistele atraktiivne.</p>
Paiknemine	Äralõige paikneb kinnisasja lõunaküljel, piirnedes lõunast transpordimaaga.
Haljastus, piirded	Äralõige on suures osas kõrghaljastatud, piirded puuduvad. Hindaja hinnangul on teostatav äralõige sedavõrd väikese pindalaga, et metsataksaatori kaasamine ja metsa väärtuse hindamine eraldi ei ole otstarbekas. Kõrghaljastuse olemasoluga on hindamisel arvestatud.
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	<p>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.</p> <p>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.</p>

## 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)

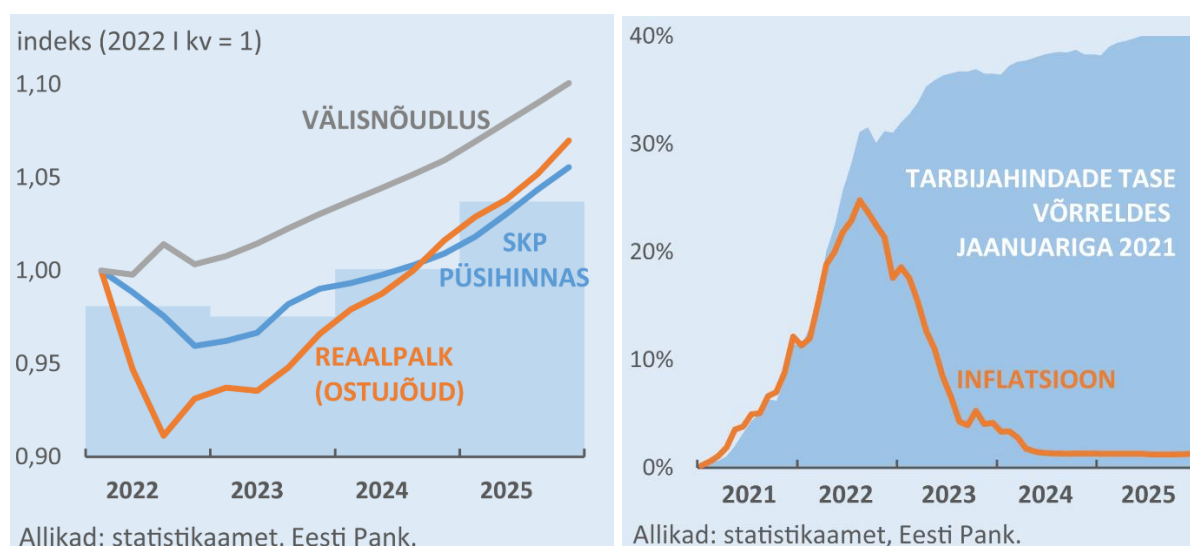
Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne ka pärast äralõike teostamist.

### 3. TURUÜLEVAADE

#### 3.1 Majandusülevaade<sup>1</sup>

PROGNOOS. Majanduse seis tänavu paraneb

Eesti Panga värskel majandusprognoosil kohaselt paranevad tingimused majanduskasvu taastumiseks. 2023. aasta vältel liigub SKP tõusujoones, ent kuna kasv ehitub eelmise aasta teises pooles aset leidnud majanduslangusele, jääb majanduse maht selle aasta kokkuvõttes 2022. aastaga võrreldes siiski 0,6% väiksemaks. Järgmistel aastatel majanduskasv tugevneb 3% lähedale. Sellele aitavad kaasa välisturgude taastumine, odavam energia, aeglasem tarbijahinna kasv, tarbijate ostujõu suurenemine ja nii ettevõtete kui ka majapidamiste kindlustunde paranemine, mis loob paremaid eeldused uute investeeringute tegemiseks. Kerkinud intressimäärade tingimustes kujuneb laenude ja investeeringute kasv siiski aeglasemaks kui enne mitmikriisi ning sellest tulenev tugi majandusele jääb tagasihoidlikumaks.



Prognoosiga seotud ebakindlus on endiselt suur. Kuigi tarneahelate ja energiaga seonduv määramatus on vähenenud, siis sõja ja geopoliitiliste pingete edasine kulg võivad märgatavalt muuta majanduse väljavaadet.

Majanduslangus suurt töötuse kasvu kaasa ei too. Oskustööjõu puudus motiveerib nõudluse taastumise ootuses töötajaid palgal hoidma, see paistab välja ka seni stabiilsena püsinud hõive näol. Hõivet hoiab hoolimata majanduse jahenemisest üleval muuhulgas see, et energiakriisis enam kannatanud valdkonnad on vähem tööjõumahukad. Tööpuudus on seni vähe kasvanud ja enamik lisandunud töötutest on Ukraina sõjapõgenikud. Hiljutise majanduslanguse tulemusel tööpuudus mõnevõrra veel suureneb ja tipneb sel aastal 7,2% juures, hakates seejärel uuesti kahanema.

Hinnatõusu aeglustumine jätkub. Veebruaris 17,6%ni küündinud inflatsioon peegeldab eelmise aasta esimeses pooles toimunud järsku hinnatõusu, samas kui alates 2022. aasta augustist on tarbijakorvi maksumus kasvanud üksnes 1,3%. Jooksva aasta keskpaigaks võib oodata inflatsiooni alanemist alla 10% ning aasta lõpuks 4% lähedusse. Hinnakasvu aeglustavad tõusev aastatagune võrdlusbaas ning energia ja toidutoormete odavnemine. Lisaks pidurdab hinnatõusu möödunud aastaga võrreldes nõrgem nõudlus, mis ei võimalda ettevõtetel hindu varasemas tempos tõsta, sest varem tarbimisele tuge pakkunud pandeemiasäästude ja teisest pensionisambast välja võetud raha turgutav mõju on kadunud. Eelmise aasta lõpus alanud keskmise palga ostujõu taastumine jätkub, jõudes tagasi languseelsele tasemele 2025. aastal.

<sup>1</sup> Allikas Eesti pank seisuga 28.03.2023

Hinnakasvu ülekandumine palkadesse ja kollektiivsed palgakokkulepped hoiavad palgakasvu sel aastal kiirena. Avaliku sektori palgakasv on 2023. aastal umbes 16%, erasektoris hoiab palgakasvusurvet nii miinimumpalga kui ka elukalliduse kerkimine. Kiire palgatõus siseturule orienteeritud tegevusaladel võib ohustada eksportivate ettevõtete konkurentsivõimet vaatamata sellele, et Eesti töötleva tööstuse palgad jäävad veel kaugelt alla Põhjamaade ja Lääne-Euroopa taseme. Tööstussektori hinnaootused on järsult kahanenud, mis viitab, et tootmiskulude kasvu edasi kandmine toodangu lõpphinda on muutunud varasemaga võrreldes keerulisemaks.

Edasine majanduskasv sõltub rahvusvahelisest konkurentsivõimest. Ettevõtete hinnang rahvusvahelisele konkurentsivõimele on langenud madalseisu. Eesti majandus on tavaliselt kriisidest taastunud tänu ekspordi elavnemisele, kuid sel korral ei pruugi see nii minna. Energiakriisi ja sõja majandusliku mõju tõttu on mitmete tootmissisendite kättesaadavus halvenenud ja nende hinnad kallinenud Eesti eksportööride jaoks enam kui konkurentidel. Eksportijate konkurentsivõimet võib veelgi kahjustada see, kui valitsemissektori eelarve puudujääk tekitab peamiselt siseturule orienteeritud ettevõtete jaoks rahalise stiimuli ning see toob kaasa täiendava hinna- ja palgakasvu surve.

Tänavune eelarvepuudujääk suureneb enam kui miljardi euro võrra — 3,8%ni SKPst. Valitsemissektori kulutuste kasvu kiirendavad avaliku sektori töötajate palgafondi märkimisväärne kasv ja investeeringud, samas kui riigi tulude kasv aeglustub. Samuti tõstab sel aastal kulutusi laste- ja peretoetuste hüppeline suurendamine koos vanaduspensionide indekseerimise ja ühekordse lisatõusuga. 2024. aastast alates sõltub eelarve puudujääk sellest, milliseid otsuseid riigi kulude ja tulude kohta loodav koalitsioonivalitsus teeb. Eelarvedistsipliini taastamine on oluline selleks, et vältida riigi võlakoormuse ja intressikulude kasvu ning leevendada hinnakasvusurvet majanduses. Eesti seadusandlus peaks lähtuma võlakoormuse kasvu kontrolli alla saamise eesmärgist isegi siis, kui ettevaates peaksid ühtsed Euroopa eelarvereeolid muutuma väiksema võlakoormusega riikide jaoks lõdvemaks.

## Eesti Panga majandusprognosi põhinäitajad

avaldatud 28.03.2023

	2020	2021	2022	2023*	2024*	2025*
majanduse maht jooksevhindades miljardites eurodes	27,43	31,35	36,12	38,80	40,49	42,83
majanduskasv püsihindades %	-0,5%	8,0%	-1,3%	-0,6%	2,6%	3,6%
hinnatõus %	-0,4%	4,6%	19,4%	9,0%	1,8%	1,3%
töötus %	6,9%	6,2%	5,5%	7,2%	6,8%	5,8%
keskmine brutopalk eurodes	1 448	1 547	1 685	1 866	1 979	2 101
keskmise palga muutus %	2,9%	6,8%	8,9%	10,8%	6,1%	6,1%
eelarvetasakaal % SKPst	-5,5%	-2,4%	-1,0%	-3,8%	-3,7%	-3,2%

\* prognoos

Märkus. Prognoos ei sisalda võimalikke erakordselt suuri rahvusvaheliste korporatsioonide tehinguid.

