



# EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara: Hoonestamata kinnistu (reg. osa nr. 8880202)

Aadress: Lagedi tee 16 // Tondi-Väo karjäär, Veneküla, Rae vald, Harju maakond

Ekspert hinnang nr: 1709-7351-02/KKO

Väärtuse kuupäev: 21.09.2017

Hindamisaruande  
kuupäev: 21.09.2017

Tellijä: Maanteeamet

---

**Sisukord**

<b>Kokkuvõte</b>	<b>3</b>
<b>1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused</b>	<b>4</b>
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise eeldused	4
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	5
<b>2. Hinnatava vara kirjeldus</b>	<b>6</b>
2.1. Asukoht	6
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	7
2.3. Maakasutus	9
<b>3. Turuülevaade</b>	<b>10</b>
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	10
3.2. Tallinna tootmis- ja laopindade turg	13
<b>4. Turuväärtuse leidmine</b>	<b>23</b>
4.1. Parim kasutus	23
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	24
4.3. Kvaliteediklass	24
4.4. Kestlikkus	25
4.5. Kinnistu turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse leidmine võrdlusmeetodil	25
<b>Lisa 1. Fotod</b>	<b>28</b>
<b>Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte</b>	<b>30</b>
<b>Lisa 3. Kitsenduste kaart</b>	<b>31</b>
<b>Lisa 4. Äralõike asendiplaan</b>	<b>32</b>
<b>Lisa 5. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele</b>	<b>33</b>

## Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu (reg. osa nr. 8880202)
Aadress	Lagedi tee 16 // Tondi-Väo karjäär, Rae vald, Harju maakond Lagedi tee 16 // Tondi-Väo karjäär, Veneküla, Rae vald, Harju maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	65301:011:0132
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	27,94 ha
Äralõike pindala	12 142 m <sup>2</sup>
Detailplaneering	puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Hinnatava vara hariliku väärtuse (turuväärtus) leidmine kasutamiseks vahetusmenetluses
Ülevaatuse kuupäev	12.09.2017
Väärtuse kuupäev	21.09.2017
Hindamisaruande kuupäev	21.09.2017
Tellijä	Maanteeamet
Tellimusleping	Tellimiskiri 17-00124/351 (6.09.17)
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Äralõike pindalale vastav proportsionaalne osa kinnisasja turuväärtusest	140 000 € (11,53 €/m <sup>2</sup> )
Kinnistu turuväärtus	3 300 000 € (11,53 €/m <sup>2</sup> )
Hindamistulemuse täpsus	±20-30%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu
KOMMENTAARID	
Äralõige ei vasta kuju ja pindala poolest kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, seepärast ei saa äralõike pindalale vastavat proportsionaalset osa kinnisasja turuväärtusest samastada äralõike turuväärtusega.	
HINDAMISTULEMUS	
Aadressil Lagedi tee 16 // Tondi-Väo karjäär, Veneküla, Rae vald, Harju maakond asuva hoonestamata kinnistu (reg.osa nr. 8880202) turuväärtus on väärtuse kuupäeval <b>3 300 000 (kolm miljonit kolmsada tuhat) EUR</b> ja kinnistust 12 142 m <sup>2</sup> suuruse äralõike pindalale vastav proportsionaalne osa turuväärtusest on <b>140 000 (ükssada nelikümmend tuhat) EUR</b> .	

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Kristel Kivioja**DTZ Kinnisvaraekspert  
hindaja assistent

Kinnitaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Aivar Tomson, MRICS**DTZ Kinnisvaraekspert  
hindamisosakonna juhataja  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
Kutseline hindaja, vara hindaja  
(kutsetunnistus nr. 095313)  
Litsentseeritud maa hindaja  
(maa hindamise tegevuslitsents 078 MA-mh)

# 1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

## 1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on Harju maakonnas Rae vallas Venekülas asuva Lagedi tee 16 // Tondi-Väo karjäär hoonestamata kinnistu (reg. osa nr. 8880202). Käesolev töö koostatakse kasutamiseks Maanteeametile. Hindamise eesmärk on leida Lagedi-Väo teelõigul paikneva kinnistu harilik väärtus (turuväärtus) kasutamiseks vahetusmenetluses. Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875 ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Eseme **harilik väärtus** on selle kohalik müügihind (turuhind). (TSÜS)

Nii antud töös kui ka hindamise praktikas laiemalt mõistetakse hariliku väärtuse all turuväärtust.

**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 ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p.3.1.11.)

**Väärtuse kuupäev** on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015, p.3.2.4.)

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. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.5).

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.6).

## 1.2. Hindamise eeldused

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik eksperthinnangus sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult. Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu 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. (EVS 875-13:2015, p.9.2.5)

---

## 1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

- e-kinnistusraamatust;
- Maa-ameti avalikust teenusest ning Maa-ameti tehinguregistrist;
- Rae valla kodulehelt;
- kinnisvaraportaalist kv.ee;

OÜ Kinnisvaraekspert (Eestis kasutatav kaubamärk: DTZ Kinnisvaraekspert) hindaja assistent Kristel Kivioja teostasid hinnatava vara ülevaatus 12.09.2017.

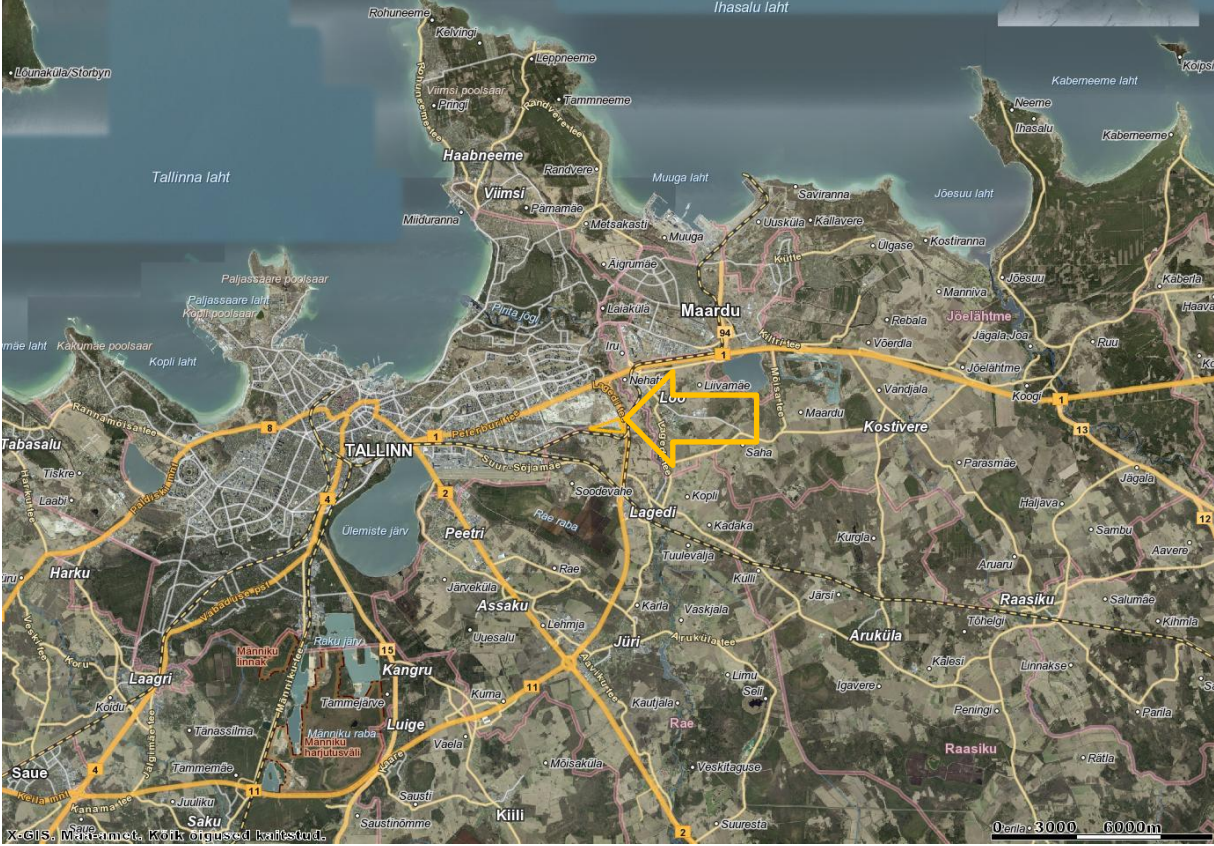
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.

Hindaja ei ole teostanud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud ning käesolev hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust. (EVS 875-4, p 7.4.7.4).



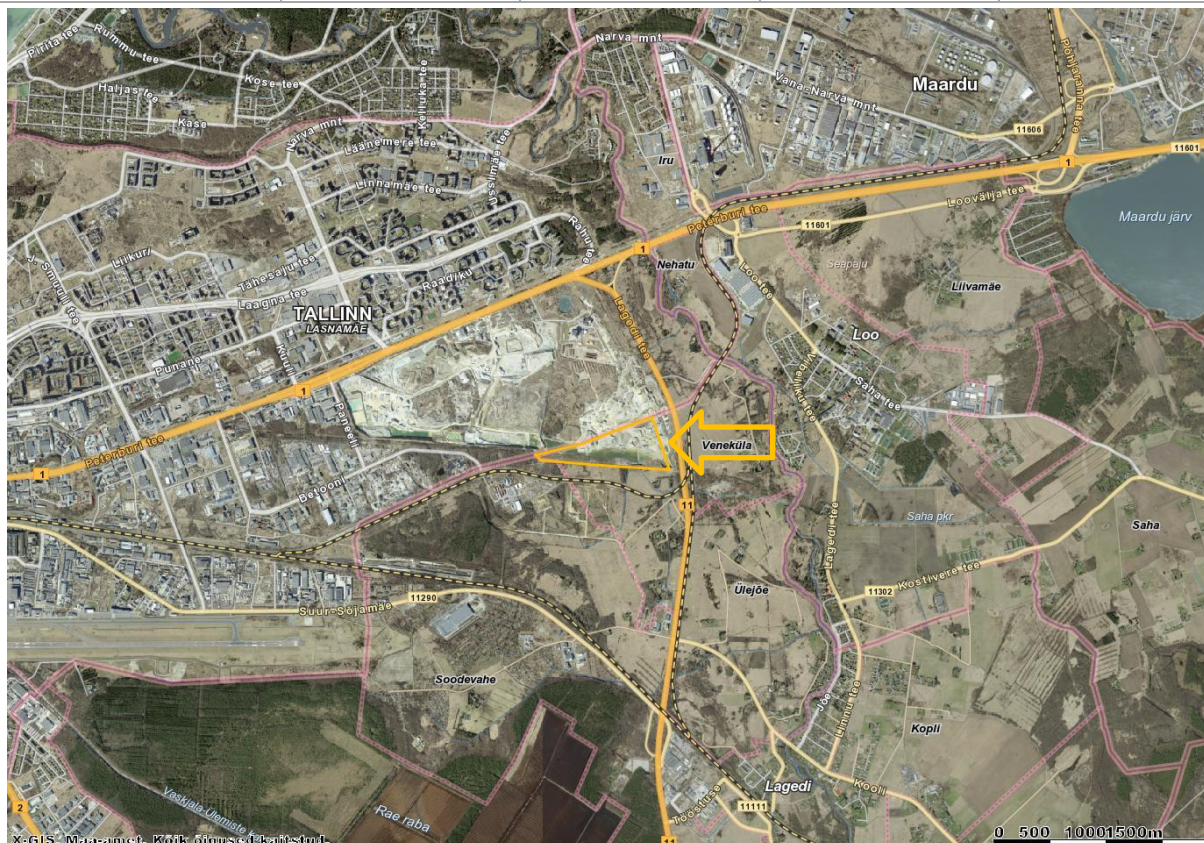
## 2. Hinnatava vara kirjeldus

### 2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Harju maakond
Omavalitsus	Rae vald
Asustusüksus	Veneküla
Lähiaadress	Lagedi tee 16 // Tondi-Väo karjäär
Makroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatav vara asub Rae vallas Venekülas Tallinna ringteeläheduses
Kaugus keskusest	Tallinnast (Viru väljakust) ca 12 km kaugusel
	
Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud oranži joonega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatava vara naabruses on karjäär ja peamiselt hoonestamata kinnistud. Läheduses Tallinna ringtee. Mõnevõrra eemal on Maardu-Lagedi raudteelõik ning põhjaservas Tallinna linna administratiivpiir
Juurdepääs	Juurdepääs kinnistule on 11 Tallinna ringtee T33 kruuskattega teelt



Kommunikatsioonid	Kinnistul paikneb alajaam, puurkaev, sideehitised ja gaasipaigaldis			
Kaugused	<b>Lagedi alevik</b>	<b>Peterburi tee</b>	<b>Lasnamäe Centrum</b>	<b>Tallinna lennujaam</b>
	4 km	1,5 km	5 km	12 km



Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud oranži joonega

## 2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Lehtri	
Kinnistu registriosa nr.	8880202
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Piirangud ja kitsendused	Registriosa kolmandas jaos kehtivad kanded puuduvad

	<p>Maa-ameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• maardla kaitsevöönd kokku 254 249,86 m<sup>2</sup> ulatuses;</li><li>• geodeetilise märgu kaitsevöönd kokku 13,49 m<sup>2</sup> ulatuses;</li><li>• puurkaevu hooldusala kokku 312,9 m<sup>2</sup> ulatuses;</li><li>• uuringu ala kokku 25 137,36 m<sup>2</sup> ulatuses</li></ul> <p>maakasutuse kitsendused ei takista hinnatava vara sihipärast kasutust ning seetõttu kitsenduste mõju vara väärtusele puudub (lisas 3 on esitatud kitsenduste kaart)</p>
Hüpoteegid	Puuduvad



## 2.3. Maakasutus

### Maakasutuse peamised näitajad



Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud oranži joonega

Aadress	Lagedi tee 16 // Tondi-Väo karjäär, Veneküla, Rae vald, Harju maakond
Katastritunnus	65301:011:0132
Pindala	27,94 ha
Maakasutuse sihtotstarve	Mäetööstusmaa 100%
Kõlvikuline koosseis	Muu maa 100%
Kirjeldus	Väljavenitatud kuju, reljeefilt valdavalt ebatasane. Tegemist on tootmisbaasiga. Hinnatav vara jääb Tondi-Väo lubjakivikarjäär (registrikaart nr 46) piiresse. Kinnistus asetseva Tondi-Väo lubjakivikarjäär, mille suurus on 25,4 ha. Kaevandamisloa omaja on OÜ Väo Paas. Maavara kaevandamise luba on antud 06.05.2005 - 06.05.2022
Üldplaneering	Rae valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist mäetööstusmaaga. Peamiselt rasketööstuse arenguks ettenähtud piirkond
Detailplaneering	Kehtivat ega menetluses olevat detailplaneeringut pole
Äralõike kirjeldus	Äralõige tehakse kinnistu teeäärsest küljest. Äralõike asendiplaan on esitatud lisas 4

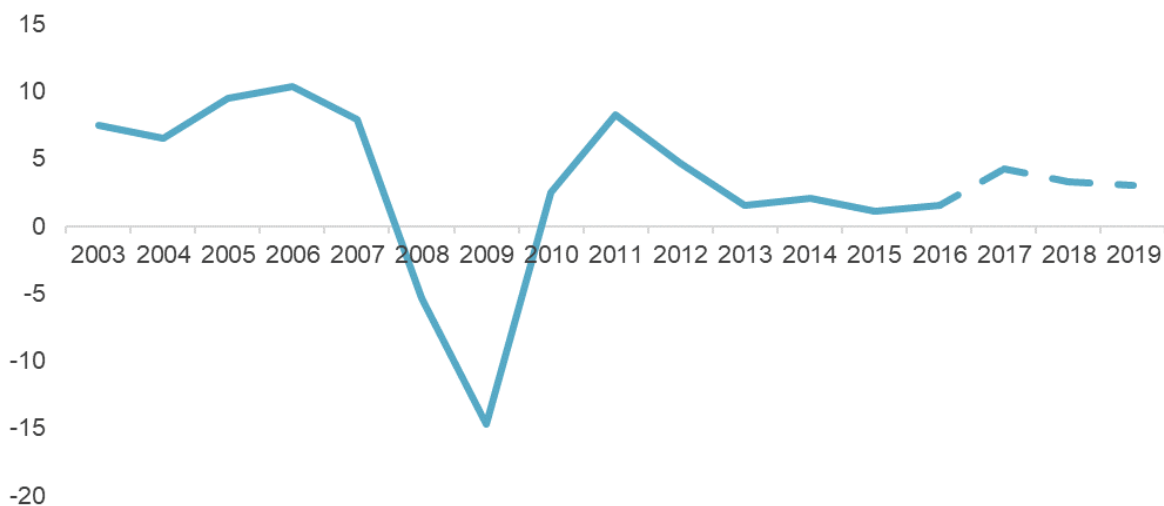
### 3. Turuülevaade

#### 3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

##### Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist

SKP	<p>Statistikaameti andmetel suurenes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2016. aastal 2015. aastaga võrreldes 1,6%. Kogu aasta vältel iseloomustas Eesti majandust aeglane, kuid stabiilne kasv. 2015. aastal oli SKP jooksevhindades 20,9 miljardit eurot. Eesti majanduse kasvu vedasid 2016. aasta erinevates kvartalites nii kaubandus, info ja side kui ka transpordi tegevusala. Transpordi tegevusala lisandväärtus, mis oli 2013.- 2015. aastal majanduse üks suurimaid pidurdajaid, jätkas langust veel ka 2016. aasta I kvartalis, kuid alates II kvartalist panustas SKP kasvu positiivselt. SKP suurenes 2017. aasta II kvartalis võrreldes eelmise aasta II kvartaliga 5,7%. SKP kasvu panustas enim ehitus, mis oli teist kvartalit järjest üks kiiremini kasvav tegevusala. Enim pidurdas majanduskasvu lisandväärtuse langus põllumajanduse, metsanduse ja kalanduse tegevusalal, mis oli tingitud põllumajandustoodangu kiirest hinnatõusust. Rahandusministeeriumi suvise majandusprognosis (13. september 2017) kohaselt on majanduskasv 2017. aastal 4,3%, 2018. aastal 3,3% ja 2019. aastal 3,0%.</p>
-----	--

##### SKP kasv Eestis



2017.-2019. aasta andmete puhul on tegemist Rahandusministeeriumi suvise prognoosiga (13. september 2017)

Allikad: Statistikaamet, Rahandusministeerium

THI	<p>Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2016. aastal 2015. aasta keskmisega võrreldes 0,1%. Tarbijahinnaindeksi aastamuutuse suurimaks mõjutajaks olid alkohoolsed joogid ja tubakas. Sealjuures kallinesid alkohoolsed joogid 6,7% ja tubakatooted 5,5%. Suuremat mõju aastamuutusele avaldasid veel elekter, soojusenergia ja küte, kus soojusenergia odavnes 9,1% ja torugaas 20,1%, kodusesse jõudnud elekter kallines 2%. Hoolimata aastalõpu hinnatõusust jäi mootorikütus aasta keskmisi võrreldes 4% odavamaks kui 2015. aastal. 2017. aastal on tarbijahinnaindeksi muutus olnud oluliselt kiirem. Tarbijahinnaindeksi muutus oli 2017. aasta augustis võrreldes 2016. aasta augustiga 3,9%. Eelmise aasta augustiga võrreldes mõjutas tarbijahinnaindeksit enim toidu ja mittealkohoolsete jookide 6,4% kallinemine, mis andis kogutõusust üle kolmandiku. Rahandusministeeriumi suvise majandusprognoosi (13. september 2017) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2017. aastal 3,4%, 2018. aastal 2,7% ja 2019. aastal 2,5%.</p>																																				
<b>Tarbijahinnaindeks Eestis</b>																																					
<table border="1"> <caption>Estimated CPI values from the chart</caption> <thead> <tr> <th>Aasta</th> <th>Indeks</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2003</td><td>1.5</td></tr> <tr><td>2004</td><td>3.0</td></tr> <tr><td>2005</td><td>4.0</td></tr> <tr><td>2006</td><td>4.5</td></tr> <tr><td>2007</td><td>6.5</td></tr> <tr><td>2008</td><td>10.5</td></tr> <tr><td>2009</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>2010</td><td>3.0</td></tr> <tr><td>2011</td><td>5.0</td></tr> <tr><td>2012</td><td>4.0</td></tr> <tr><td>2013</td><td>3.0</td></tr> <tr><td>2014</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>2015</td><td>-0.5</td></tr> <tr><td>2016</td><td>0.5</td></tr> <tr><td>2017</td><td>3.5</td></tr> <tr><td>2018</td><td>3.0</td></tr> <tr><td>2019</td><td>2.5</td></tr> </tbody> </table>		Aasta	Indeks	2003	1.5	2004	3.0	2005	4.0	2006	4.5	2007	6.5	2008	10.5	2009	0.0	2010	3.0	2011	5.0	2012	4.0	2013	3.0	2014	0.0	2015	-0.5	2016	0.5	2017	3.5	2018	3.0	2019	2.5
Aasta	Indeks																																				
2003	1.5																																				
2004	3.0																																				
2005	4.0																																				
2006	4.5																																				
2007	6.5																																				
2008	10.5																																				
2009	0.0																																				
2010	3.0																																				
2011	5.0																																				
2012	4.0																																				
2013	3.0																																				
2014	0.0																																				
2015	-0.5																																				
2016	0.5																																				
2017	3.5																																				
2018	3.0																																				
2019	2.5																																				
<p>2017.-2019. aasta andmete puhul on tegemist Rahandusministeeriumi suvise prognoosiga (13. september 2017)</p> <p>Allikad: Statistikaamet, Rahandusministeerium</p>																																					
Tööturg	<p>Statistikaameti andmetel oli töötuse määr 2017. aasta II kvartalis 7%, tööhõive määr 66,9% ja tööjõus osalemise määr 72%. Võrreldes eelmise aasta II kvartaliga jätkub tööealiste inimeste arvu aeglane vähenemine, kuid tööturul aktiivsete inimeste arv (hõivatute ja töötute summa) on jäänud samaks (702 000). Hõivatute arv kahanes 3500 inimese võrra ja mitteaktiivsete arv 6200 inimese võrra, olles 2017. aasta II kvartalis hinnanguliselt vastavalt 653 500 ja 274 000. Rahandusministeeriumi suvise majandusprognoosi (13. september 2017) kohaselt on töötuse määr 2017. aastal 6,9%, 2018. aastal 8,3% ja 2019. aastal 8,9%.</p>																																				
<b>Kinnisvaraturg</b>																																					
Üldinfo	<p>Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust.</p>																																				

## Kinnisvaraturu dünaamika Eestis



Allikas: Statistikaamet

## Kinnisvaraturu aktiivsus ja maht

2016. aastal teostati kokku 47 369 müügitehingut koguväärtusega 2,9 miljardit eurot. Tehingute koguarv kasvas võrreldes 2015. aastaga 2,1%, tehingute koguväärtus kasvas 3,5%. 2017. aasta I poolaastal tehti 25 419 müügitehingut. Tehinguaktiivsusest ületati 2016. aasta sama perioodi 10,3% võrra, tehingute koguväärtus kasvas 15,5%.

## Laenuturg

## Eluaseme-laenud ja pikaajalised laenud ettevõtetele

Eluasemelaenuturul väljastatud laenude maht kasvas 2016. aastal võrreldes 2015. aastaga 10,2%. Eluasemelaenude jääk kasvas 2015.-2016. aastal 4-5% aastas. Eluasemelaenude kuu keskmine intressimäär oli 2016. aastal vahemikus 2,2-2,4% ning samal tasemel oli see ka 2017. aasta esimesel poolaastal. Ettevõtete pikaajaliste laenude keskmine intressimäär oli 2016. aastal ja 2017. aasta esimesel poolaastal kuude lõikes 2,1-2,9%.

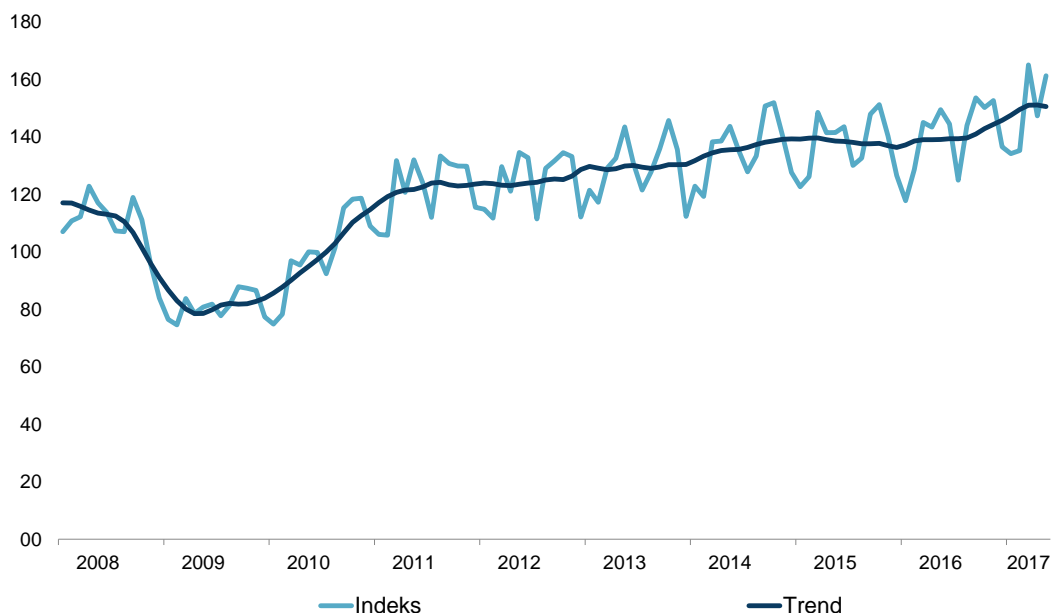


## 3.2. Tallinna tootmis- ja laopindade turg

### Tööstustoodangu statistikat

Statistikaameti andmetel tootsid tööstusettevõtted 2017. aasta mais 13% rohkem toodangut kui eelmise aasta mais. Toodang suurenes nii energeetikas ja mäetööstuses, kui ka töötlevas tööstuses. Mais toodeti töötlevas tööstuses 8% rohkem toodangut kui 2016. aasta samal kuul. Mahu kasvu põhjustas eelkõige puittoodete, metalltoodete, toiduainete ja elektriseadmete tootmise suurenemine. Suurema osatähtsusega tööstusharudest vähenes toodang vaid elektroonikaseadmete tootmises. Välisurule müüdi käesoleva aasta mais 67% kogu töötleva tööstuse toodangust. 2016. aasta maiga võrreldes suurenes korrigeerimata andmetel toodangu müük ekspordiks 7% ja müük kodumaisele turule 15%. Sesoniselt korrigeeritud andmetel toodeti 2017. aasta mais tööstuses kokku sama palju toodangut kui eelmisel kuul, töötlevas tööstuses aga 2% vähem.

Töötleva tööstuse toodangu mahuindeks ja selle trend, jaanuar 2008 – mai 2017 (2010 = 100)



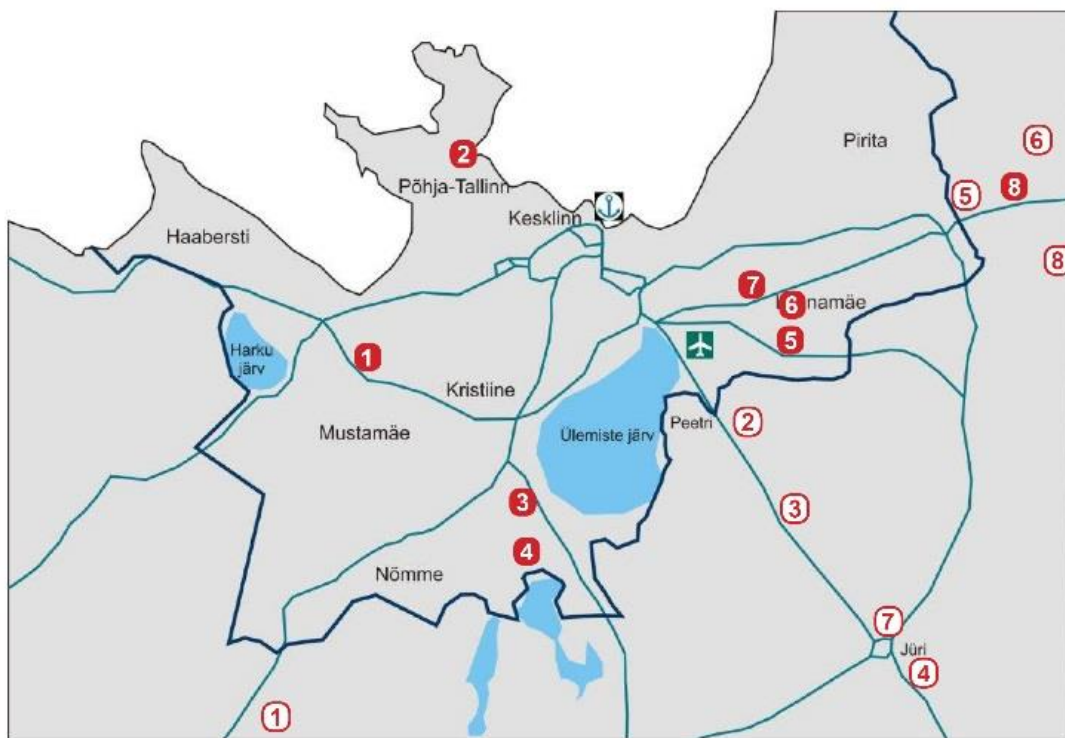
Allikas: Statistikaamet

## Üldinfo

Erinevate arendajate poolt kavandatud tööstus- ja laopindade maht on viimastel aastatel olnud suhteliselt suur. Tallinnas ja Harjumaal sai 2016. aastal kasutusloa 45 uut tootmis- ja laohoonet suletud netopinnaga üle 150 000 m<sup>2</sup>. Kasutusloa saanud hoonete maht ja arv langes võrreldes 2015 aastaga. 2017. aasta I kvartali jooksul sai kasutusloa 12 uut tootmis- ja laohoonet suletud netopinnaga ca 50 000 m<sup>2</sup>. Ehitustegevuse alustamist kaalutakse hoolikalt ning pinnad, mille ehitust on alustatud, moodustavad ligikaudu 60-75% ehitusloa saanud pindade mahust.

Alljärgnevalt on esitatud Tallinna ja lähiümbruse peamised lao- ja tootmispiirkonnad.

## Tootmis- ja laohoonete piirkonnad Tallinnas ning selle ümbruses



Allikas: DTZ Research

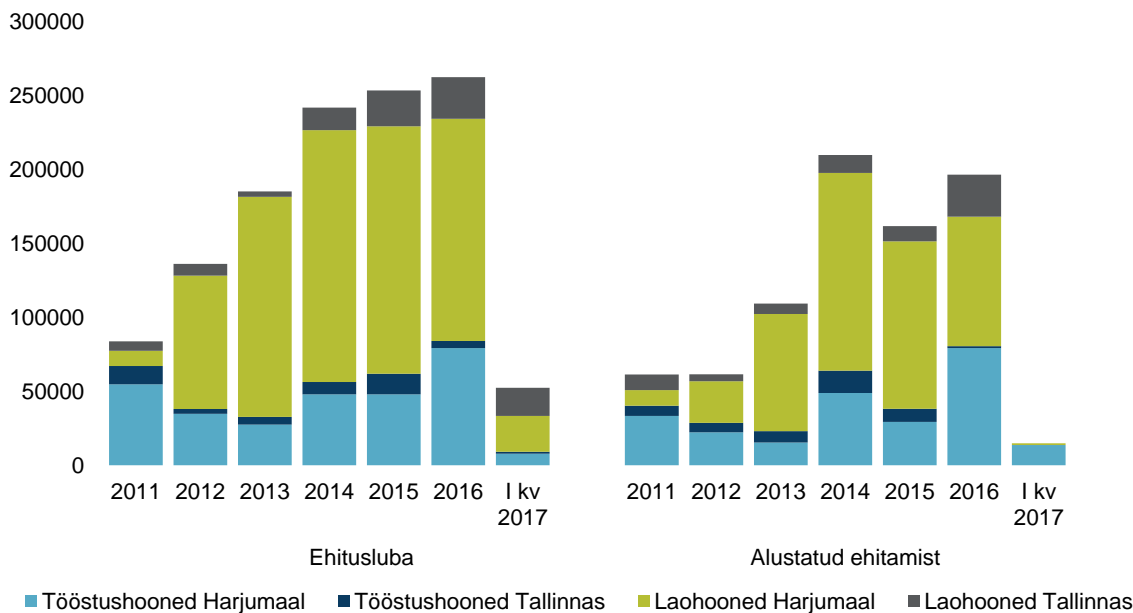
Tööstuspiirkonnad					
Nr	Nimi	Kirjeldus	Kaugused		
			Kesklinn	Tallinna lennujaam	Muuga sadam
1	Laki tn, Kadaka tee, Forelli tn, Marja tn jt	Tööstus- ja logistika koos kontorihoonetega	7	12	26
2	Paljassaare sadama ala ja selle lähiümbrus	Tööstus	6	11	25
3	Liiva keskus	Logistika	9	8	24
4	Männiku tee piirkond	Tööstus	9	9	24
5	Suur-Sõjamäe piirkond	Tööstus- ja logistika koos kontorihoonetega	5	0	16

6	Betooni tn ja Paneeli tn piirkond	Tööstus- ja logistika koos kontorihoonetega	8	5	13	
7	Punane tn ja Peterburi tee vaheline ala	Tööstus- ja logistika koos kontorihoonetega	8	4	13	
8	Vana-Narva mnt piirkond	Tööstus	14	13	7	
Tehnopargid						
	Nimi	Kirjeldus	Kaugused			Pindala (ha)
			Kesklinn	Tallinna lennujaam	Muuga sadam	
1	Tänassilma Tehnopark	Tööstus/ äri	15	15	30	35
2	Mõigu Tehnopark	Tööstus/ äri	6	2	20	19
3	Kroosi Tehnopark	Tööstus	8	4	22	12
4	Jüri Tehnopark	Tööstus/ äri	14	10	22	37
5	Iru tehnoпарк	Tööstus/ äri	12	11	9	16
6	Maardu tehnoпарк	Tööstus/ logistika	16	15	4	
7	Rae tehnoпарк	Tööstus	12	8	21	52
8	Nehatu	Tööstus	13	10	9	10
Allikas: DTZ Research						
Tootmis- ja laopindade paiknemine	Suur osa lao- ja tootmispindadest paikneb väljaspool Tallinna piire. Tallinna piirides paiknevad tootmispinnad jäävad suuremas osas Peterburi tee ja Suur-Sõjamäe piirkonda. Uued tootmis- ja laopinnad rajatakse eelkõige Tallinna naabrusesse linnast väljuvate põhimaanteed Tartu, Pärnu ja Peterburi mnt äärde. Aktiivne arendustegevus toimub kuni Tallinna ringteeni. Alates 2015. aastast on tähedada aktiivsuse kasvu ka Paldiski mnt ääres Tallinn-Keila lõigul.					
	Maardu linna põhjaosas paikneb rahvusvahelise tähtsusega Muuga sadam. Sadamal on oluline osa Eesti transiitkaubanduses ning seal paikneb ka Muuga Tööstuspark kogupindalaga 75 ha.					
	Teiseks oluliseks transiidikeskuseks on Tallinnast ca 50 km kaugusel asuv sadamalinna Paldiski. Tallinn-Paldiski mnt äärde jääb 48 ha suurune Keila tööstuspark, mille olemasolevate hoonete brutopind ületab 120 000 m² ja millest ca 45 000 m² on täiesti kaasaegne. Kehtestatud detailplaneering võimaldab rajada kuni 130 000 m² täiendavat hoonestust.					
Arendustegevus	Uusi lao- ja tootmishooneid rajatakse peamiselt omakasutuseks või konkreetsetele üürnikele. Põhjuseks on eelkõige ettevõtete jätkuv ettevaatlikkus, pankade pigem jäik laenupoliitika ja suhteliselt madalad rendihinnad võrreldes ehitushindadega.					
	<ul style="list-style-type: none"><li>2016 valmis Rae vallas Kurna Maxima logistikakeskus suletud netopinnaga ca 43 500 m²</li><li>2016 valmis Rae vallas Soodevahe külas Coop Eesti logistikakeskuse suletud netopinnaga ca 41 900 m²</li><li>2016 avati Kohilas Latvijas Finieris grupi uus tootmishoone. Valminud juurdeehitusega sai vineeritehas juurde üle 17 000 m² tootmispinda</li><li>Rae vallas Tallinn-Tartu maantee vahetus läheduses valmis 2016 Smarten Logisticsi logistikakeskuse II etapp, mille käigus valmis ligikaudu 13 000 m² pinda</li><li>2017 valmis Harku vallas Kumna külas moodulmajade tootmishoone pindalaga 26 845 m²</li></ul>					

- Jõelähtme vallas valmis 2017 AS Favor büroo- ja tootmishoone suletud netopinnaga 13 500 m<sup>2</sup>
- Rae vallas Rae tehnoпарк peaks 2017 valmima Mobec AS kontori- ja laohoone juurdeehitus netopindalaga 9392 m<sup>2</sup>, sh sügavkülmala ca 1300 m<sup>2</sup>

Järgnevalt on esitatud ehitusloa saanud tootmis- ja laopinnad Tallinnas ja Harjumaal. Võrdlusena on esitatud ka mahud, mille ehitamist on alustatud.

Ehitusloa saanud tootmis- ja laopinnad (m<sup>2</sup>) ja pinnad, mille ehitamist on alustatud



Allikas: Statistikaamet, DTZ Research

#### Nõudlus ja pakkumine renditurul

Kõige nõutumad rendipinnad on ca 200-500 m<sup>2</sup> suurused. Huvi väiksemate tootmis- ja laopindade vastu on tingitud eelkõige sellest, et enim tegutseb turul väiksema suuruselga ettevõtteid.

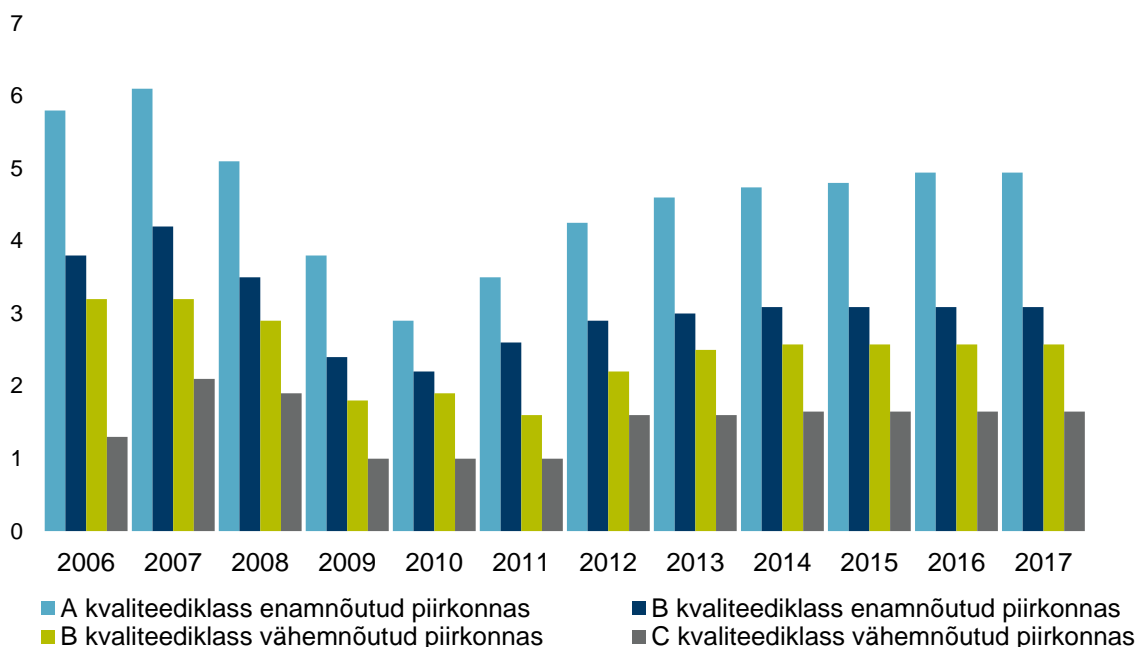
Pakkumisel on nii heas kui kehvemas seisukorras rendipindu, samas kui uute pindade hulk on jõudsalt vähenenud. Nõudluse kasvu võib näha ennekõike A-klassi pindade järele, B-klassi ja C-klassi pindade järele on huvi endiselt väike.

#### Rendihinnad

Suurim rendihindade tõus jääb 2007. aasta algusesse, mis tähistab ka rendihindade tippu. Suurim langus toimus 2008. ja 2009. aastal, mil hinnad langesid kokku ca 45-50%. 2010. aasta jooksul püsisid rendihinnad pigem stabiilsena. 2011. aasta algus tõi väikese hinnatõusu just uute pindade osas, kuid aasta alguse positiivsed meeleolud raugesid aasta lõpuks märgatavalt. Üldise inflatsiooni ja ehitushindade tõusu taustal toimus 2012. aastal rendihindade kallinemine ca 10-15% suurusjärgus. Alates 2013 aastast on toimunud mõõdukas kasv eelkõige A-klassi hindade puhul.



Tallinna ja selle lähipiirkonna lao- ja tootmispindade renditasemete (EUR/m<sup>2</sup> kuus) võrdlus kvaliteedi ja asukoha lõikes



Allikas: DTZ Research

Netorendihinnad tootmis- ja laopindadel (üle 300 m<sup>2</sup> suurune pind):

	A	B	C
	€/m <sup>2</sup> /kuu	€/m <sup>2</sup> /kuu	€/m <sup>2</sup> /kuu
Tallinna enamnõutud piirkonnad	4,5-5,0	3,0-3,8	-
Tallinna vähemnõutud piirkonnad	3,5-4,2	2,0-3,0	1,0-2,0
Tartu, Pärnu	2,0-5,0	1,9-3,2	1,0-2,0
Tallinna stock-office pinnad	5,0-6,0	-	-

Allikas: DTZ

Vakantsus	Kaasaegsete lao-tootmispindade vakantsused on püsinud jätkuvalt madalal tasemel, sest ka arendustegevus on olnud küllaltki ettevaatlik. Endiselt on palju vakantsust vanemates B- ja C-klassi hoonetes, mille täitumine enam aega võtab. Hinnanguliselt ulatub vakantsus nende hoonete puhul keskmiselt 20-25%-ni, üksikute suuremate komplekside osas ka kuni tervete hooneteni. Nõudluse kasvu vanemate hoonete osas näha ei ole, jätkub ettevõtete kolimine vanematelt pindadelt uuematele.
Prognosis	<ul style="list-style-type: none"> <li>huvi püsib ja kasvab pigem uute ja kaasaegsete hoonete osas, nõudlus B- ja C-klassi hoonete järele jääb tagasihoidlikuks;</li> <li>nõudlus stock-office pindadele püsib ning nende arendus kandub pigem linnasisestesse asukohtadesse;</li> <li>rendihinnad püsivad stabiilsetena;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>kuigi huvi tootmis- ja logistikasektori kinnistute vastu on kasvanud, siis püsib tehingute arv lähiajal siiski pigem madal, mistõttu on surve tootluste edasiseks languseks suhteliselt väike;</li><li>turule on tulemas spekulatiivseid lao- ja tootmishooneid.</li></ul>				
2017. aasta uusehituse, renditaseme, vakantsuse ja tipptootluse arengu prognoos:					
Aasta	Uusehitus	Uusehitus	Rent	Vakantsus	Tippobjektide tootlus
2017	Tööstus	Möödukas	→	→	8,5
	Logistika	Möödukas	→	→	8,0

### Tootmiskruntide turg

Üldinfo	<p>Tootmiskruntide väärtust mõjutavad enim asukoht, pindala ja varustatus kommunikatsioonidega. Ehitusõiguse ulatus pole tavaliselt kuigi oluline, kuna efektiivseim on ühe- kuni kahekorruseline hoonestus ning suurem korruselisus on tavaliselt pigem miinuseks. Asukoha puhul on olulisemateks kriteeriumiteks juurdepääs, nähtavus, vahemaad magistraalteedest, kesklinnast jms ning tööjõu olemasolu piirkonnas.</p>
Trendid tootmismaa turul	<p>Viimastel aastatel pole tootmismaa turul olulisi muutusi toimunud. Alates 2010. aastast, mil tootmismaa hinnalangus peatus pole toimunud olulist hinnamuutust ning ka tehinguaktiivsus on madal. Turg on aktiivsem heas asukohas, väljakujunenud keskkonnas asuvate väiksemate kruntide osas (näiteks tehnoparkides asuvad kinnistud). Muijal toimub pigem üksikuid tehinguid.</p> <p>2006. aastal toimunud äri- kui tootmismaa turul hüppeline hinnatõus peatus 2007. aasta teisel poolaastal, kui turu aktiivsus märgatavalt langes. Alates 2008. aasta sügisest oli tegemist juba olulise hinnalangusega. Detailplaneeringuga ja kommunikatsioonidega varustatud tootmismaa kruntide hinnad langesid sõltuvalt asukohast 30-40%. Hinnalangus aeglustus 2009. aastal.</p>
Hinnatasemed	<p>Alljärgnevalt on esitatud Tallinna kesklinnast kaugemale jäävate piirkondade ja lähimbruse äri- ja tootmisotstarbeliste kruntide hinnatasemed (tuginetakse nii toimunud tehingutele kui ka aktiivsetele pakkumistele):</p>

Asukoht	Hind, €/m <sup>2</sup>	Märkused
Peterburi tee, Tähesaju tee, Osmussaare tee	30 – 170	Paljudel juhtudel on kruntidel lisaks ärilise potentsiaal; hinnavahemik suur, tehinguid minimaalselt
Mõigu tehnoпарк	45 – 55	Nii pakkumisel kui tehingus olnud üksikud krundid, enamus krunte on omanikud leidnud ning on juba ka hoonestatud
Mustamäe piirkond	50 – 150	Nii pakkumiste kui toimunud tehingute hulk on minimaalne, tihtipeale tegemist ärilise potentsiaaliga ning hinnatase sõltub paljus detailplaneeringu olemasolust
Lasnamäe	30 – 95	Eelkõige Betooni tänav ja selle ümbrus
Suur-Sõjamäe tehnoпарк	30 – 90	Toimunud tehingute hulk limiteeritud, samas pakkumisel on krunte võrreldes teiste sarnaste parkidega mõnevõrra rohkem
Jüri tehnoпарк	30 – 70	Tehinguaktiivsus minimaalne, pakkumisel on krundid tehnopargi 2. etapis
Tänassilma tehnoпарк	35 – 60	Vakantseid krunte vähe, mistõttu nii pakkumiste kui tehingute arv minimaalne
Sinikivi ja Põrguvälja piirkond Rae vallas	15 – 35	Pakkumiste ja ka tehingute hulk oluliselt vähenenud
Vana-Narva mnt	10 – 40	Tehinguid suhteliselt vähe, pakkumiste aktiivsus suurem
Saue	10 – 50	Nii pakkumiste kui tehingute arv mõnevõrra tõusnud
Allikas: Maa-amet, City24.ee		

## Proгноос

- tootmismaa kruntide hinnatase on stabiliseerunud, lähemas perspektiivis olulist survet kruntide hinnatõusuks ei teki, kuna pakkumiste hulk on endiselt suhteliselt suur ja arendustegevuse kiiret kasvu pole ette näha;
- likviidsus säilib madalana kehvema asukoha, planeeringuta ja kommunikatsioonideta kruntide ehk nõ toormaa osas;
- üldiselt on maaturg passiivne ning tehingute arv on väike, 2017. aasta teisel poolaastal olulist maaturu elavnemist ei prognoosita.

## Rae valla ja Lasnamäe linnaosa tehingud hoonestamata äri- ja tootmismaa 2016. ja 2017 (8 kuud). aastal

Küla/ alevik	Kuupäev	Tehingu-summa, €	Käibemaksu sisaldumine tehinguhinnas	Tehingu-summa, €/m <sup>2</sup>	Pindala, m <sup>2</sup>	Sihtotstarve
Lasnamäe linnaosa	27.02.2017	976 530	Jah	246,60	3 960	Ärimaa 100%
Lasnamäe linnaosa	27.02.2017	1 446 090	Jah	231,19	6 255	Ärimaa 100%
Lasnamäe linnaosa	13.06.2017	1 500 000	Jah	153,25	9 788	Ärimaa 20%, tootmismaa 80%
Lasnamäe linnaosa	21.11.2016	1 249 450	Ei	150,81	8 285	Ärimaa 100%
Lasnamäe linnaosa	21.11.2016	650 550	Ei	150,80	4 314	Ärimaa 100%
Lasnamäe linnaosa	28.06.2017	300 000	Ei	142,52	2 105	Ärimaa 100%
Järveküla	03.04.2017	6 391	Ei	122,90	52	Tootmismaa 100%
Peetri alevik	22.02.2017	1 680 000	Ei	120,01	13 999	Ärimaa 100%
Peetri alevik	21.08.2017	495 130	Ei	108,23	4 575	Ärimaa 100%
Peetri alevik	21.08.2017	504 870	Ei	108,23	4 665	Ärimaa 100%
Peetri alevik	30.11.2016	973 631	Ei	99,92	9 744	Ärimaa 100%
Peetri alevik	21.12.2016	243 000	Ei	96,97	2 506	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Peetri alevik	30.01.2017	336 000	Jah	96,47	3 483	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%

Lasnamäe linnaosa	31.03.2017	202 800	Ei	85,00	2 386	Ärimaa 100%
Lasnamäe linnaosa	09.12.2016	1 150 800	Jah	83,83	13 728	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Soodevahe küla	03.03.2016	172 800	Ei	77,80	2 221	Ärimaa 20%, tootmismaa 80%
Järveküla	27.04.2017	4 000	Ei	75,47	53	Tootmismaa 100%
Lasnamäe linnaosa	10.07.2017	311 205	Ei	73,24	4 249	Tootmismaa 100%
Peetri alevik	27.07.2017	384 000	Jah	72,32	5 310	Ärimaa 100%
<b>Lasnamäe linnaosa</b>	<b>26.08.2016</b>	<b>318 716</b>	<b>Ei</b>	<b>68,00</b>	<b>4 687</b>	<b>Ärimaa 20%, tootmismaa 80%</b>
Lasnamäe linnaosa	11.05.2016	320 841	Ei	67,53	4 751	Ärimaa 20%, tootmismaa 80%
Lasnamäe linnaosa	11.05.2016	345 219	Ei	67,53	5 112	Ärimaa 20%, tootmismaa 80%
Lasnamäe linnaosa	19.10.2016	390 000	Ei	65,71	5 935	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Lasnamäe linnaosa	27.09.2016	282 000	Jah	62,72	4 496	Ärimaa 100%
Peetri alevik	30.06.2016	28 116	Ei	60,33	466	Muu maa 100%
Jüri alevik	24.03.2016	239 340	Ei	60,00	3 989	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Jüri alevik	24.03.2016	232 080	Ei	60,00	3 868	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Peetri alevik	25.08.2017	291 300	Ei	56,30	5 174	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Peetri alevik	12.07.2017	290 000	Ei	56,05	5 174	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Peetri alevik	10.08.2017	102 500	Ei	55,83	1 836	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Lasnamäe linnaosa	22.08.2016	100 000	Ei	55,01	1 818	Ärimaa 100%
Uuesalu küla	03.01.2017	105 000	Jah	50,38	2 084	Ärimaa 100%
Lagedi alevik	19.01.2016	220 800	Ei	48,89	4 516	Ärimaa 30%, tootmismaa 70%
Järveküla	22.03.2017	2 500	Ei	47,17	53	Tootmismaa 100%
Lasnamäe linnaosa	15.06.2016	257 255	Ei	44,74	5 750	Tootmismaa 100%
Jüri alevik	08.09.2016	9 209	Ei	43,44	212	Muu maa 100%
Lehmja küla	17.06.2016	386 001	Ei	43,35	8 905	Ärimaa 25%, tootmismaa 75%
Lasnamäe linnaosa	29.06.2017	207 720	Ei	43,27	4 801	Ärimaa 100%
Jüri alevik	30.08.2016	158 760	Ei	43,20	3 675	Ärimaa 100%
<b>Jüri alevik</b>	<b>14.02.2017</b>	<b>158 760</b>	<b>Jah</b>	<b>43,20</b>	<b>3 675</b>	<b>Ärimaa 70%, tootmismaa 30%</b>
<b>Jüri alevik</b>	<b>14.02.2017</b>	<b>273 420</b>	<b>Jah</b>	<b>42,00</b>	<b>6 510</b>	<b>Ärimaa 50%, tootmismaa 50%</b>
Jüri alevik	08.09.2016	190 000	Ei	41,79	4 547	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Peetri alevik	14.11.2016	648 000	Ei	40,96	15 820	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Lehmja küla	17.06.2016	386 001	Ei	40,73	9 476	Ärimaa 25%, tootmismaa 75%
Lasnamäe linnaosa	14.10.2016	116 853	Jah	38,83	3 009	Ärimaa 20%, tootmismaa 80%
Rae küla	11.01.2017	100 000	Ei	37,44	2 671	Ärimaa 70%, tootmismaa 30%



Lehmja küla	21.09.2016	240 000	Ei	37,32	6 431	Ärimaa 25%, tootmismaa 75%
Soodevahe küla	08.11.2016	74 400	Ei	36,03	2 065	Ärimaa 20%, tootmismaa 80%
Lasnamäe linnaosa	08.07.2016	210 000	Jah	35,76	5 873	Ärimaa 100%
<b>Rae küla</b>	<b>12.04.2016</b>	<b>345 600</b>	<b>Jah</b>	<b>33,40</b>	<b>10 347</b>	<b>Ärimaa 70%, tootmismaa 30%</b>
Kurna küla	27.02.2017	138 000	Jah	33,21	4 156	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Lasnamäe linnaosa	04.11.2016	366 000	Ei	31,27	11 706	Tootmismaa 100%
Lehmja küla	02.06.2017	192 930	Jah	30,00	6 432	Ärimaa 25%, tootmismaa 75%
Lehmja küla	02.06.2017	192 930	Jah	30,00	6 432	Ärimaa 25%, tootmismaa 75%
Lasnamäe linnaosa	28.09.2016	91 226	Ei	29,91	3 050	Tootmismaa 100%
Lasnamäe linnaosa	23.08.2017	240 000	Ei	26,94	8 909	Ärimaa 100%
Rae küla	01.12.2016	1 507	Ei	25,12	60	Tootmismaa 100%
Jüri alevik	09.03.2017	140 000	Ei	24,31	5 758	Ärimaa 30%, tootmismaa 70%
Kurna küla	20.07.2017	126 200	Ei	23,53	5 363	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Lasnamäe linnaosa	17.06.2016	85 000	Ei	23,49	3 618	Tootmismaa 100%
Peetri alevik	02.02.2017	1 440	Jah	22,86	63	Tootmismaa 100%
Soodevahe küla	07.04.2016	61 132	Ei	22,17	2 757	Ärimaa 80%, tootmismaa 20%
Lasnamäe linnaosa	28.10.2016	302 016	Ei	22,00	13 728	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Lasnamäe linnaosa	28.10.2016	173 030	Ei	22,00	7 865	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Lasnamäe linnaosa	28.10.2016	51 414	Ei	22,00	2 337	Ärimaa 100%
Lasnamäe linnaosa	28.10.2016	472 540	Ei	21,76	21 719	Ärimaa 100%
Rae küla	10.06.2016	99 144	Ei	21,60	4 590	Ärimaa 30%, tootmismaa 70%
Rae küla	10.06.2016	97 848	Ei	21,60	4 530	Ärimaa 30%, tootmismaa 70%
Rae küla	10.06.2016	103 723	Ei	21,60	4 802	Ärimaa 70%, tootmismaa 30%
Rae küla	10.06.2016	91 022	Ei	21,60	4 214	Ärimaa 30%, tootmismaa 70%
Kurna küla	20.07.2017	210 000	Ei	21,18	9 916	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Lehmja küla	04.10.2016	1 405 052	Ei	20,27	69 300	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Lehmja küla	03.10.2016	560 560	Ei	16,06	34 900	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Lagedi alevik	03.02.2016	69 389	Ei	13,41	5 174	Ärimaa 100%
Kurna küla	27.02.2017	41 641	Jah	10,02	4 156	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Karla küla	04.11.2016	375	Ei	7,50	50	Tootmismaa 100%
Rae küla	25.05.2016	187 000	Ei	6,44	29 030	Ärimaa 30%, tootmismaa 70%
Rae küla	05.04.2016	10 000	Ei	6,06	1 649	Ärimaa 100%

Rae küla	31.08.2016	21 463	Ei	4,03	5 327	Ärimaa 70%, tootmismaa 30%
Karla küla	04.11.2016	375	Ei	3,75	100	Tootmismaa 100%
Lagedi alevik	20.07.2017	14 000	Ei	3,02	4 638	Ärimaa 20%, tootmismaa 80%
Lehmja küla	10.03.2016	150	Ei	2,50	60	Tootmismaa 100%
Lasnamäe linnaosa	14.02.2017	4 697	Ei	1,25	3 745	Ärimaa 20%, tootmismaa 80%
Lasnamäe linnaosa	12.08.2016	2 000	Ei	1,06	1 883	Ärimaa 100%
Patika küla	09.02.2017	5 000	Ei	0,58	8 648	Tootmismaa 5%, muu maa 95%
Peetri alevik	19.05.2016	100	Ei	0,57	175	Tootmismaa 100%
Kopli küla	06.09.2016	500	Ei	0,29	1 746	Tootmismaa 100%
<b>Allikas: Maa-ameti tehinguregister</b>						

**Rae valla hoonestamata äri- ja tootmismaa pakkumised (seisuga 20.09.2017)**

Küla, aadress	Pindala, m <sup>2</sup>	Hind, €	€/m <sup>2</sup>
Kurna küla, Õlleköögi põik 5	8 412	294 420	35
Veneküla, Väljavahi 5 krunt	12 000	359 670	30
Veneküla, Väljavahi 4 krunt	12 576	377 280	30
Veneküla, Väljavahi 3 krunt	9 224	276 720	30
Veneküla, Väljavahi 2 krunt	12 311	369 330	30
Lehmja küla, Rukki tee 2	24 275	1 092 375	45
<b>Allikas: kv.ee</b>			
<b>Pakkumiste ja müügitehingute võrdlus</b>	Pakkumisel on erinevas hinnaklassis objekte. Suuresti sõltub hinnavahemik logistilisest asukohast, kinnistu perspektiivist ja kommunikatsioonide olemasolust. Enamik pakkumisel olevate äri- ja tootmismaa hinnatasemed on kuni 45 000 €/m <sup>2</sup> . Pakkumisel olevad Väljavahi maaüksuse krundid paiknevad hinnatavast ca 300 m kaugusel		

## 4. Turuväärtuse leidmine

### 4.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, juriidiliselt lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 7.1.2.)

Kinnisasi asub Vao karjääri alal, kus on peamiselt ette nähtud rasketööstuse arengu piirkond. Maaüksuse registrikohane sihtotstarve on mäetööstusmaa, mis tuleneb kaevandamisloa olemasolust. Rae valla ÜP maakasutusplaani kohaselt on tegemist mäetööstusalaga, mis on omakorda seotud registrikohase sihtotstarbega. Sama üldplaneeringu kohaselt on vahetu naabruse maakasutuseks tootmisala ja ettevõtlusala kõrvalotstarbega.

Peale kaevandatava varu ammendumist ala rekultiveeritakse ning muudetakse taas maakasutuse sihtotstarvet. Arvestades asjaolu, et kinnistu asub logistiliselt atraktiivses kohas Tallinna ringtee läheduses, on hindaja arvamusel, et vara parim kasutus oleks äri- ja tootmismaa. Ümbruskonna kehtivate detailplaneeringute<sup>1</sup> puhul on samuti ülekaalus tootmismaa.

Sellest lähtuvalt on hindaja arvamusel, et peale kaevandamise lõpetamist oleks vara parimaks kasutuseks tootmisotstarbelise hoonestuse rajamiseks.

Maavara ammendumisel tuleb kaevandamisega rikutud maa-ala korrastada. Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu seletuskirjas on esitatud Vao piirkonna maakasutuse põhimõtteline lahendus, s.o Vao piirkonna visioon, millest tuleb heakorrasutusprojekti koostamisel lähtuda. Selle juures esitatud skeemi

<sup>1</sup> Näitena naabruse detailplaneeringute krunditud maa bilanss

<b>DP007580 LAGEDI TEE 11B, 18 JA 20 KINNISTUTE DETAILPLANEERING kehtest 27.08.2003</b>		
<b>Sihtotstarve</b>	<b>Pindala</b>	<b>Osakaal</b>
Ärimaa	10 590 m <sup>2</sup>	31,70 %
Transpordimaa	5 034 m <sup>2</sup>	15,10 %
Tootmismaa	17 771 m <sup>2</sup>	53,20 %
<b>DP018460 LAGEDI TEE 8A, 14, 16B JA 16C KRUNTIDE DETAILPLANEERING kehtest 23.08.2006</b>		
<b>Sihtotstarve</b>	<b>Pindala</b>	<b>Osakaal</b>
Sotsiaalmaa	5 772 m <sup>2</sup>	0,90 %
Ärimaa	35 475 m <sup>2</sup>	5,80 %
Transpordimaa	94 294 m <sup>2</sup>	15,40 %
Tootmismaa	475 069 m <sup>2</sup>	77,80 %
<b>DP005280 LAGEDI TEE 8 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING kehtest 09.10.2015</b>		
<b>Sihtotstarve</b>	<b>Pindala</b>	<b>Osakaal</b>
Ärimaa	43 501 m <sup>2</sup>	41,5%
Tootmismaa	39 809 m <sup>2</sup>	38,0%
Sotsiaalmaa	465 m <sup>2</sup>	0,4%
Maatulundusmaa	5 219 m <sup>2</sup>	5,0%
Transpordimaa	15 765 m <sup>2</sup>	15,0%
<b>DP033140 BETOONI TN 34 KINNISTU DETAILPLANEERING algatatud 14.01.2012</b>		
<b>Sihtotstarve</b>	<b>Pindala</b>	<b>Osakaal</b>
Tootmis ja/või ärimaa	32 451 m <sup>2</sup>	92%
Tootmismaa	785 m <sup>2</sup>	2%
Transpordimaa	2 249 m <sup>2</sup>	6%

kohaselt kulgeb Tallinna ja Rae valla piiril roheala. Tegemist on skeematilise lahendusega, mis muuhulgas erineb mõnevõrra piirkonnas varasemalt kehtestatud detailplaneeringutest. Üldplaneeringu seletuskirjas

## 4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Käesolevas hinnangus kasutatakse hinnatava vara hüvitusväärtuse leidmiseks võrdlusmeetodit.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2)

## 4.3. Kvaliteediklass

Hinnatava vara kvaliteediklass				
Kvaliteediklassi hindamise põhimõtted	Standard EVS 875-10:2013 näeb ette kinnisvara parema võrreldavuse ja üldistamise eesmärgil varade jagamist kvaliteediklassidesse (A, B ja C, millest A on kõrgeim ning C madalaim). Kvaliteediklass näitab kinnisvara konkurentsivõimet olla atraktiivne sarnast tüüpi rentnikele või ostjatele. Kvaliteediklass on kombinatsioon teguritest (rent, ehitusmaterjalid, viimistlus, tehniliste süsteemide standardid ja efektiivsus, ehitise mugavused, asukoht, juurdepääs jt), mis iseloomustavad kinnisvara tulupotentsiaali ja väärtust ning turu ootusi nende näitajate suhtes ning seda hinnatakse järgmiste tunnuste alusel:			
Kvaliteediklassi hindamise põhimõtted	<ul style="list-style-type: none"> <li>asukoht ja krundi kasutus (siinkohal hinnatakse asukohta piirkonna siseselt, üldplaneeringut ja vara kasutusviisi, infrastruktuuri laiemas ja kitsamas tähenduses, keskkonnatingimusi, turvalisust, juurdepääsu, parkimisvõimalusi, maatumist, ehitusõigust, suurust, haljastust, kommunikatsioonidega varustatust jms. tegureid);</li> <li>ehitise / ehitise osa kvaliteet (siinkohal antakse hinnang arhitektuurilisele lahendusele, funktsionaalsusele, konstruktsioonide, tehnoseadmete ning sise- ja välisviimistluse seisukorrale);</li> <li>kinnisvara juhtimine (siinkohal hinnatakse vara haldamist, rentnike olemasolul renditasu ja vara kasutajate homogeensust ja maksejõulisust, jäätmete käitlemist, elektrienergiat säästvate meetmete rakendamist ning andmete olemasolul ka energia- ja tarbimisteenuste kulusid).</li> </ul>			
Hinnang kvaliteediklassile	Asukoha krundi alusel ja	Ehitise kvaliteedi alusel	Kinnisvara-juhtimise alusel	Koondhinnang
	B	-	-	B--

## 4.4. Kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. (EVS 875-10:2013, p. 10.1.1)

Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suund püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10:2013, p. 10.1.2)

Hinnatava vara näol on tegemist hoonestamata maaüksusega, mille puhul otseselt kestlikkuse põhimõtte järgimine ei ole võimalik. Eelduslik kasutus tootmismaana võimaldab järgida kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja seeläbi tagada vara kestlikkuse positiivse väärtuse.

## 4.5. Kinnistu turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse leidmine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted								
Üldised põhimõtted	Kohandamisel lähtutakse eeldusest, et hinnatava katastriüksuse ulatuses on kaevandustegevus lõpetatud.							
Võrdlustehingute valik	Käesoleva hinnangu punktist 3.2 on võrdlustehinguteks valitud hinnatava varaga võimalikult sarnaste varadega toimunud tehingud. Võrdlustehinguteks on valitud Tallinnas Lasnamäe linnaosas ning Rae vallas asuvate kinnistute müügitehingud.							
	Võrreldavad varad paiknevad Tallinna ringtee ääres Rae vallas Rae külas, Rae vallas Jüri alevikus asuvate kõrvuti paiknevate kinnistute kahte müügitehingut, mis teostati samal päeval, käsitleme hindamisel ühe tehinguna.							
	Võrdlustehingute põhiandmed							
			Kuupäev	Tehingusumma		Käibemaksu sisaldumine tehinguhinnas	Pindala, m²	Sihtotstarve
				EUR	EUR/m²			
	1	Rae vald, Rae küla	12.04.2016	345 600		Jah	10 347	70%Ä/30%T
	2	Rae vald, Jüri alevik	14.02.2017	158 760		Jah	3 675	70%Ä/30%T
	Rae vald, Jüri alevik	14.02.2017	273 420		Jah	6 510	50%Ä/50%T	
			432 180	42,4		10 185		
3	Tallinn, Lasnamäe, Sõjamäe asum	26.08.2016	318 716	68,0	Ei	4 687	20%Ä/80%T	
Ajaldamine	Võrdlustehingud on toimunud ajavahemikus august 2016 – veebruar 2017. Tehingute toimumisest käesoleva hinnangu väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua olulist muutust turusituatsioonis, mida nimetada püsivaks suundumuseks. Seetõttu ei ole hindu ajaldatud.							
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehingute pindalaühikule taandatud hind							

Võrdluselementide valik	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Asukoht <ul style="list-style-type: none"> <li>Asukoha puhul hinnatakse piirkondlikku paiknemist, lähiümbrust</li> </ul> </li> <li>Pindala <ul style="list-style-type: none"> <li>Suuremate maaüksuste ühikuhind on madalam</li> </ul> </li> <li>Kuju <ul style="list-style-type: none"> <li>Kuju, mis raskendab krundi hoonestamist ja kasutamist avaldavad kinnistu väärtusele negatiivset mõju sõltuvalt sellest kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada.</li> </ul> </li> <li>Kommunikatsioonid</li> <li>Üldplaneering ja detailplaneering <ul style="list-style-type: none"> <li>Detailplaneeringu puudumine võib avaldada kinnistu väärtusele negatiivset mõju juhul kui detailplaneeringu olemasolu on kohustuslik või detailplaneeringu puudumise tõttu on perspektiivne kasutus ja ehitusõiguse ulatus ebaselge</li> </ul> </li> </ul>
-------------------------	--

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Harju maakond	Harju maakond	Harju maakond	Harju maakond
	Rae vald	Rae vald	Rae vald	Tallinn
	Veneküla	Rae küla	Jüri alevik	Lasnamäe linnaosa
	Väo tee 30			
Tehinguhind, €		345 600	432 180	318 716
Tehingu hind käibemaksuta, €		288 000	360 150	318 716
Tehinguhind, €/m <sup>2</sup>		27,83	35,36	68,00
Tehingu aeg		12.04.2016	14.02.2017	26.08.2016
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Ajaldatud tehinguhind, €/m<sup>2</sup></b>		<b>27,83</b>	<b>35,36</b>	<b>68,00</b>
<b>Asukoht</b>	Tallinna linna piiril; Tallinna ringtee läheduses, ca 150 m kaugusel; juurdepääs kinnistule on 11 Tallinna ringtee T33 kruuskattega teelt; piirkonna terviklahendust arvestav perspektiivne juurdepääsutee kavas rajada paari aasta jooksul; kaugus Viru väljakust ca 11 km	Tallinna ringtee ääres Rae vallas Rae külas; kaugus Tallinna linna piirist ca 8 km, kesklinnast ca 14 km, naabruses tootmis- ja äriotstarveline hoonestus	Tartu mnt ja Tallinna ringtee lähedal Jüri tehнопargis, Tartu mnt ääres, Tallinna linna piirist ca 8 km ja kesklinnast ca 15 km; juurdepääs mööda tehнопargi sisest teed	Tallinnas Suur-Sõjamäe tööstuspargis Tallinn linna Lasnamäe linnaosas, Suur-Sõjamäe tee ääres; kaugus kesklinnast ca 7 km, juurdepääs mööda tehнопargi sisest teed



Kommentaar		Sama, linna piirist kaugemal aga suurema tee ääres võrreldes hinnatava varaga	Halvem, linna piirist kaugemal	Parem, asub linnas sees
Kohandus		0%	5%	-5%
Pindala, m <sup>2</sup>	279 400 m <sup>2</sup> ; eeldame, et võimalik tükeldada optimaalse suurusega kruntideks; tüüpilise suurusega äri-tootmismaa krundi suurus on 5000 – 10000 m <sup>2</sup>	10 347	10 185	4 687
Kommentaar		Sama	Sama	Väiksem
Kohandus		0%	0%	-5%
Kuju	Kuju, mis ei raskenda kasutamist	Korrapärase nelinurkne kuju, tasane reljeef	Korrapärase nelinurkne kuju, tasane reljeef	Korrapärase nelinurkne kuju, tasane reljeef
Kommentaar		Sama	Sama	Sama
Kohandus		0%	0%	0%
Kommunikatsioonid	Olemas puurkaev ja elekter; pärast ala korrastamist taas hoonestamisel vajalik uuendada ka kommunikatsioonid vastavalt uue kasutuse vajadustele ning rajada vahetud juurdepääsud kruntidele	Kommunikatsioonid vesi, kanalisatsioon, gaas hinna sees	Piirkonnas tsentraalsed kommunikatsioonid, liitumispunktid krundi piiril	Piirkonnas tsentraalsed kommunikatsioonid, liitumispunktid krundi piiril
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-15%	-10%	-10%
Üldplaneering ja detailplaneering	Üldplaneeringu kohaselt on tegemist äri- ja tootmismaa. Detailplaneering puudub, osa alast läheb tõenäoliselt juurdepääsuteeks e transpordimaaks; ehitusõiguse ulatus ebaselge	Üldplaneeringu kohaselt on tegemist ärimaaga. Algatatud detailplaneering	Üldplaneeringu kohaselt on tegemist äri- ja tootmismaa. Kehtestatud detailplaneering	Üldplaneeringu kohaselt on tegemist ärimaaga. Kehtestatud detailplaneering
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-25%	-25%	-25%

Summaarne kohandus		-40%	-30%	-45%
Summaarne kohandus, €/m <sup>2</sup>		-11,13	-10,61	-30,60
<b>Kohandatud tehinguhind, €/m<sup>2</sup></b>		16,70	24,75	37,40
Kohanduste absoluutväärtuste summa		40%	40%	45%
Kaalud		0,35	0,35	0,30
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/m <sup>2</sup>	<b>25,73</b>	5,85	8,66	11,22

Esitatud tulemus iseloomustab vara turuväärtust eeldusel, et kaevandustegevus on lõpetatud ja ala korrastatud. Rekultiveerimisest ei tulene täiendavaid kulusid. Arvestamaks aega, mis kulub kaevandamise lõpetamisele ja ala rekultiveerimisele, on vahetulemus väärtuse kuupäeva vääringusse diskonteeritud. Väo tee 30 kaevandamise luba kehtib 2022. aastani, kuid seega vähemalt viis aastat ei saa hinnatavat vara käsitleda tavapärase arendamiseks sobiva maaüksusena.

Turuväärtuse toomiseks tänasesse päeva kasutame diskontomäärana 17%. Diskontomäär valikul lähtume põhimõttest, et üldjuhul jääb hoonestamata maa puhul praktikas kasutatavate diskontomäärade vahemik 15-20% tasemele. Asukoha ja eeldusliku kasutuse poolest on tegemist pigem vähemriskantse varaga.

$$25,73 \text{ €/m}^2 \cdot 279\,400 \text{ m}^2 = 7\,188\,563,74 \text{ EUR} \approx 7\,200\,000 \text{ EUR}$$

$$7\,200\,000 \text{ EUR} \cdot 1/(1+17\%)^5 = 3\,284\,000,3 \approx 3\,300\,000 \text{ EUR}$$

Seega on hinnatava kinnisasja turuväärtus 3 300 000 EUR ning sellest 12 142 m<sup>2</sup> suuruse äralõike pindalale vastav proportsionaalne osa turuväärtusest on  $3\,300\,000 \text{ EUR} / 279\,400 \text{ m}^2 \cdot 12\,142 \text{ m}^2 = 143\,409,4 \text{ EUR} \approx 140\,000 \text{ EUR}$  (11,53 €/m<sup>2</sup> taandatuna äralõike pindalale)

Kuju ja väikese pindala tõttu ei vasta äralõige kriteeriumitele, mis on omased kinnisasjadele, millega turul vabalt kaubeldakse ning selle pindalale vastavat proportsionaalset osa kinnisasja turuväärtusest ei saa samastada äralõike turuväärtusega.

## Lisa 1. Fotod



## Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Väljavõtte tegija: Kristel Kivioja

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ

Kuupäev: 18.09.2017 17:42:44

Kinnistusosakond

Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Uus registriosa number

8880202

Kinnistu nimi

Tondi-Väo karjäär

Korteri nr

Õigsuse märged

Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 22.01.2008

Digitoomik

Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 30.08.2012

I jagu					
Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus
1	65301:011:0132	mäetööstusmaa, Rae vald, Veneküla küla, Lagedi tee 16, Tondi-Väo karjäär	27,94 ha	Registriosa avamisel 20.01.2004 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.04.2004. Liina Loo Anu Lipp kohtunikuabi kinnistussekreterär	kustutatud
1	65301:011:0132	Mäetööstusmaa 100%, Harjumaa, Rae vald, Veneküla küla, Tondi-Väo karjäär, Lagedi tee 16.	27,94 ha	Maakatastri andmete alusel üle võetud 31.01.2008.	kustutatud
1	65301:011:0132	Mäetööstusmaa 100%, Harjumaa, Rae vald, Veneküla küla, Lagedi tee 16 // Tondi-Väo karjäär.	27,94 ha	Maakatastri andmed üle võetud 23.12.2009.	kustutatud
1	65301:011:0132	Mäetööstusmaa 100%, Harju maakond, Rae vald, Veneküla, Lagedi tee 16 // Tondi-Väo karjäär.	27,94 ha	Maakatastri andmed üle võetud 16.10.2014.	kustutatud
1	65301:011:0132	Mäetööstusmaa 100%, Harju maakond, Rae vald, Veneküla, Lagedi tee 16 // Tondi-Väo karjäär.	27,94 ha	Maakatastri andmed üle võetud 1.01.2017.	kehtiv
II jagu					
OMANIK					
Kande number	Omanik		Kande alus		Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik		20.01.2004 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.04.2004. Liina Loo Anu Lipp kohtunikuabi kinnistussekreterär		kehtiv
III jagu					
KOORMATISED JA KITSENDUSED					
Kande number	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused		Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised		Kande kehtivus
1	Märkus: Riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium (reg.kood 70001231, Tallinn). 20.01.2004 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.04.2004. Liina Loo Anu Lipp kohtunikuabi kinnistussekreterär				kustutatud
1			Kustutatud ametiülesannete korras kinnistusraamatusseaduse § 79 <sup>10</sup> alusel 29.03.2017		kehtiv
IV jagu					
HÜPOTEEGID					
Kande number	Hüpoteegid		Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

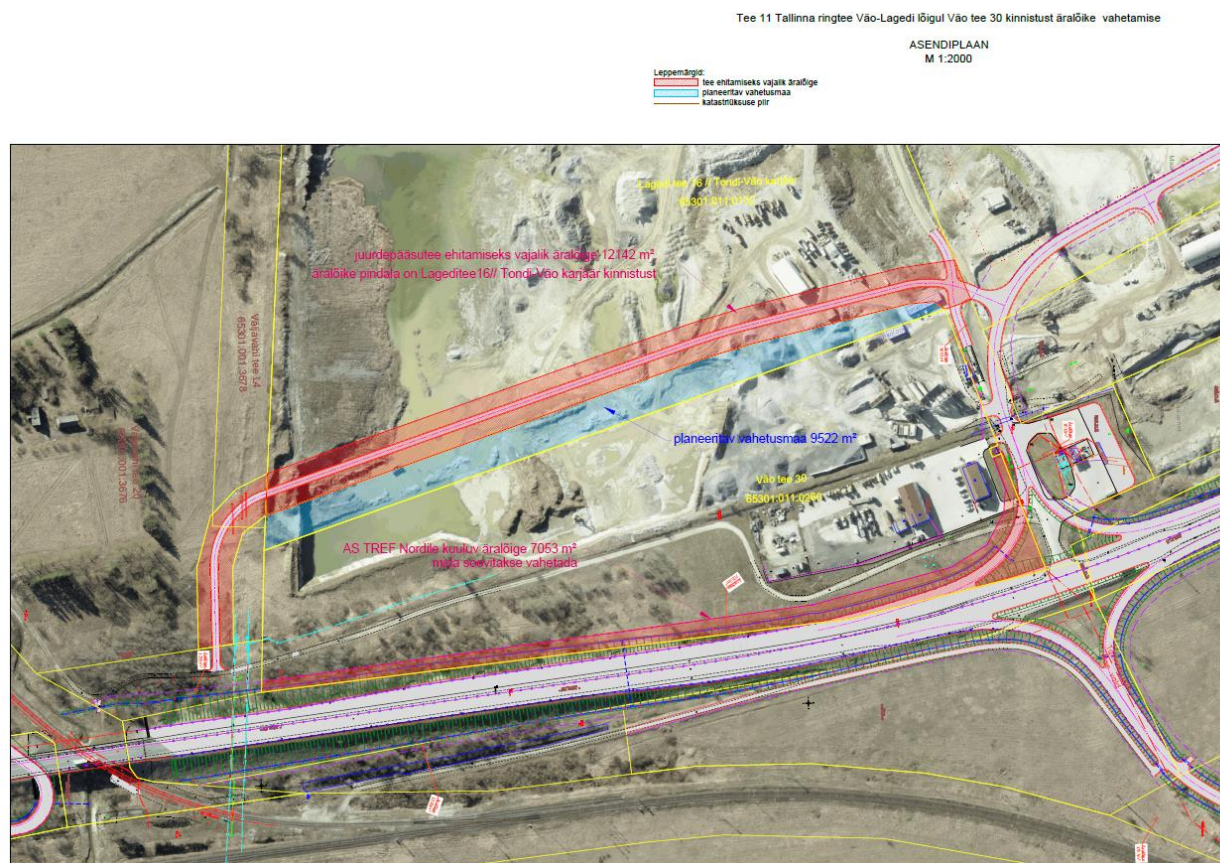


## Lisa 3. Kitsenduste kaart





## Lisa 4. Äralõike asendiplaan



---

## Lisa 5. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

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

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardite seeria 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 kliendiga kokkulepitud isikute, va. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes ning 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.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Kristel Kivioja**

DTZ Kinnisvaraekspert  
hindaja assistent

Kinnitaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Aivar Tomson, MRICS**

DTZ Kinnisvaraekspert  
hindamisosakonna juhataja  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
Kutseline hindaja, vara hindaja  
(kutsetunnistus nr. 095313)  
Litsentseeritud maa hindaja  
(maa hindamise tegevuslitsents 078 MA-mh)



## **Estonia**

Tallinn  
Ahtri 6a  
Tallinn, 10151  
+372 626 4250

Pärnu  
Kuninga 36  
Pärnu, 80010  
+372 442 0700

## **Latvia**

Riga  
Gertrūdes iela 66  
Riga, LV-1009  
+371 2985 0021

## **Lithuania**

Vilnius  
A. Jakšto g. 9  
+372 510 3367