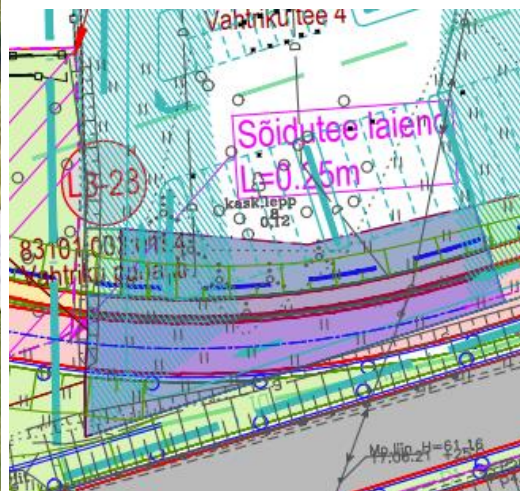


**Ekspert hinnang nr. 0162-23T**



Aadress:	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Vahtriku tee 4
Hinnatav vara:	Kinnistu reg.osa nr. 3032804, hoonestamata ärimaa ja planeeritav äralõige pindalaga 1211 m <sup>2</sup>
Tellija:	Transpordiamet
Väärtuse kuupäev:	21.06.2023
Hindamisaruande kuupäev:	04.09.2023
<b>Turuväärtus</b>	257 247 €
1 m <sup>2</sup> hüvitusväärtus:	43.09 €
Äralõike hüvitusväärtus:	52 182 €

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.....	9
2.4 Tehnosüsteemid.....	10
2.5 Äralõige.....	10
2.6 Vara kestlikkus .....	11
3. Turuülevaade .....	12
3.1 Majandusülevaade .....	12
3.2 Tartumaa hoonestamata äri- ja tootmiskaade turuülevaade .....	13
3.3 Turustatavuse analüüs .....	15
3.4 Pakkumisinfo.....	16
3.5 Müügitehingud.....	17
4. Hindamine .....	20
4.1 Vara parim kasutus .....	20
4.2 Hindamismeetodi valik .....	20
4.3 Äralõike hüvitusväärtuse hindamine .....	20
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 .....	29

## KOKKUVÕTE

<b>HINNATAVA VARA KOONDANDMED</b>	
Hinnatav vara	Kinnistu reg.osa nr. 3032804, hoonestamata ärimaa ja planeeritav äralõige pindalaga 1211 m <sup>2</sup>
Aadress	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Vahtriku tee 4
Omanik	Kotka Agro OÜ (registrikood 14312453)
Katastritunnus	83101:003:0150
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuse pindala	5970 m <sup>2</sup>
Detailplaneering/ ehitusõigus	Vahtriku maaüksuse detailplaneering DP-01-346 kehtestatud 10.09.2004.a. Ehitusõigus: Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa; Suurim lubatud eh.alune pindala: 1300 m <sup>2</sup> ; Hoonete suurim lubatud kõrgus: 9 m; Hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 2.
<b>HINDAMISARUANDE KOONDANDMED</b>	
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	04.09.2023
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 9 kuud), äralõikel likviidsus puudub või väga madal.
Hindamistulemuse täpsus	Keskmise täpsusklassiga, ±10%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.
<b>KOMMENTAARID</b>	
-	
<b>HINDAMISTULEMUS</b>	
<b>Turuväärtus:</b>	257 247 €
1 m <sup>2</sup> hüvitusväärtus:	43.09 €
Äralõike hüvitusväärtus:	52 182 €

### Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel

Muutuja	Jah/Ei	Kirjeldus ja mõju
Hüvitusväärtus=turuväärtus	Ei	
Hüvitusväärtus=asendusmaksumus	Ei	
Otseselt kaasnev varaline kahju:		
1. ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine	Ei	
2. detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine	Ei	
3. metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine	Ei	
4. kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenedmine	Ei	
5.muu kahju	Ei	
Saamata jääv tulu:		
1. tegutseva ettevõtte tegevuse peatamine	Ei	
2. piiratud asjaõiguse või rendi-ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu	Ei	
3.muu tulu	Ei	

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Grete Laanmets

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

## 1. HINDAMISE ALUSED

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

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

## 1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	25.07.2023
Kinnisvaraportaali <a href="http://www.kv.ee">www.kv.ee</a>	02.07.2023
Maa-ameti koduleheküljel <a href="http://www.maaamet.ee">www.maaamet.ee</a> ja kaardirakendus	02.07.2023
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	02.07.2023
Tartu linna üldplaneering Tartu linna veebileheküljelt, kehtestatud Tartu Linnavolikogu poolt 07.10.2021.a nr 373.	27.05.2023
Vahtriku maaüksuse detailplaneeringu DP-01-346 põhijoonis ja seletuskiri, kehtestatud 10.09.2004.a.	13.07.2023
Kohapealne ülevaatus	21.06.2023
Omaniku esindaja suulised selgitused telefoni teel	21.08.2023
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