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

### 3.2 Tartumaa, s.h Tartu linna hoonestamata maade turuülevaade

Hoonestamata maade turu võib laias laastus jagada kolmeks: elamukrundid, äri- ja tootmisotstarbelised krundid ning hoonestamata maatulundusmaad. Tartu maakonnas tervikuna on aktiivseim hoonestamata maatulundusmaade sektor – hoonestamata maatulundusmaadega toimub maakonnas ligi 50% hoonestamata maade tehingutest. Siinkohal on aga oluline välja tuua, et hoonestamata maatulundusmaade seas on lisaks põllu- ja metsamajanduslikule maale ka palju arenduspotentsiaaliga maid.

Viimaste aastate vältel on tänu madalatele laenumarginaalidele ja üldisele elatustaseme tõusule hoonestamata maade turg olnud väga aktiivne ning Tartu lähiümbrusesse on arendatud mitmeid uusi elamurajoone. Samuti on olnud suur nõudlus nii Tartu linnas kui ka väljaspool linna hinnatud piirkondades paiknevate ehitusõigusega maatükkide järele.

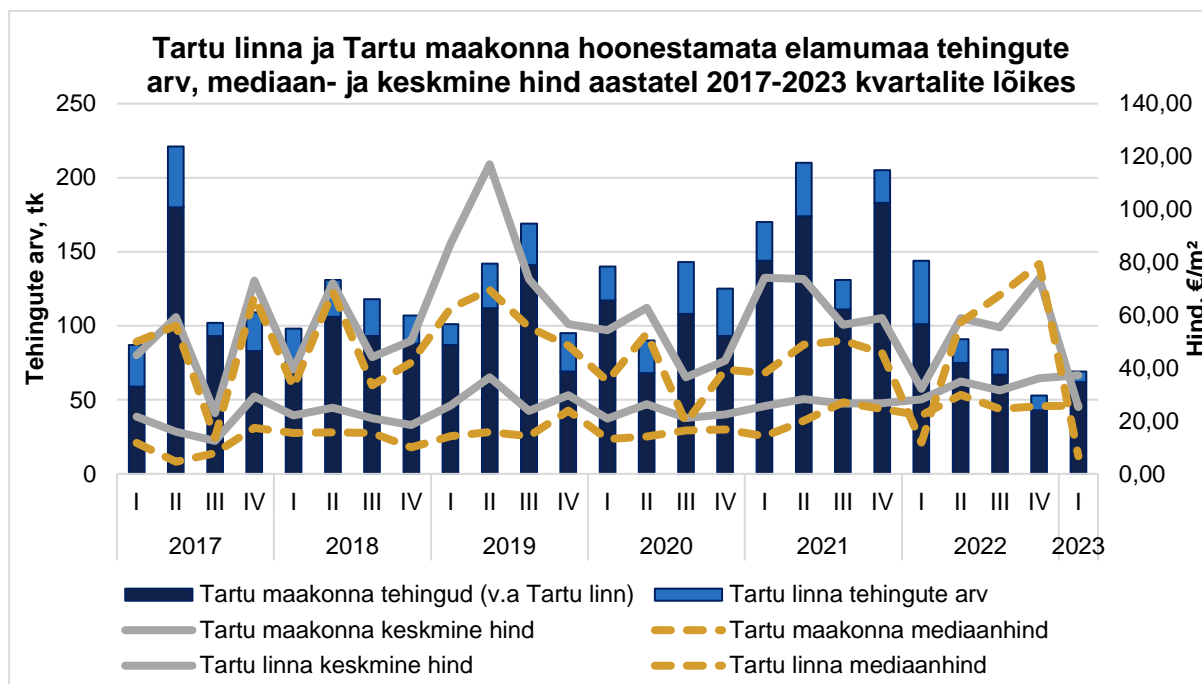
Samuti on suur nõudlus püsinud ka maatulundusmaade vastu, eelkõige metsamaade ning haritud põllumaade osas. Haritava maa puhul on nõudlus eriti kõrge intensiivse põllumajandustootmisega piirkondades, kus vabade maade osakaal on madal, sest suur osa haritavatest maadest on koondunud suuremate tootjate kätte või kaetud pikaajaliste rendilepingutega. Taolistel puhkudel on suuremad ettevõtjad nõus haritavaid maid omandama ka oma tegevuspiirkonnast üha kaugemal.

#### Tartumaa hoonestamata elamumaad

Ajaperioodil 2017-2021 toimus Tartumaa kinnistutega, mille sihtotstarve oli elamumaa aasta-aastalt tehingute arvu tõus (2017.a 509 tk, 2018.a 454 tk, 2019.a 507 tk, 2020.a 498 tk, 2021.a 716 tk). 2022. aastal on tehingute arv märgatavalt langenud (372 tk). Tehingute arvu languse põhjusena võib välja tuua eelkõige väga kiire hinnatõusu viimase paari aasta jooksul, kuid ka üleüldise majandusliku olukorra ja euribori tõusu, mis on inimeste kindlustunnet tugevalt vähendanud.

Kui alates 2009. aastast on keskmine ruutmeetrihind püsinud suhteliselt stabiilne (12-14 €), siis 2018-2021 oli keskmine hind tõusnud 22-29 €/m<sup>2</sup>. Keskmine ruutmeetrihind on viimastel aastatel olnud tugevas tõusus ning saavutanud rekordi käesoleva aasta I kvartalis (37 €/m<sup>2</sup>).

Tartu linnas tehti kõige rohkem tehinguid 2020. aastal (112 tk). Kui ajaperioodil 2010-2013 püsis keskmine hind 30-40 € vahel, siis 2014. aastal langes hind 22€-ni. Alates 2016. aastast on Tartu linnas hoonestamata elamumaa keskmine hind olnud tõusujoones (2016.a 43€, 2017.a 50 €, 2018.a 51€, 2019.a 84 €). 2020. aastal langes hoonestatud elamumaa keskmine ruutmeetrihind 49 €-ni. 2021. aastal tõusis hoonestatud elamumaa keskmine ruutmeetrihind Tartu linnas 66 €-ni ja langes 2022. aastal 55 €-ni.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Tartu linna lähivaldadest on hoonestamata elamumaa sihtsotstarbega kinnistute tehingute arv olnud kuni 2022. aastani tõusvas joones. Tehingute arvu tõusu põhjuseks on viimastel aastatel suurenenud arendustegevus. Kõige rohkem ehitatakse üksik-, paaris- ja ridaelamuid. Hoonestamata kinnistute müügitehinguid on Tartu linnas võrreldes naaberomavalitsustega vähe ning seda põhjusel, et Tartu linnas on vaba maad vähe.

Siiski on viimastel aastatel märgata tehingute arvu tõusu. Põhjus peitub turu aktiveerumises nii üksikelamute kui kortermajade ehituses. Üldiselt soetatakse korterelamu ehitusõigusega kinnistuid hoonestamise ja korterite realiseerimise eesmärgil. Tulenevalt pikemast tasuvusajast üürimajadeks taolisi varasid reeglina ei soetata. Kuigi turul on nõudlus üüripindadele olemas, ei ole võimalik saada üüritulu, mis kataks mõistliku aja jooksul maa soetus- ja ehituskulu.

Tartumaa hoonestamata elamumaa kinnistute ostu-müügi tehingute maht aktiivsemates turupiirkondades poolaastate kaupa perioodil 2013-2022:

Aeg	Tartumaa	Tartu linn	Luunja vald	Kambja vald	Tartu vald	Kastre vald	
2013	I	128	18	9	59	26	5
	II	152	24	19	54	24	17
2014	I	217	75	17	66	19	11
	II	128	19	15	46	25	12
2015	I	207	28	12	65	33	44
	II	205	38	20	44	46	30
2016	I	216	48	20	57	26	44
	II	175	26	32	50	24	23
2017	I	308	69	89	78	20	16
	II	211	35	21	70	36	19
2018	I	229	50	26	75	36	18
	II	225	44	51	60	25	19
2019	I	208	45	35	77	32	31
	II	244	55	29	74	14	26
2020	I	233	46	20	65	33	20

Aeg		Tartumaa	Tartu linn	Luunja vald	Kambja vald	Tartu vald	Kastre vald
2021	II	268	66	36	62	32	28
	I	380	62	56	77	79	47
	II	336	44	48	65	52	25
2022	I	235	59	31	31	60	10
	II	137	27	23	9	22	33

Maakonna hoonestamata elamumaade põhiliseks hinda mõjutavaks teguriks on kaugus Tartu linna piirist, infrastruktuur ja varustus tehnosüsteemidega. Turul on enameelistatud hea infrastruktuuriga kesklinna lähedased piirkonnad. Samuti on oluline tsentraalsete kommunikatsioonide lähedus, kuna trasside väljaehitus on arendajale liialt kulukas.

### 3.3 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Põhiliselt inividid, kes soovivad Tartu linna lähedusse üksikelamu ehitamiseks sobivat krunti.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Rahuldab osaliselt. Positiivsed tegurid: üksikelamu ehitusõigus, vara paikneb Tartu linna, Tartu linna läheduses. Negatiivsed tegurid: vara vahetus läheduses (ca 50m) asub Tallinn-Tartu-Luhamaa-Võru maantee (vähem privaatsust ja suurem mürafoon).
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Suurem osa on võimeline, väiksem või keskmine osa soovib soetada.
Müügiperiood	Kinnisasjal keskmine (kuni 6 kuud), äralõikel likviidsus puudub või väga madal.
Missugused on oodatavad müügihinnad	Erinevate kriiside mõjul (lisaks laenude intresside kasv) võib tõenäoliselt toimuda mõningane hindade korrigeerimine allapoole.
Alternatiivsed kasutused	Lähemas perspektiivis puuduvad.

### 3.4 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Käesoleval hetkel on Tartu maakonnas pakkumises 211 hoonestamata elamumaa kinnistut, neist Tartu linnas 36 tk.
Pakkumishinnad	Hoonestamata elamumaa kinnistute pakkumishinnad on sarnases turupiirkonnas valdavalt vahemikus ca 10,9 – 25,4 €/m <sup>2</sup> ehk ca 55 000 – 79 900 €, sõltudes täpsest asukohast, krundi suuruselt, kommunikatsioonide olemasolust jm.

Allikas: [www.kv.ee](http://www.kv.ee)

Toome välja [www.kv.ee](http://www.kv.ee) portaalist mõned elamumaa pakkumised sarnasest turupiirkonnas:

Asukoht	Pakkumishind, €	Pindala, m <sup>2</sup>	Hind, €/m <sup>2</sup>	Lisainformatsioon
Ojaääre Räni küla Kambja vald	55 000	5058	10,9	Maatulundusmaa, projekteerimistingimused olemas (üksikelamu ja kolme kõrvalhoone ehitamise võimalus), elekter ja kommunikatsioonid puuduvad, juurdepääs kruuskattega teelt, madalhaljastus.
Pilka tee 27 Pilka küla Luunja vald	70 000	5245	13,4	Elamumaa, detailplaneering puudub, ehitusõigus vastavalt üldplaneeringule, elekter 3x16A, kommunikatsioonid puuduvad, juurdepääs kruusakattega teelt, madalhaljastus.



Asukoht	Pakkumishind, €	Pindala, m <sup>2</sup>	Hind, €/m <sup>2</sup>	Lisainformatsioon
Kase tee 4 Vorbuse küla Tartu linn	79 900	5960	13,4	Elamumaa, üldplaneeringu järgselt üksikelamu ehitusõigusega krunt, ehitusluba ja ehitusprojekt olemas, kommunikatsioonid ja elekter puuduvad, juurdepääs kõvakattega teelt, madalhaljastus.
Kasearu 1 Rahinge küla Tartu linn	87 900	3480	25,3	Elamumaa, detailplaneeringuga kinnistu (lubatud ehitada kaks kahekorruselist ehitist ehitusaluse pinnaga kokku 300 m <sup>2</sup> või kahe korteriga korterelamu), tsentraalse vee ja kanalisatsiooni ning elektriga liitumine kinnistu piiril, juurdepääs kruusakattega teelt, madalhaljastus.
Kuusearu 3 Rahinge küla Tartu linn	79 900	3145	25,4	Elamumaa, detailplaneeringuga kinnistu (lubatud ehitada kaks kahekorruselist ehitist ehitusaluse pinnaga kokku 300 m <sup>2</sup> või kahe korteriga korterelamu), tsentraalse vee ja kanalisatsiooni ning elektriga liitumine kinnistu piiril, juurdepääs kruusakattega teelt, madalhaljastus.

#### 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 Tartu maakonna hoonestamata elamumaadega:

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/m <sup>2</sup>	Pindala, m <sup>2</sup>	Lisainformatsioon
1	Tila küla Tartu vald	05.2023	46 000	8,66	5314	Elamumaa, ehitusõiguse määramiseks vajalik taotleda projekteerimistingimused, elekter 3x6A, lokaalne vesi (puurkaev), kanalisatsioon tuleb lahendada lokaalselt, madalhaljastus, juurdepääs asfaltkattega teelt.
2	Reola küla Kambja vald	05.2023	36 000	19,66	1831	Elamumaa, detailplaneering kehtestatud (kuni 2-korruselise hoone ehitusõigus), elekter ja kommunikatsioonid puuduvad, madalhaljastus, juurdepääs vaja rajada üle naaberkinnistu.
3	Visnapuu küla Kambja vald	05.2023	20 000	3,96	5054	Elamumaa, ehitusõiguse määramiseks vajalik taotleda projekteerimistingimused, elekter 3x10A, kommunikatsioonid puuduvad, madalhaljastus, juurdepääs kruusakattega teelt.
4	Kõrveküla alevik Tartu vald	04.2023	80 000	48,19	1660	Elamumaa, detailplaneering kehtestatud (kuni 2-korruselise hoone ehitusõigus), elekter 3x32A, kommunikatsioonid

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/m <sup>2</sup>	Pindala, m <sup>2</sup>	Lisainformatsioon
						puuduvad, juurdepääs kõvakattega teelt, madalhaljastus.
5	Räni alevik Kambja vald	04.2023	65 000	43,42	1497	Elamumaa, detailplaneering kehtestatud (kuni 2-korruselise üksikelamu ehitusõigus), elekter 3x16A, vesi ja kanalisatsioon eraomandis olevalt kinnistult (servituut seadmata), madalhaljastus, juurdepääs üle eraomandis oleva tee (servituut seadmata).
6	Reola küla Kambja vald	04.2023	40 000	18,89	2117	<b>Elamumaa, detailplaneering kehtestatud (kuni 2-korruselise hoone ehitusõigus), elekter ja kommunikatsioonid puuduvad, juurdepääs kruusakattega teelt, kaugus Tartu linnast ca 11 km.</b>
7	Vissi küla Nõo vald	02.2023	63 000	17,67	3564	Elamumaa, projekteerimistingimused seatud (kuni 2-korruselise elamu ehitusõigus), elekter 3x6A, tsentraalsete kommunikatsioonidega liitunud, juurdepääs kruusakattega teelt, kõrghaljastatud krunt.
8	Kõrveküla alevik Tartu vald	02.2023	88 000*	57,44	1532	Elamumaa, detailplaneering kehtestatud (kuni 2-korruselise üksikelamu ehitusõigus), elekter 3x6A, tsentraalsed kommunikatsioonid, madalhaljastus, juurdepääs asfalkattega teelt.
9	Rahinge küla Tartu linn	01.2023	75 000	12,34	6077	<b>Elamumaa, detailplaneeringuga kinnistu (üksikelamu ehitusõigus), elekter 3x10A, lokaalne vesi, kanalisatsioon puudub, juurdepääs kõvakattega teelt, vähene kõrghaljastus, kinnistu piirneb Ilmatsalu jõega, kaugus Tartu linnast ca 10 km.</b>
10	Haage küla Tartu linn	11.2022	63 000	32,18	1958	Elamumaa, detailplaneeringuga (kuni 2-korruselise üksikelamu ehitusõigus koos kõrvalhoonega) hoonestamata krunt, kõrg- ja madalhaljastus, juurdepääs üle naaberkiinnistu, servituut seatud, elektri ja kommunikatsioonidega liitumise võimalus krundi piiril, kaugus tartu kesklinnast ca 10 km.

Allikas: maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

\*- Tehingu hind sisaldas käibemaksu

## 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).

Ekspert hinnangu koostaja on seisukohal, et arvestades hinnatava vara asukohta, õiguslikult lubatud ning tegelikku kasutust, füüsilist võimalikkust ja finantsmajanduslikku otstarbekust, on hinnatava vara parimaks kasutuseks olemasolev elukondlik kasutus, sest nii omandab vara kõrgeima väärtuse. Parima kasutuse kontekstis on oluline märkida, et vara parimaks kasutuseks on vara kasutamine ühtse tervikuna ja omakasutuses.

Äralõike puhul on tegemist ebakorrapärase kujuga maa-alaga, mis asub Tartu linnas Vorbuse külas ning jäädes avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse.

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 Hindamise meetodi valik

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

Hinnatava vara turuväärtuse leidmisel kasutame võrdlusmeetodit (sobivaim meetod sarnaste varade hindamisel).

#### **Võrdlusmeetod:**

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

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

**Äralõike hüvitusväärtuse hindamisel oleme lähtunud EVS875-12 punktist 6.3.4:** Äralõike korral, mis oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, võib alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse.

### 4.3 Äralõike hüvitusväärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad <sup>2</sup>	Rõhutatud kirjas väljatoodud tehingud, mis sobivad eelkõige tehingu aja, asukoha ja/või maatüki suuruse poolest.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid.
Võrdlusühik	Varade võrdlemisel oleme kasutanud pinnahihuhindasid (€/m <sup>2</sup> ), kuna taoliste varadega kaubeldakse valdavalt pinnahihuhinna alusel.

<sup>2</sup> 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	Alates möödunud aasta IV kvartalist oleme hinnatavas turusektoris arvestanud mõõdukat hinnalangust.
Kinnistu pindala	Üldjuhul on suurema pindalaga kinnistute tervikhinnad turul kõrgemad; ruutmeetrihinnad on üldiselt kõrgemad väiksematel kinnistutel (nn mastaabiefekt).
Asukoht	Keskustele ja teeninduspunktile lähemal paiknevad kinnistud on enam hinnatud. Samuti on oluline mürafoon ja piirkonna maine.
Kommunikatsioonid	Tsentraalsed kommunikatsioonidega kinnistu on turul enamhinnatud. Lisaks on tasuta liitumistega kinnistud hinnatumad kui ilma liitumiseta kinnistud.
Juurdepääs	Enam hinnatud on ligipääs asfalteeritud ja avalikus kasutuses olevatelt tänavatelt.
Haljastus	Enam hinnatud on kõrghaljastusega kinnistud. Madalhaljastuse korral on hinda mõjutavaks teguriks heakorrasus.
Detailplaneering/ projekteerimistingimused	Kehtestatud detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega varad on enamhinnatud.
Veekogu	Enam hinnatud on kinnistud, millel on olemas veekogu või mis piirnevad veekoguga.

Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju turuväärtusele on marginaalne.

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD:		
		6	9	10
Tehingu hind (€)	<b>Kohandamisel lähtutakse m<sup>2</sup> hinnast</b>	40000	75000	63 000
<b>Ruutmeetrihind. €</b>		18.89	12.34	32.18
<b>Aeg</b>	juuni.2023	04.2023	01.2023	11.2022
<i>Kohandus</i>		0%	0%	-5%
<b>Ajaldatud hind</b>		<b>18.89</b>	<b>12.34</b>	<b>30.57</b>
<b>Krundi pindala. m<sup>2</sup></b>	5386	2117	6077	1958
<i>Kohandus</i>		-30%	10%	-35%
<b>Asukoht</b>	Laaneküla tee 2, Vorbuse küla, Tartu linn, kaugus Tartu kesklinnast ca 10 km, piirneb Tallinn - Tartu - Luhamaa - Võru maanteega	Reola küla, Kambja vald, kaugus Tartu kesklinnast ca 11 km, Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa maantee ca 600 m kaugusel, parem	Rahinge küla, Tartu linn, Kaugus Tartu kesklinnast ca 10 km, suurema liiklustihedusega maantee ca 1,5 km kaugusel, parem	Haage küla, Tartu linn, kaugus tartu kesklinnast ca 10 km, suurema liiklustihedusega maantee ca 1,5 km, parem
<i>Kohandus</i>		-5%	-10%	-15%
<b>Kommunikatsioonid</b>	Elektriliitumine ja kommunikatsioonid puuduvad	Elekter ja kommunikatsioonid puuduvad, vajalik lahendada lokaalselt, samaväärne	Elekter 3x10A, olemas salvkaev, kanalisatsioon tuleb lahendada lokaalselt, mõnevõrra parem	Elektri ja tsentraalse veega liitumise võimalus kinnistu piiril, kanalisatsioon tuleb lahendada lokaalselt, mõnevõrra parem
<i>Kohandus</i>		0%	-5%	-5%
<b>Juurdepääs</b>	Otsene juurdepääs kõvakatteta teelt. Osaliselt üle eratee, mis detailplaneeringu	Otsene juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, viimased 100 m kruusakatteta, samaväärne	Kõvakatteta teelt (Rohu tn vähesel määral asfalteerimata), samaväärne	Üle eraomandis oleva kinnistu (transpordimaa 100%), asfalkatteta tee, servituut

	HINNATAV VARA	VÕRD LUSVARAD :		
		6	9	10
	järgselt peaks olema avalikult kasutatav			seatud, mõnevõrra parem
Kohandus		0%	0%	-5%
<b>Haljastus</b>	Kõrghaljastus	Madalhaljastus, kehvem	Vähene kõrghaljastus, kehvem	Madalhaljastus, kehvem
Kohandus		5%	5%	5%
<b>Detailplaneering, ehitusõigus, hoonestus</b>	Hoonestamata krunt, koostatud detailplaneering, üksikelamu ehitusõigus	Detailplaneering kehtestatud, kuni 2-korruselise elamu ehitusõigus, hoonestamata krunt, samaväärne	Olemas detailplaneering (üksikelamu ehitusõigus), samaväärne	Detailplaneering kehtestatud, kuni 2-korruselise elamu ehitusõigus, hoonestamata krunt, samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Veekogu</b>	Kinnistul asub tiik	Puudub, kehvem	Vara piirneb Ilmatsalu jõega, samaväärne	Puudub, kehvem
Kohandus:		5%	0%	5%
<b>Kohandus kokku:</b>		<b>-25%</b>	<b>0%</b>	<b>-50%</b>
Kohandatud hind (€/m <sup>2</sup> ):		14,17	12,34	15,28
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa:</b>		<b>45%</b>	<b>30%</b>	<b>75%</b>
Osakaal lõpphinnas:	100%	40,00%	50,00%	10,00%
<b>Kaalutud hind. €/m<sup>2</sup></b>	<b>13,37</b>	<b>5,67</b>	<b>6,17</b>	<b>1,53</b>

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:  $5,67 + 6,17 + 1,53 = 13,37 \text{ €/m}^2$

**$13,37 \text{ €/m}^2 \times 5 \text{ 186 m}^2 = 69 \text{ 337 €}$**

#### **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 (€/m<sup>2</sup>).

$229 \text{ m}^2 \times 13,37 \text{ €/m}^2 = 3 \text{ 061,73 €}$  ehk ümardatult **3062 (kolm tuhat kuuskümmend kaks) €**.

Hinnatud tulemus on toodud lõpphinnana, mis sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada müügihinna käibemaks.

Hinnatud tulemus on vastavate varade sektoris keskmise täpsusklassiga (+/- 20%).

#### 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 pikenedamine.

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 pikenedamine.** Hindajale on esitatud riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu eelprojekti üldskeem (Kardla), mille kohaselt pikeneb juurdepääs elukondlikule varale 2,2 km. Elukondliku vara puhul kasutatakse juurdepääsuteed valdavalt igapäevaselt ning kuna aastaste sõitude arvuks on arvestatud 365, siis teekonna pikenedamine ühel päeval on kokku 4,4 kilomeetrit.

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

Tabel juurdepääsu kadumise või halvenemise hüvitamise kohta

Hoonestatud elukondlik kinnistu – teekonna pikenedmine hüvitatakse 10 aasta eest ja aluseks 0,3 €/km		
Teekonna pikenedmine km	Aastaste sõitude arv	Summaarne hüvitis
1	365	1095
2	365	2190
3	365	3285
4	365	4380
5	365	5475
6	365	6570
7	365	7665
8	365	8760
9	365	9855
10	365	10950

Allikas: Väljavõte Kinnisasja erakorralise hindamise korra lisast nr 1.

Elukondliku vara puhul kasutatakse juurdepääsuteed valdavalt igapäevaselt ning kuna aastaste sõitude arvuks on arvestatud 365, siis teekonna pikenedmine ühel päeval on kokku 4,4 kilomeeter (üks ots ca 2,2 km). Teekonna pikenedmine hüvitatakse 10 aasta eest ja aluseks on 0,3 €/km. Seega saame **elukondlikule varale juurdepääsutee pikenedmise eest hüvitise** järgmiselt:

$4,4 \text{ km} \times \text{aastaste sõitude arv } 365 \text{ tk} \times 10 \text{ aastat} \times 0,3 \text{ €/km} = \mathbf{4\ 818}$  (neli tuhat kaheksasada kaheksateist) €.

Hinnatud tulemus on keskmise täpsusklassiga (+/- 20%).

Hindajale teadaolevalt puuduvad asjaolud, mis viitavad muu kaasneva kahju ja/või saamata jääva tulu tekkele, seega muid kahjusid ja saamata jäävaid tulusid hindaja hinnangul ei teki.

**LISA 1 FOTOD**

Vaade äralõike alale (planeeritud äralõige suurusega 229 m<sup>2</sup>)



Äralõike ligikaudne asukoht hindaja poolt tähistatud punase pidevjoonega.



Allikas: Maa-ameti fotoladu seisuga 2023-04-20



## LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa:

Registriosa number 3732204  
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond  
 Õigsuse märged Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 21.11.2006  
 Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 28.11.2014

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	83101:003:0221	Elamumaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Laaneküla tee 4.	5186 m <sup>2</sup>	Maakatastri andmed üle võetud 16.12.2017.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Laanekyla OÜ (registrikood 12077315)	30.03.2011 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.04.2011. Kohtunikuabi Astrid Perv	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 29.03.2011 kohtutäituri avalduse alusel 4.04.2011. Kohtunikuabi Astrid Perv	kehtiv

### IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 30.03.2011 kinnistamisavalduse alusel 4.04.2011. Kohtunikuabi Astrid Perv	kehtiv

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
2			Kustutatud 30.03.2011 kinnistamisavalduse alusel 4.04.2011. Kohtunikuabi Astrid Perv	kehtiv
3			Kustutatud 15.08.2018 kinnistamisavalduse alusel 27.08.2018. Kohtunikuabi Helle Eduvald	kehtiv
4	Hüpoteek summas 250 000,00 eurot Alexander Rõmmich (sünniaeg 16.11.1965) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 3732004; 3732404; 3732604; 3732804; 3733304; 3733504; 4546004; 4546204; 4546304; 4546404; 4546504; 4546604; 4546704; 4546804. 27.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 1.07.2019. Kohtunikuabi Siiri Lend	250 000,00 EUR		kehtiv

Asutus: LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ

Nimi: Joonas Roots




Kuupäev: 20.06.2023 19:51:39

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

### LISA 3 MAA-AMETI AVALIKU TEENUSE KITSENDUSTE ANDMED



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

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m <sup>2</sup> )
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	1304.53
	Planeeringu ala	5185.7
	Planeeringu ala	5185.7

## VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

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

Koostaja:

/alkirjastatud digitaalselt/

Grete Laanmets

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige