

Ekspert hinnang nr 230803 – 104 - 47995

Tellija	Transpordiamet.
Aadress	Jõe, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond
Hinnatav vara	Äralõige pindalaga 18 667 m ² , mõtteline osa kinnisasja osast, mille koosseisus maatulundusmaa pindalaga 5,17 ha, reg osa nr 1465204.
Eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud kinnisasja hüvitusväärtuse määramiseks.
Äralõike harilik väärtus	109 738,45 (üks sada üheksa eurot ja seitsesada kolmkümmend kaheksa senti) ehk 5,88 €/m ² taandatuna maatüki äralõike pinnale.
Otseselt kaasnev kahju	34 948,91 eurot (kolmkümmend neli tuhat üheksasada nelikümmend kaheksa eurot ja üheksakümmend üks senti). Saamata jäänud tulu ei esine. Hinnatud väärtused ei sisalda käibemaksu.

Hindamisaruande kuupäev 25.08.2023. 13.05.2024.a on hinnangus tehtud täiendusi.



Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
kutsetunnistuse nr 176331
+372 507 2216
andres.teder@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/

Sisukord

1	Hindamise alused	5
2	Hindamisel kasutatavad mõisted	5
3	Hindamise eeldused ja piiravad tingimused	5
4	Hinnatav vara	6
5	Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	6
6	Hinnatava vara iseloomustus	7
6.1	Asukoht ja keskkond	7
6.2	Katastriüksus (äralõige)	8
6.3	Tehnosüsteemid	14
6.4	Hüvitamise eesmärgil hindamine ja äralõike käsitlus hindamisel	14
6.5	Kolmandate isikutega seotud andmestik	15
6.6	Kestlikkus	15
7	Turuanalüüs	15
7.1	Makromajanduse ülevaade	15
7.2	Turusegmeni analüüs	18
7.2.1	Tartumaa elukondliku kinnisvara turg	18
7.2.2	Hoonestamata elamumaa	20
7.3	Konkureeriva pakkumise ülevaade	21
7.4	Turustatavuse analüüs (hoonestamata elamumaa)	22
8	Hindamine	23
8.1	Parim kasutus (hoonestamata elamumaa)	23
8.2	Meetodi valik	23
8.3	Äralõike harilik väärtus (turuväärtus)	23
8.4	Kaasnev kahju, kui riik Transpordiameti isikus omandab äralõike pindalaga 18 667 m ²	26
9	Hindamistulemus	29
	Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod	30
	Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte	32
	Lisa 3 Vastavuskinnitus standardile EVS 875	34

Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	Äralõige pindalaga 18 667 m ² , mõtteline osa kinnistust, mille koosseisus maatulundusmaa pindalaga 5,17 ha
Aadress	Jõe, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond.
Omanik	LRY OÜ (registrikood 16370242)
Katastritunnus	83101:003:0449.
Maaeraldus (nn äralõige)	18 667 m ² (Kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav, hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti; KAHOS § 12 (4))
Detailplaneering/ehitusõigus	Kinnistul kehtiv detailplaneering puudub. Üldplaneeringu järgselt on tegemist on äralõike osas tegemist tee ja tänava maa-alaga, seda arvestamata maalise asustuse maa-alaga ja väikeelamu maa-alaga.

Hindamisaruande koondandmed

Hinnangu eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud kinnisasja hüvitusväärtuse määramiseks.
Seos	Kinnitame, et Pindi Kinnisvara OÜ ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	19.07.2023
Väärtuse kuupäev	19.07.2023
Hindamisaruande kuupäev	25.08.2023
Tellijä	Transpordiamet.
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/23/1216-1, 13.06.2023. „Kirjalike hindamisaruannete koostamine Tartu põhjapoolse ümbersõidu osalise elluviimise tarbeks“ Tellitavaks tööks on hindamisaruannete koostamine hinnatavate kinnisasjade hüvitusväärtuse ja hariliku väärtuse (turuväärtuse) kohta. Hüvitusväärtuse all mõeldakse hinnatava kinnisasja väärtust, mille korral on arvesse võetud majanduslikku kahju, mida kinnisasja võõrandaja võõrandamisel kannab vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatule. Tulenevalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 11 lõikest 2 palume tasu kinnisasja/äralõike eest välja tuua järgmiselt: <ul style="list-style-type: none">• kinnisasja väärtus (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m² väärtus 1 eurosendi täpsusega);• hüvitis kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju eest (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m² hüvitise maksumus 1 eurosendi täpsusega);• hüvitis kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva saamata jääva tulu eest (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m² hüvitise maksumus 1 eurosendi täpsusega);• vajadusel hinnata hüvitist servituudi, reaalkoormatise eest (KAHOS § 18) (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m² hüvitise maksumus 1 eurosendi täpsusega).
Hindamise eeldused	-

Äralõike harilik väärtus	109 738,45 (ükssada üheksa eurot ja seitsesada kolmkümmend kaheksa senti) ehk 5,88 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale.
Otseselt kaasnev kahju	34 948,91 eurot (kolmkümmend neli tuhat üheksasada nelikümmend kaheksa eurot ja üheksakümmend üks senti). Saamata jäänud tulu ei esine.
Hinnang likviidsusele	Vara likviidsus tervikuna on sarnaste varade keskmine ja vara müügiperiood leitud väärtuste ja kõikumise vahemikus on hinnanguliselt kuni 6 kuud
Hindamistulemuse täpsus	Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/-20%.
Käibemaks	Võrreldavate varade tehinguhindade analüüsimisel tuleb vastavalt Eesti vara hindamise standarditele silmas pidada, kuidas seesuguste varadega turul tavaliselt kaubeldakse. Elukondlike varade ostjad ei ole valdavalt käibemaksukohustuslased. Hinnatud turuväärtusele ei lisandu käibemaksu.

Hindamistulemus

Hinnatava vara, Äralõige pindalaga 18 667 m², mõtteline osa kinnistust, maatulundusmaa 100%, registriosa nr 1465204, aadressil Jõe, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, turuväärtus väärtuse kuupäeval on **109 738,45 (ükssada üheksa eurot ja seitsesada kolmkümmend kaheksa senti) ehk 5,88 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale.**

Hinnatava vara, Äralõige pindalaga 18 667 m², mõtteline osa kinnistust, maatulundusmaa 100%, registriosa nr 1465204, aadressil Jõe, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, **kaasnev kahju 34 948,91 eurot (kolmkümmend neli tuhat üheksasada nelikümmend kaheksa eurot ja üheksakümmend üks senti). Saamata jäänud tulu ei esine.**

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

Hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu.

Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
kutsetunnistuse nr 176331
+372 507 2216
andres.teder@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/

1 Hindamise alused

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

2 Hindamisel kasutatavad mõisted

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

3 Hindamise eeldused ja piiravad tingimused

- 3.1 Hindajale esitatud andmed ja dokumentatsioon on tõesed.
- 3.2 Hinnatava vara turuväärtus on leitud eeldusel, et varal ei lasu hüpoteeke ega teisi füüsiliste ja/või juriidiliste isikute õigusi (nt üürileping, eluaegse kasutamise õigus jms). Nimetatud eeldus on esitatud tuginedes turuosaliste poolt tehtavatele eeldustele, et vara üle minemisel müüjalt ostjale hüpoteegid on kustutatud või kustutatakse tehingu käigus ja kolmandate isikute õigused puuduvad. Kui kolmandate isikute õigustega on hindamisel arvestatud, siis on see käesolevas eksperthinnangus ka selgelt välja toodud.
- 3.3 Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida.
- 3.4 Käesolev eksperthinnang on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil.

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

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

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

4 Hinnatav vara

Asjaõiguslik staatus	Mõtteline osa kinnisasjast
Reg osa nr	Kinnistu, reg osa nr 1465204.
Katastritunnus	83101:003:0449.
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%.
Adress	Jõe, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond.
Vara liik	Kinnisasi.
Omanik	LRY OÜ (registrikood 16370242)
Koormatiseid ja kitsendused	Kinnistusregistriosa III jaos on kehtivad kanded puuduvad.
Hüpoteegid	Kinnistusregistriosa IV jaos kehtivad kanded puuduvad.
Seadustest ja lepingutest tulenevad kinnistus-raamatusse mittekantud õigused ja kohustused	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta vara käesolevas eksperthinnangus toodud turuväärtust.

5 Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Tellijä	Transpordiamet
Hindaja	Andres Teder Pindi Kinnisvara OÜ Adress: Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn Reg.nr: 10677258
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/23/1216-1, 13.06.2023. „Kirjalike hindamisaruannete koostamine Tartu põhjapoolse ümbersõidu osalise elluviimise tarbeks“ Tellitavaks tööks on hindamisaruannete koostamine hinnatavate kinnisasjade

hüvitusväärtuse ja hariliku väärtuse (turuväärtuse) kohta. Hüvitusväärtuse all mõeldakse hinnatava kinnisasja väärtust, mille korral on arvesse võetud majanduslikku kahju, mida kinnisasja võõrandaja võõrandamisel kannab vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatule.

Ülevaatus kuupäev	19.07.2023
Ülevaatus ulatus	Teostatud on kinnistu ülevaatus.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne vaatlus. Teostatud ei ole ehitustehnilist ekspertiisi või kasutatud erivahendeid.
Ülevaatusel osalesid	OÜ Pindi Kinnisvara kutseline hindaja Andres Teder ja omaniku volitatud esindaja Laur Neemre.
Andmed esitas	Kasutatud on avalikke registreid
Andmeallikad	Kinnistusregistri registriosa väljavõte (11.07.2023. a.) Päring Maa-ametist geoportaal.maaamet.ee (18.07.2023. a.) Pindi Kinnisvara OÜ tehingute andmebaas (18.07.2023. a.) Kinnisvaraportaal www.kv.ee (27.07.2023. a.) Regio Kaardirakendus http://regio.delfi.ee/ (18.07.2023. a.) Planeeringute info Tartu linna koduleheküljelt https://www.tartu.ee/ (18.07.2023. a.) Töövõtuleping nr 3.2-2/23/1216-1, 13.06.2023.

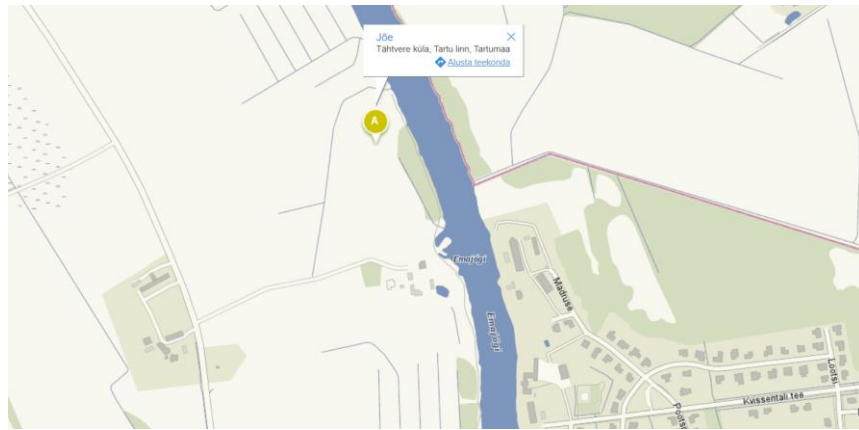
6 Hinnatava vara iseloomustus

6.1 Asukoht ja keskkond

Asukoht piirkonna siseselt

Hinnatav vara asub Tähtvere külas, mis on uue haldusjaotuse järgi Tartu linna üheks asulaks. Asukohalt on Tähtvere küla Tartu linna põhjapoolses osas. Kaugus Tartu kesklinnast (Raekoja plats) on ca 5,6 km. Asukoht piirkonnasiseselt keskmiselt hinnatud, kuid atraktiivsust lisab maatikile piirnemine Emajõega.





allikas: <http://regio.delfi.ee/>

Piirkonna hoonestus

Piirkonna valdavaks hoonestuseks on vähesed üksikelamud.

Infrastruktuur

Lähimad teenindusasutused mõne kilomeetri kaugusel. Lähim ühistranspordipeatus (Vorbuse tee bussipeatus) asub ca 1,6 km kaugusel.

Haljastus ja heakord

Kinnistul on madalhaljastus. Heakord on keskmine.

Veekogud

Kinnistu piirneb Emajõega.

Õhu saastatus ja müra

Müra- ja saastustase vara vahetus ümbruses on keskmine. Kinnistu asub eemal liiklustihedatest teedest. Raudtee ca 1 km kaugusel.

Juurdepääsu tee

Juurdepääs varani on avaliku kasutusega Oleski teelt, tee nr 8310043. Tegemist on kruusakattega teega. Maaeralduse nn ärälõike osale juurdepääs puudub ja on rajamata.

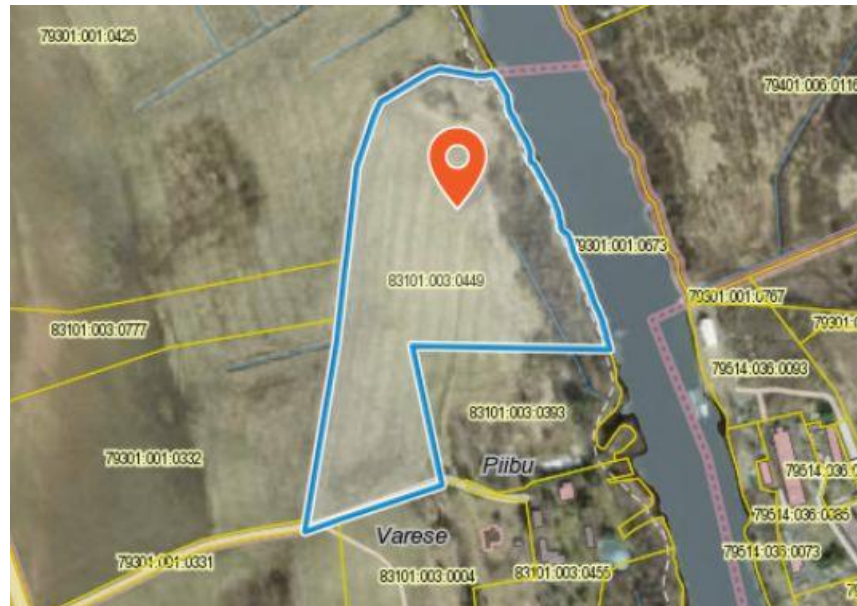


allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister>

6.2 Katastriüksus (ärälõige)

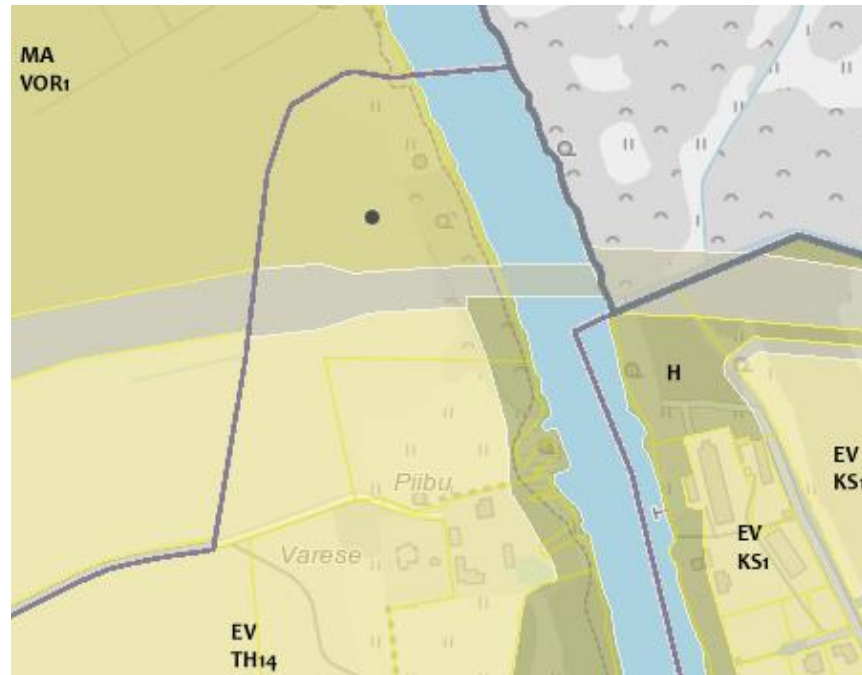
Katastritunnus

83101:003:0449.



allikas: geoportaal.maaamet.ee

Sihtotstarve	100% maatulundusmaa
Maatüki suurus	5,17 ha (kogu kinnistu pindala). Äralõige on planeeritud kinnistu keskosast. Äralõige 18 667 m ²
Maatüki kuju ja reljeef, kirjeldus	Maaüksus on ebakorrapärase kujuga, reljeef on valdavalt tasane. Kinnistu piirneb hoonestamata maatulundusmaadega.
Üldplaneering	<p>Äralõige (projektijärgselt) on korrapärase kujuga ning reljeefilt valdavalt tasane.</p> <p>Tartu linnavolikogu kehtestas 7. oktoobril 2021 Tartu linna üldplaneeringu.</p> <p>Ülplaneeringu järgselt on äralõike osas tegemist tee ja tänava maa-alaga. Seda arvestamata on maakasutusplaanil hinnatava maaüksuse juhtotstarve maalise asutuse maa-ala ja väikeelamu maa-ala. Üldplaneeringu järgselt jääb maalise asutuse maa-ala väljapoole Tartu linna asustusüksust ja tiheasustusalasid, suuremaid tootmisalasid, säilitatavaid metsaalasid ning puhke- ja virgestusalasid sh. puhkemetsi jääv maa-ala, millel tulenevalt asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest ei ole otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe määramine. Ala hõlmab endas nii metsa- kui põllumaid aga ka teisi looduslikke kõlvikuid koos hajali paiknevate hoonegruppidega. Maa-alal on lubatav ehitada hajaasutuse põhimõttel elamuid, ärihoonet ja põllumajandushoonet või -rajatist. Väikeelamu maa-ala on üksikelamu, kahe korteriga elamu, ridaelamu maa ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid, kodusarnased hoolekandeesutused kuni 10-le isikule, garaažid jne) maa-ala. Väikeelamu maa-alal on lubatud erandina kolme ja enama korteriga elamu ehitamine juhul, kui hoone sobitub piirkonna hoonestuslaadiga ning täidetud on üldplaneeringuga määratud nõuded parkimise ja haljastuse kohta.</p>



Väljavõte üldplaneeringu maakasutusplaanist

Tähtvere linnaosa Tähtvere TH14

Piirkond on valdavalt hoonestamata, kuid lähikümnenditel on rajatud elamud mäenõlvale riigitee lähedale. Piirkond on kavandatud tervikuna väikeelamute maaks. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks mitmekülgse hoonestuslaadiga väikeelamute piirkonna väljaehitamine.

Kruntide kohta kehtivad väikeelamu maa-ala juhtotstarbekohased üldtingimused. Emajõe -äärne roheala maa tuleb kavandada uuselamute piirkonnaga ühtselt ning kuulub väljakruntimisele ja tuleb saavutada linnaga kokkulepe selle avaliku kasutamise osas detailplaneeringu koostamise käigus.

Piirkonda tuleb ette näha lasteaia (krundi pindala min 6000 m²) ja piirkonda teenindava kaupluse asukoht. Piirkonna hoonestamisel määratakse arhitektuurinõuded tervikliku hoonestuskavaga. Kruntimisel ja hoonestusalade määramisel järgida ehitusjoone põhimõtet. Varikatused võivad vähesel määral ulatuda kohustuslikust ehitusjoonest ettepoole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Lubatud on krundile ühe elamu püstitamine ning majapidamis- ja abihoone funktsioonid peavad soovitatavalt olema lahendatud hoone mahus. F. R. Kreutzwaldi tänava (riigimaantee) äärsete olemasolevate villade olulises mahus laiendamine ei ole lubatud.

Üleujutusriskide vältimiseks kuulub kavandatud uushoonestusala tervikuna täitmisele.

Täisehitusprotsent 25%

Täisehitusprotsendi erisused 1500<=20%

Vorbuse küla: VOR1

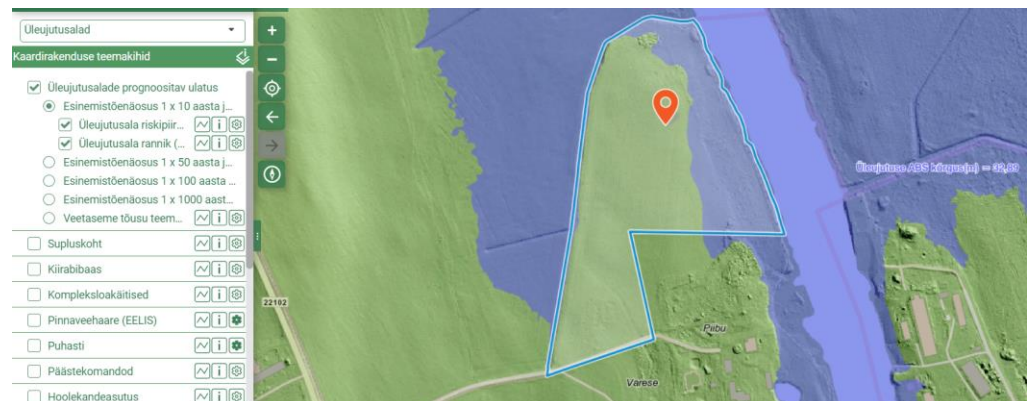
Säilitada piirkonnale iseloomulik hajaasustuslik hoonestusstruktuur ning väärtuslik põllu- ja metsamaa. Väljaspool asustuse arengu alasid üldplaneeringuga kompaktsed, tiheasustuse põhimõttel hoonestamist ette ei nähta. Uushoonestamine on lubatud järgides hajaasustuse põhimõtteid, kuid eelistatud on olemasolevate talukohtade kasutusele võtmine. Emajõe piirkonnas säilitada Emajõe orulampi looduslik ilme ja Dendropargi jätkuna rohekoridor ning arendada välja Emajõe äärne puhke- ja

virgestusala.

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb järgida piirkonnas väljakujunenud hajaküla asustusstruktuuri ja eelistada maalise asustuse juhtotstarbega maa-alasid metsa juhtotstarbega aladele. Uushoonestus tuleb kavandada olemasolevatest talukohtadest eemale, järgides lähipiirkonna hoonete tüüpilisi vahekauguseid, kuid reeglina mitte lähemale kui 100m (kaugus õuealade vahel). Erandina võib uue hoonestuse kavandada olemasoleva hoonestuse kõrvale, kui krundidel on ühine piir või õuealade vahele ei jää põllu- või metsamaad. Selliselt tekkivates hoonegruppides ei või olla rohkem kui 3-4 elamut. Üldjuhul tohib ühel krundil olla üks üksikelamu ja kuni neli elamu abihoonet. Põllumajandusliku või teenuseid (nt taluturism) pakkuva väikeettevõtluse hoonete arv ei ole piiratud. Üks selline hoonetekompleks võrdsustatakse arvestuslikult ühe hoonegrupiga ja suurim hoonetealune pind kokku peab olema sarnane teiste piirkonna hoonegruppidega.

Hoonete arhitektuurilahenduses on eelistatud viilkatused ja poolkelpkatused. Hoonete maht ja ehitisealune pind peavad järgima piirkonnas väljakujunenud näitajaid. Olemasolevate hoonete ümberehitamisel ja laiendamisel kasutada soovitatavalt piirkonnale iseloomulikke ja algupäraseid ehitusvõtteid ja materjale - näiteks säilitada algne katusekuju, kasutada välisviimistluses laudvoodrit jne.

Hoonete ehitamine Emajõe üleujutusosalale kitsenduste andmekihil toodud piirides ei ole lubatud.



Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/yua>

Erandina on lubatud olemasolevate hoonete laiendamine ja asendamine, kuni kahe 100m² abihoonet ehitamine elamu kohta.

Detailplaneering/ehitusõigus
Kinnisasjal paiknevad ehitised /rajatised
Muud piirangud ja nende mõju turuväärtusele

Kinnistul kehtiv detailplaneering puudub.
Äralõike osa on hoonestamata.

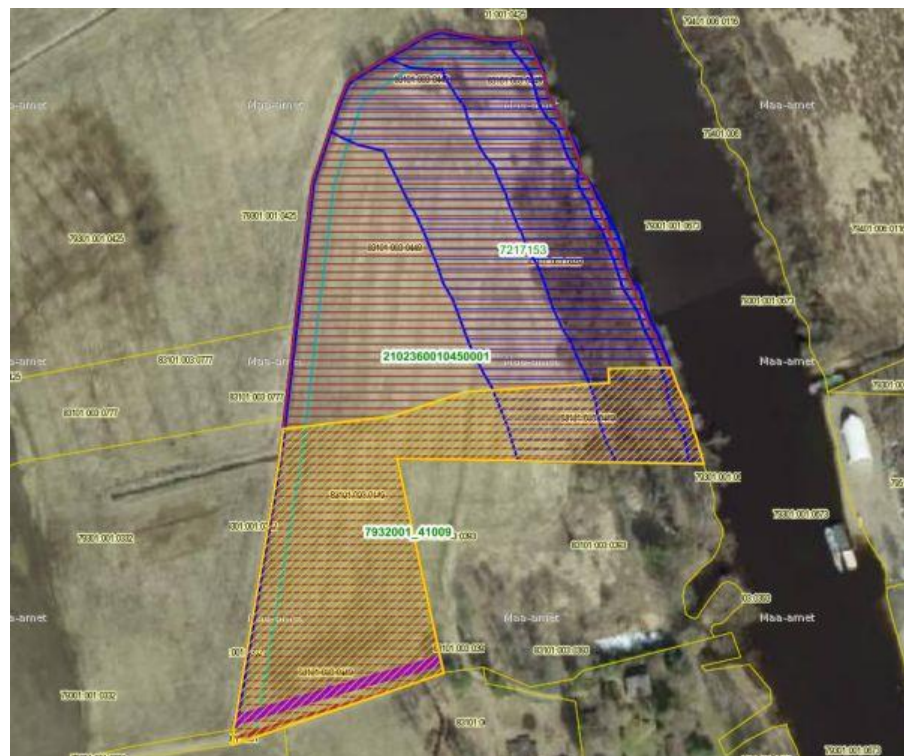
Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardirakenduse andmetel ulatuvad kinnistule järgmised kaitsevööndid:

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Maaparandusühistu tegevuspiirkond	51266.04
	Eesvoolu kaitsevõõnd	5684.7
	Ranna või kalda veekaitsevõõnd	2138.45
	Ranna või kalda ehituskeeluvõõnd	12241.59
	Ranna või kalda piiranguvõõnd	24529.96
	Veekogu kallasrada	1611.39
	Elektripaigaldise kaitsevõõnd	474.58
	Maaparandushoiu-ala	51321.1
	Planeeringu ala	20429.29

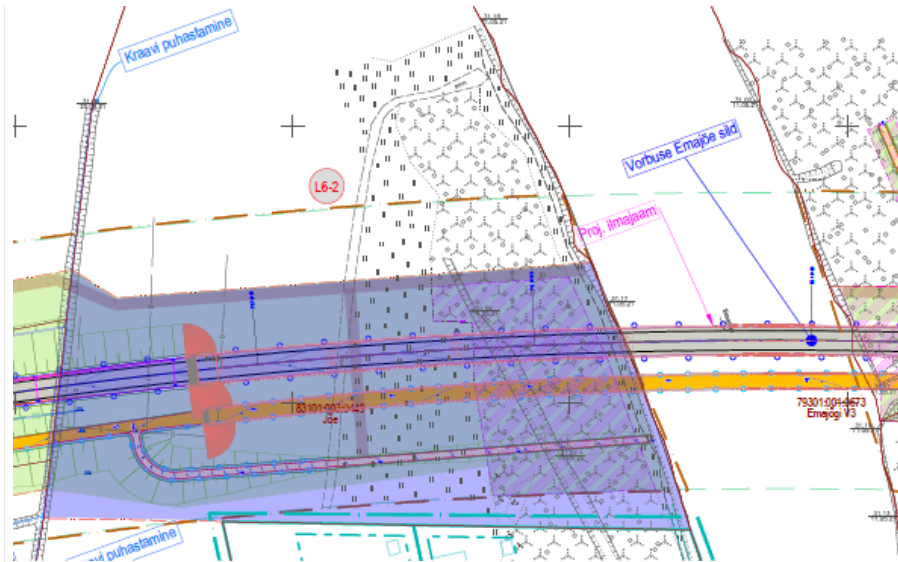
Nimetatud kitsendused ei mõjuta hindamiskäiku ega vara turuväärtust vastavalt vara parimale kasutusele.

Kitsenduste kaart
www.maaamet.ee























Äralõike plaanid

Äralõige pindalaga 18 667 m²
 Katastriüksus 83101:003:0449.



Pos nr	L6-2
KÜ tunnus	83101:003:0449
KÜ pindaala, m ² /ha	5.17 ha
Äralõike pindala, m ²	18667
IKÕ pindala, m ²	
Omandi liik	Eraomand
	Maaeralduse ulatus

TINGMÄRGID

	Katastriüksuse piir
	Projekteeritud tugipeenar - Konstruksioon 8
	Projekteeritud tee telgjoon
	Teema piiri ettepanek
	Projekteeritud jalgratta- ja jalgteede (Põhi+tugivõrk) katend - Konstruksioon 6
	Projekteeritud mahasõidu kokkuvimimine - Konstruksioon 7
	Projekteeritud haljasalade murukate - Konstruksioon 9
	Projekteeritud rajatis
	Projekteeritud bussipeatus
	Projekteeritud nõlv
	Projekteeritud kraav
	Projekteeritud olemasoleva kraavi puhastamine
	Projekteeritud põrkepiire
	Projekteeritud kahepoolne põrkepiire
	Projekteeritud trupp
	Raadatav ala (mets ja võsa)
	Projekteeritud värav
	Projekteeritud ulukitara
	Projekteeritud ulukitara koos kahepaiksetõkkega
	Teega külgneva vaba ruumi piir

Kinnistu osal paiknevad Äralõikel puuduvad ehitised.

ehitised

Kokkuvõtte kirj vahetusest ja vestlusest omanikuga

Hindaja poolt on omanikule pakutud võimalust osaleda ülevaatusel 14.07.2023 e-kirjaga. Vastuses teatati soovist olla ülevaatus juures, ülevaatusel viibis volitatud esindaja Laur Neemre.

Kokkuvõtte tagasisidest: maatükk on ostetud ehituseks, äralõike ja silla ehitus takistab kavandatud kasutust.

6.3 Tehnosüsteemid

Veevarustus

Naabruses olemas, maatükil väljaehitamata

Kanalisatsioon

Naabruses olemas, maatükil väljaehitamata

Elektrivarustus

Naabruses olemas, maatüki lõunaserva läbib elektriliin.

6.4 Hüvitamise eesmärgil hindamine ja äralõike käsitus hindamisel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otsesese varalise kahju hindamine

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

(2) Ei hinnata järgmist kahju:

1) mittevaraline kahju;

2) keskkonnanõuetega kooskõlas olevat püsivat mõõdetavat kahju keskkonnale, sealhulgas müra, vibratsiooni ja heitgaase;

3) ehitise likvideerimisest tekkivat kahju, mis projekti käigus teise sama funktsionaalsusega ehitisega asendamise kaudu hüvitatakse.

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

1) kinnisasja tükeldumisest, suuruse vähenemisest, kuju ebaotstarbekamakas muutumisest, senise kasutusotstarbe muutumisest ja muust sellisest tagajärjest tulenevat mõju allesjääva kinnisasja väärtusele;

2) privaatsuse vähenemise mõju seoses ümbritsevasse keskkonda uute ehitiste püstitamisega või kõrghaljastuse vähenemisega, eelkõige elukondlikel ning äri- või puhkeotstarbelistel kinnisasjadel;

3) kinnisasja pindala vähenemise mõju kinnisasja kasutatavusele ja ühikuväärtusele ning sellest tulenevalt kinnisaja kui terviku turuväärtusele;

4) kuludokumentide alusel kinnisasja omandatavale osale viimase kümne aasta jooksul tehtud kasulikke kulutusi, seejuures võib juriidilisest isikust kinnisasja omaniku puhul aluseks võtta ehitiste jääkmaksumuse bilansis § 30 lõikes 3 sätestatud tingimustel (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 31).

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

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

6.5 Kolmandate isikutega seotud andmestik

Omaniku kinnitusel puuduvad kinnistul rendilepingud.

6.6 Kestlikkus

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

Kinnisasja osa ei ole hoonestatud, kuid kuna tegemist on Tartu lähedase piirkonnaga on piirkonnas võimalik kestlik ehitus ja arendus.

7 Turuanalüüs

7.1 Makromajanduse ülevaade

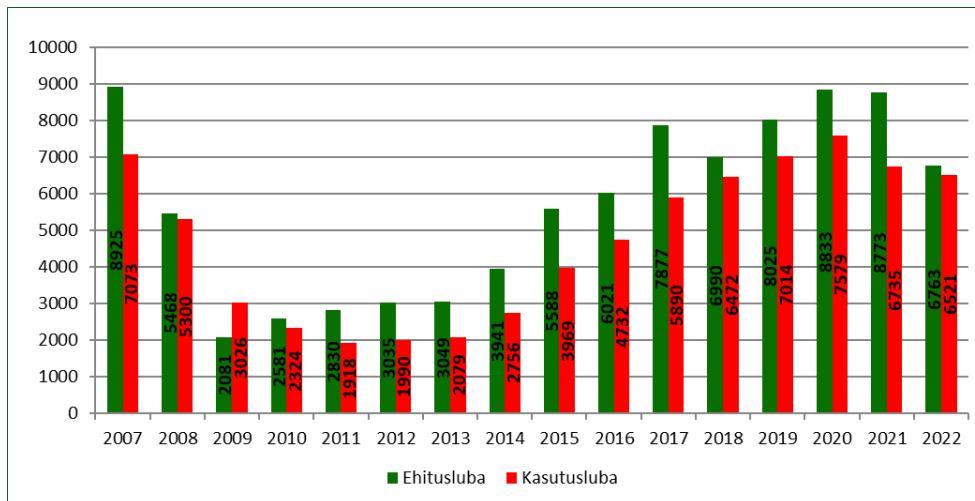
SKP muutus

Statistikaameti andmetel langes sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2023. aasta I kvartalis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga püsivhindades 3,2%. Jooksevhindades moodustas SKP 8,7 miljardit eurot. Kuigi inflatsioon on aeglustumas, on hinnatõusu mõju majandusnäitajatele jätkuvalt suur. Negatiivselt panustasid SKP-sse nii maksulaekumine kui ka lisandväärtuse vähenemine kõigis sektorites peale valitsemissektori. Üks suurimatest negatiivsetest panustajatest oli info ja side, teist kvartalit järjest tuli suurim positiivne panus majandusse põllumajandusest. Sesoonselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud SKP vähenes võrreldes neljanda kvartaliga 0,6% ja võrreldes eelmise aasta esimese kvartaliga 3,7%.¹

Ehitus

¹ Statistikaameti pressiteade, 31.05.2023 - Majanduslangus oli esimeses kvartalis laiaulatuslik

Statistikaameti andmetel ehitasid Eesti ehitusettevõtted esimeses kvartalis siin ja välisriikides püsivhindades kokku 11% vähem kui aasta varem samal perioodil. Eesti ehitusettevõtted ehitasid 803 miljoni euro eest, sellest hooneid 594 miljoni ja rajatisi 209 miljoni euro eest. Eelmise aasta esimese kvartaliga võrreldes ehitati hooneid 15% vähem, rajatiste ehitamine jäi samale tasemele. Ehitusturg on mõjutatud nii jätkuvast ehitushindade kasvust, intressimäärade tõusust kui ka tarbija kindlustunde vähenemisest. Kohalikku ehitusturgu mõjutas enim hoonete ehitusmahtude vähenemine. Ehisregistri andmetel lubati kasutusse 2225 uut eluruumi ehk 78% rohkem kui aasta varem. Ligi pooled valminud eluruumidest asuvad Tallinnas, järgnevad Tallinna lähiümbruse vallad ja Tartumaa. Nõudlus uute eluruumide järele väheneb. Ehitusluba väljastati 1330 eluruumi ehitamiseks, mida on 29% vähem kui aasta varem. Jätkuvalt oli eelistatum elamutüüp korterelamu. Kasutusse lubati 265 mitteelamut kasuliku pinnaga 184 600 ruutmeetrit. Enim lisandus uut büroo-, tööstus- ja laohoonete pinda. Võrreldes mullusega suurenes nii kasutusse lubatud mitteelamute pind kui ka maht.²



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

Keskmine palk, tarbijate kulutused ja tööhõive

Statistikaameti andmetel oli keskmine brutokuupalk 2023. aasta esimeses kvartalis 1741 eurot ehk 13,3% kõrgem kui eelmisel aastal samal ajal. Reaalpalk (võetakse arvesse inflatsiooni, peegeldab tegelikku ostujõudu) oli tänava esimeses kvartalis 1443 eurot ehk 3,2% väiksem kui mullu. Võrreldes 2022. aasta IV kvartaliga on reaalpalga langus siiski pidurdunud. Tegevusalade lõikes oli keskmine brutokuupalk esimeses kvartalis kõrgeim info ja side, finants- ja kindlustustegevuse ning energeetika tegevusaladel. Madalaim aga majutuse ja toitlustuse, muude teenindavate tegevuste ning kinnisvaraalse tegevuse tegevusaladel. Kõrgeim brutokuupalk oli jätkuvalt Harju ja Tartu maakonnas ning madalaim Saare ja Valga maakonnas. Kõige enam tõusid aastaga palgad Valga ja Tartu maakonnas.³

Tarbijate kindlustunde indikaatori näitaja oli 2023. aasta juunis -29, mis on 16 punkti võrra kõrgem madalaimast tasemest 2022. aasta septembris ning 43 punkti võrra madalam kui 2006.-2007. aasta majandusbuumi ajal.

Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks juunis võrreldes maiga 0,7% ning võrreldes eelmise aasta juuniga 9,2%. Mulluse juuniga võrreldes olid kaubad 9,0% ja teenused 9,2% kallimad. Juunis mõjutas tarbijahinnaindeksit eelmise aasta juuniga võrreldes enim toidu ja mittealkohoolsete jookide kallinemine. Suurem mõju indeksi muutusele oli veel mootorikütustel, kuna bensiin oli 20,7% ja diislikütus 25,6% odavam. Viimati oli tarbijahinnaindeksi muutus võrreldes eelmise aasta sama kuuga väiksem kui 9,2% 2021. aasta novembris, mil see oli 8,8%. Maiga võrreldes mõjutasid tarbijahinnaindeksit enim toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnamuutused, majutusteenused olid juunis 16,2% kallimad.⁴

2023. aasta esimeses kvartalis oli Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides kokku 11 461 vaba ametikohta, mida on 12% vähem kui mullu samal ajal. Esimeses kvartalis oli nii vabade kui ka täidetud ametikohtade koguarv ligi

² Statistikaameti pressiteade 26.05.2023 · Esimeses kvartalis vähenes ehitusmaht 11%

³ Statistikaameti pressiteade 25.05.2023 · Keskmine palk oli esimeses kvartalis 1741 eurot, mediaanpalk 1424 eurot

⁴ Statistikaameti pressiteade, 07.07.2023 - Tarbijahinnaindeksi suurimaks mõjutajaks jäi juunis toit

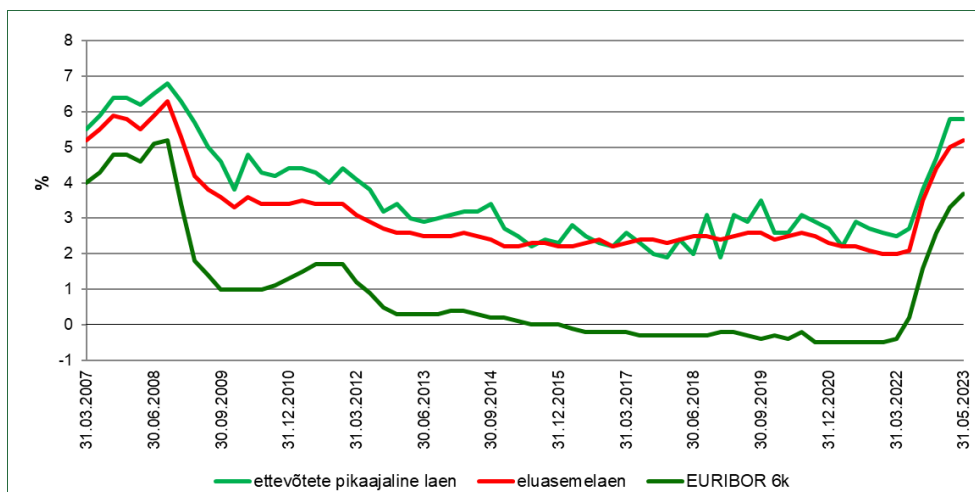
620 000 ja neist enamik olid töötleva tööstuse, kaubanduse ning hariduse tegevusaladel. Enamik vabadest ametikohtadest asusid Harjumaal, sealhulgas Tallinnas, järgnesid Tartumaa ja Ida-Virumaa. Esimeses kvartalis võeti tööle 42 295 ja töölt lahkus 42 773 inimest. Eelmise aasta esimese kvartaliga võrreldes on tööandja algatusel ametist lahkunute arv (üle 6000 inimese) suurenenud 35% võrra, kuid möödunud aasta viimase kvartaliga võrreldes vähenenud 7%.⁵

Kinnisvara hinnatrendid

Kui 2022. aastal olid kinnisvara hinnatrendid mõningases kasvutempos – korterite turul ületasid tehingusummad ja tehinguaktiivsus suuremates keskustes uusarenduste toel kunagise buumiaja tasemeid –, siis 2023. aasta esimesel poolel kasv pidurdus. 2023. aasta juuni seisuga oli Pindi Kinnisvara Eesti 17 linna arvestuse hinnaindeks 1% madalam viimaste aastate kõrgeimast tasemest (detsember 2022) ning 77% kõrgem kunagise buumiaja kõrgeimast hinnast.

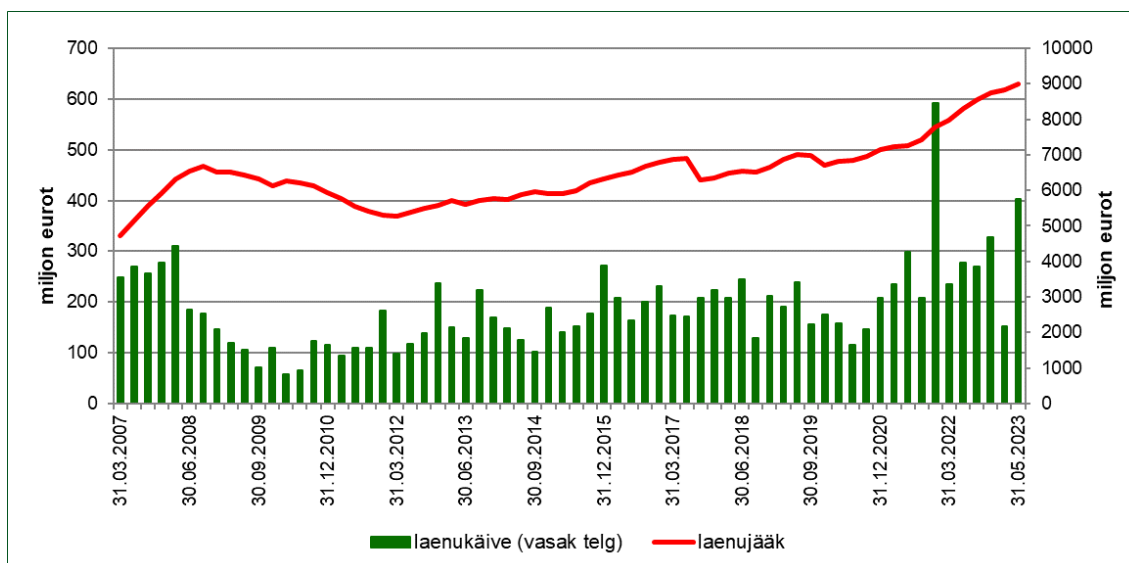
Laenumahud ja intressimäärad

2023. aasta mai seisuga oli 6 kuu EURIBOR-i määr 3,7%, pankade üldine intressimäär eraisikutele 5,2% ning ettevõtetele 5,8%.



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

2023. aasta mais olid laenukäive ja laenujääk suuremad kui 2022. aasta mais.



⁵ Statistikaameti pressiteade, 06.06.2023 - Vabu ametikohti oli esimeses kvartalis üle 11 000

Eesti Panga värske majandusproгноosi kohaselt on Eesti majanduse üldine olukord rahuldav, kuid kriiside tõttu on tegevusalade seis eripalgeline. Kui tavapäraselt toob majanduslangus kaasa töötuse tõusu ja palgakasvu aeglustumise, siis siiani on tööturg osutunud vastupidavaks – tööpuudus on 5% läheduses ja palgakasv ületab 10%. Eeldatavasti hakkab majanduskasv selle aasta teises pooles taastuma. Kuigi Eesti majanduse seis aasta jooksul paraneb, järgneb see viis kvartalit kestnud langusele, mistõttu jääb majanduse maht aasta kokkuvõttes möödunud 1% väiksemaks. 2024. aastal majanduskasv kiireneb ning jõuab üle 3% 2025. aastaks. Inflatsioon jõudis maiks 11% lähedale, peegeldades valdavalt möödunud aasta esimese poole hüppelist hinnakasvu. Hinnatõus aeglustub selle aasta lõpuks 5% juurde, jäädes aasta keskmisena 9% juurde. Kuigi erinevate energiakandjate tulevikutehingute põhjal oodatakse nende hinnataseme püsivast aastaga võrreldes märksa madalamal tasemel, säilib muutunud energiavarustuskanalite tõttu energia ootamatu kallinemise oht. Inflatsiooni ohjeldamiseks tehtud Euroopa Keskpanga intressitõusud kergitavad laenude hinda ka Eesti inimeste ning ettevõtete jaoks. Võetud laenukohustustega toimetulemisest annab märku väga väiksenä püsiv halbade laenude osakaal. Valitsemissektori eelarvepuudujääk suureneb sel aastal järsult. Valitsuse plaanitud kõikide eelarvepoliitiliste muudatuste rakendamine suurendab ajutiselt hinnakasvu, kuid pikemas vaates vähendab püsivat hinnatõusu survet. Pikemas vaates toetavad korras riigirahandus ning madal võlakoormus Eesti konkurentsi- ja kasvuvõimet.⁶

7.2 Turusegmendi analüüs

7.2.1 Tartumaa elukondliku kinnisvara turg

TRENDID JA PROGNOOS

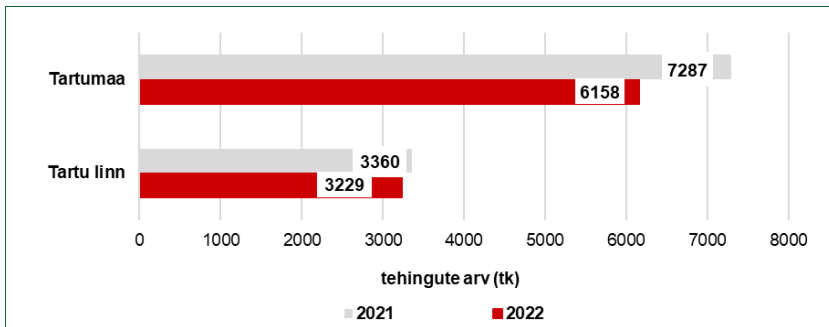
- Tartu linna korterite tehinguhinnad püsisid 2022. aastal tõusutrendis, mõjutatuna eelkõige uute korterite hindadest. Seni langeva trendiga pakkumiste arv pööras juunis tõusule, aasta lõpus pakkumiste arvu lisandumine taas aeglustus.
- Kliendid eelistava uusi, uuemaid või heas seisukorras kortereid renoveeritud kortermajas.
- Müügiperioodid on tüüpikorteritel keskmiselt kuni 3 kuud, oluline on seejuures õige hinnastamine pakkumisel.
- Ukraina sõja mõjul on korterite üürihinnad tõusnud.
- Pärast mitut aastat vähenemist on elamute pakkumiste arv taas tõusutrendis. Keskmise tehingu väärtus tõuseb, kallimate majade osakaal suureneb. Kliendid eelistava uusi, uuemaid või heas seisukorras elamuid. Tulenevalt energiakriisist pööratakse aina rohkem tähelepanu energiatõhususele, küttesüsteemile ja ülalpidamiskuludele.
- Uusi elamuid lisandub maa piiratud ressursi tõttu linna piiresse vähe, ostjad suunduvad rõngasvaldadesse.
- 2023. aasta I poolaastaks prognoosime pakkumiste arvu suurenemist. Nõudlus ja tehingute arv on hakanud langema, sest tarbijate kindlustunne on langenud.

Haldusreformi järgselt on Tartumaal kaheksa omavalitsust – Elva, Kambja, Kastre, Luunja, Nõo, Peipsiääre ja Tartu vallad ning maakonnakeskus Tartu linn. Tartumaa rahvaarv on pärast taasiseseisvumise järgset kahanemist pöördunud alates 2016. aastast tõusule, olles ainuke maakond lisaks Harjumaale, kus elanikkond kasvab.

Tartu linna elanikkond on trendina kahanenud järjepidevalt alates aastast 1990, mil Tartus elas üle 114 tuhande inimese ning saavutas madalaima taseme 2017. aastal – 93 124. Kahanemise põhjusteks on viimastel aastatel eelkõige negatiivne rändesaldo, loomulik liive püsib väikeses plussis alates 2013. aastast. Väljaränne toimub lähivaldadesse, mujale Eestisse ning ka Eestist väljapoole. 2017. aasta lõpu haldusreformi tulemusel liideti Tartuga endine Tähtvere vald, mis kasvatas elanikkonda 2600 elaniku võrra. 01.01.2023 seisuga oli omavalitsuses Tartu linn 97 435 elanikku. Elanikkonna prognoos aastani 2035 näeb ette linna rahvastiku kasvumist erinevate stsenaariumite kohaselt 98-103 tuhande elaniku tasemele. Suure tõenäosusega rahvastik lähiajal oluliselt ei kahane püsides 96-97 tuhande inimese vahel.

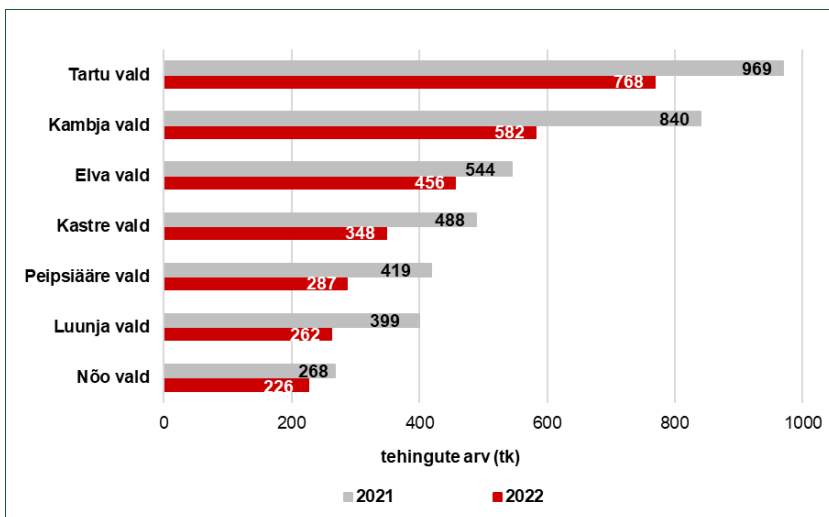
⁶ Eesti Panga pressiteade, 20.06.2023 PROGNOOS. Aeglasem hinnatõus aasta teises pooles toetab majanduskasvu

Tartu maakonnas on kokku pisut üle 80 000 eluruumi, neist kasutusel on u 75%. Tartu linnas on ligi 50 000 eluruumi, sh pisut üle 40 000 korteri ja 6000 üksikelamu. Valdav osa eluruumidest on ehitusaastaga 1960-1990, iseseisvuse perioodil on olnud juurdekasv kokku u 7000 eluruumi.



Joonis 4. Ostu-müügi tehingute aktiivsus Tartumaal ja omavalitsuses Tartu linn.

2022. aastal teostati ostu-müügi tehinguid Tartumaal kokku 6158 ja Tartu linnas 3229. Võrreldes 2021. aastaga oli Tartumaal tehingute arvu langus u 15% ja Tartu linnas u 4%.



Joonis 5. Ostu-müügi tehingute aktiivsus Tartumaa omavalitsustes.

Omavalitsuste ostu-müügi tehingute aktiivsuse järjekorras ei ole muutuseid olnud. Endiselt on kõige suurema tehingute arvuga Tartu ja Kambja vald. Vähim tehinguid maakonna lõikes tehakse Nõo vallas. 2022. aastal langes tehingute arv igas vallas, valdade lõikes oli langus vahemikus 16-34%. Suurim langus toimus Luunja valla tehingute arvus, muutus võrreldes eelmise aastaga u 34%. Väikseim muutus tehingute arvus toimus Nõo vallas, kus võrreldes 2021. aastaga vähenes tehingute arv u 16%.

Tehingute arv on Tartumaal üldiselt ja ka linnasiseses linnas Tartu segmentide lõikes langenud.

Tehingute arv Tartumaal ja linnasiseses linnas Tartu segmentide lõikes:

	Tehingute arv Tartumaal, tk		Tehingute arv Tartus, tk	
	2021	2022	2021	2022
Korteriomandid (eluruumid)	3727	3552	2533	2452
Hoonestatud elumumaa	815	651	206	182
Hoonestamata elumumaa	716	373	81	46

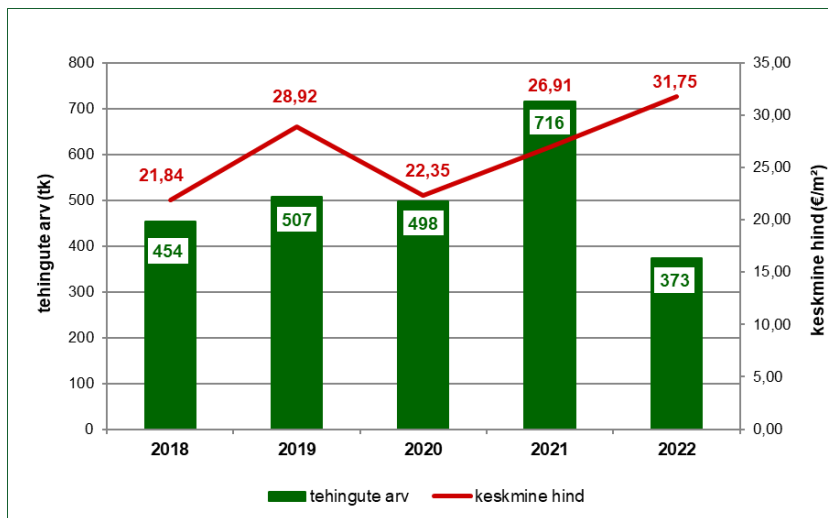
allikas: Maa-amet (seisuga jaanuar 2023)

Suurim langus on olnud hoonestamata elumumaa tehingutes. Ainukese segmendina oli 2022. aasta sarnane 2021. aastaga Tartu linna korteriomandite (eluruumide) osas. 2022. aasta jooksul tehti Tartu linnas korteriomandi tehinguid 2452, mida on võrreldes 2021. aastaga 81 tehingut vähem (-3%). Tartumaa korteriomanditega tehti 2022. aastal 3552 tehingut, mida on võrreldes 2021. aastaga 175 tehingut vähem (-5%).

7.2.2 Hoonestamata elumumaa

NÕUDLUS

Varasematel aastatel oli Tartu maakonnas hoonestamata elumumaa tehingute arv stabiilselt u 500 tehingu läheduses, kuid 2021. aastal toimus järsk tõus. Võrreldes 2020. aastaga tõusis tehingute arv 44%. Samas 2022. aastal toimus tehingute arvus selge langus, aastaga tehti kõigest 373 tehingut, langus võrreldes 2021. aastaga u 48%. Tehingute arv on viimasel aastal selgelt madalam kui vaadeldaval perioodil. Keskmise hinna kõver on seevastu kõikuva iseloomuga. 2022. aastal oli keskmine tehinguhind 31,75 €/m², tõus võrreldes 2021. aastaga u 18%.



Joonis 9. Tartumaa hoonestamata elumumaa tehinguaktiivsus ja pinnaühiku keskmine hind.

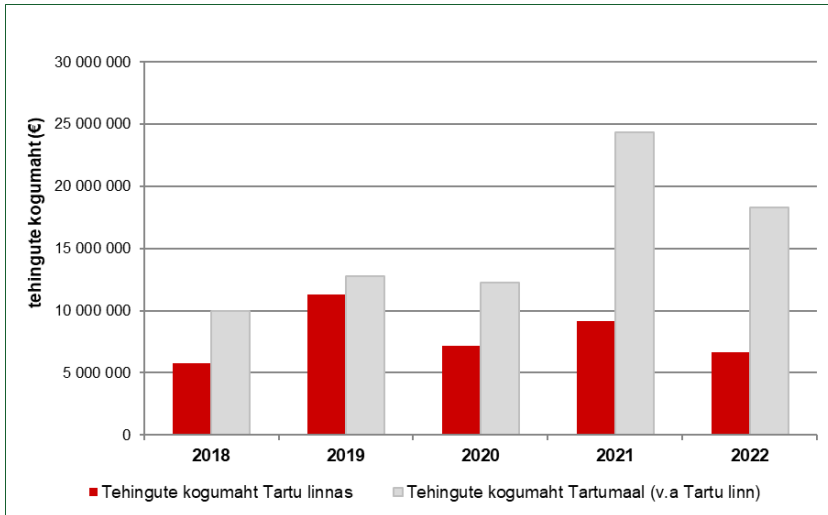
Hoonestamata elumumaa tehingute arv ja keskmine hind Tartumaa omavalitsustes 2022. aastal:

	Tehingute arv, tk	Keskmine hind, €/m ²
Elva vald	26	18,42
Kambja vald	40	27,16
Kastre vald	33	29,72
Luunja vald	54	30,09
Nõo vald	44	19,30
Peipsiääre vald	8	3,66
Tartu linn	86	46,61
Tartu vald	82	33,97

allikas: Maa-amet

* tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse Maa-ameti tehingute andmebaasis vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Kõige rohkem tehinguid tehti 2022. aastal Tartu linnas (86) ja Tartu vallas (82), kus oli ka kõrgeim keskmine hind. Nii tehingute arvu kui ka keskmise hinna poolest järgnevad Tartu linna naabervallad, millel on väga hea ühendus Tartu linnaga. Madalaim tehingute arv ja keskmine hind olid Peipsiääre ja Elva vallas, mis asuvad Tartu linnast eemal ning erinevalt ülejäänud Tartu maakonna valdadest ei olnud nimetatud piirkondades ka suuri kruntide uusarendusi, mis veaks tehingute arvu ja hinda üles.



Joonis 10. Tartumaa ja linnasisese linna Tartu hoonestamata elumumaa aastane tehingute kogumaht.

Tartu maakonna (v.a linnasisene linn Tartu) tehingute kogumaht tegi 2021. aastal märkimisväärse hüppe ning tõusis pea kaks korda võrreldes 2020. aastaga. 2022. aastal oli Tartumaa (v.a Tartu linn) tehingute kogumaht u 18,3 mln €, mida on u 25% vähem kui 2021. aastal.

Linnasisese linna Tartu tehingute kogumaht on olnud viimastel aastatel väga hüplik, ületades 2019. aastal 11 mln € ja 2021. aastal 9 mln € piiri. 2022. aastal tehti linnasiseses linnas Tartu tehinguid 46, mida on 35 tehingu võrra vähem kui 2021. aastal. Sarnaselt ülejäänud maakonnale langes ka linnasisese linna Tartu tehingute kogumaht 2022. aastal võrreldes 2021. aastaga, langus u 27%.

Linnasiseses linnas Tartu ületab kruntide nõudlus pakkumist. Tehingute mahu suured muutused võivad osaliselt olla tingitud ka kallimate kinnistute (nt korterelamute arendamiseks) tehingutest. 2020. aastal kehtinud eriolukord muutis arendajad ettevaatlikuks ning tehingute maht sarnaste varadega vähenes tunduvalt. Tartu linn on aga piisavalt väike turg ja selline asjaolu mõjutab koheselt ka üldist tehingute mahtu märgatavalt. 2021. aasta jooksul pandeemia mõju kinnisvaraturule aina vähenes.

PAKKUMINE

2023. aasta alguse seisuga oli kinnisvaraportaali www.kv.ee andmetel Tartumaal 168 hoonestamata elumumaa müügipakkumist (hinnad 6000-2 190 000 €), sh linnasiseses linnas Tartu 26 hoonestamata elumumaa müügipakkumist (hinnad 59 900-2 190 000 €). 2022. aasta algusega võrreldes on pakkumiste arv enam-vähem sarnases suurusjärgus. Osaliselt on märgata pakkumishindade korrigeerimist maatükkidel, mida pole poole aastaga realiseeritud.

7.3 Konkureeriva pakkumise ülevaade

27.07.2023.a seisuga on Tartu linnas aktiivses müügipakkumises 40 elumumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega krundi (sh lammutamist vajavate hoonetega pakkumised). Pakkumishinnad jäävad 4,59 €/m² – 217 €/m². Kõrgeima pakkumishinnaga krunt Tammelinnas, sisaldab tehnovõrkudega liitumisi. Linnasiseses linnas on pakkumises tavapärase suurusega krundid ning linnalähedastes asulates pigem keskmisest suuremad.

Edaspidi on välja toodud avalikus pakkumises olevad varad, mis on hinnatavale sarnaselt elumumaad või maatulundusmaad perspektiivse elamuehitusega ning mis on asukohalt võrreldavad. Andmed portaalist www.kv.ee.



★1 Tartu, Pihva

maatulundusmaa 10423 m²

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTEGA KINNISTU TARTUS

Müüa Vainukikka kinnistu Tartu linnas, ehituseks sobilik suur maatükk. Kinnistu asub ...

Otse omanikult

69 000 €

6.62 €/m²

Kuumakse 318 €

Asukohalt võrreldav, kinnistu pindalalt võrreldav, ehitada saab projekteerimistingimuste alusel



Tartu, Kardla, Marta

maatulundusmaa... 14154 m²

EMAJÕGI CA 250 M KAUGUSEL!

Elekter, jõgi lähedal, teed keskmises seisukorras
Müüa elamu ehituseks krunt Emajõe-äärses piirkonnas!Kruunt asub Kardla külas. Kaugus ...

65 000 €

4.59 €/m²

Kuumakse 299 €

Asukohalt kehvem, elamu ehituseks sobiv krunt.



Tartu, Pihva, Kikka tee 5

elamumaa 9775 m²

PEAAEGU 1 HEKTAR ELAMUMAAD TARTU LINNAS LÕUNAKESKUSE LÄHEDEL

Elekter
Müüa 2 kinnistut aadressiga: Kikka tee 5, Pihva küla, Tartu linn (4844m²) ja Kikka tee ...

124 900 €

12.8 €/m²

Kuumakse 575 €

Müüakse kaks kinnistut koos, projekteerimistingimused on väljastatud. Ühele kinnistule on lubatud ehitada 1 põhihoone ehitusaluse pinnaga 250m² ja 2 abihoonet. Korruselisus kuni 2. elektriliitumine olemas.

7.4 Turustatavuse analüüs (hoonestamata elamumaa)

Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Sarnaste varade ostjaskonnaks on perekonnad, kes ostavad endale hoonestamata maa, et kodu rajamisega ise tegeleda.																																																																													
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara vastab asukohalt keskmisele turunõudmisele.																																																																													
Konkureeriv pakkumise maht, turu neelduvus	<p>Hindamise hetkel on Tartu linnas pakkumises 40 sarnast elamumaad või maatulundusmaad. 2023.aastal on müüdud Tartu linnas kokku 23 hoonestamata elamumaad, keskmise ühikuhinnaga 108,39 €/m² ja mediaanhinnaga 69,73 €/m², keskmine krundi suurus tehingutes 1295 m².</p> <p>Turu neelduvus on hea. Hoonestamata maa tehingud Tartu maakond, Tartu linn ajavahemikul 1.01.2023 kuni 18.07.2023</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>elamumaa</th> <th>maatulundusmaa</th> <th>muu</th> <th>segamaa</th> <th>tootmismaa</th> <th>äriramaa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Arv</td> <td>23</td> <td>6</td> <td>2</td> <td>6</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Pindala(m2) keskmine</td> <td>1 295,4</td> <td>44 889,7</td> <td>***</td> <td>1 479,3</td> <td>***</td> <td>***</td> </tr> <tr> <td>Tehingu summa (eur) kokku</td> <td>1 800 685</td> <td>520 656</td> <td>***</td> <td>4 301 000</td> <td>***</td> <td>***</td> </tr> <tr> <td>Tehingu summa (eur) minimaalne</td> <td>160</td> <td>5 000</td> <td>***</td> <td>9 400</td> <td>***</td> <td>***</td> </tr> <tr> <td>Tehingu summa (eur) maksimaalne</td> <td>386 000</td> <td>226 320</td> <td>***</td> <td>2 760 000</td> <td>***</td> <td>***</td> </tr> <tr> <td>Pinnaühiku hind(eur /m2) minimaalne</td> <td>1,33</td> <td>0,50</td> <td>***</td> <td>200,00</td> <td>***</td> <td>***</td> </tr> <tr> <td>Pinnaühiku hind(eur /m2) maksimaalne</td> <td>953,09</td> <td>10,00</td> <td>***</td> <td>1 356,93</td> <td>***</td> <td>***</td> </tr> <tr> <td>Pinnaühiku hind(eur /m2) mediaan</td> <td>69,73</td> <td>1,38</td> <td>***</td> <td>200,00</td> <td>***</td> <td>***</td> </tr> <tr> <td>Pinnaühiku hind(eur /m2) keskmine</td> <td>108,39</td> <td>2,76</td> <td>***</td> <td>397,36</td> <td>***</td> <td>***</td> </tr> <tr> <td>Pinnaühiku hind(eur /m2) standardhälve</td> <td>195,93</td> <td>3,59</td> <td>***</td> <td>470,22</td> <td>***</td> <td>***</td> </tr> </tbody> </table> <p>Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas</p>		elamumaa	maatulundusmaa	muu	segamaa	tootmismaa	äriramaa	Arv	23	6	2	6	3	2	Pindala(m2) keskmine	1 295,4	44 889,7	***	1 479,3	***	***	Tehingu summa (eur) kokku	1 800 685	520 656	***	4 301 000	***	***	Tehingu summa (eur) minimaalne	160	5 000	***	9 400	***	***	Tehingu summa (eur) maksimaalne	386 000	226 320	***	2 760 000	***	***	Pinnaühiku hind(eur /m2) minimaalne	1,33	0,50	***	200,00	***	***	Pinnaühiku hind(eur /m2) maksimaalne	953,09	10,00	***	1 356,93	***	***	Pinnaühiku hind(eur /m2) mediaan	69,73	1,38	***	200,00	***	***	Pinnaühiku hind(eur /m2) keskmine	108,39	2,76	***	397,36	***	***	Pinnaühiku hind(eur /m2) standardhälve	195,93	3,59	***	470,22	***	***
	elamumaa	maatulundusmaa	muu	segamaa	tootmismaa	äriramaa																																																																								
Arv	23	6	2	6	3	2																																																																								
Pindala(m2) keskmine	1 295,4	44 889,7	***	1 479,3	***	***																																																																								
Tehingu summa (eur) kokku	1 800 685	520 656	***	4 301 000	***	***																																																																								
Tehingu summa (eur) minimaalne	160	5 000	***	9 400	***	***																																																																								
Tehingu summa (eur) maksimaalne	386 000	226 320	***	2 760 000	***	***																																																																								
Pinnaühiku hind(eur /m2) minimaalne	1,33	0,50	***	200,00	***	***																																																																								
Pinnaühiku hind(eur /m2) maksimaalne	953,09	10,00	***	1 356,93	***	***																																																																								
Pinnaühiku hind(eur /m2) mediaan	69,73	1,38	***	200,00	***	***																																																																								
Pinnaühiku hind(eur /m2) keskmine	108,39	2,76	***	397,36	***	***																																																																								
Pinnaühiku hind(eur /m2) standardhälve	195,93	3,59	***	470,22	***	***																																																																								
Hinnang	likviidsusele, Sarnaste varade müügiperiood on kuni 6 kuud, likviidsust võib hinnata heaks																																																																													

müügiperiood	
Alternatiivse kasutuse võimalus	Muu kasutus ei ole otstarbekas

8 Hindamine

8.1 Parim kasutus (hoonestamata elamumaa)

Füüsiliselt võimalik ja vajalikult põhjendatud	Keskmiselt hinnatud asukoht, Tartu kesklinnast ca 5 km kaugusel, infrastruktuur lähistel.
Õiguslikult lubatav	Üldplaneeringu järgselt on tegemist maalise asustuse maa-alaga (võimalik hoonestada), naaberkiinnistul detailplaneering, võttes arvesse asukohta piirkonnasiseselt, juurdepääsu olemasolu ning piirkonna hoonestatust (üksikelamud hajaasustuses).
Finantsmajanduslikult otstarbekas	Finantsmajanduslikult otstarbekaim kasutus on elamumaana, võimalik kiinnistu jagamine DP-ga.
Omandab kõrgeima väärtuse ja on parimaks kasutuseks	Kõrgeima väärtuse omandab vara kasutusel elamumaana

8.2 Meetodi valik

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

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

Tulumeetod (Income Approach) põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Tulumeetodi aluseks on asenduspõhimõte, et potentsiaalne ostja ei ole nõus vara eest maksuma rohkem kui on vara oodatavad rahavood kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutoova kinnisvara (rendiobjekt või rendiobjektina käsitletav) hindamiseks. Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs.

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

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

8.3 Äralõike harilik väärtus (turuväärtus)

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

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

Hinnatav vara (maaeralduse osa) on kuju, suuruse ja paiknemise tõttu oma omaduselt sarnane, millega turul vabalt kaubeldakse ja seetõttu käsitletakse ärälõiget kui võimalikku müügiobjekti.

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

Hinnatava vara positiivsed tegurid

- + kaugus Tartu kesklinnast (Raekoja plats);
- + üldplaneeringu järgselt maalise asutuse maa-ala
- + kõrghaljastus, Emajõe vahetus läheduses

Hinnatava vara negatiivsed tegurid

- tehnovõrgud puuduvad
- ehitusõigus puudub

Võrdlusobjektidele esitatud tingimused:

- hoonestamata
- asukoht Tartumaal ja sarnases turupiirkonnas;
- maa on sihtotstarbelt elamumaa;

Valik võrreldavaid tehinguid

Nr	Address	Tehingu aeg	Hind, €	Pindala, m ²	Tehingu hind, €/m ²	Kirjeldus
1	Tartu maakond, Tartu vald, Tabivere alevik	märts.23	40 000	9 336	4,28	Hoonestamata elamumaa, kinnistu on määratud üldplaneeringus võimalikuks hoonestatavaks alaks, ehitusõigus puudub. Juhtfunktsiooniks on määratud elamu ja- ärimaa. Elektriliitumine võimalik ampritasuga. Juurdepääs avalikult teelt
2	Tartu maakond, Kambja vald, Lalli küla	juuni.23	85 000	20 700	4,11	Elamumaa, olemas DP. Lubatud on ehitada üksikelamu (1 korrus + katusekorrus) ja abihoone. Hind sisaldab elektrit 3x25A. Kõrghaljastus, teepoolses osas lisaks hooldatud kuushekk, piirneb pikalt väiksema jõega, olemas mahasõit
3	Tartu maakond, Tartu vald, Tila küla	mai.23	46 000	5 314	8,66	Hoonestamata elamumaa, DP koostamise kohustus puudub, ehitusõigus läbi projekteerimistingimuste - krundile saab ehitada 1 põhihoone ning 2 lisahoonet. Lubatud ehitusalune pind on 400 m ² ja katuse kõrgus 8 m. Elektriliitumine olemas, kinnistul kaev, kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt, juurdepääs avalikult teelt
4	Tartu maakond, Tartu vald, Tila küla	juuni.23	49 500	4 150	11,93	Hoonestamata elamumaa, DP koostamise kohustus puudub, ehitusõigus läbi projekteerimistingimuste - krundile saab ehitada 1 põhihoone ning 2 lisahoonet. Lubatud ehitusalune pind on 400 m ² ja katuse kõrgus 8 m. Elektriliitumine olemas, kinnistul kaev, kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt, juurdepääs avalikult teelt
5	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla	sept.22	79 000	6 513	12,13	Hoonestamata elamumaa, DP koostamise kohustus puudub, ehitusõigus läbi projekteerimistingimuste - krundile saab ehitada 1 põhihoone ning 2 lisahoonet. Lubatud ehitusalune pind on 400 m ² ja katuse kõrgus 8 m. Elektriliitumine olemas, kinnistul kaev, kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt, juurdepääs avalikult teelt
6	Tartu maakond, Luunja vald, Põwatu küla	juuli.23	77 000	8 994	8,56	Kehtiv DP, ehitusõigus 3 hoone ehitamiseks, maksimaalse ehitusalune pind 400 m ² , sellest 240 m ² elumajale. Lubatud kõrgus elumajale on 8,0 m ja teistele hoonetele 5,0 m. Elektriliitumine krundi piiril, veevarustus puurkaevust (lokaalne puurkaev 3-le majapidamisele). Kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt
7	Tartu maakond, Tartu vald, Tila küla	mai.22	73 000	12 685	5,75	Hoonestamata maa, ehitusõigus müügi hetkel puudus, DP koostamise kohustusega alal, üldplaneeringu järgselt väikeelamu maa-ala, elektriliitumine puudub, tehnovõrgud puuduvad

Eelistatud on ajaliselt võimalikult värskeid tehinguid, mis on hinnatavaga sarnaselt elamumaad. Kohandamiseks on valitud tehingud nr 2, 5 ja 7, kuna need on hinnatavaga paremini võrreldavad kinnistu pindala ja asukoha poolest.

Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Käesolevas eksperthinnangus valime võrdlusühikuks €/m² kinnistu pindala kohta, kuna seeläbi on erinevad varad kõige läbipaistvamalt võrreldavad.

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

Tehinguga seotud võrdluselemendid

Tehingu aeg -	<p>turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Vaadeldaval perioodil võib tehinguajad lugeda sarnaseks väärtuse kuupäevaga, kohandusi ei ole tehtud, 2022 aastal tehinguhinnad tõusid sügiseni, aga siis hakkas nõudlus langema ja tehinguhinnad pigem langema. Elamumaade tehinguid Tartus tehti 2023 aastal juba tehinguid märgatavalt vähem, kolme esimese kvartaliga vastavalt 76 vs 31, keskmine ühikuhind oli sarnane, kuid mediaanühikuhind hakkas langema.</p>
Varaga seotud võrdluselemendid Asukoht	<p>Kõik võrreldavad tehingud asuvad samas regioonis, sarnaselt hinnatavas piirkonnas, kohandusi saavad kõik tehingud, esimene 20%, kuna asub Tartu linnast (Raekoja plats) kaugemal, kuid piirneb veekoguga, kolmas tehing 15% kuna asub veekogust eemal ja Tartust natuke kaugemal ja teine tehing saab kohanduse 10%. Asukoha puhul on arvestatud, et Emajõe äärne paiknemine on küll parem, kuid võib tuua kaasa olenevalt hoone täpsemast paiknemisest suurema ehituskulu suurema pinnasetäite vajaduse tõttu.</p>
Juurdepääs	<p>Reeglina on hea juurdepääsuga kinnistud hinnatumad, mahasõidu teega kinnistud on hinnatumad kui eraomandis või raskendatud juurdepääsuteega kinnistud. Kohanduse saavad tehingud 2 ja 3, sest maaeralduse osani juurdepääs puudub ja juurdepääs on kulukam.</p>
Kinnistu pindala	<p>Mastaabiefekt, suurema üldpinnaga kinnistute ühikuhind on madalam kui väikesema üldpinna kinnistu ühikuhind. Kohanduse saavad esimene ja teine tehing.</p>
Tehnovõrgud	<p>Tehnovõrkudega varustatud hoonestamata kinnistud on kõrgema hinnatasemega kui tehnovõrkudega varustamata kinnistud. Kohanduse saab teine tehing mis varustatuselt parem.</p>
Ehitusõigus	<p>Kinnistute, millistele on määratud ehitusõigus, hinnatase on kõrgem, peamiselt on määravaks ehitisealune pind, hoonete arv ja sihtstarve. Hinnatava äralõike osas on ehituskeeluvöönd ja piirangud ehitusele, kuid üldplaneeringu järgselt võimalik saada tõenäoliselt ehitusõigus osale äralõikest, mistõttu mastaabiefekti on arvestatud ainult esimese tehingule. Kohandus on tehtud teisele tehingule, kus olemas ehitusõigus ja väljastatud ehitusluba.</p>
Maatüki kuju ja haljastus	<p>Enimnõutud on kompaktsed, haljastatud, kasutuspiiranguteta maaüksused. Kohanduse saab esimene tehing -5% kuna sellel on rohkem kõrghaljastust ja on korrapärane.</p>

Väärtust mõjutavate tegurite lõikes kasutame erisuste hindamisel protsentuaalset kohandust, kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile. Kuluanalüüsi

aluseks on asenduspõhimõte: kohandus leitakse mingi elemendi asenduskulude kaudu. Protsentuaalse kohanduse minimaalne täpsus on 5%, kuna see on vastavuses võrdlusinformatsiooni kvaliteediga.

Võrdlustabel

elamumaad	Tartu maakond, Tartu vald, Tabivere alevik	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla	Tartu maakond, Tartu vald, Tila küla	hinnatav
hind (€)	40 000 €	79 000	73 000 €	x
hind (€/m ²)	4,28 €	12,13 €	5,75 €	x
teingu aeg	märts 2023	september 2022	mai 2022	juuli 2023
aja kohandus	0%	0%	0%	
ajaldatud hind (€/m ²)	4,28 €	12,13 €	5,75 €	
asukoht piirkonna siseselt	Keskmiselt hinnatud asukoht Tartu vallas, Tabivere alevikus. Tartu kesklinn (Raekoja plats) ca 22 km kaugusel, kinnistu piirneb Saadjärvega, naabruses rand ja paadisadam <i>hinnatavast kehvem</i>	Keskmiselt hinnatud asukoht Tartu linnas, Vorbuse külas, Tartu kesklinn (Raekoja plats) ca 5,6 km kaugusel, väljakujunemata piirkond ja Emajõe läheduses, ca 500m <i>hinnatavast kehvem</i>	Keskmiselt hinnatud asukoht Tartu vallas, Tila alevikus. Tartu kesklinn (Raekoja plats) ca 7 km kaugusel, veekogu puudub <i>hinnatavast kehvem</i>	Keskmiselt hinnatud asukoht Tartu linnas, Tähtvere külas, Tartu kesklinn (Raekoja plats) ca 5,6 km kaugusel, väljakujunemata piirkond ja Emajõe vahetus läheduses
asukoha kohandus	20%	10%	15%	
juurdepääsu kirjeldus	Juurdepääs avalikult teelt, välja ehitamata	Juurdepääs avalikult asfalkattega teelt, mahasõit olemas	Juurdepääs avalikult teelt, kruusatee, mahasõit väljaehitamata, kuid kulu väiksem	kuusakattega maatükini, juurdepääs äralõike osani puudub
juurdepääsu kohandus	0%	-5%	-5%	
kinnistu pindala (m ²)	9336, väiksem, mastaabiefekt	6 513	12685	18 667
kinnistu pindala kohandus	-10%	-15%	0%	
tehnovõrkude kirjeldus	Vajalik lahendada lokaalselt, el.liitumine puudub	Elektriliitumine, veeliitumine naaberkrundil	Vajalik lahendada lokaalselt, el.liitumine puudub	Vajalik lahendada lokaalselt
tehnovõrkude kohandus	0%	-10%	0%	
Ehitusõiguse kirjeldus	Üldplaneeringu järgselt võimalus hoonestatav ala. Juhtfunktsiooniks on määratud elamu ja- ärimaa, kitsendused Vooemaa MKA-st tulenevalt <i>samaväärne</i>	Ehitusõigus saadud läbi projekteerimistingimuste - krundile saab ehitada 1 põhihoone ning 2 lisahoonet, olemas ehitusluba, tehtud pinnasekoorimine <i>parem</i>	ehitusõigus müügi hetkel puudub, hiljem kehtestatud detailplaneering <i>samaväärne</i>	DP puudub, üldplaneeringu järgselt maalise asustuse maa-ala/väikeelamu maa-ala, kitsendused seoses Emajõe üleujutusosalaga
ehitusõiguse kohandus	0%	-20%	0%	
kinnistu kuju ja haljastus kirjeldus	kõrghaljastus, kujult kompaktn, korrapärase	madalhaljastus, kujult kompaktn	madalhaljastus, korrapärase	vähene kõrghaljastus, madalhaljastus, kompaktn, ebakorrapärase
kinnistu kuju ja haljastus kohandus	-5%	0%	0%	
kohanduste summa	5%	-40%	10%	
kohandatud hind (€/m ²)	4,50 €	7,28 €	6,33 €	
kohanduste absoluutsumma	35%	60%	20%	
kaal	0,35	0,20	0,45	1,00
kaalutud keskmine ehk turuväärtus (€/m ²)				5,88 €
Vara turuväärtus				110 000 €

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

Ühikuhinnaks saame seega 5,88 €/m².

Äralõike (pindalaga 18 667 m²) väärtuseks saame 5,88 €/m² x 18 667 m² = 110 000 eurot

Märkus: Vastavalt tellimuslepingule tuuakse väärtus välja ümardamata, kinnisasja m² väärtus ja väärtus 1 eurosendi täpsusega.

8.4 Kaasnev kahju, kui riik Transpordiameti isikus omandab ärälõike pindalaga 18 667 m²

Otsese varalise kahju hindamine

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

(2) Ei hinnata järgmist kahju:

1) mittevaraline kahju;

2) keskkonnanõuetega kooskõlas olevat püsivat mõõdetavat kahju keskkonnale, sealhulgas müra, vibratsiooni ja heitgaase;

3) ehitise likvideerimisest tekkivat kahju, mis projekti käigus teise sama funktsionaalsusega ehitisega asendamise kaudu hüvitatakse.

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

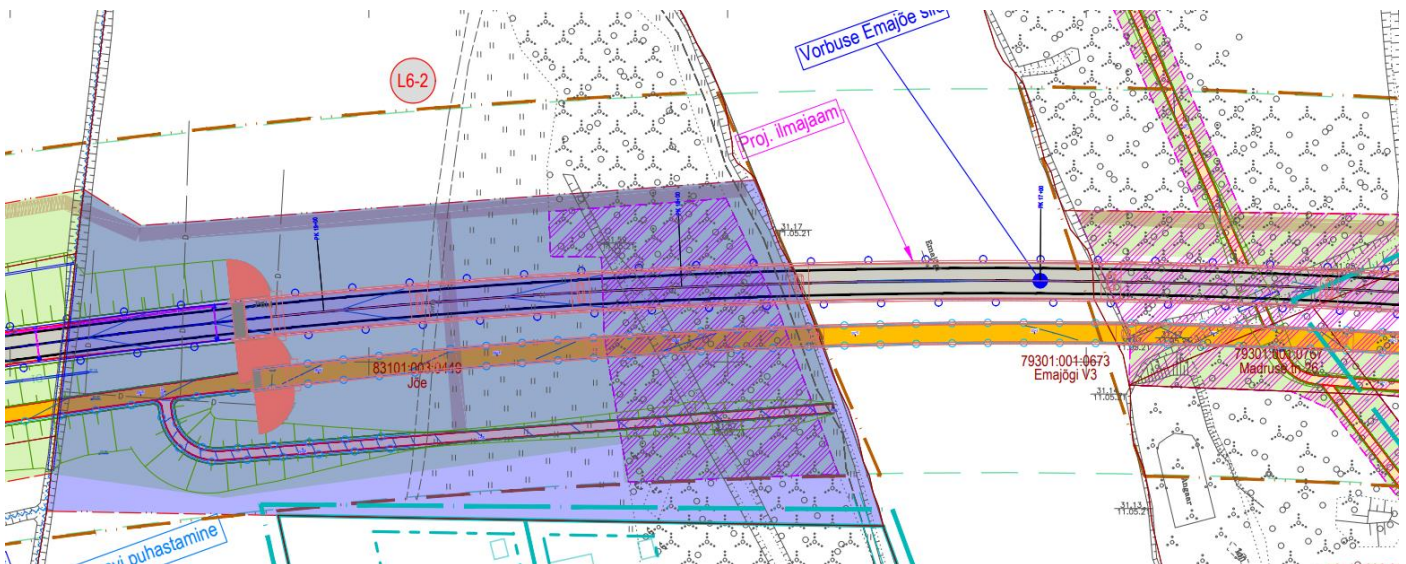
1) kinnisasja tükeldumisest, suuruse vähenemisest, kuju ebaotstarbekamakas muutumisest, senise kasutusotstarbe muutumisest ja muust sellisest tagajärjest tulenevat mõju allesjääva kinnisasja väärtusele;

2) privaatsuse vähenemise mõju seoses ümbritsevasse keskkonda uute ehitiste püstitamisega või kõrghaljastuse vähenemisega, eelkõige elukondlikel ning äri- või puhkeotstarbelistel kinnisasjadel;

3) kinnisasja pindala vähenemise mõju kinnisasja kasutatavusele ja ühikuväärtusele ning sellest tulenevalt kinnisaja kui terviku turuväärtusele;

4) kuludokumentide alusel kinnisasja omandatavale osale viimase kümne aasta jooksul tehtud kasulikke kulutusi, seejuures võib juriidilisest isikust kinnisasja omaniku puhul aluseks võtta ehitiste jääkmaksumuse bilansis § 30 lõikes 3 sätestatud tingimustel (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 31).

Hindaja hinnangul esineb kahju tulenevalt allesjääva maatüki kuju ja pindala muutusest ning maaüksuse tükeldumisest ning privaatsuse vähenemist silla ehituse tõttu. Hinnanguliselt mõlemat allesjäävat maatükki saaks kasutada hoonestamiseks, põhjapoolsemat küll asukohta ja veekogust tulenevate piirangute tõttu pigem suvila tüüpi hoonega või veekoguga seotud hoone või turismiga seotud hoonega. Juurdepääs ehitatakse teeprojektiga, vastavalt tellija kinnitusele tuleb väiksem juurdepääsutee silla alt ka põhjapoolsele allesjäävale tükile. Juurdepääs seega teeprojekti teostamisel ei halvene ja säilib mõlemale allesjäävale maatüki osale.





Allikas: Youtube. Tellija: Transpordiamet. Projektterija: Roadplan OÜ. Animatsioon: InfraBIM OÜ, Ingmar Aija. 15. aug 2022.

Kogumina avaldavad tükeldamine ja silla olemasolu siiski maatükkidele negatiivset mõju. Hindaja hindab kaasneva kahju suuruseks -20% allesjääva arvestusliku maatüki väärtusest. Mõlemat allesjäävat maatükki saaks kasutada üldplaneeringu järgi hoonestamiseks, arvestades paiknemist, veekogust tulenevaid piiranguid ja võimalikku ehitusõigust põhjapoolsemat maatükki pigem suvila tüüpi või veekoguga seotud hoonega hoonestamiseks. Lõunapoolsemas osas on võimalik ka mitme krundi moodustamine või kasutamine ka ühe maatükina ühe elamu ja abihoonete ehituseks (lihtsam menetlus).

Praktikas ei ole sarnase silla olemasolu naabruses takistanud otseselt arendust, näiteks saab tuua lhaste silla ehk Idaringtee ümbruse, kus Hobuseraua tänava uute elamute ehk uue arenduse kauguseks (ringteest) jõesillast on ca 70 m.



Allesjääva osa ja kahju rahalise suuruse arvestamise aluseks oleme võtnud leitud ühikuhinna 5,88 €/m². Kuid kuna põhjapoolse maatüki võimalik ehitusõigus on üldplaneeringu järgselt väiksem, oleme alandanud arvutusteks allesjääva osa keskmist ühikuhinda 10% võrra ehk ühikuhinnaks 5,29 €/m².

Ca 33 033 m² (allesjääv osa) * 5,29 €/m² = 174 744,57 eurot

174 744,57 eurot * 20% = 34 948,91 eurot (kaasnev kahju)

Saamata jäänud tulu hindaja ei tuvastanud.

9 Hindamistulemus

Hinnatava vara, Äralõige pindalaga 18 667 m², mõtteline osa kinnistust, maatulundusmaa 100%, registriosa nr 1465204, aadressil Jõe, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, turuväärtus väärtuse kuupäeval on **109 738,45 (üks sada üheksa eurot ja seitsesada kolmkümmend kaheksa senti)** ehk 5,88 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale.

Hinnatava vara, Äralõige pindalaga 18 667 m², mõtteline osa kinnistust, maatulundusmaa 100%, registriosa nr 1465204, aadressil Jõe, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, **kaasnev kahju 34 948,91 eurot (kolmkümmend neli tuhat üheksasada nelikümmend kaheksa eurot ja üheksakümmend üks senti)**. Saamata jäänud tulu ei esine.

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

Hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu.

Lisad:

Lisa nr 1 Asukoha plaan ja fotod

Lisa nr 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Lisa 3 Väljavõte Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti plaanist

Lisa nr 4 Vastavuskinnitus EVS 875 Standardiseeriale

Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja

vara hindaja, tase 7

kutsetunnistuse nr 176331

+372 507 2216

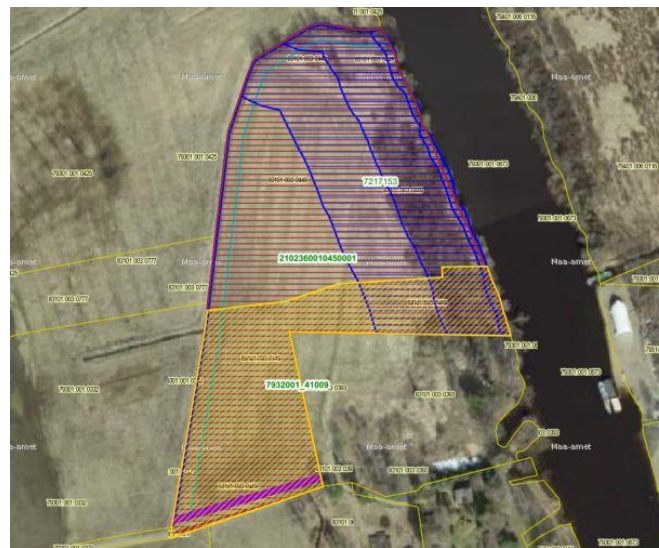
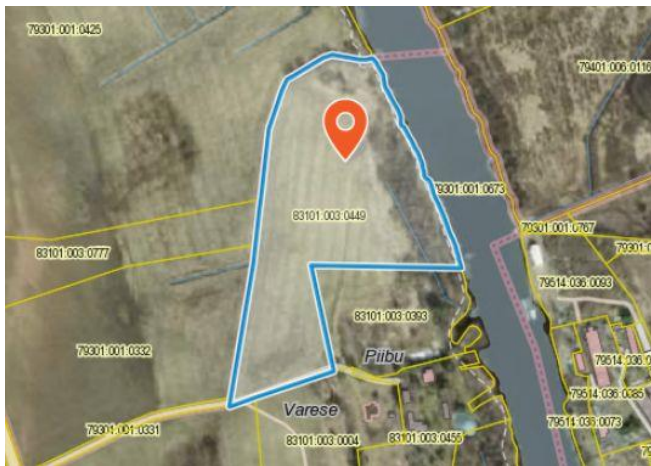
andres.teder@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod



Asukoht





Maa-ameti aerofoto 2023.05.10

Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	1465204
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	Jõe
Õigsuse märg	Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 16.12.2007
Digitõlmik	Kinnistustõlmiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 29.11.2014

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	83101:003:0449	Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Jõe.	5,17 ha	Maakatastri andmed ole võetud 31.12.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	LRY OÜ (registrikood 16370242)	16.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.12.2021. Kohtunikuabi Ester Kärtner	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

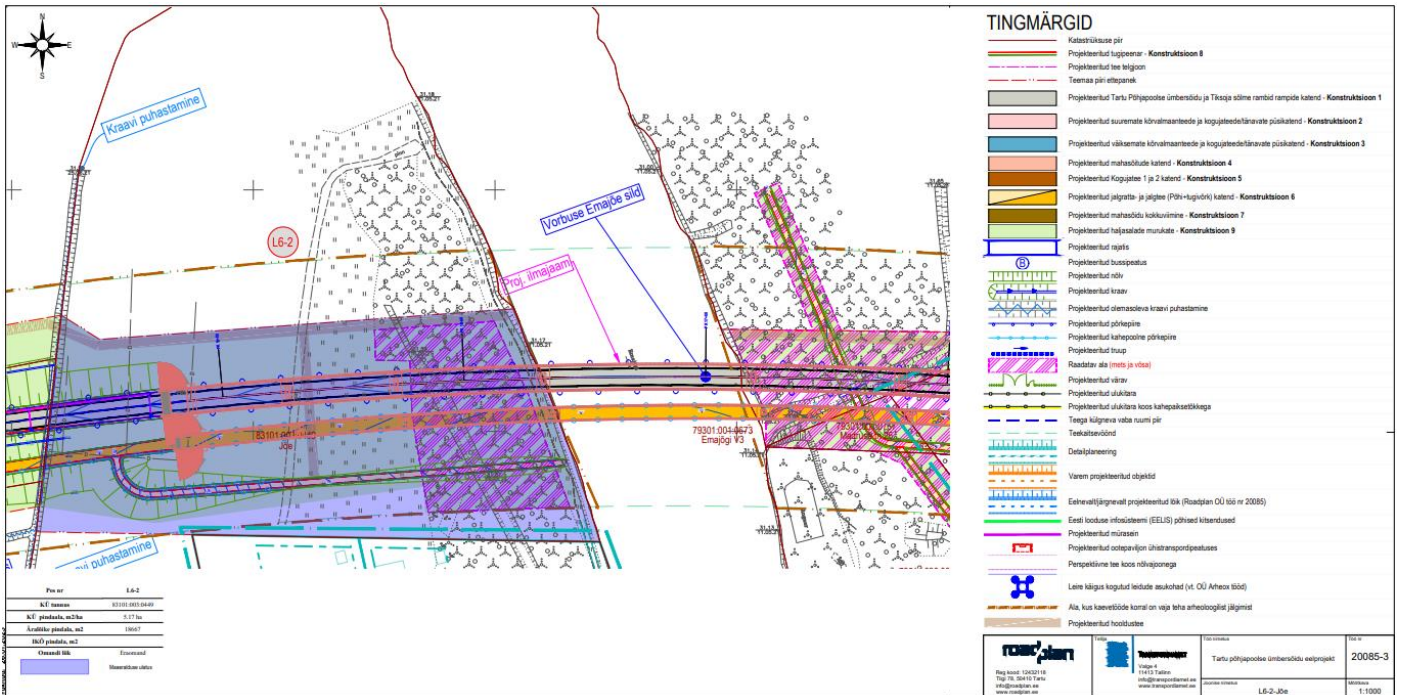
Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

Asutus: Pindl Kinnisvara OÜ

Lisa 3 Väljavõte Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti plaanist



Lisa 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875

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

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

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

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

Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.

Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.

Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

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.

Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja

vara hindaja, tase 7

kutsetunnistuse nr 176331

+372 507 2216

andres.teder@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/