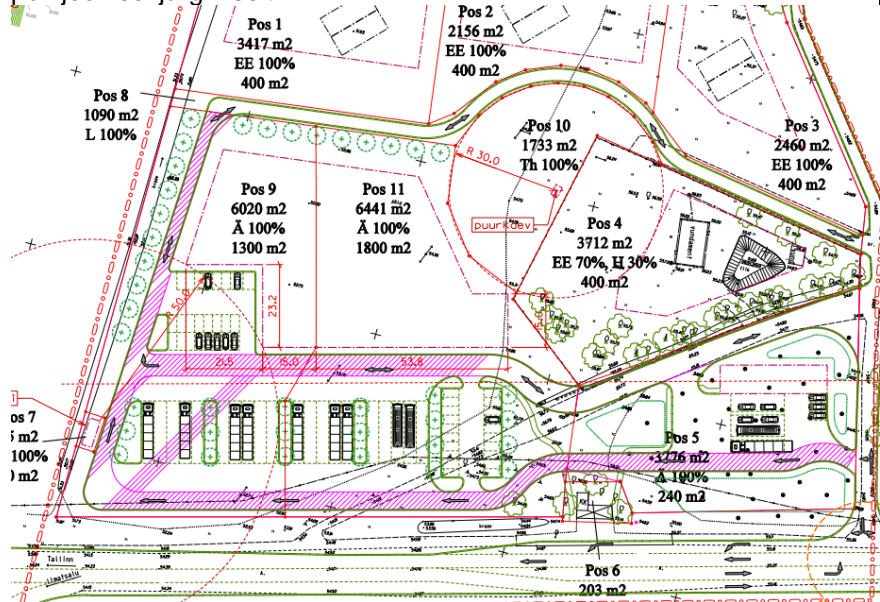
Address	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Vahtriku tee 4
Registriosa nr	3032804
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Kotka Agro OÜ (registrikood 14312453)
Katastritunnus	83101:003:0150
Katastriüksuse pindala	5970 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	Ärimaa 100%
Kanded registriosa III jaos	Puuduvad.
	<i>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisan nr 2.</i>

Kanded registriosa IV jaos	Puuduvad. <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) 7,3 km.
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige teised Tartu linnalähedased maantee äärsed äri/tootmispiirkonnad.
	
Allikas: Maa-ameti avalik teenus	
<b>Mikroasukoht</b>	
Iseloomustus	Lähinaabruses peamiselt hoonestamata maatulundusmaad (põllumassiivid ning metsatukad), hoonestamata (ja üksikud hoonestatud) äri- ja tootismaad, üksikelamutega hoonestatud elamu- ja maatulundusmaad. Katastriüksus piirneb lõunast Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa põhimaanteega.
Haljastus	Piirkonnas nii madal- kui ka kõrghaljastus, haritava maa massiivid, metsatukad.
Juurdepääs	Hinnatav vara piirneb lõunast avalikult kasutatava asfaltkattega Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa põhimaanteega. Hindamise hetkel on mahasõit Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt hinnatava varani. Vastavalt detailplaneeringule on kavandatud üks juurdepääs Tallinn-Tartu-Võru-

Luhamaa maanteelt mõlemast sõidusuunast mööda olemasolevat teed. Planeeritud ristmik tuleb täpselt lahendada eraldi põhiprojektiga. Detailplaneeringujärgne juurdepääs on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel järgmiselt:



Projektlahenduse väljavõte:



Parkimisvõimalus piirkonnas

Kinnistutel või teede ääres, piirkonnas tasuta parkimine.

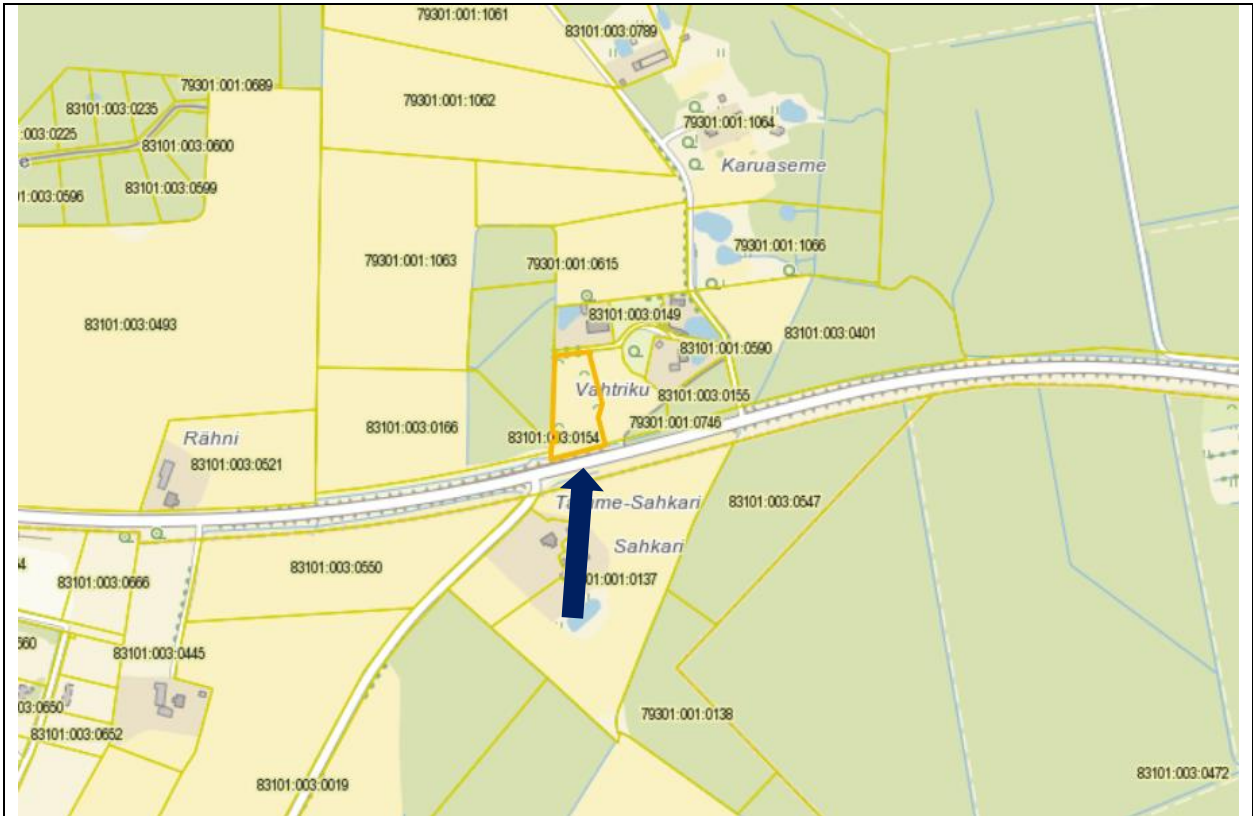
Kaugused

Sotsiaalobjektid

Ühistransport

Kool ja lasteaed 5 km raadiuses,  
kauplused 6 km raadiuses


Vahetus läheduses

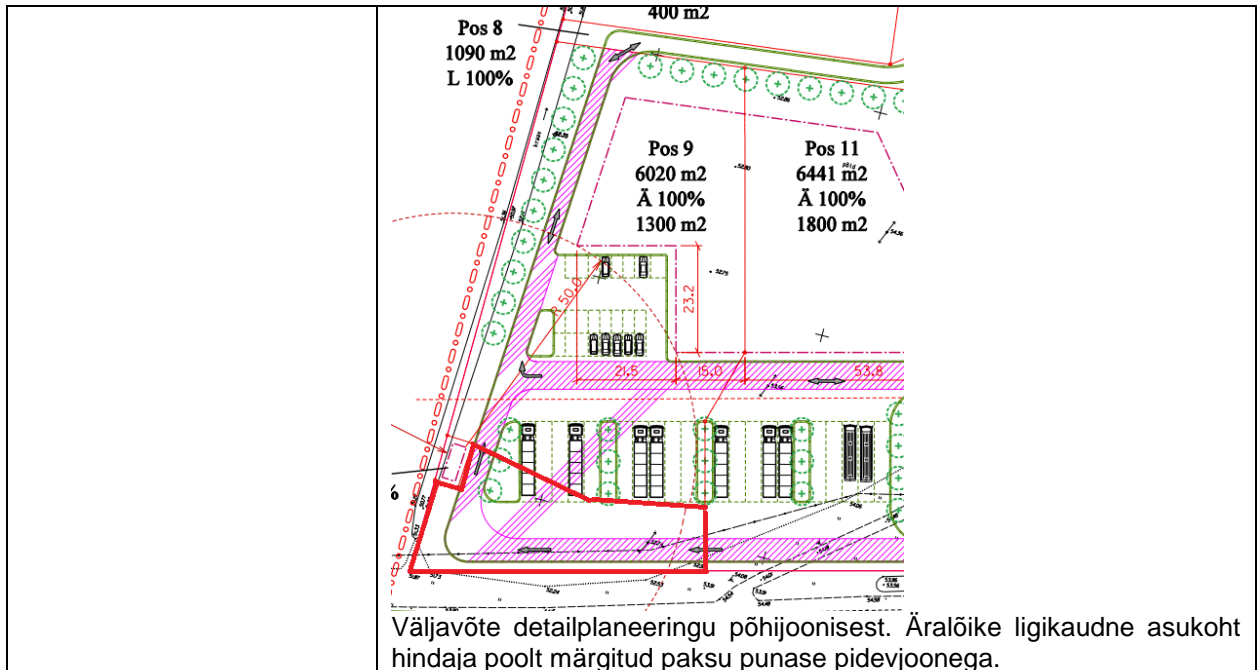


Allikas: Maa-ameti avalik teenus



## 2.3 Maakasutus

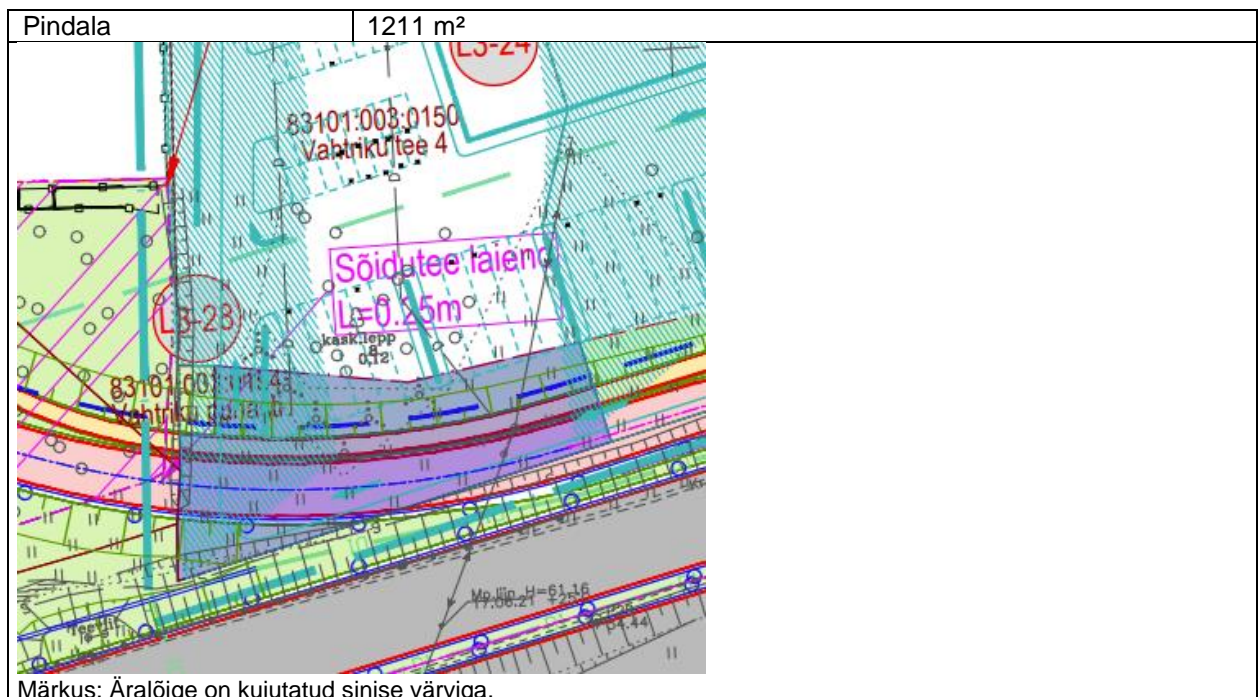
Kaardirakenduse plaan	 <p>Allikas: Maa-ameti avalik teenus (lennuaeg 13.04.2022)</p>
Kuju, reljeef	Ebakorrapärase, kuid põhiosas kompakitse kujuga, reljeefilt valdavalt tasane.
Katastriüksuse pindala	5970 m <sup>2</sup>
Parkimine	Võimalik parkida teede ääres (piirkonnas tasuta parkimine), kinnistul parkimisvõimalus väärtuse kuupäeva seisuga puudub.
Hooned ja rajatised	Puudub
Haljastus	Noor lepa- ja kasevõsa
Piirded	Puuduvad
Üldplaneering	Tartu üldplaneering 2040+ järgselt: ÄV – ettevõtluse maa-ala. Vastuolud planeeringu ja tegeliku kasutuse vahel puuduvad.
Detailplaneering	<p>Vahtriku maaüksuse detailplaneering DP-01-346 kehtestatud 10.09.2004.a.</p> <p>Ehitusõigus:          Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa;          Suurim lubatud eh.alune pindala: 1300 m<sup>2</sup>;          Hoonete suurim lubatud kõrgus: 9 m;          Hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 2.</p>



## 2.4 Tehnosüsteemid

Veevarustus	Puudub, vajalik lahendada lokaalselt. Omaniku esindaja selgituste kohaselt võimalik lahendada krundisisiselt.
Kanalisatsioon	Puudub, vajalik lahendada lokaalselt. Omaniku esindaja selgituste kohaselt võimalik lahendada krundisisiselt kompaktpuhastiga.
Elektrivarustus	Liitumisleping puudub, ampripõhine liitumine.

## 2.5 Äralõige



Kuju	Äralõige on ebakorrapärase kujuga, jäädes täies ulatuses avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse. Arvestades äralõike iseloomu ja parameetritega ei ole äralõige vabal turul tegutsevatele turuosalistele atraktiivne.
Paiknemine	Äralõige paikneb kinnisasja lõunaosas, piirnedes lõunast Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteega.
Haljastus, piirded	Äralõikel puudub väärtuslik kõrghaljastus ja samuti puuduvad piirded.
Hoonestus	Äralõikel hoonestus puudub.
Äralõike mõju kinnisasjale	Hindaja hinnangul avaldab Transpordiameti poolt teostatav äralõige kinnistule erisuunalist mõju: üheltpoolt väheneb kogu maaüksuse väärtus äralõike väärtuse võrra, teisalt annab riigipoolne taristu väljaehitamine panuse piirkonna arengusse.
Kaasnevad kahjud ja saamata jääv tulu	Hindaja on seisukohal, et kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu, mida kahju kandev isik saab, iseloomustab käesolevas hinnangus äralõike väärtus.  Arvestades kinnistul äralõike tulemusel alles jääva maa kuju ja pindala, on hindaja seisukohal, et selle olemasolev kasutamine on jätkusuutlik ning muid täiendavaid kahjusid äralõige ei tekita.

## 2.6 Vara kestlikkus

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

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

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

### 3. TURUÜLEVAADE

#### 3.1 Majandusülevaade<sup>1</sup>

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Allikas Eesti pank seisuga 20.06.2023

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

### Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

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

*\*Prognoos*

*Märkus: arvestatud on 2023. aasta stabiilsusprogrammis esitatud meetmeid*

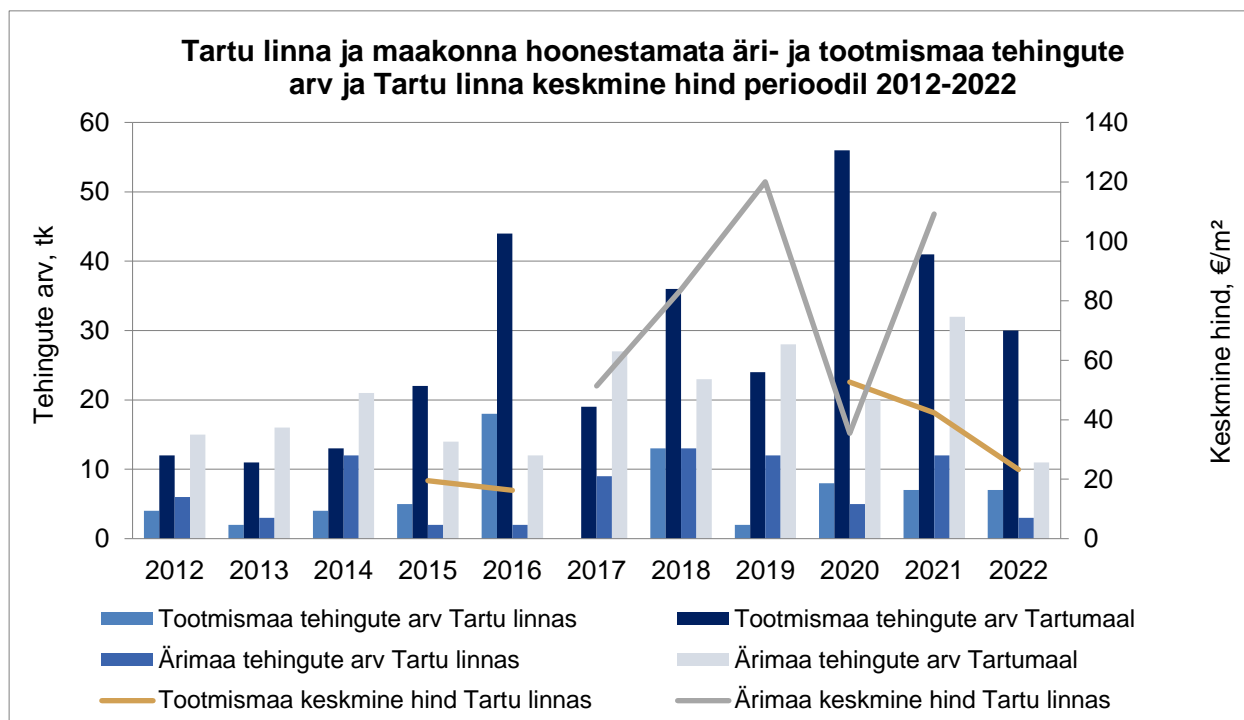
Allikas: Eesti Pank

## 3.2 Tartumaa hoonestamata äri- ja tootmiskaade turuülevaade<sup>2</sup>

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

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

<sup>2</sup> Allikas: Maa-amet



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

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

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

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

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

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

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

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

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

Kui Tartu kesklinn välja arvata, siis suuruse poolest eelistatakse vähemalt 3000 m<sup>2</sup> krunte, kuivõrd väiksemate kruntide puhul jääb ehitusala liiga väikseks ning on keeruline piisavat parkimist korraldada. Ka väga suurte kruntidega on tehinguid vähe ning pinnaühikuhinnad on madalamad. Tartu linnas ja lähiümbruses tehaksegi ostuotsuseid valdavalt kinnistu pindalale taandatud hindadest.

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

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

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

### Prognoos

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

### 3.3 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Tõenäoliselt piirkonnaga seotud isik, kes soovib kinnistule rajada ärihoone.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmeni nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmeni nõudeid osaliselt, sest segmendis on nõutud ehitusõigusega ärimaa krundid. Positiivseteks teguriteks on piirnemine Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteega (hea nähtavus ja leitavus). Negatiivsed tegurid: kommunikatsioonid puuduvad (vajalik lahendada lokaalselt), mikroasukoht (paikneb veel väljakujunemata piirkonnas).
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Suurem osa on võimeline soetama. Tõenäoliselt soovib osta keskmine osa.
Müügiperiood	Kinnisasjal keskmine (kuni 9 kuud), äralõikel likviidsus puudub või väga madal.
Missugused on oodatavad müügihinnad	Surve hoonestamata maade mõõdukaks hindade kasvuks on olemas, kuid praegune makromajanduslik taust ei toeta ettevõtete suuremahulisi investeerimisplaane.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad.

### 3.4 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Tartumaal tervikuna on pakkumises 33 äri- ja/või tootmismaa krunti.
Pakkumishinnad	Tartu linna vahetus lähiümbruses on hoonestamata äri/tootmismaa kruntide pakkumishinnad valdavalt vahemikus 42 – 75 €/m <sup>2</sup> . Tartu linnas, Tartu linnas on pakkumishinnad oluliselt kõrgemad – alates 100 €/m <sup>2</sup> , sõltuvalt maatüki suurusest, ehitusõigusest, tehnosüsteemide olemasolust jm.

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

Toome välja [www.kv.ee](http://www.kv.ee) portaalist mõned hoonestamata äri-ja/või tootmismaaade pakkumised Tartu linna lähiümbrusest:

Asukoht	Pakkumis-hind, €	Pindala, m <sup>2</sup>	Hind, €/m <sup>2</sup>	Lisainformatsioon
Kõrve tn 6, Tila küla, Tartu vald	245 550	3274	75	50% ärimaa, 50% tootmismaa, detailplaneering kehtestatud: suurim lubatud ehitusalune pindala 1000 m <sup>2</sup> , hoonete suurim lubatud korruselisus 3; maksimaalne lubatud hoonete arv 2. Kinnistu hinnas sisalduvad järgmised infrastruktuuri osad: Vee- ja kanalisatsioonitorustiku ühendust ja liitumistasu. Nii veevarustus (De90) kui ka kanalisatsioon (De200) on tsentraalsed (Tartu linna võrk) ja haldajaks Tartu Veevärk. Sadeveekanalisatsiooni ühendus (De250) ning tänavatele on paigaldatud restkaevud. Sadevesi juhitakse planeeringuala piiril asuvasse Murisoo peakraavi. Gaasitrassi ühendust ja liitumistasu. Võrgu haldaja Termoks OÜ. Sidekaabel on toodud krundi piirini. Elektriga liitumist 6A peakaitsme ulatuses (olemas reserv, vajadusel ostab iga uus kinnistu omanik ampripõhiselt juurde). Elektrivarustus on territooriumil tagatud maakaabelliinidega. Tänavavalgustus, asfalteeritud kergliiklusteed ja tänavaid valmis. Lisandub käibemaks. Broneeritud.
Mingi tee 11, Reola küla, Kambja vald	168 252	4006	42	Tootmismaa, detailplaneering kehtestatud: ehitusalune pindala 642 m <sup>2</sup> , hoonete arv krundil 2 tk, korruseid lubatud 3. Krundil on teostatud: -väljakaevud -paigaldatud: dreenaaz, sadeveekaevud, vee ja kanalisatsiooni trassid, elektritrassid 16A liitumisega, -tagasitaitetööd liiv-kruus alus ja killustik-freesasfalt -paigaldatud piirdeaed -side- ja gaasitrass krundi piiril. Lisandub käibemaks.
Vahtriku park, Vorbuse küla, Tartu linn	200 000	3662	55	Ärimaa, detailplaneering kehtestatud. Lubatud on ehitada üks hoone ehitusaluse pindalaga 240 m <sup>2</sup> , suurim lubatud kõrgus 7m.
Veemeistri tn 12, Haage küla, Tartu linn	125 000	3271	38	20% ärimaa ja 80% tootmismaa. Kinnitatud on detailplaneering mille alusel on kinnistu kuni 50% ulatuses hoonestada. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind 1635m <sup>2</sup> .



Asukoht	Pakkumishind, €	Pindala, m <sup>2</sup>	Hind, €/m <sup>2</sup>	Lisainformatsioon
				Hoonet suurim lubatud arv krundil: 2. Korruselisus: kuni 2. Hoonete suurim/vähim lubatud suhteline kõrgus 9m/5m. Elektri, vee ja kanalisatsiooni trassiga on liitumispunktid krundi piiril. Hinnale lisandub käibemaks.

**Hinnatav vara ei ole avalikus pakkumises.**

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

### 3.5 Müügitehingud

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

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m <sup>2</sup>	Krundi pind, m <sup>2</sup>	Lisainfo
1	Räni alevik, Kambja vald	05.2023	275 000	66	4158	50% ärimaa, 50% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, maksimaalne lubatud hoonete arv on 3 ja kõrgus kuni 10 m. Maksimaalne täisehituse pindala 1247 m <sup>2</sup> . Hind sisaldab Tartu linna vee- ja kanalisatsioonivõrgu liitumispunkte krundi piiril, liitumist Eesti Energiaga 20A, side liitumisvõimalus, sadeveetrass, gaasikütte võimalus. Piirneb Tartu-Valga mntga, kuid juurdepääs maanteelt puudub. Väga hea nähtavus maanteelt.
2	Reola küla, Kambja vald	05.2023	300 000	30	9941	100% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 4 hoonet ehitusaluse pinnaga 3511,7 m <sup>2</sup> , kuni 2 korrust (max 12 m). Tehnovõrgud krundi piiril (vesi, kanalisatsioon, elektriliitumispunkt, side- ja gaasitrass), Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres (II rida), piirkonnas väljaarendatud asfalteeritud teed, tänavavalgustus

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m <sup>2</sup>	Krundi pind, m <sup>2</sup>	Lisainfo
3	Soinaste küla, Kambja vald	01.2023	164 250	45	3650	50% ärimaa, 50% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitusalune pind 1450 m <sup>2</sup> , elektriliitumine 6A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid toodud krundi piirini, ei piirne maanteega (väljaarendamisel tehnopark Tartu linna piiril).
4	Ülenurme alevik, Kambja vald	04.2023	552 000	47	11 792	50% tootmismaa, 50% ärimaa. Detailplaneering kehtestatud. Lubatud ehitada 2 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 3365 m <sup>2</sup> , hoonete suurim lubatud kõrgus põhihoonel 10 m ja kõrvalhoonel 5 m. Suurim lubatud korruselisus põhihoonel 2, kõrvalhoonel 1. Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini. Piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega, kuid mahasõit otse maanteelt puudub. Väga hea nähtavus.
5	Vahi alevik, Tartu vald	01.2023	225 000	35	6505	20% ärimaa, 80% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 2 hoonet, kõrgusega kuni 9 m, suurim ehitusalune pind 2620 m <sup>2</sup> . valgustatud ja asfalteeritud juurdepääs, olemas vesi, kanalisatsioon, gaas ning elekter (32A). Piirneb Jõhvi-Tartu-Valga maanteega.
6	Soinaste küla, Kambja vald	02.2023	550 000	52	10 563	100% ärimaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud püstitada kuni 2-kordne ärihoone kõrgusega kuni 9m. Tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrass krundi piiril. Ostuhind sisaldab liitumist elektrivõrguga (3x200A). Tehing teostatud seotud osapoolte vahel.

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m <sup>2</sup>	Krundi pind, m <sup>2</sup>	Lisainfo
7	Kandiküla, Tartu linn	01.2022	600 000	43	13 892	20% ärimaa, 80% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 2 hoonet, olemas el.liitumine 3x32A, vesi ja kanalisatsioon krundi piiril, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa läheduses, maanteelt nähtav, kuid mahasõit maanteelt puudub.
8	Kandiküla, Tartu linn	09.2022	454 300	24	19 220	20% ärimaa, 80% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 2 hoonet maksimaalse pinnaga 3650 m <sup>2</sup> , kuni 2 korrust (kõrgus kuni 9 m). Hinna sees vee ja kanalisatsiooni liitumispunkt krundi piiril, elektriliitumine 3x32A, gaasitrass. Asfaltkattega juurdepääsutee
9	Tõrvandi alevik, Kambja alevik	01.2021	98 000	25	3861	100% ärimaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, hinnas sisaldub: asfaltkattega tänavad, tänavavalgustus, tsentraalne veetrass ja kanalisatsioonitrass, tsentraalne gaasitrass, liitumine el.võrguga 3x20A, liitumisvõimalus sideliiniga liitumispunktis
10	Vahi alevik, Tartu vald	01.2021	90 000	32	2784	100% ärimaa, hoonestamata, detailplaneeringut koostatud ei ole, üldplaneeringu järgselt ärimaa, kinnistul elektrikiip, läheduses vee- ja kanalisatsiooniühendus, liitumised puuduvad
11	Kärkna küla, Tartu vald	12.2021	90 000	6,8	13 188	15% ärimaa, 60% tootmismaa, 25% muu maa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, elektriliitumine 200A, suurkaev kõrvalkrundil, kanalisatsioon vajalik lahendada lokaalselt, maantee ääres (väga hea nähtavus ja leitavus), mahasõit maanteelt
12	Räni alevik, Kambja vald	08.2021	270 000	44	6132	100% ärimaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, liitumised puuduvad, võimalik liituda tsentraalse vee- ja kanalisatsioonivõrguga, elektriliitumine ampripõhine

Allikas: maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

## 4. HINDAMINE

### 4.1 Vara parim kasutus

**Vara parim kasutus:** hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatud, 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 kasutus ärimaana.

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

### 4.2 Hindamismeetodi valik

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

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

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

#### **Võrdlusmeetod:**

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

Antud meetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti 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>3</sup>	Rõhutatud kirjas väljatoodud tehingud, mis sobivad eelkõige tehingu aja, asukoha ja/või maatüki suuruse poolest.
Käibemaksu info	Kasutanud oleme ilma käibemaksuta sisendeid.

<sup>3</sup> Müügitehingute tabel, p.3.5.

Võrdlusühik	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute pinnaühikuhindasid, kuna taoliste varadega kaubeldakse valdavalt pinnaühikuhinna alusel.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
<b>Võrdluselemendid:</b>	<b>Võrdluselemendi selgitus:</b>
Ajaline kohandus	Võrreldaval perioodil ei ole me hinnatavas turusektoris hinnamuutusi täheldanud.
Asukoht	Ärimaa kruntide puhul ei ole alati üheselt võimalik asukoha mõju välja tuua. Enameelistatud on kinnistud, millele on hea juurdepääs ning mis on maanteelt hästi nähtavad ja leitavad.
Kinnistu pindala	Üldjuhul on suuremate kinnistute tervikhinnad turul kõrgemad; ruutmeetrihinnad on kõrgemad väiksematel kinnistutel.
Tehnovõrgud	Kinnistu varustatus kommunikatsioonide ja tehnosüsteemidega on turuväärtust mõjutav tegur.
Detailplaneering	Enamhinnatud on detailplaneeringuga kinnistud, kus on täpsed ehitusmahud teada.
Ligipääs	Oluline on kinnistule juurdepääsu olemasolu.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju turuväärtusele on marginaalne.	

Võrdlustabel:

	HINNATAV	VÕRDLUSVARAD		
	VARA	1	3	4
<b>Tehingu hind, €</b>	Hindamisel lähtuti	66,14 €	45,00 €	46,81 €
<b>Tehingu aeg:</b> Ajaldamine:	Pinnaühiku-hinnast	mai.23 0%	jaan.23 0%	apr.23 0%
<b>Ajaldatud tehingu-hind:</b>		66,14 €	45,00 €	46,81 €
<b>Asukoht:</b>	Vahtriku tee 4, Vorbuse küla, Tartu linn Piiirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteega, nähtavus ja leitavus väga hea, väljaarendamata piirkond	Räni alevik  Jõhvi-Tartu-Valga tee ääres, nähtavus ja leitavus väga hea, põhimaantee ääres, tehnoargis, parem -10%	Soinaste küla  Maanteest eemal, väljaarendamisel tehnoarg, kokkuvõttes kehvem  20%	Ülenurme alevik  Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres, osaliselt väljakujunemisjärgus piirkond, mõnevõrra parem  -5%
Kohandus				
<b>Kinnistu pindala (m²):</b> Kohandus	5 970	4 158 -10%	3 650 -15%	11 792 15%
<b>Tehnovõrgud:</b>	Puuduvad, omaniku esindaja sõnul vesi ja kanalisatsioon võimalik lahendada krundi siseseelt, elektriliitumine ampripõhine	Elektriliitumine, 20A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid krundi piiril, parem -10%	Elektriliitumine, 6A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrasid krundi piiril, parem -10%	Elektriliitumine, 6A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrasid krundi piiril, parem -10%
Kohandus				
<b>Detailplaneering/ehitusõigus</b>	Maksimaalne ehitusalune pind 1800 m², täisehitus kuni 28%	Maksimaalne ehitusalune pind 1247 m², täisehitus kuni 30%	Maksimaalne ehitusalune pind 1450 m², täisehitus kuni 40%	Maksimaalne ehitusalune pind 3365 m², täisehitus kuni 29%
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Juurdepääs</b>	Piiirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa	Juurdepääs avalikult	Juurdepääs avalikult	Juurdepääs avalikult

	HINNATAV	VÕRDLUSVARAD		
	VARA	1	3	4
Kohandus	maanteega, vajalik välja ehitada detailplaneeringu järgne juurdepääsutee krundi siseselt	kõvakattega teelt, mõnevõrra parem -5%	kõvakattega teelt, mõnevõrra parem -5%	kõvakattega teelt, mõnevõrra parem -5%
<b>Summaarne kohandus</b>		-35%	-10%	-5%
<b>Kohandatud tehinguhind:</b>		42,99 €	40,50 €	44,47 €
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa</b>		35,00%	50,00%	35,00%
<b>Osakaal lõpphinnas:</b>	<b>1,00</b>	0,40	0,2	0,4
<b>Kaalutud hind:</b>	43,09 €	17,20 €	8,10 €	17,79 €

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: **43,09 €/m<sup>2</sup>** x 5970 m<sup>2</sup> = 257 247 €.

Taandatuna pinnaühikuhinnale **43,09 €/m<sup>2</sup>**.

#### 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>).

1211 m<sup>2</sup> x 43,09 €/m<sup>2</sup> = 52 181,99 € ehk ümardatult **52 182 (viiskümmend kaks tuhat üks sada kaheksakümmend kaks) €**.

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

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

#### 4.4 Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine

Vastavalt Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 standardile EVS 875-12:2016:

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

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

KAHOS § 13 lg 1 osundab, et hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline

kahju hüvitatakse ühekordselt. Järgnev lg 2 täpsustab, et otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitatakse eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju:

- 1) ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine;
- 2) detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine;
- 3) metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine;
- 4) kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine.

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

- 1) mittevaraline kahju;
- 2) keskkonnanõuetega kooskõlas olevat püsivat mõõdetavat kahju keskkonnale, sealhulgas müra, vibratsiooni ja heitgaase;
- 3) ehitise likvideerimisest tekkivat kahju, mis projekti käigus teise sama funktsionaalsusega ehitisega asendamise kaudu hüvitatakse.

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

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

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

## LISA 1 FOTOD

Äralõige

Vaade äralõike alale (planeeritud äralõige suurusega 1211 m<sup>2</sup>)

Äralõike ligikaudne asukoht hindaja poolt tähistatud punase pidevjoonega.




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




## LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

### Registriosa:

 Ava uues aknas
  Prindi
  Salvesta
  E-mail

Registriosa number 3032804  
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond  
 Kinnistu nimi Vahtriku 4  
 Õigsuse märges  Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 16.08.2006  
 Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 20.12.2014


### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastridaja märkeid vaata maakatastrist


Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	83101:003:0150	Ärimaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Vahtriku tee 4.	5970,0 m <sup>2</sup>	Maakatastri andmed üle võetud 4.04.2019.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
6	Kotka Agro OÜ (registrikood 14312453)	10.02.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 13.02.2023. Kohtunikuabi Ester Kärtner	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 18.12.2014 kohtutäituri avalduse, 5.01.2015 kohtutäituri avalduse alusel 5.01.2015. Kohtunikuabi Aita Kastor	kehtiv
2		Kustutatud 18.12.2014 kohtutäituri avalduse, 5.01.2015 kohtutäituri avalduse alusel 5.01.2015. Kohtunikuabi Aita Kastor	kehtiv

### IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 








Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 08.06.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.06.2005. Kohtunikuabi M.Tolpinets	kehtiv
2			Kustutatud 18.12.2014 kohtutäituri avalduse, 5.01.2015 kohtutäituri avalduse alusel 5.01.2015. Kohtunikuabi Aita Kastor	kehtiv
3			Kustutatud 18.12.2014 kohtutäituri avalduse, 5.01.2015 kohtutäituri avalduse alusel 5.01.2015. Kohtunikuabi Aita Kastor	kehtiv

Asutus: LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ  
Nimi: Grete Laanmets  
Kuupäev: 04.09.2023 11:24:12



Otsinguobjekt: Katastriüksus  
Tunnus: 83101:003:0150

#### Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	M21913511/5704867	M21913511	123.99	Elektriõhuliin alla 1 kV	M21913511
	Sideehitise kaitsevöönd	ELA081/7115806	ELA081	5.99	Sideehitis maismaal	ELA081
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	2/7121149	2	2278.78	Maantee	2
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	22104/7123660	22104	31.0	Maantee	22104
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	27239764/8477274	27239764	123.99	Elektriõhuliin alla 1 kV	27239764
	Planeeringu ala	7932001_659814 /14252804	7932001_659814	4536.93	Tiheasustusala	7932001_659814
	Planeeringu ala	7932001_40994 /14253163	7932001_40994	4536.93	Kohustuslik detailplaneeringu ala	7932001_40994

\* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

## VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

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

Koostaja:

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Grete Laanmets

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige