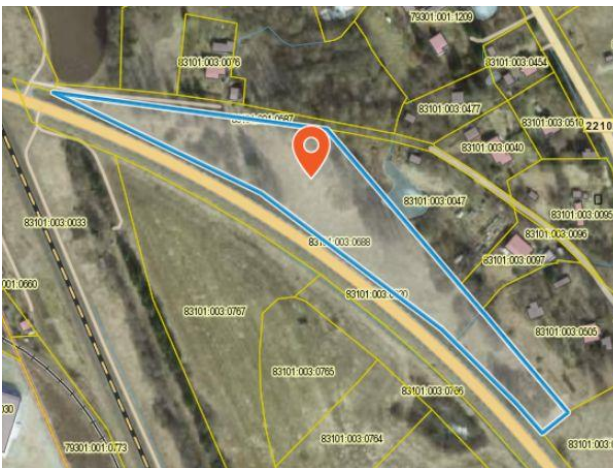




Ekspert hinnang nr 230727-104-48001

| | |
|--------------------------|--|
| Tellija | Transpordiamet. |
| Aadress | Kitse, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond |
| Hinnatav vara | Äralõiked pindaladega 256 m ² , 614 m ² , 24 m ² ja 926 m ² , mõtteline osa kinnisasja osast, mille koosseisus maatulundusmaa pindalaga 14514 ² , reg osa nr 266604. |
| Eesmärk | Ekspert hinnang on koostatud kinnisasja hüvitusväärtuse määramiseks. |
| Äralõike harilik väärtus | Äralõige pindalaga 256 m ² - 1310,72 (üks tuhat kolmsada kümme eurot ja seitsekümmend kaks senti) ehk 5,12 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale. Äralõige pindalaga 614 m ² - 3143,68 (kolm tuhat ükssada nelikümmend kolm eurot ja kuuskümmend kaheksa senti) ehk 5,12 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale. Äralõige pindalaga 24 m ² - 122,88 (ükssada kakskümmend kaks eurot ja kaheksakümmend kaheksa senti) ehk 5,12 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale. Äralõige pindalaga 926 m ² - 4741,12 (neli tuhat seitsesada nelikümmend üks eurot ja kaksteist senti) ehk 5,12 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale. |
| Otseselt kaasnev kahju | 546 (viissada nelikümmend kuus) eurot Hinnatud väärtustele ei lisandu käibemaksu. |

Hindamisaruande kuupäev 01.10.2023



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) | 9 |
| 6.3 | Tehnosüsteemid | 12 |
| 6.4 | Hüvitamise eesmärgil hindamine ja äralõike käsitus hindamisel | 12 |
| 6.5 | Kolmandate isikutega seotud andmestik | 13 |
| 6.6 | Kestlikkus | 14 |
| 7 | Turuanalüüs | 14 |
| 7.1 | Makromajanduse ülevaade | 14 |
| 7.2 | Turusegmendi analüüs | 17 |
| 7.2.1 | Tartumaa elukondliku kinnisvara turg | 17 |
| 7.2.2 | Hoonestamata elamumaa | 18 |
| 7.3 | Konkureeriva pakkumise ülevaade | 20 |
| 7.4 | Turustatavuse analüüs (hoonestamata maatulundusmaa) | 21 |
| 8 | Hindamine | 21 |
| 8.1 | Parim kasutus (hoonestamata maatulundusmaa) | 21 |
| 8.2 | Meetodi valik | 22 |
| 8.3 | Äralõike harilik väärtus (turuväärtus) | 22 |
| 8.4 | Kaasnev kahju, kui riik Transpordiameti isikus omandab äralõiked pindaladega 256 m ² , 614 m ² , 24 m ² ja 926 m ² 25 | |
| 9 | Hindamistulemus | 27 |
| | Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod | 28 |
| | Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte | 31 |
| | Lisa 3 Väljavõte Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti plaanist | 32 |
| | Lisa 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875 | 33 |

Hinnatava vara koondandmed

| | |
|------------------------------|---|
| Hinnatav vara | Äralõiked pindaladega 256 m ² , 614 m ² , 24 m ² ja 926 m ² , mõtteline osa kinnistust, mille koosseisus maatulundusmaa pindalaga 14514m ² . |
| Adress | Kitse, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond. |
| Omanik | Aktsiaselts AQUA MARINA (registrikood 10120426) |
| Katastritunnus | 83101:003:0688. |
| Maaeraldus (nn äralõige) | 256 m ² , 614 m ² , 24 m ² ja 926 m ² . |
| Detailplaneering/ehitusõigus | Kinnistul kehtiv detailplaneering puudub. Üldplaneeringu järgselt on tegemist on 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 | 16.07.2023. |
| Väärtuse kuupäev | 16.07.2023. |
| Hindamisaruande kuupäev | 01.10.2023 |
| Tellija | 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 | - |
| Äralõigete harilik väärtus | Äralõige pindalaga 256 m² - 1310,72 (üks tuhat kolmsada kümme eurot ja seitsekümmend kaks senti) ehk 5,12 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale. Äralõige pindalaga 614 m² - 3143,68 (kolm tuhat ükssada nelikümmend |

kolm eurot ja kuuskümmend kaheksa senti) ehk 5,12 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale.
Äralõige pindalaga 24 m² - 122,88 (üks sada kakskümmend kaks eurot ja kaheksakümmend kaheksa senti) ehk 5,12 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale.
Äralõige pindalaga 926 m² - 4741,12 (neli tuhat seitsesada nelikümmend üks eurot ja kaksteist senti) ehk 5,12 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale.

| | |
|-------------------------|--|
| Otseselt kaasnev kahju | 546 (viissada nelikümmend kuus) eurot |
| 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 256 m², mõtteline osa kinnistust, maatulundusmaa 100%, registriosa nr 266604, aadressil Kitse, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, harilik väärtus (turuväärtus) väärtuse kuupäeval on **1310,72 (üks tuhat kolmsada kümme eurot ja seitsekümmend kaks senti) ehk 5,12 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale.**

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 614 m², mõtteline osa kinnistust, maatulundusmaa 100%, registriosa nr 266604, aadressil Kitse, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, harilik väärtus (turuväärtus) väärtuse kuupäeval on **3143,68 (kolm tuhat üks sada nelikümmend kolm eurot ja kuuskümmend kaheksa senti) ehk 5,12 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale.**

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 24 m², mõtteline osa kinnistust, maatulundusmaa 100%, registriosa nr 266604, aadressil Kitse, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, harilik väärtus (turuväärtus) väärtuse kuupäeval on **122,88 (üks sada kakskümmend kaks eurot ja kaheksakümmend kaheksa senti) ehk 5,12 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale.**

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 926 m², mõtteline osa kinnistust, maatulundusmaa 100%, registriosa nr 266604, aadressil Kitse, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, harilik väärtus (turuväärtus) väärtuse kuupäeval on **4741,12 (neli tuhat seitsesada nelikümmend üks eurot ja kaksteist senti) ehk 5,12 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale.**

Hinnatava vara, äralõiked pindaladega 256 m², 614 m², 24 m² ja 926 m², mõtteline osa kinnistust, maatulundusmaa 100%, registriosa nr 266604, aadressil Kitse, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, kompleksne harilik väärtus (turuväärtus) väärtuse kuupäeval on **9 318,40 (üheksa tuhat kolmsada kaheksateist eurot ja nelikümmend senti) ehk 5,12 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale**

Hinnatava vara, äralõiked pindaladega 256 m², 614 m², 24 m² ja 926 m², kinnistust, maatulundusmaa 100%, registriosa nr 266604, aadressil Kitse, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, **äralõigete tõttu otseselt kaasnev varaline kahju väärtuse kuupäeval on 546 (viissada nelikümmend kuus) eurot**

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

Hinnatud väärtustele ei lisandu 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 266604. |
| Katastritunnus | 83101:003:0688. |
| Sihtotstarve | Maatulundusmaa 100%. |
| Adress | Kitse, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond. |
| Vara liik | Kinnisasi. |
| Omanik | Aksiaselts AQUA MARINA (registrikood 10120426) |
| Koormatiseid ja kitsendused | Kinnistusregistriosa III jaos 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

| | |
|----------------|--|
| Tellija | Transpordiamet |
| Hindaja | Andres Teder Pindi Kinnisvara OÜ Adress: Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn Reg.nr: 10677258 |
| Tellimusleping | Töövõtuleping nr 3.2-2/23/1216-1, 13.06.2023. „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 | 16.07.2023. |
| 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 ainuisikuliselt. |
| 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 4,6 km. Asukoht piirkonnasiseselt keskmiselt hinnatud. |
|----------------------------|--|



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

Piirkonna hoonestus. Aerofoto 2023-05-10, Maaameti fotoladu

Piirkonna valdavaks hoonestuseks on üksikelanud.



Infrastruktuur

Lähimad teenindusasutused mõne kilomeetri kaugusel. Lähim ühistranspordipeatus (Vorbuse tee bussipeatus) asub ca 350 m kaugusel.

Haljastus ja heakord

Kinnistul on vähene kõrghaljastus, madalhaljastus. Heakord on hea.

Veekogud

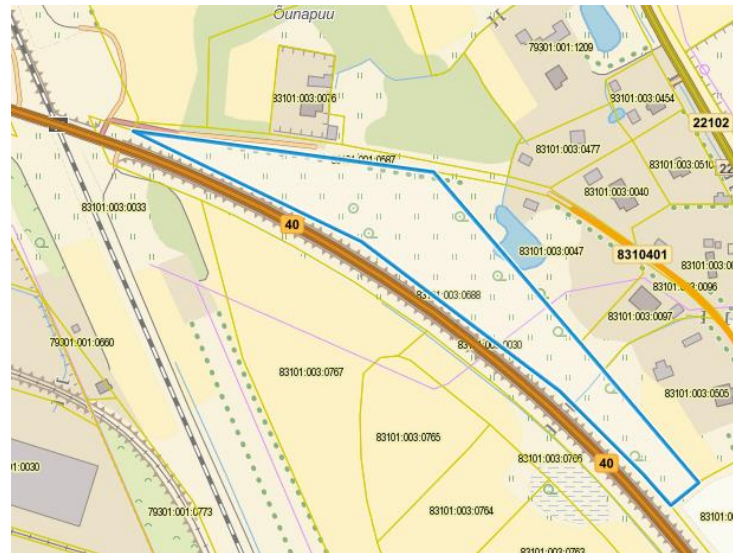
Emajõgi linnulennult ca 700 m kaugusel.

Õhu saastatus ja müra

Müra- ja saastustase vara vahetus ümbruses on keskmisest kõrgem. Kinnistu piirneb Tartu-Tiksoja tugimaanteega, mis on kõrge liiklussagedusega tee.

Juurdepääsu tee

Juurdepääs varani munitsipaalomandis olevalt transpordimaalt (Vanatee T1). (teeregistri andmetel. Tegemist on kruusakattega teega, mis on lõpuni välja rajamata. Maaüksus piirneb ka tugimaanteega, kuid sellelt ligipääs puudub, tugimaantee ääres on põrkepiire. Juurdepääs on ainult maatüki läänenurga juures paiknevast mahasõidust, mis on üsna keerukas ja ohtlik.

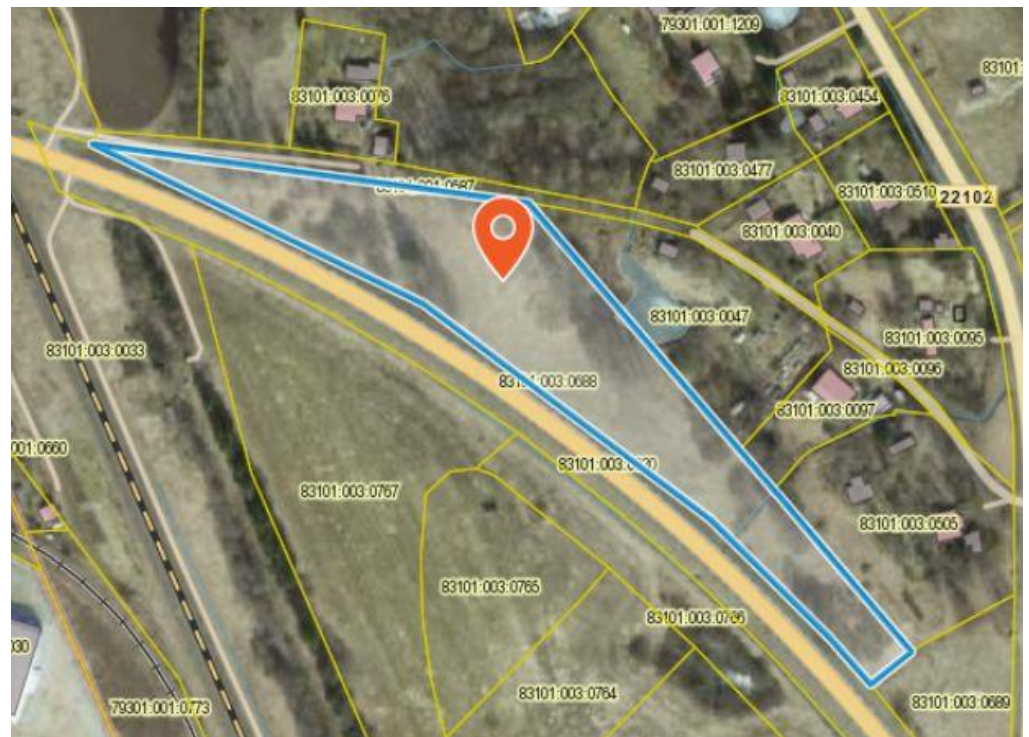


<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister>

6.2 Katastriüksus (äralõige)

Katastritunnus

83101:003:0688.



allikas: geoportaal.maaamet.ee

Sihtotstarve

100% maatulundusmaa

Maatüki suurus

14 514 m²

Äralõiked on planeeritud kinnistu lääne suunalt olevast osast (äralõiked 926 m² ja 614 m²), tugimaanteega piirnevast osast (äralõige 256 m²) ning põhjasuunal olevast osast (äralõige 24 m²).

Äralõiked 256 m², 614 m², 24 m² ja 926 m²

Maatüki kuju ja reljeef, kirjeldus

Maaüksus on ebakorrapärase kujuga, viiluga, reljeef on valdavalt tasane, kuid osaliselt kaldega tugimaantee suunalt. Kinnistu piirneb kahelt küljelt transpordimaadega ning

Üldplaneering

ülejäanud külgedelt hoonestatud ja hoonestamata elamumaadega. Maatüki idaküljele on koos naaberkinnistu tankla ehitusega tehtud pinnasetäitmist ja pinnasekoormist.

Tartu linnavolikogu kehtestas 7. oktoobril 2021 Tartu linna üldplaneeringu.

Üldplaneeringu järgselt on äralõike osas tegemist tee ja tänava maa-alaga. Seda arvestamata on maakasutusplaani hinnatava maaüksuse juhtotstarve väikeelamu maa-ala. Üldplaneeringu järgselt jääb hinnatav arhitektuuriüksusele tähisega TH14 - piirkond on valdavalt hoonestamata, kuid lähikümnenditel on rajatud elamud mäenõlvale riigitee lähedale. Piirkond on kavandatud tervikuna väikeelamute maaks ning on kohustusliku detailplaneeringu alal.



Väljavõte üldplaneeringu maakasutusplaani.

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.

Täisehitusprotsent 25%

Täisehitusprotsendi erisused 1500<=20%

Detailplaneering/ehitusõigus
Kinnisasjal paiknevad
ehitised /rajatised

Kinnistul kehtiv detailplaneering puudub.
Kinnistu on hoonestamata.

Muud piirangud ja nende mõju turuväärtusele

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

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

| Legend | Kitsenduste mõjuala nähtus | Ulatus (m2) |
|--------|--------------------------------------|-------------|
| | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 796.89 |
| | Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd | 8780.67 |
| | Planeeringu ala | 12831.27 |

Maatüki hoonestamisel peab arvestama kaitsevööndi ulatusega, eriti tee kaitsevööndi paiknemisega.

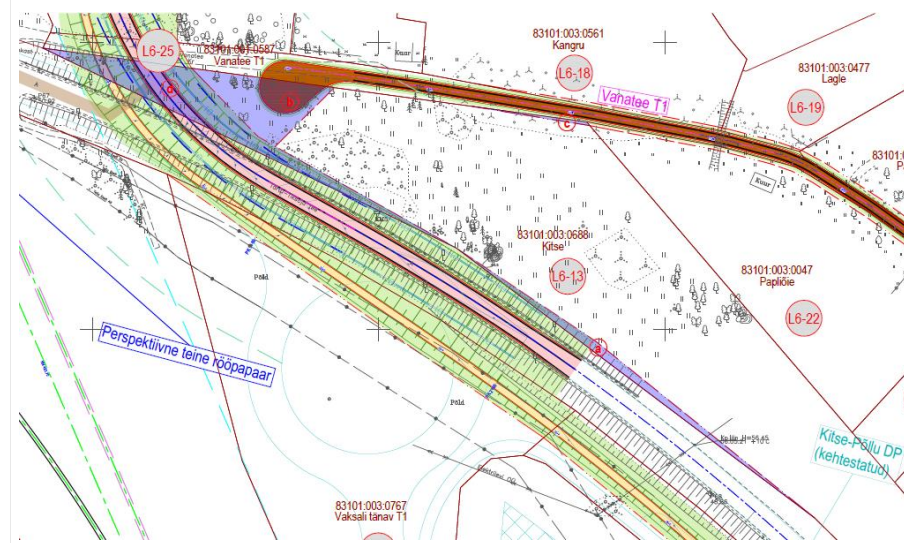
Kitsenduste kaart
www.maaamet.ee




Äralõike plaanid





Äralõiked pindaladega 256 m², 614 m², 24 m² ja 926 m². Äralõiked on planeeritud kinnistu lääne suunalt olevast osast (äralõiked 926 m² ja 614 m²), tugimaanteega piirnevast osast (äralõige 256 m²) ning põhjasuunal olevast osast (äralõige 24 m²).

Katastriüksus 83101:003:0688.



| | |
|---|-------------------------------------|
| Pos nr | L6-13 |
| KÜ tunnus | 83101:003:0688 |
| KÜ pindaala, m2/ha | 14514 m ² |
| Äralõike pindala, m2 | 256(a)+614(b)+24(c)+926(d)= 1820 |
| IKÕ pindala, m2 | |
| Omandi liik | Eraomand |
|  | Maaeralduse ulatus |

TINGMÄRGID

| | |
|---|--|
|  | Katastriüksuse piir |
|  | Projekteeritud tugipeenar - Konstruksioon 8 |
|  | Projekteeritud tee telgjoon |
|  | Teemaa piiri ettepanek |

Kinnistu osal paiknevad ehitised

Äralõikel puuduvad ehitised.

Kokkuvõtte kirjavahetusest ja vestlusest omanikuga

Hindaja poolt on omanikfirmat teavitanud hindamise teostamisest ja pakutud võimalust osaleda ülevaatusel ning anda selgitusi 19.07.2023 e-kirjaga.

6.3 Tehnosüsteemid

| | |
|-----------------|------------------------------------|
| Veevarustus | Puudub |
| Kanaliseatsioon | Puudub |
| Elektrivarustus | Puudub, maatükki 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) Hindamistulemus eristatakse võimaluse korral kinnisasja (või selle osa) väärtus, otsene varaline kahju ja saamata jääv tulu (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 28).

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

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

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

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

Otsese varalise kahju hindamine

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

(2) Ei hinnata järgmist kahju:

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

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

- 1) kinnisasja tükeldumisest, suuruse vähenemisest, kuju ebaotstarbekamakas muutumisest, senise kasutusotstarbe muutumisest ja muust sellisest tagajärjest tulenevat mõju allesjääva kinnisasja väärtusele;
- 2) privaatsuse vähenemise mõju seoses ümbritsevasse keskkonda uute ehitiste püstitamisega või kõrghaljastuse vähenemisega, eelkõige elukondlikel ning äri- või puhkeotstarbelistel kinnisasjadel;
- 3) kinnisasja pindala vähenemise mõju kinnisasja kasutatavusele ja ühikuväärtusele ning sellest tulenevalt kinnisasja 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

Hindajal puudub info rendilepingute olemasolu kohta.

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).

Asukohta arvestades ja üldplaneeringust lähtudes on võimalik kestlik elamuarendus, puuduseks on keskmisest kõrgem mürafoon.

7 Turuanalüüs

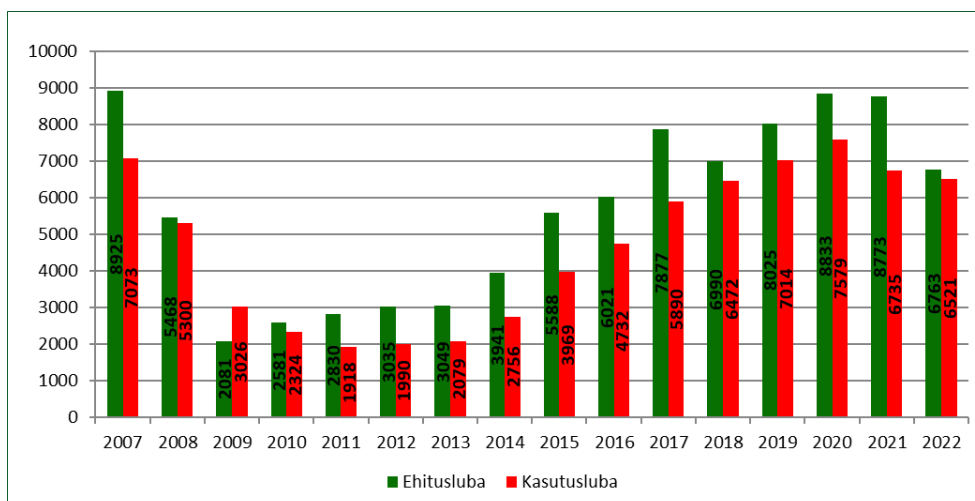
7.1 Makromajanduse ülevaade

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. Seseoonselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud SKP vähenes võrreldes neljanda kvartaliga 0,6% ja võrreldes eelmise aasta esimese kvartaliga 3,7%.¹

Ehitus

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 jätkuvalt ehitushindade kasvust, intressimäärade tõusust kui ka tarbija kindlustunde vähenemisest. Kohalikku ehitusturgu mõjutas enim hoonete ehitusmahtude vähenemine. Ehitisregistri 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



¹ Statistikaameti pressiteade, 31.05.2023 - Majanduslangus oli esimeses kvartalis laiaulatuslik

² Statistikaameti pressiteade 26.05.2023 - Esimeses kvartalis vähenes ehitusmaht 11%

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 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.

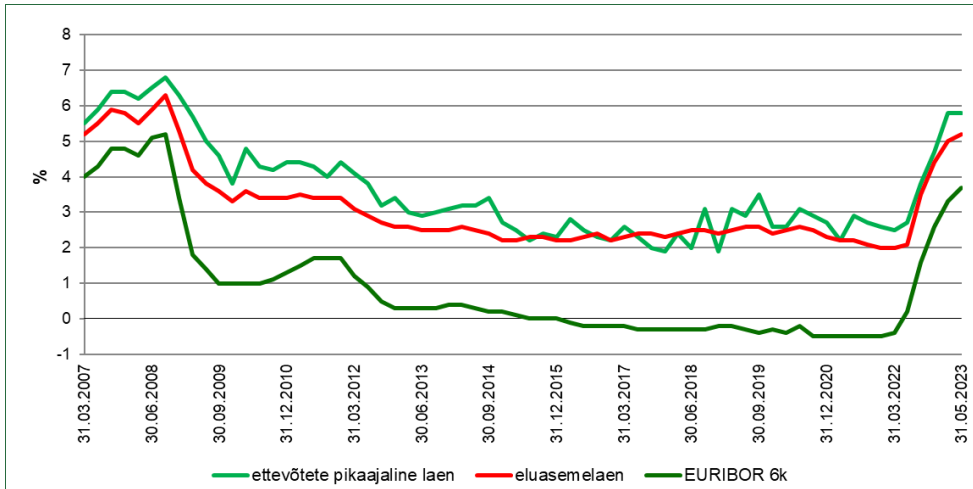
Laenumahud ja intressimäärad

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

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

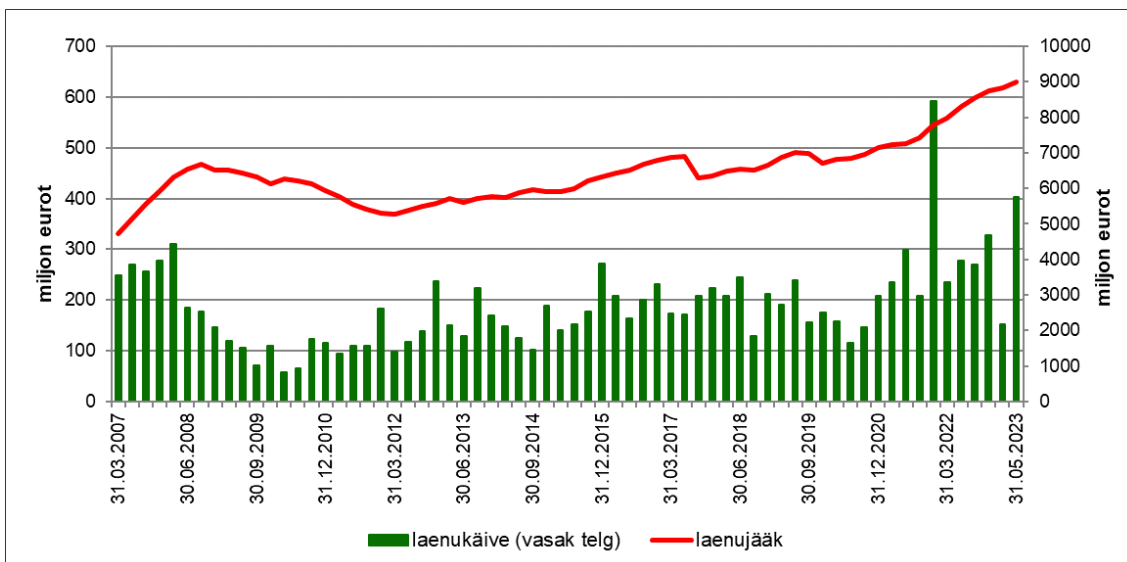
⁴ Statistikaameti pressiteade, 07.07.2023 - Tarbijahinnaindeksi suurimaks mõjutajaks jäi juunis toit

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



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.



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

Eesti Panga värske majandusprognosi 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 püsimist eelmise 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 väiksena 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

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

7.2 Turusegmendi analüüs

7.2.1 Tartumaa elukondliku kinnisvara turg

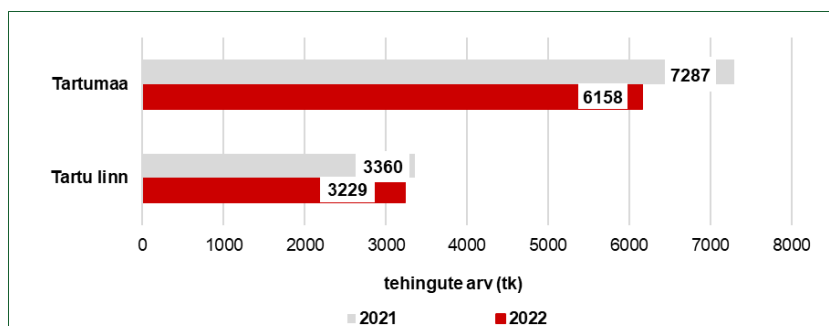
TRENDID JA PROGNOOS

- 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.

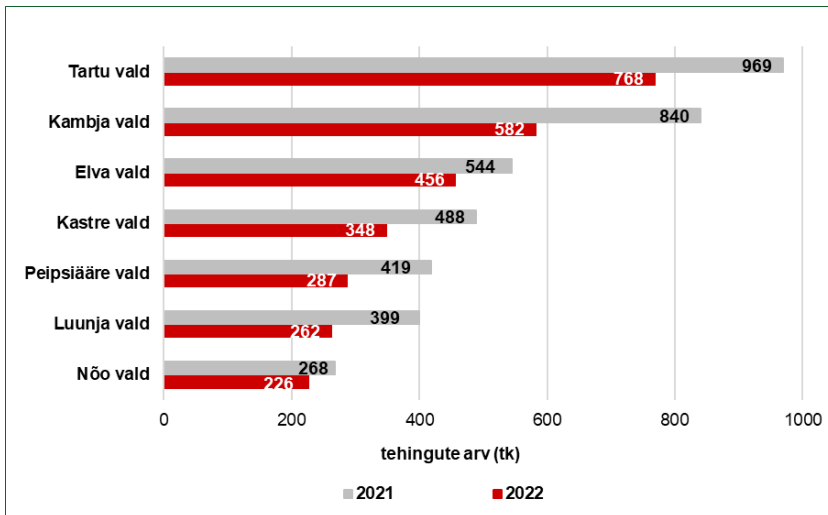
Tartu linna elanikkond on trendina kahanenud järjepidevalt alates aastast 1990, mil Tartus elas üle 114 tuhande inimese ning saavutas madalaima taseme 2017. aastal – 93 124. Kahanemise põhjusteks on viimastel aastatel eelkõige negatiivne rändesaldo, loomulik iive püsib väikeses plussis alates 2013. aastast. 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.

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 elamumaa | 815 | 651 | 206 | 182 |
| Hoonestamata elamumaa | 716 | 373 | 81 | 46 |

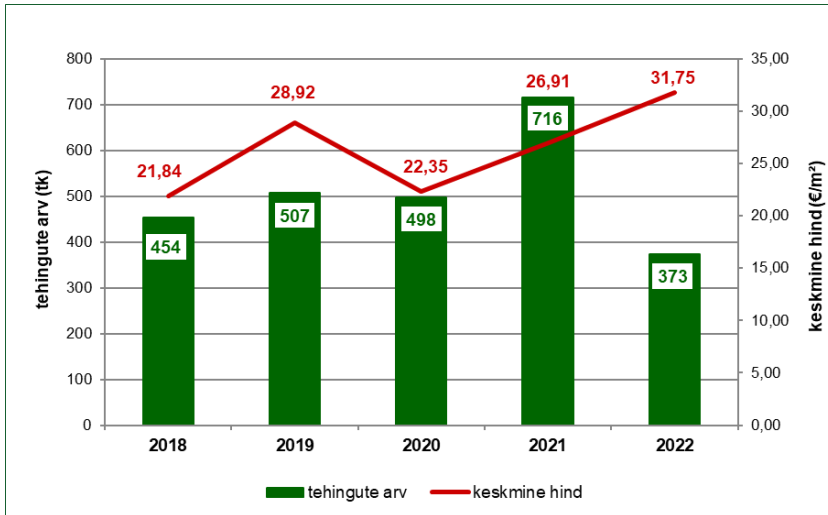
allikas: Maa-amet (seisuga jaanuar 2023)

Suurim langus on olnud hoonestamata elamumaade 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 elamumaa

NÕUDLUS

Varasematel aastatel oli Tartu maakonnas hoonestamata elamumaa 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.

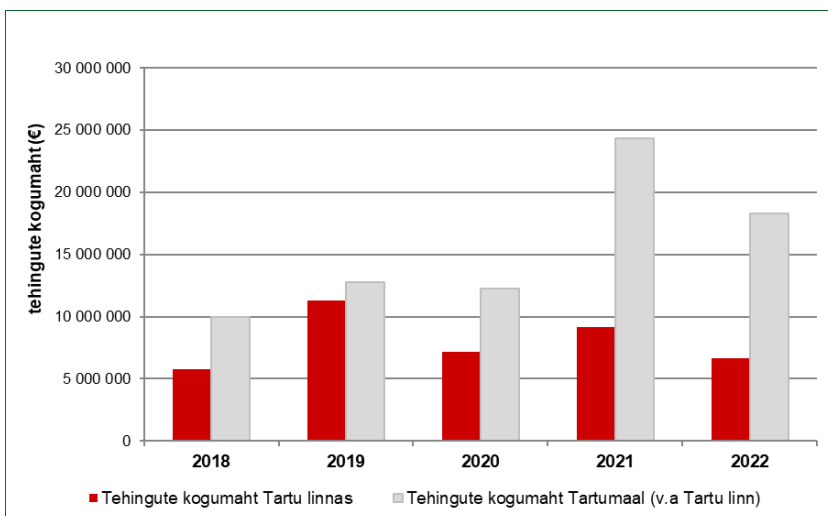
Hoonestamata elumumaa tehingute arv ja keskmine hind Tartumaa omavalitsustes 2022. aastal:

| | Tehingute arv, tk | Keskmine hind, €/m² |
|-----------------|-------------------|---------------------|
| 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 kohe 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 krunti (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 suuremad.

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



Tartu, Pihva maatulundusmaa 10423 m² **69 000 €**
6.62 €/m²
Kuumakse 318 €

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

Otse omanikult

Asukohalt võrreldav, kinnistu pindalalt võrreldav, ehitada saab projekteerimistingimuste alusel



Tartu, Kardla, Marta maatulundusmaa... 14154 m² **65 000 €**
4.59 €/m²
Kuumakse 299 €

EMAJÕGI CA 250 M KAUGUSEL!
Elekter, jõgi lähedal, teed keskmises seisukorras
Müüa elamu ehituseks krunt Emajõe-äärses piirkonnas! Krunt asub Kardla külas. Kaugus ...

Asukohalt kehvem, elamu ehituseks sobiv krunt.



Tartu, Pihva, Kikka tee 5

elamumaa 9775 m²

PEAAEGU 1 HEKTAR ELAMUMAAD TARTU LINNAS LÖUNAKESKUSE LÄHEDEL

124 900 €

12.8 €/m²

Kuumakse 575 €

Elekter

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

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 maatulundusmaa)

| Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused | Sarnaste varade ostjaskonnaks on perekonnad, kes ostavad endale hoonestamata maa, et kodu rajamisega ise tegeleda. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|----------------|----------|----------------|------------|----------|------------|----------|-----|----|---|---|---|---|---|----------------------|---------|----------|-----|---------|-----|-----|---------------------------|-----------|---------|-----|-----------|-----|-----|--------------------------------|-----|-------|-----|-------|-----|-----|---------------------------------|---------|---------|-----|-----------|-----|-----|-------------------------------------|------|------|-----|--------|-----|-----|--------------------------------------|--------|-------|-----|----------|-----|-----|----------------------------------|-------|------|-----|--------|-----|-----|-----------------------------------|--------|------|-----|--------|-----|-----|--|--------|------|-----|--------|-----|-----|
| Kas hinnatav vara rahuldab turusegmeni 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.</p> <p>Hoonestamata maa tehingud Tartu maakond, Tartu linn ajavahemikul 1.01.2023 kuni 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 müügiperiood | Sarnaste varade müügiperiood on kuni 6 kuud, likviidsust võib hinnata heaks | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Alternatiivse kasutuse võimalus | Muu kasutus ei ole otstarbekas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

8 Hindamine

8.1 Parim kasutus (hoonestamata maatulundusmaa)

| | |
|---|---|
| Füüsiliselt võimalik ja vajalikult põhjendatud | Keskmiselt hinnatud asukoht, Tartu kesklinnast ca 4,6 km kaugusel, infrastruktuur lähistel, naabruses elamud. Miinuseks on keskmisest kõrgem mürafoon |
| Õiguslikult lubatav | Maatulundusmaa, üldplaneeringu järgselt on tegemist väikeelamute maaga, planeeringu ala, kinnistu jagamiseks oleks vajalik detailplaneering. |
| Finantsmajanduslikult otstarbekas | Finantsmajanduslikult otstarbekaim kasutus on kasutus elamumaana ja hoonestamine elamu ja abihoonetega, osa kinnitust võib liita ka huvi korral ka naaberkinnistutega |
| Omandab kõrgeima väärtuse ja | 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 maksta rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumi arvessevõtmise kaudu.

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

Võrdlusmeetod (Sales Comparison Approach) ehk turupõhine käsitus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksta 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 mudelid. Võrdlusmeetod on eelistatav nende varade hindamisel, mida tavaliselt ei osteta tuleviku rahavoo eesmärgil. Meetod on sobilik eelkõige selliste varade hindamisel, mida omanik kasutab ise ning mis tavaliselt ei ole seotud õiguste ja kohustustega, mille mõju väärtusele on kohandamise võtete kaudu keerukas iseloomustada.

8.3 Äralõike harilik väärtus (turuväärtus)

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

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

Kuivõrd hinnatava vara äralõikena on eraldatud teeprojekti tarbeks ja ei ole iseseisvalt maatüki väiksuse ja kuju tõttu kaubeldav.

Hindamise tavapraktikas on nii väikse äralõike teostamine alla kohandustäpsuse ehk alla kohandusammu 5%. Seetõttu iseloomustab vara kui terviku turuväärtuse vähenemist äralõike väärtus mis on tuletatud läbi tervikkinnistu maatulundusmaa ühikuhinna. Äralõike väärtusele lisandub otsene varaline kahju, kui seda esineb. Kaasnevat kahju on käsitletud eraldi alalõiguses.

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);

Hinnatava vara negatiivsed tegurid

- keskmisest kõrgem mürafoon tulenevalt tugimaantee lähedusest;

- + üldplaneeringu järgselt elamumaa-ala
- + vähene kõrghaljastus
- tehnovõrgud puuduvad
- ehitusõigus puudub

Võrdlusobjektidele esitatud tingimused:

- hoonestamata
- asukoht Tartumaal ja sarnases turupiirkonnas;
- maa on sihtotstarbelt elamumaa või sobilik elamuga hoonestamiseks;

Valik võrreldavaid tehinguid

| Nr | Address | Tehingu aeg | Hind, € | Pindala, m ² | Tehinguhind, €/m ² | Kirjeldus | Usaldusväärsus |
|----|--|-------------|---------|-------------------------|-------------------------------|--|----------------|
| 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 | Hea |
| 2 | Tartu maakond, Tartu vald, Kärkna küla | aug.22 | 44 000 | 22 800 | 1,93 | Hoonestamata maatulundusmaa, ehitusõigus puudub, võimalik ehitada projekteerimistingimuste alusel, krunt ümbritsetud metsa ja jõega ning ligipääs on avalikult teelt. Kinnistule sisse kuulub sissesõidutee, mis teenindab ainult seda kinnistut. Elekter on põhitariifsoonis ning kehtib ampripõhine liitumistasu. | Hea |
| 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 lisahoone. Lubatud ehitusalune pind on 400 m ² ja katuse kõrgus 8 m. Elektriliitumine olemas, kinnistul kaev, kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt, juurdepääs avalikult teelt | Hea |
| 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 lisahoone. Lubatud ehitusalune pind on 400 m ² ja katuse kõrgus 8 m. Elektriliitumine olemas, kinnistul kaev, kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt, juurdepääs avalikult teelt | Hea |
| 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 lisahoone. Lubatud ehitusalune pind on 400 m ² ja katuse kõrgus 8 m. Elektriliitumine olemas, kinnistul kaev, kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt, juurdepääs avalikult teelt | Hea |
| 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 | Hea |
| 7 | Tartu maakond, Tartu vald, Tila küla | mai.22 | 73 000 | 12 685 | 5,75 | Hoonestamata maa, ehitusõigus müügi hetkel puudub, DP koostamise kohustusega alal, üldplaneeringu järgselt väikeelamu maa-ala, elektriliitumine puudub, tehnovõrgud puuduvad | Hea |

Eelistatud on ajaliselt võimalikult värskeid tehinguid, mis on hinnatavaga sarnaselt elamumaad. Kohandamiseks on valitud tehingud nr 1, 3, 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 - | turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Kohandusi ei ole tehtud. |
| Varaga seotud võrdluselemendid | |
| Asukoht | Kõik võrreldavad tehingud asuvad samas regioonis, sarnaselt hinnatavas piirkonnas, kuid võrreldes hinnatava varaga väiksema mürafooniga piirkonnas, kohandusi saavad kõik tehingud, vastavalt kolmas tehing vähem, kuivõrd paikneb kesklinnast kaugemal, vastavalt -10% ja -5%. |
| Juurdepääs | Reeglina on hea juurdepääsuga kinnistud hinnatumad, vähese mahasõidu teega kinnistud on hinnatumad kui eraomandis või raskendatud juurdepääsuteega kinnistud. Kohandusi tehtud ei ole |
| Kinnistu pindala | Mastaabiefekt, suurema üldpinnaga kinnistute ühikuhind on madalam kui väikesema üldpinna kinnistu ühikuhind. Kohanduse saab teine tehing -5%, kuna on hinnatavast väiksem. |
| Tehnovõrgud | Tehnovõrkudega varustatud hoonestamata kinnistud on kõrgema hinnatasemega kui tehnovõrkudega varustamata kinnistud. Esimene ja kolmas tehing saavad kohanduse -10%. |
| Ehitusõigus | Kinnistute, millistele on määratud ehitusõigus, hinnatase on kõrgem, peamiselt on määravaks ehitisealune pind, hoonete arv ja sihtostarve. Kohanduse saavad teine esimene ja kolmas tehing, kuna neile on ehitusõigus antud. |
| Maatüki kuju ja haljastus | Enimnõutud on kompaktsed, haljastatud, kasutuspiiranguteta maaüksused. Kohandusi ei ole tehtud, kuna võrreldavad maatükid on parema kujuga aga madalahaljastusega. |

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, Tila küla | Tartu maakond, Tartu vald, Tila küla | Tartu maakond, Luunja vald, Põvatu küla | hinnatav |
|--|--|--|---|---|
| hind (€) | 46000 | 73 000 € | 77000 | x |
| hind (€/m ²) | 8,66 € | 5,75 € | 8,56 € | x |
| teingu aeg | mai 2023 | mai 2022 | juuli 2023 | juuli 2023 |
| aja kohandus | 0% | 0% | 0% | |
| ajaldatud hind (€/m ²) | 8,66 € | 5,75 € | 8,56 € | |
| asukoht piirkonna siseselt | Keskmiselt hinnatud asukoht Tartu vallas, Tila külas. Tartu kesklinn (Raekoja plats) ca 7,3 km kaugusel, väljakujunemata hoonestusega piirkond <i>hinnatavast parem</i> | Keskmiselt hinnatud asukoht Tartu vallas, Tila alevikus. Tartu kesklinn (Raekoja plats) ca 7 km kaugusel <i>hinnatavast parem</i> | Keskmiselt hinnatud asukoht Luunja vallas, Põvatu külas. Tartu kesklinn (Raekoja plats) ca 10 km kaugusel <i>hinnatavast parem</i> | Keskmiselt hinnatud asukoht Tartu linnas, Tähtvere külas, Tartu kesklinn (Raekoja plats) ca 5 km kaugusel, piirneb tugimaanteega, kõrgem mürafoon |
| asukoha kohandus | -10% | -10% | -5% | |
| juurdepääsu kirjeldus | Juurdepääs avalikult kruusakattega teelt, <i>samaväärne</i> | Juurdepääs avalikult teelt, kruusakattega teelt, <i>samaväärne</i> | Juurdepääs avalikult teelt, kuid arenduse siseselt rajamata, <i>samaväärne</i> | juurdepääs avalikult teelt, kõvakate, osaliselt rajatud, osaliselt rajamata, keerukas mahasõit |
| juurdepääsu kohandus | 0% | 0% | 0% | |
| kinnistu pindala (m ²) | 5 314 | 12685 | 8 994 | 14 514 |
| kinnistu pindala kohandus | -20% | 0% | -10% | |
| tehnovõrkude kirjeldus | Elektriliitumine olemas, olemas puurkaev, kanalisatsioon puudub, <i>parem</i> | puudub, <i>samaväärne</i> | Elektriliitumine olemas, olemas puurkaev, kanalisatsioon puudub, <i>parem</i> | Tehnosüsteemid puuduvad, maatikki läbib el.liin |
| tehnovõrkude kohandus | -10% | 0% | -10% | |
| Ehitusõiguse kirjeldus | Ehitusõigus läbi projekteerimistingimuste - krundile saab ehitada 1 põhihoone ning 2 lisahoonet. Lubatud ehitusalune pind on 400 m ² ja katuse kõrgus 8 m, <i>parem</i> | ehitusõigus müügi hetkel puudus, hiljem kehtestatud detailplaneering <i>samaväärne</i> | Kehtiv DP - ehitusõigus on kuni kolmele hoonele ehitusaluse pinnaga kokku 400 m ² , sellest 240 m ² elumajale, <i>parem</i> | DP puudub, maatulundusmaa, üldplaneeringu järgselt elamu maa-ala, pigem üks elamu aga võimalik võib olla kaheks jagamine |
| ehitusõiguse kohandus | -10% | 0% | -10% | |
| kinnistu kuju ja haljastus kirjeldus | madalhaljastus, kujult kompaktna, <i>samaväärne</i> | madalhaljastus, kompaktna, <i>samaväärne</i> | madalhaljastus, kujult kompaktna, <i>samaväärne</i> | kõrghaljastus, kujult ebakorrapärane |
| kinnistu kuju ja haljastus kohandus | 0% | 0% | 0% | |
| kohanduste summa | -50% | -10% | -35% | |
| kohandatud hind (€/m ²) | 4,33 € | 5,18 € | 5,56 € | |
| kohanduste absoluutsumma | 50% | 10% | 35% | |
| kaal | 0,20 | 0,50 | 0,30 | |
| kaalutud keskmine ehk turuväärtus (€/m²) | | | | 5,12 € |

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 5,12 €/m².

Äralõike (pindalaga 256 m²) väärtuseks saame 5,12 €/m² x 256 m² = 1310,72 eurot

Äralõike (pindalaga 614 m²) väärtuseks saame 5,12 €/m² x 614 m² = 3143,68 eurot

Äralõike (pindalaga 24 m²) väärtuseks saame 5,12 €/m² x 24 m² = 122,88 eurot

Äralõike (pindalaga 926 m²) väärtuseks saame 5,12 €/m² x 926 m² = 4741,12 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 äralõiked pindaladega 256 m², 614 m², 24 m² ja 926 m²

Otsese varalise kahju hindamine

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

(2) Ei hinnata järgmist kahju:

1) mittevaraline kahju;

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

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

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

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

2) privaatsuse vähenemise mõju seoses ümbritsevasse keskkonda uute ehitiste püstimisega 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).

Kui riik Transpordiameti isikus omandab äralõiked pindaladega 256 m², 614 m², 24 m² ja 926 m² siis kinnisasja tükeldumisest, suuruse vähenemisest, kuju ebaotstarbekamakas muutumisest, senise kasutusotstarbe muutumisest tulenevat täiendavat otsest kahju ei esine, äralõiked on kas maatüki nurgast mida on nagunii keerukas kasutada või nii kitsa siiluna et mõju ei avalda. Maatükile juurdepääs tuleb idasuunalt ja läänepoolne suletakse aga hinnanguliselt sellega juurdepääs pigem paraneb ja võrreldes olemasolevaga ei halvene. Kuid esineb mõningane kahju kaitsehaljastuse vähenemisega, kuna visuaalselt ja plaanide järgselt tuleks mõned teeäärsed puud tee laiendusega eemaldada. Hindaja on arvestanud 8 puu asendamise/täiendava istutamise kuluga.

Vastavalt kinnisasja erakorralise hindamise korrale lähtutakse istandike või muu taimestiku hävimise hindamisel järgmisest:

1) kodusia dekoratiivtaimede ja mitmeaastaste aiataimede hävimisega põhjustatud kahju hinnatakse kulupõhiselt tegelikult tehtud kulude (soetusmaksumus) või hinnakirjade alusel hinnatud kuludena (eeldatav soetusmaksumus);

Hinnataval varal ja piirkonnas paikneb lehtpuu segamets (haavad, kased, kastanid, lepad, pajud, lisaks üksikud tammed, mis ei jää äralõike alale). Lähima võimaliku kõrgusega (2 – 3 m) on Tartu puukoolis pakkumises hobukastani istikud hinnaga 49,5 eurot per tükk ja arukase istikud 39,5 eurot per tükk. Kuna arukase istikud on hetkel laost otsas ehk ei ole füüsiliselt pakkumises on aluseks võetud hobukastani istiku hind.

<https://juhanipuukool.ee/est/taimed/ilupuud/hobukastanid>

Istikute kulu kokku on seega:

8 tk * 49,50€ = 396 eurot.

Istutamiskuluks on arvestatud ca 100 eurot ja istikute transpordiks ka 50 eurot.

Saamata jäänud tulu hindaja ei tuvastanud ehk seda ei esine.

Otsene kaasnev kahju on kulupõhiselt seega kokku:

396€ (istikud) + 100 € (istutamine) + 50 € transport = 546 eurot.

Saamata jäänud tulu hindaja ei tuvastanud.

9 Hindamistulemus

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 256 m², mõtteline osa kinnistust, maatulundusmaa 100%, registriosa nr 266604, aadressil Kitse, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, harilik väärtus (turuväärtus) väärtuse kuupäeval on **1310,72 (üks tuhat kolmsada kümme eurot ja seitsekümmend kaks senti) ehk 5,12 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale.**

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 614 m², mõtteline osa kinnistust, maatulundusmaa 100%, registriosa nr 266604, aadressil Kitse, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, harilik väärtus (turuväärtus) väärtuse kuupäeval on **3143,68 (kolm tuhat ükssada nelikümmend kolm eurot ja kuuskümmend kaheksa senti) ehk 5,12 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale.**

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 24 m², mõtteline osa kinnistust, maatulundusmaa 100%, registriosa nr 266604, aadressil Kitse, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, harilik väärtus (turuväärtus) väärtuse kuupäeval on **122,88 (ükssada kakskümmend kaks eurot ja kaheksakümmend kaheksa senti) ehk 5,12 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale.**

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 926 m², mõtteline osa kinnistust, maatulundusmaa 100%, registriosa nr 266604, aadressil Kitse, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, harilik väärtus (turuväärtus) väärtuse kuupäeval on **4741,12 (neli tuhat seitsesada nelikümmend üks eurot ja kaksteist senti) ehk 5,12 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale.**

Hinnatava vara, äralõiked pindaladega 256 m², 614 m², 24 m² ja 926 m², mõtteline osa kinnistust, maatulundusmaa 100%, registriosa nr 266604, aadressil Kitse, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, kompleksne harilik väärtus (turuväärtus) väärtuse kuupäeval on **9 318,40 (üheksa tuhat kolmsada kaheksateist eurot ja nelikümmend senti) ehk 5,12 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale**

Hinnatava vara, äralõiked pindaladega 256 m², 614 m², 24 m² ja 926 m², kinnistust, maatulundusmaa 100%, registriosa nr 266604, aadressil Kitse, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, **äralõigete tõttu otseselt kaasnev varaline kahju väärtuse kuupäeval on 546 (viissada nelikümmend kuus) eurot.**

Saamata jäävat tulu ei esine.

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

Hinnatud väärtustele ei lisanud käibemaksu.

Lisad:

Lisa nr 1 Asukoha plaan ja fotod

Lisa nr 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Lisa nr 3 Väljavõte Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti plaanist

Lisa nr 4 Vastavuskinnitus EVS 875 Standardiseeriale

Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja

vara hindaja, tase 7

kutsetunnistuse nr 176331

+372 507 2216

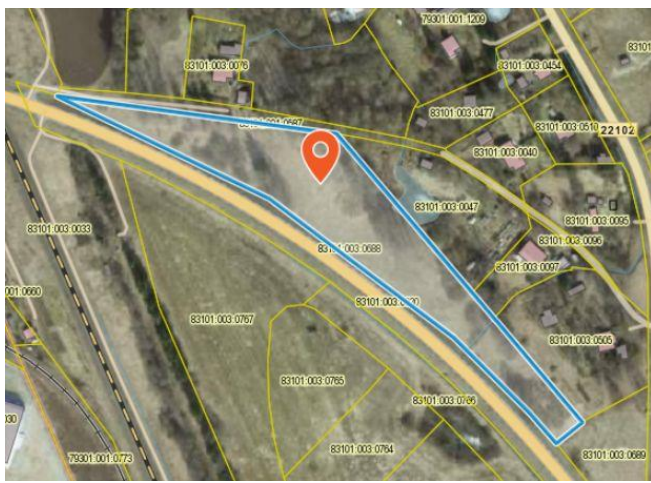
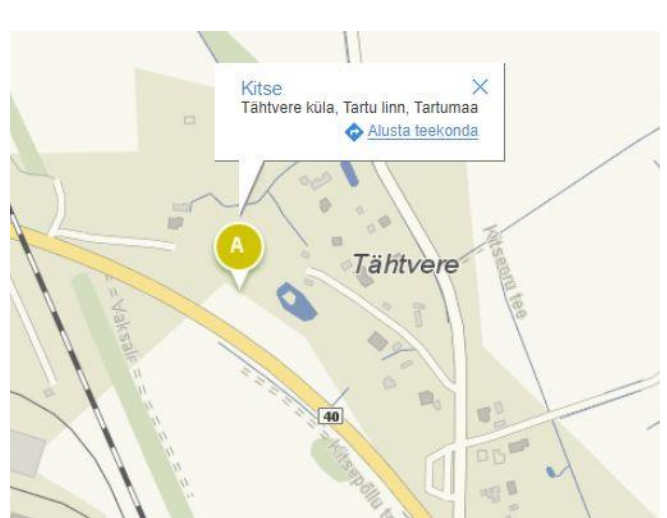
andres.teder@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod



Asukoht







Maa-ameti aerofoto 2023.05.10

Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Registriosa:

| | |
|--------------------|---|
| Registriosa number | 266604 |
| Kinnistusosakond | Tartu Maakohtu kinnistusosakond |
| Õigsuse märg | Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 26.03.2007 |
| Digitolmik | Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 06.12.2012 |

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastridaja märkeid vaata maakatastrist

| Kande Nr. | Katastritunnus | Sihtotstarve ja asukoht | Pindala | Info | Kande kehtivus |
|-----------|----------------|---|------------------------|---|----------------|
| 1 | 83101:003:0688 | Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Kitse. | 14514,0 m ² | Maakatastri andmed üle võetud 31.12.2018. | kehtiv |

II jagu - OMANIK

| Kande Nr. | Omanik | Kande alus | Kande kehtivus |
|-----------|---|---|----------------|
| 5 | aktsiaselts AQUA MARINA (registrikood 10120426) | 7.03.2012 avalduse alusel sisse kantud 15.03.2012. Kohtunikuabi LII Hallikvee | kehtiv |

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

| Kande Nr. | Hüpoteegid | Hüpoteegi summa | Märged hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised | Kande kehtivus |
|-----------|------------|-----------------|---|----------------|
| 1 | | | Kustutatud 12.02.2009 kinnistamisavalduse alusel 26.02.2009.Kohtunikuabi Gina Alver | kehtiv |

Lisa 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875

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

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

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

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

Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.

Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.

Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

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

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

Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja

vara hindaja, tase 7

kutsetunnistuse nr 176331

+372 507 2216

andres.teder@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/