

Ekspert hinnang nr 77151/TR



Address:	Vaksali tänav T1 ja Kitsepõllu tee T1, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond
Vara:	Äralõige pindalaga 1511 m ² , mõtteline osa kinnisasja osast, katastriüksusest Vaksali tänav T1 (kinnistu reg osa nr 1424304, katastritunnus 83101:003:0767, pindala 13 942 m ² , sihtotstarve transpordimaa 100%). Äralõige pindalaga 2048 m ² , mõtteline osa kinnisasja osast katastriüksusest Kitsepõllu tee T1 (kinnistu reg osa nr 1424304, katastritunnus 83101:003:0766, pindala 4915 m ² , sihtotstarve transpordimaa 100%).
Väärtuse kuupäev:	02.04.2024
Hindamisaruande kuupäev:	19.04.2024
Koostaja:	/allkirjastatud digitaalselt/ Kristjan Gross Kutseline hindaja Vara hindaja, vara hindaja 7, kutsetunnistuse nr 189528 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid	5
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	5
1.2. Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine	5
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	5
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	6
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	6
2.2. Hinnatava vara ülevaatus	6
3. Hinnatava vara kirjeldus	7
3.1. Asukoht	7
3.2. Omandisuhted	10
3.3. Katastriüksus (äralõige) Kitsepõllu tee T1	11
3.4. Katastriüksus (äralõige) Vaksali tänav T1	13
3.5. Planeeringud	14
3.6. Tehnovõrgud	16
3.7. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele ja kvaliteediklassile	16
3.8. Hüvitamise eesmärgil hindamine ja äralõike käsitus hindamisel	16
4. Turuülevaade	17
4.1. Majandusülevaade	17
4.2. Kinnisvaraturg	19
4.3. Segmendi turuülevaade	20
4.4. Turustatavuse analüüs	23
5. Hindamine	24
5.1. Parim kasutus	24
5.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	24
5.3. Turuväärtuse hinnang Kitsepõllu tee T1 äralõige	25
5.4. Turuväärtuse hinnang Vaksali tänav T1 äralõige	28
5.5. Kaasneva kahju hindamine	31
Lisa 1. Fotod	33
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	34
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	36

KOKKUVÖTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatavad varad	Äralõige pindalaga 1511 m ² , mõtteline osa kinnisasja osast, katastriüksusest Vaksali tänav T1 (kinnistu reg osa nr 1424304, katastritunnus 83101:003:0767, pindala 13 942 m ² , sihtotstarve transpordimaa 100%). Äralõige pindalaga 2048 m ² , mõtteline osa kinnisasja osast katastriüksusest Kitsepõllu tee T1 (kinnistu reg osa nr 1424304, katastritunnus 83101:003:0766, pindala 4915 m ² , sihtotstarve transpordimaa 100%).
Aadress	Vaksali tänav T1 ja Kitsepõllu tee T1, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond
Omanik	KT-INVEST OÜ (registrikood 10788029)
Registrios nr	Kinnistu, reg osa nr 1424304
Katastritunnus	83101:003:0763 83101:003:0764 83101:003:0765 83101:003:0766 (äralõikega maaüksus) 83101:003:0767 (äralõikega maaüksus)
Äralõike pindalad	1511 m ² 2048 m ²
Kommentaar	Hindamisel on lähtutud kinnistu koosseisust seisuga 27.01.2024, mis on Pindi Kinnisvara ekspert hinnangu kinnistusregistri väljavõtte kuupäev ning kus on kinnistu koosseisus viis (5) maaüksust (neist kahest maaüksusest teostatakse äralõige).
Detailplaneering	Kinnistul on kehtiv detailplaneering, Kitse-Põllu maaüksuse detailplaneering, planeeringu nr DP-01-298, kehtestatud 9/6/2008. Kinnistu on detailplaneeringuga jagatud kolmeks äri- ja toomismaa ja kaheks transpordimaa maaüksuseks.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud kinnisasja hüvitusväärtuse määramiseks
Seos	Kinnitame, et Ober Haus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	02.04.2024
Väärtuse kuupäev	02.04.2024
Hindamisaruande kuupäev	19.04.2024
Tellija	KT-Invest OÜ, esindaja Indrek Pung
Tellimusleping	Kirjalik
Hindamise eeldused	Puuduvad
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks võib väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosida ca 12 kuud.
Hindamistulemuse täpsus	Keskmine (+/- 20%)
Käibemaks	Hinnatud väärtused ei sisalda käibemaksu
VASTUOLUD ANDMETES	
Hindaja vastuolusid andmetes ei tuvastanud	
HINDAMISTULEMUS	
<p>Hinnatava vara, äralõige pindalaga 1511 m², mõtteline osa kinnisasja osast, katastriüksusest Vaksali tänav T1 (kinnistu reg osa nr 1424304, katastritunnus 83101:003:0767, pindala 13 942 m², sihtotstarve transpordimaa 100%) harilik väärtus on 48 352 (nelikümmend kaheksa tuhat kolmsada viiskümmend kaks) eurot ehk 32,0 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale. Kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu ei esine.</p> <p>Hinnatava vara, äralõige pindalaga 2048 m², mõtteline osa kinnisasja osast katastriüksusest Kitsepõllu tee T1 (kinnistu reg osa nr 1424304, katastritunnus 83101:003:0766, pindala 4915 m², sihtotstarve transpordimaa 100%) harilik väärtus on 73 932,8 (seitsekümmend kolm tuhat üheksasada kolmkümmend kaks ja kaheksa senti) eurot ehk 36,1 €/m² taandatuna äralõike pinnale. Kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu ei esine.</p>	

Koostaja	/allkirjastatud digitaalselt/ Kristjan Gross Kutseline hindaja Vara hindaja, vara hindaja 7, kutsetunnistuse nr 189528 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
----------	--

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Address	Vaksali tänav T1 ja Kitsepõllu tee T1, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond
Registriosa nr	Kinnistu, reg osa nr 1424304
Vara liik	Kinnisasi
Hindamise eesmärk	Eksperthinnang on koostatud kinnisasja hüvitusväärtuse määramiseks

1.2. Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine

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

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015)

Ülevaatuse kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatuse kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale. (EVS 875-1:2015)

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

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875-1:2015)

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).

Äralõige (land taken) on võõrandamisele kuuluv piiritletud osa maatükist (EVS 875-12)

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

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

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 teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval objektil ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada. (EVS 875-13:2015)

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on saadud järgmistest allikatest:

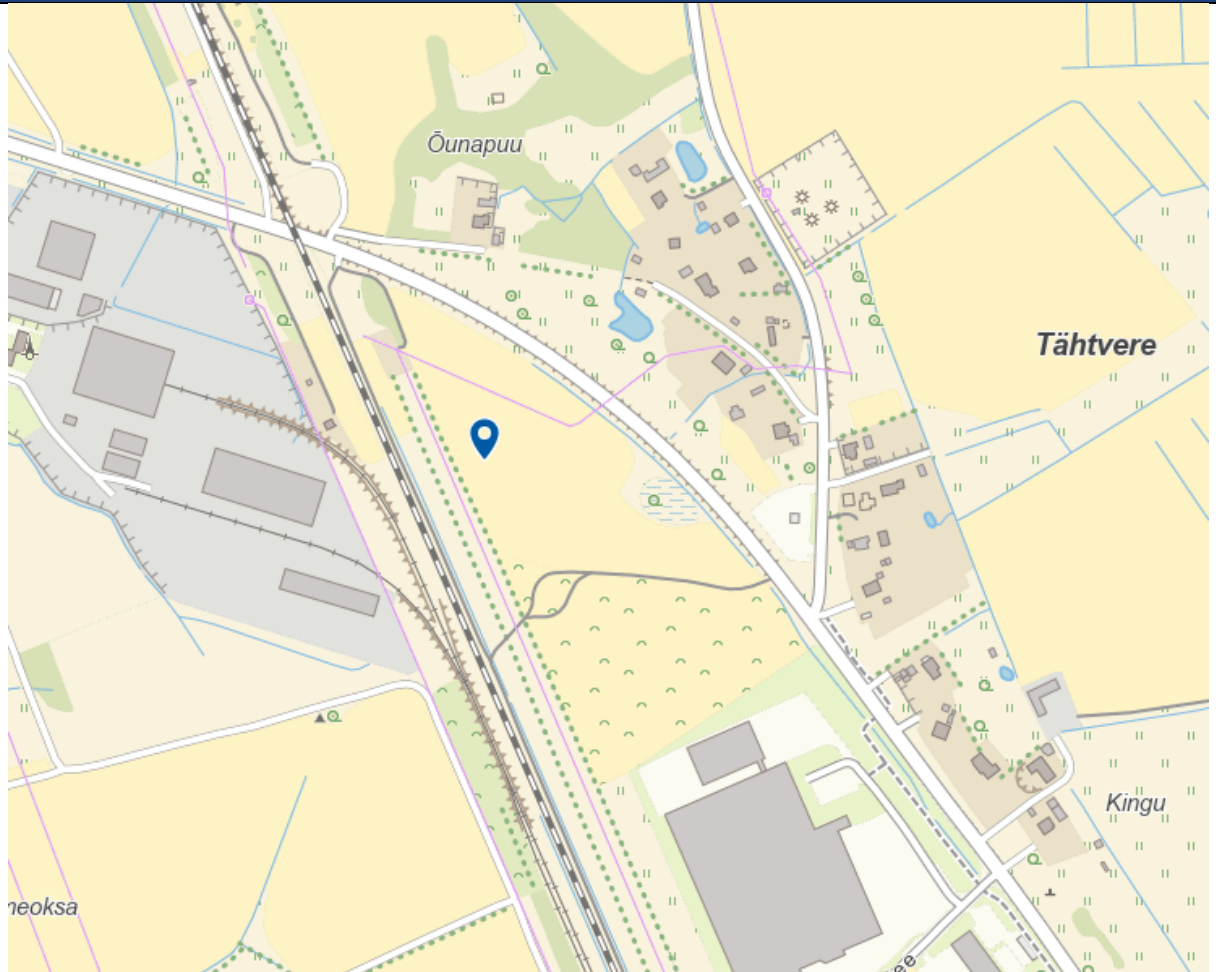
Allikas	Kuupäev
Maa-ameti maaregistri väljavõte	02.04.2024
Maa-ameti hinnastatistika	02.04.2024
Kinnisvaraportaali kv.ee	02.04.2024
Tartu detailplaneeringute kaardirakendus, sh Kitse-Põllu maaüksuse detailplaneering, planeeringu nr DP-01-298, kehtestatud 9/6/2008	02.04.2024
Ober Haus Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	02.04.2024
Kinnistusraamatu registriosa väljavõte	18.04.2024
Indrek Pung e-kiri 14.02.2024 koos Pindi Kinnisvara ekspert hinnanguga	14.02.2024
Dokumendid	
Pindi Kinnisvara ekspert hinnang nr 240127 - 104 - 51040. Esitatud tellija esindaja hr Indrek Pung poolt	

Allhange	Ei kasutatud
----------	--------------

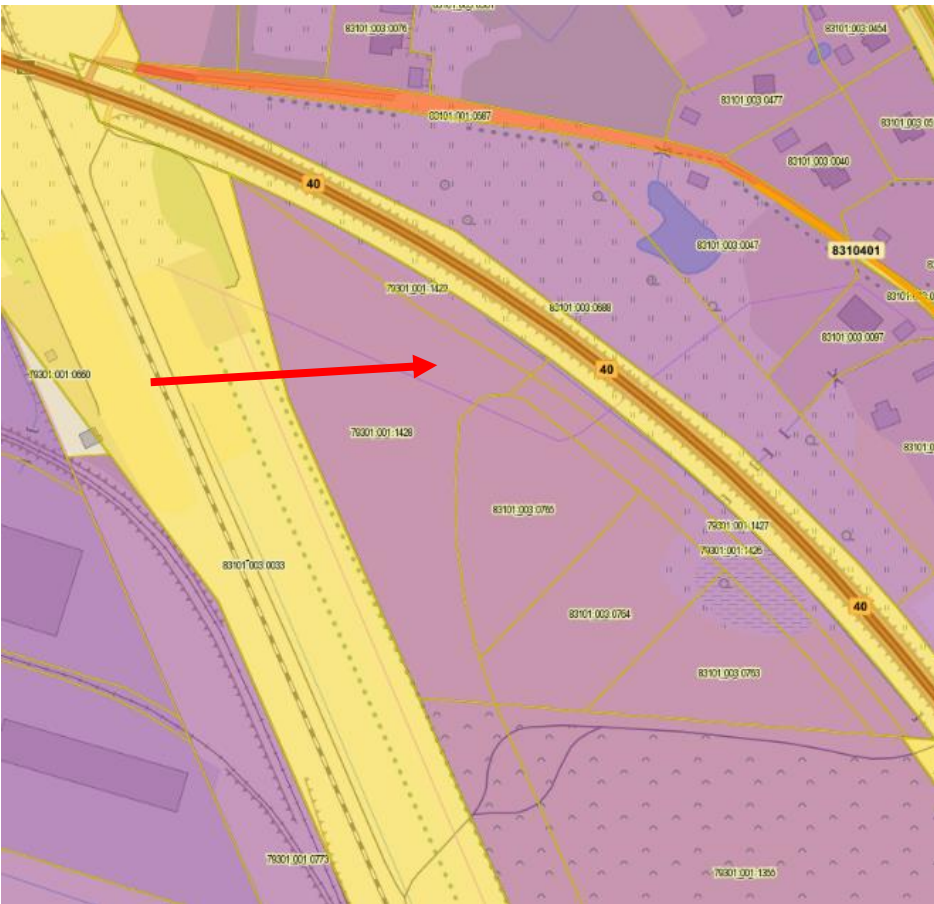






2.2. Hinnatava vara ülevaatus

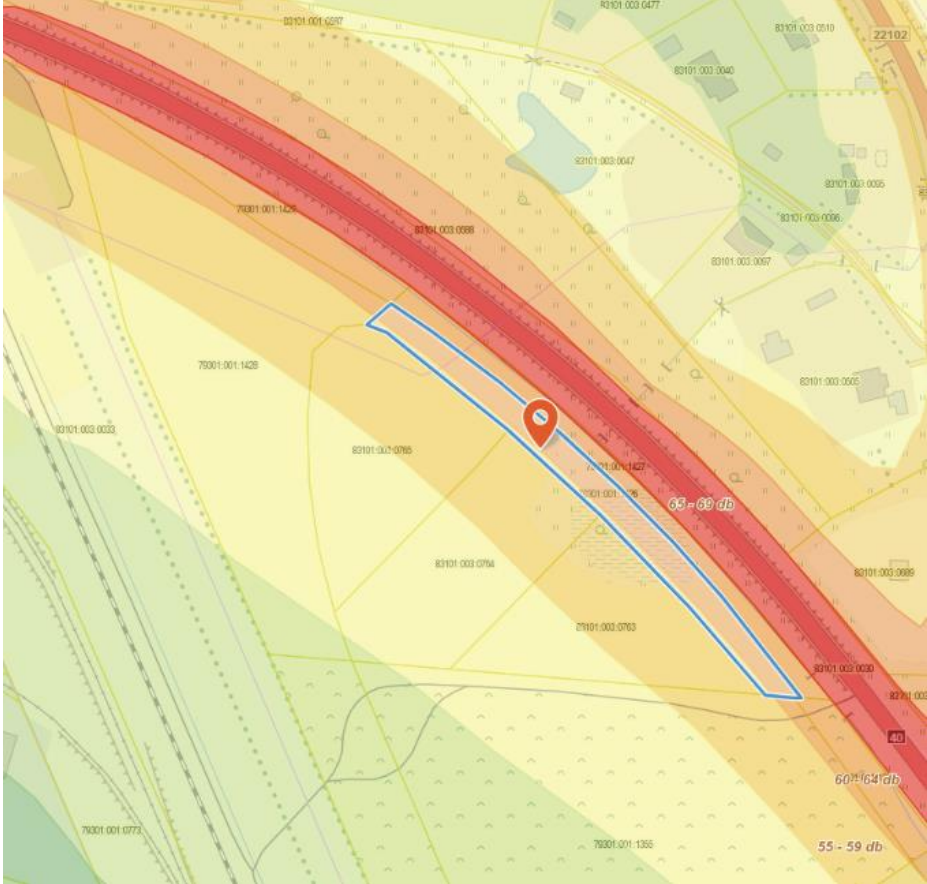
Ülevaatus kuupäev	02.04.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Kristjan Gross
Ülevaatus juures viibinud isikud	Ülevaatus teostatud iseseivalt
Ülevaatus ulatus	Kogu vara ulatuses
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud.

Mikroasukoh






Iseloomustus	Vara asuva Tartu-Tallinn maantee ääres.
Piirkonna hoonestus	Piirkonna valdavaks hoonestuseks on teisel pool raudteed äri- ja tootmishooned, teisel pool maanteed üksikelamu ja hoonestamata maa. Tuntumad hooned on A. Le Cog logistikahoone, Gardest aianduskeskus
Piirkonna haljastus	Peamiselt madalhaljastus.

Teedevõrk	<p>Juurdepääs varani avalikult kasutatavalt tugimaanteelt Tartu-Tiksoja (tee nr 40). Hetkel väike mahasõit kinnisasja kagunurgas, detailplaneeringus planeeritud hinnatavad katastriüksused juurdepääsuks.</p>  <ul style="list-style-type: none"> Põhimaantee Tugimaantee Kõrvalmaantee Ramp, ühendustee Muu riigitee trassi osa
Juurdepääs	<p>Juurdepääs varani avalikult kasutatavalt tugimaanteelt Tartu-Tiksoja (tee nr 40). Hetkel väike mahasõit kinnisasja kagunurgas, detailplaneeringus planeeritud hinnatavad katastriüksused juurdepääsuks</p>


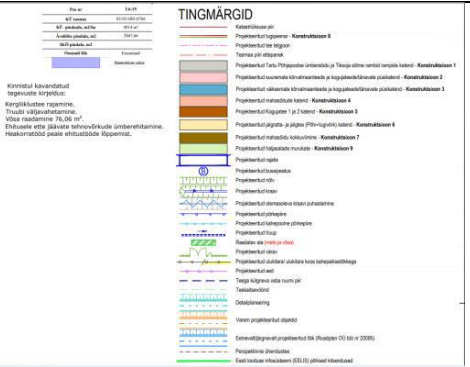
<p>Müra ja õhusaaste</p>	<p>Müra- ja saastustase vara vahetus ümbruses on keskmisest kõrgem. Kinnistu piirneb Tartu-Tiksoja tugimaanteeaga, mis on kõrge liiklussagedusega tee. Mürataset tõstab ka läänesuunal paiknev raudtee.</p>  <p>Allikas: Maa-ameti mürakaardi rakendus</p>
--------------------------	---

3.2. Omandisuhted

Registriora number	1424304
Omandivorm	Mõttelised osa kinnisasjast
Omanik	KT-INVEST OÜ (registrikood 10788029)
Kanded registriora I jaos	Puuduvad
Kanded registriora III jaos	Puuduvad
Kanded registriora IV jaos	<p>Hüpoteek summas kaks miljonit krooni aktsiaseltsi Hansapank (reg.kood 10060701), Tallinn kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks 30.05.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.06.2005. Kohtunikuabi M.Tolpinets.</p> <p>Kinnistusregistriora IV jaos kehtiv hüpoteegikanne, millega me hindamisel ei arvesta.</p> <p>Märkus: riigile omandatav vara vabastatakse hüpoteegist ning seetõttu pole hindamisel arvestatud vara koormava hüpoteegiga. Hindajal puudub võimalus kontrollida hüpoteegiga tagatud nõude olemasolu ja jääk-summat hindamisaruande kuupäeva seisuga. Kui vara omandatakse koos seda koormava hüpoteegiga, tuleb hüvitusväärtusest lahutada hüpoteegiga tagatud nõude tegelik jääk</p>
Üüri- või rendilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Puuduvad

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed		
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	497.68
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4873.78
	Planeeringu ala	4914.58

Kitsendused ei mõjuta hindamiskäiku ega vara turuväärtust vastavalt vara primärale kasutusele.

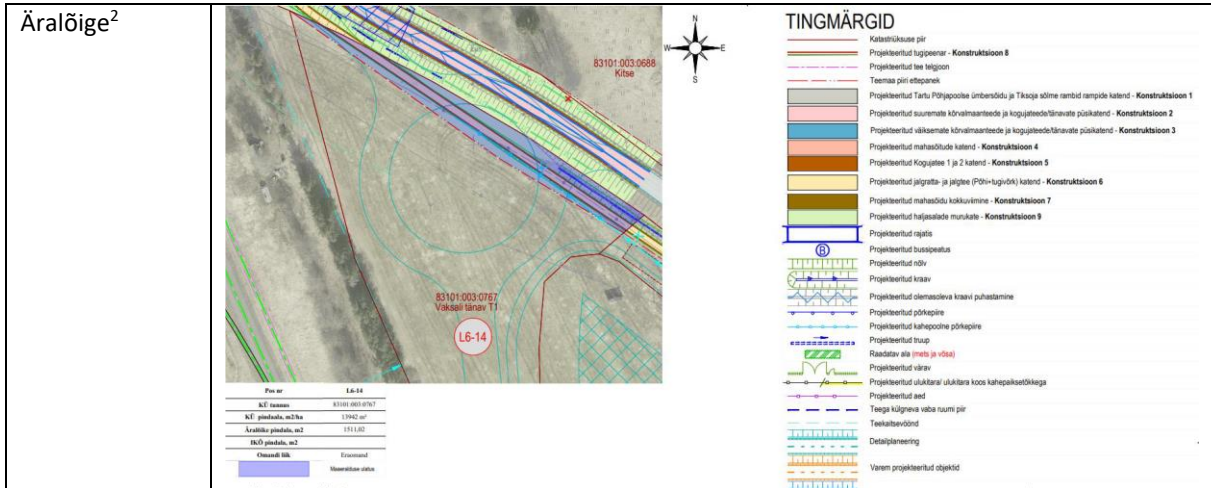
Äralõige ¹		
-----------------------	---	--

¹ Allikas: Pindi Kinnisvara ekspert hinnang nr 240127 – 104 – 51040

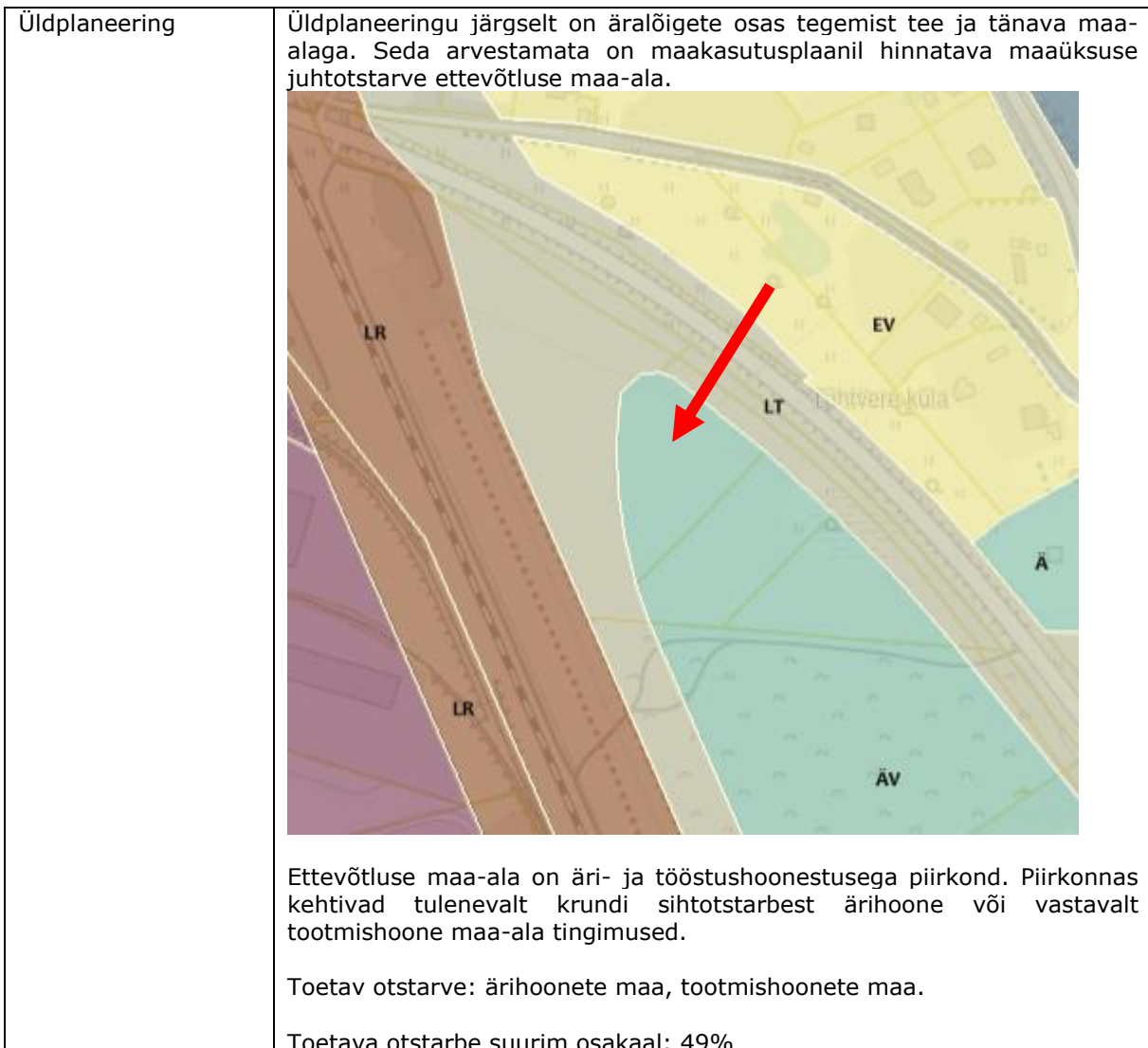
3.4. Katastriüksus (äralõige) Vaksali tänav T1



Tunnus	83101:003:0767													
Aadress	Vaksali tänav T1													
Asustusüksus	Tähtvere küla													
Omavalitsus	Tartu linn													
Maakond	Tartu maakond													
Sihtotstarve 1	Transpordimaa 100%													
Sihtotstarve 2	-													
Sihtotstarve 3	-													
Pindala	13942 m ²													
Maatüki kuju ja reljeef, kirjeldus	Maaüksus on ebakorrapärase kujuga, reljeef on valdavalt tasane. Maatükk piirneb teega, raudteemaaga ja ehituseks määratud sama kinnistu hoonestamata kruntidega. Äralõige on planeeritud kinnistu kirdesuunal olevast, Tartu-Tiksoja teega piirnevast osast.													
Kinnisasja olulised osad	Kinnisasja olulised osad													
Kitsendused	<p>Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Legend</th> <th>Kitsenduste mõjuala nähtus</th> <th>Ulatus (m2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td> <td>497.68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd</td> <td>4873.78</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Planeeringu ala</td> <td>4914.58</td> </tr> </tbody> </table> <p>Kitsendused ei mõjuta hindamiskäiku ega vara turuväärtust vastavalt vara primale kasutusele.</p>		Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)		Elektripaigaldise kaitsevöönd	497.68		Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4873.78		Planeeringu ala	4914.58
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)												
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	497.68												
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4873.78												
	Planeeringu ala	4914.58												



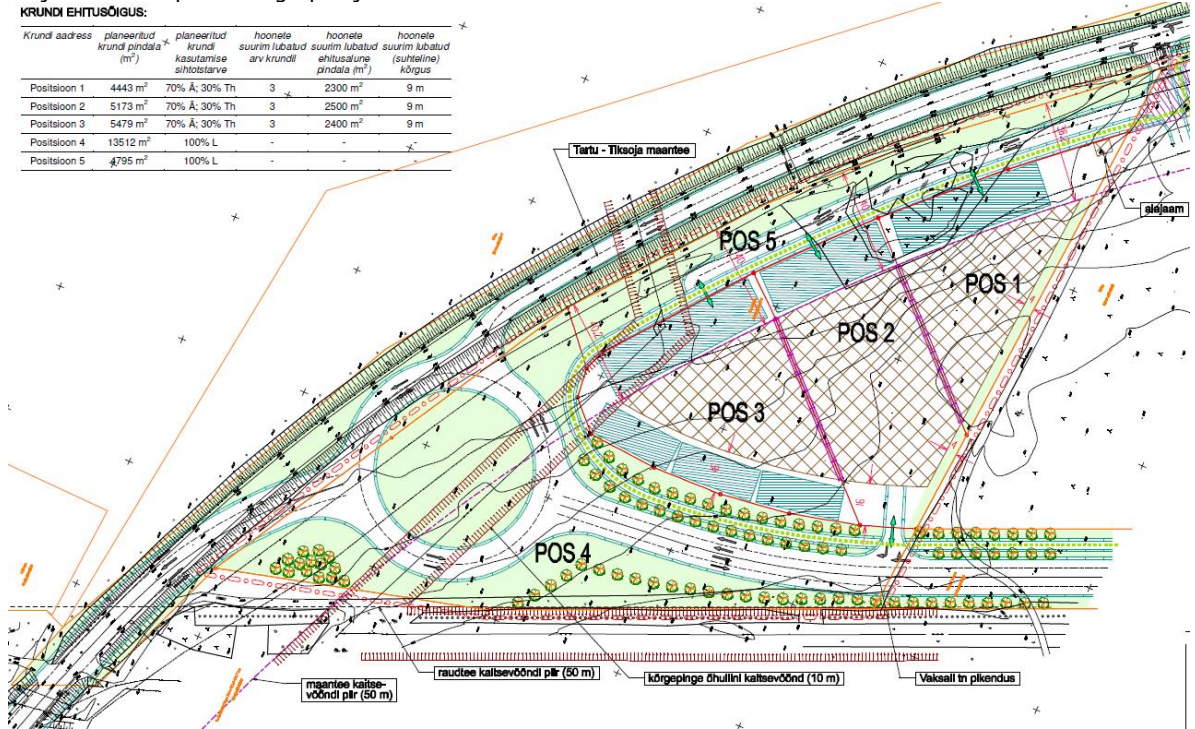
3.5. Planeeringud



² Allikas: Pindi Kinnisvara eksperthinnang nr 240127 – 104 – 51040

Detailplaneering ³	Planeeringu nimi	Kitse-Põllu maaüksuse detailplaneering
	Planeeringu nr	DP-01-298
	Staatuse	kehtestatud
	Planeeringu eesmärk	Maaüksuse sihtotstarbe muutmine, äri- ja tootmishoonete sihtotstarvetega kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine ning tehnovõrkude varustuse põhimõttelise lahenduse väljatöötamine.
	Koostaja	Artes Terrae OÜ
	Algamise kuupäev	13/6/2005
	Kehtestamise kuupäev	9/6/2008
	Avaliku väljapaneku algus	15/5/2008
	Avaliku väljapaneku lõpp	28/5/2008
	ÜPd muutev	Ei

Väljavõtte detailplaneeringu põhijoonisest:



Kruntide ehitusõiguse tabel

Kruntide ehitusõigus

Krundi aadress	planeeritud krundi pindala (m ²)	planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	hoonete suurim lubatud arv krundil	hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus
Positsioon 1	4443 m ²	70% Ä; 30% Th	3	2300 m ²	9 m
Positsioon 2	5173 m ²	70% Ä; 30% Th	3	2500 m ²	9 m
Positsioon 3	5479 m ²	70% Ä; 30% Th	3	2400 m ²	9 m
Positsioon 4	13512 m ²	100% L	-	-	-
Positsioon 5	4795 m ²	100% L	-	-	-

Th – tootmishoonete maa 0030; Ä – ärimaa 002; L – transpordimaa 007 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused)

³ <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-01-298>

Äralõiked DP positsioonidelt	Äralõiked on tehtud positsioonidelt 4 ja 5. Positsioon 5 äralõige pindalaga 2048 m ² . Äralõige on kinnistu kirdesuunal olevast, teega piirnevast osast. Positsioon 4 äralõige pindalaga 1511 m ² . Äralõige on kinnistu kirdesuunal olevast, teega piirnevast osast.
------------------------------	---

3.6. Tehnovõrgud

Maatükil puuduvad, naaberkinnistule põhjasuunal (Palsa) on väljastatud on ehitusload vee-, reoveekanaliseerimise- ja sademevee, kanalisatsioonitorustike ehitamiseks.

Kinnistut läbib el.liin.

Vaksali tn kinnistule (83101:003:0206) on kavandatud gaasitrass.

3.7. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele ja kvaliteediklassile

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

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele	
Kestlikkuse väärtus	Piirkonnas on võimalik kestlik arendus.

3.8. Hüvitamise eesmärgil hindamine ja äralõike käsitlus 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) Hindamisaruanes kirjeldatakse, mis oleks olnud, kui hüvitamist põhjustavat asjaolu ei oleks esinenud, ja olukorda, mis arvestab hüvitamist põhjustava asjaoluga. Mõlema olukorra erinevused tuuakse hindamisaruanes selgelt esile.

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

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

(2) Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, hinnatakse kinnisasja kui terviku turuväärtuse 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 eripärast lähtudes või õigusaktides sätestatud juhtudel (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 5).

Otsesese varalise kahju hindamine

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

(2) Ei hinnata järgmist kahju:

1) mittevaraline kahju;

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

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

(3) Kinnisasjast ärälõike 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 ärälõike väärtus ruutmeetri hinnaga. Kui ärälõige vastab kriteeriumitele, mis on omased kinnisasjadele, millega turul vabalt kaubeldakse, käsitletakse ärälõiget kui võimalikku müügiobjekti (EVS 875 Osa 12).

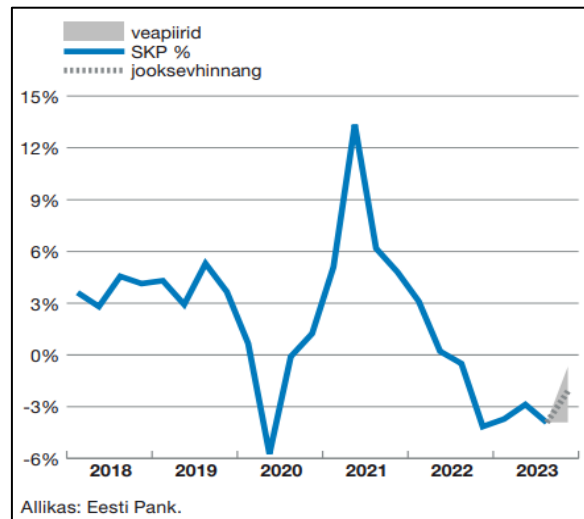
Kui ärälõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast ärälõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest.

4. Turuülevaade

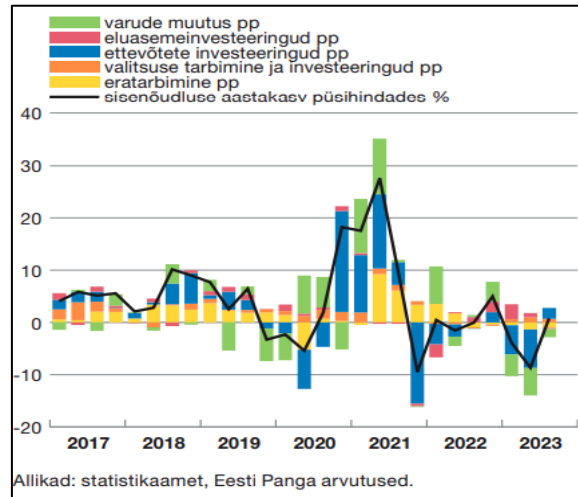
4.1. Majandusülevaade

Panga värske majanduspronoosi järgi kujuneb Eesti majanduslangus seni arvatust pikemaks, mille peamiseks põhjusteks on Eesti eksporditurgude halb seis ja kahanenud konkurentsivõime. Pronoosi kohaselt langeb Eesti majandus tänavu 3,5% ja 2024. a 0,4%. Kiiremat majanduskasvu on oodata alates 2025. a. Kahanev majandus toob järgmisel aastal kaasa töötuse mõningase kasvu, kuid inimeste ostujõud jätkab paranemist.

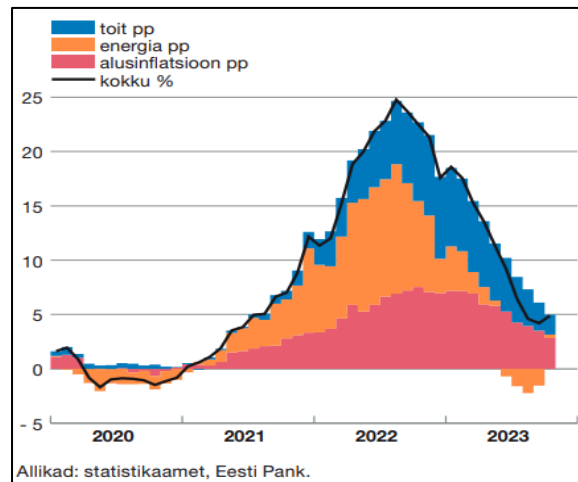
Lõppev aasta on Eesti majanduse jaoks osutunud arvatust raskemaks ning majanduslangus kestab varem oodatust kauem. Ettevõtete müügivõimalusi koduturul on piiranud ebakindlus tuleviku suhtes ja sellest põhjustatud kokkuhoid ning säästmise suurenemine. Müüki välisurgudele on takistanud peamiste eksporditurgude viletsam käekäik võrreldes Euroopa majandusega tervikuna ning vahetuskursi kallinemine Põhjamaadega. Oluline on olnud tootmiskulude tõus ning sõjast tulenevalt mitmete seniste tarneahelate katkemine ja ärimudelite hääbumine. Ebakindlad olud ja kõrgemad intressimäärad pole soosinud ka uute investeeringute lisandumist. Kokkuvõttes kahaneb Eesti majandus tänavu teist aastat järjest ning oodatav langus ulatub 3,5%ni. Väikeses, 0,4% suuruses languses on Eesti majandus eeldatavasti ka 2024. a.



Seni on ettevõtted püüdnud vältida töökohtade vähendamist, mistõttu koguhõive on peaaegu kaks aastat väldanud majanduslangusest hoolimata püsinud läbi aegade kõrgeimal tasemel. Töötajate hoidmine on saanud võimalikuks tänu majanduse peatse elavnemise ootusele ning reaalpalka alanemisele, mis on muutnud tööjõu tööandjate jaoks odavamaks. Suur tootlikkuse langus annab aga märku töötajate alarakendatusest ning pessimistlikumaks muutunud lähiettevaade toob kaasa tööpuuduse suurenemise, mis tipneb 2024. a 9% juures. Vähenenud tööjõu nõudlus ning hinnakasvu aeglustumine avalduvad ka palgakasvu raugemises. 2024. a takistavad palgade täielikku kohanemist kasinamate majandusoludega juba sõlmitud kollektiivsed palgakokkulepped avalikus sektoris ja üleriigilise töötasu alammäära tõus 820 euron. Keskmine palk suureneb 2024. a 6,6% ja taandub sellele järgnevatel aastatel 5% lähedusse. Järgmisel aastal jõustub enam kui 13% suurene alampalka tõus on ilmselt mitmetele madalama tootlikkuse ja väiksema palgatasemega ettevõtetele üle jõu käiv ning osa töötuse kasvust läheb miinimumpalga tõusu arvele.



Inimeste ostujõud jätkab paranemist. Aasta jooksul on keskmise palga ostujõud taastunud poole ulatuses; järelejäänud pool taastumisest kestab aga kauem. Elukalliduse kiirele tõusule eelnenud ostujõud ennistub tõenäoliselt 2025. a. Hinnakasvu aeglustumine jätkub. Tarbijakorvi maksumus on enam kui pool aastat püsinud olulise muutuseta ja praegust 4-5% suurust inflatsiooninäitu tekitab aastatagune madalam võrdlusbaas. Järgmisel aastal kergitavad hinnataset käibemaksu- ja aktsiisitõusud ning tarbijakorv kallineb 3,4%. 2025.-2026. a püsib oodatav hinnakasv pisut üle 2%. Hinnatõusu aeglustavad nõrk majandusaktiivsus ning osas sektorites on piisavalt puhvreid, et oleks võimalik hindu alandada odavnenud energia, toormehindade ja kasumimarginaali arvel.



Riigieelarve koostamine muutub veelgi keerulisemaks. Kuivõrd majandustsükkel on lähiaastatel tavapärasest nõrgem, oleks eelarvepoliitiline tugi majanduse turgutamiseks kohane. Samas eelarve on juba püsivas puudujäägis varasemate otsuste tulemusena, mille pinnalt tähendaks täiendav stimuleerimine veelgi suuremat puudujääki, tõstes kiirenevas korras riigi võlga ja intressikoormust. Kuna maksutulude kasv jääb suure tõenäosusega seni prognoositule alla, siis on kasvamas surve kulude kasvu piiramiseks või uute tuluallike leidmiseks, et vältida võlaspiraali süvenemist.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

avaldatud 19.12.2023

	2022	2023*	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,99	37,44	38,87	41,09	43,18
majanduskasv püsihindades (%)	-0,5	-3,5	-0,4	3,2	3,2
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,4	2,4	2,2
tööetus (%)	5,6	6,8	9	8,1	7,8
keskmine brutopalk (eurodes)	1645	1827	1948	2036	2143
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,1	6,6	4,5	5,2
eelarvetasakaal (% SKPst)	-0,8	-2,9	-3,4	-4,5	-3,6

* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2. Kinnisvaraturg

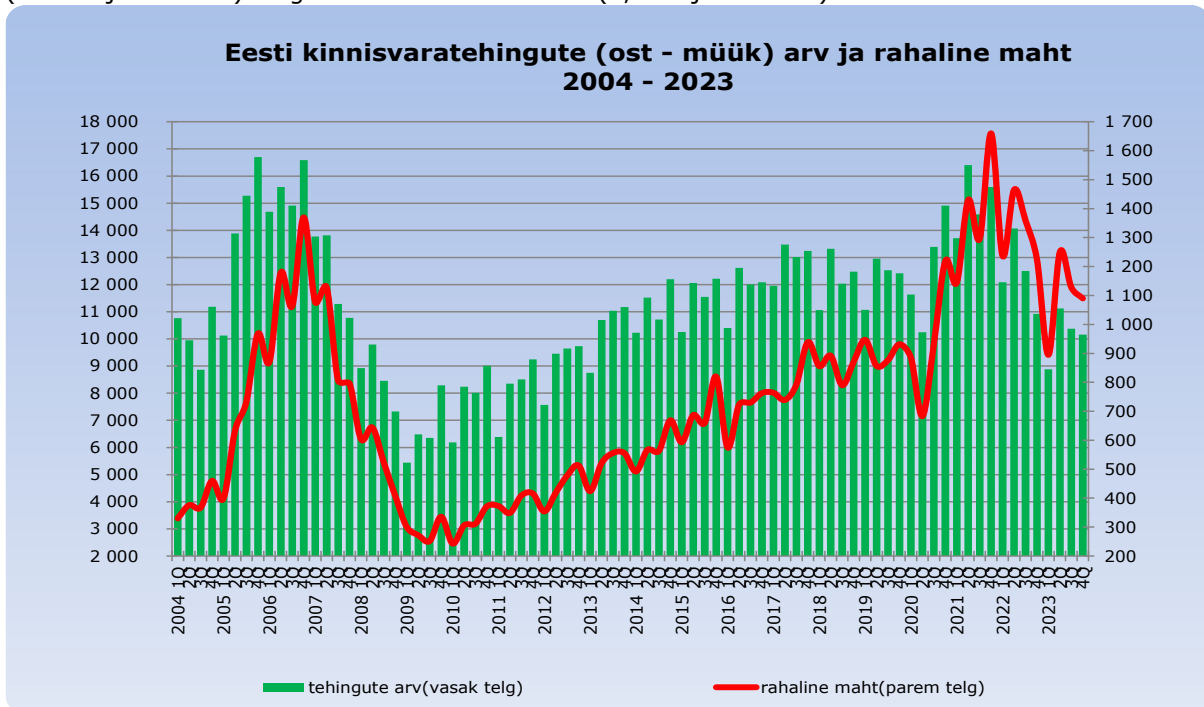
Eesti kinnisvaraturul toimus 2023. a 40 583 ostu-müügitehingut. Tehingute arv vähenes varasema aastaga võrreldes 18,5%. Kinnisvaraturu ostu - müügitehingute maht oli ca 4,4 miljardit eurot, mis oli 17% väiksem kui aasta varem.

2023. a IV kv tehti kokku 10 162 ostu-müügitehingut, sh kinnisasjad, korteriomandid ning hoonestusõigused. Eelmise kvartaliga võrdluses oli tehinguaktiivsus 2% madalam ning aastases võrdluses 7% madalama. IV kv 7% langus on kõrgeim tulemus viimase kahe aasta lõikes.

Ostu-müügitehingute koguväärtus on aastaga langenud 11%, olles 2023. a IV kv 1,09 miljardit eurot ning eelnenud kvartaliga võrdluses jääb tehingute koguväärtus ligi 4% madalamale tasemele.

Aastases võrdluses on hoonestamata ja hoonestatud maa tehingute koguväärtus langenud ligi 14% ning korterite puhul oli langus 0,4%. Kõiki segmente iseloomustab langustempo aeglustumine. Muu maa võrdluses toimus langus ligi 60%. 2022. a 4. kv oli tehingute koguväärtust selles segmentis ligi kaks korda suurem tavapärasest tasemest. Eelnenud kvartaliga võrdluses on hoonestamata ja hoonestatud maade tehingute käive langenud, vastavalt ligi 4% ja 23%. Kortritega toimunud tehingute koguväärtus kasvas seejuures kvartaliga võrdluses 6%.

Aastases võrdluses tehti IV kv kõikides segmentides vähem tehinguid: hoonestamata maaga 16%, hoonestatud maaga 7% ning eluruumina müüdud korteriomanditega 2%. Võrdluses III kv tehti IV kv hoonestatud maadega ligi 9% rohkem tehinguid, hoonestamata maaga ligi 18% vähem tehinguid, see-eest korteritega tehti 2% rohkem tehinguid. Enim tehinguid tehti eluruumina müüdud korteriomanditega, mis moodustavad kõikide ostu-müügitehingute koguarvust 52%. Hoonestamata maadega tehti 26% ja hoonestatud maadega 16% tehingutest. Maakondlikul tasemel on ostu-müügitehingute teostamise aktiivsus tavapäraselt kõrgeim Harju maakonnas (4238 tehingut) ning madalaim Hiiu maakonnas (71 tehingut). Rahalist kapitali kaasati samuti enim Harju maakonnas (704 miljonit eurot) ning vähim Hiiu maakonnas (3,3 miljonit eurot).



Allikas: Maa - amet

Korteriomanditega tehti 2023 IV kv kokku 5867 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 5313. Võrdluses aastataguse perioodiga on eluruumidega toimunud tehingute arv vähenenud 2,4% ning eelnenud kvartaliga võrdluses on tehingute arv vähenenud 2,1%. Eluruumina müüdud uute korterite (esmamüükide) osakaal oli 2023. a IV kv 20% kõikide eluruumide tehingutest. Võrdluses aastataguse ajaga on uute korteritega tehtud tehingute arv vähenenud 26% ning samal ajal on järelturu aktiivsus kasvanud ligi 6%. Esmamüükide arv on kvartaliga võrdluses kasvanud ligi 30%, see-eest järelmüükide arv on eelnenud kvartaliga võrdluses langenud 8%. Kokku müüdi IV kv 1054 uut korterit. Harju maakonnas oli esmamüükide arv 757, sealhulgas Tallinnas 612. Tallinnas müüdi

uued korterid moodustavad ligi 58% kõikidest Eestis müüdud uutest korteritest. Tartu maakonnas müüdi 203 ning Pärnu maakonnas 70 uut korterit.

2023. a IV kv oli Tallinna uue korteri keskmine ruutmeetrihind 4 205 €/m². Aastane ruutmeetrihinna kasv oli sealjuures 16%. Pealinna järelturu korteri keskmine hind oli 2023. a IV kv 2797 €/m² ning seejuures on keskmine hinnatase aastataguse ajaga võrdluses tõusnud ligi 3%. Kvartaalses võrdluses püsib Tallinna järelturu korterite keskmine hinnatase muutumatuna. Jättes ruutmeetrihinna arvutusel välja Tallinna, siis maksis 2023. a IV kv andmetele tuginedes uue korteri ruutmeeter Eestis keskmiselt 2999 €/m² ning aastataguse ajaga võrdluses on kasv olnud 18% ning eelmise kvartaliga võrdluses on ruutmeetrihind kasvanud ligi 3%. Eesti (v.a Tallinn) järelturu korteri ruutmeetrihind oli IV kv seisuga 1092 €/m², aasta kasv 7%, kuid see-eest eelmise kvartaliga võrdluses on keskmine hind 5% madalamal. Tartus maksis 2-toaline järelturu korter keskmiselt 102 945 eurot (2 186 €/m²) ning Pärnu linnas keskmiselt 95 792 eurot (2 023 €/m²).

Kinnisasjadega (hoonestamata ja hoonestatud maad) toimus 2023. a IV kv 4 260 ostumüügitehingut, mis on 12% vähem kui eelmise aasta samal perioodil ning 3% vähem kui 2023. a III kv. Kinnisasjadega toimunud tehingute koguväärtus oli IV kv 412 miljonit eurot ning võrdluses eelmise kvartaliga on tehtud tehingute koguväärtus 17% langenud.

Kinnisvara hinnaindeks langes eelmise kvartaliga võrdluses 4,8% ning on aastaga jäänud samale tasemele. Võrdluses eelmise kvartaliga langes hoonestamata maa hinnaindeks 24% ja korteriomandite hinnaindeks 2%. Aastatagusega võrdluses on korteriomandite indeks langenud 11% ning hoonestamata maa indeks kasvanud 8%. Hoonestatud maa hinnaindeksit ei saanud 2023. a IV kv arvutada tehinguandmete vähesuse ja ebasobivuse tõttu. Seega on 2023. a IV kv hinnaindeks arvutatud korteriomandite ja hoonestamata maa tehingute põhjal.

4.3. Segmendi turuülevaade

Tartu maakonnas ja Tartu linna lähiümbruses on hoonestamata äri- ja tootmismaa turg majandusolukorra tõttu passiivne. Kui aktiivsel perioodil 2021 oli segamaadega (st mitme sihtotstarbega) kinnistute tehinguid 77, siis 2023 oli neid 31.

Tabel 1. Hoonestamata tootmis-, äri- ja segamaa sihtotstarbega kinnistute tehingustatistika Tartu maakonnas.

	Segamaa			Tootmismaa			Ärimaa		
	Arv	Mediaan	Keskmine	Arv	Mediaan	Keskmine	Arv	Mediaan	Keskmine
2016	60	8,44	27,97	44	3,28	8,27	12	26,11	34,76
2017	29	15,71	19,03	19	1,67	3,74	27	12,66	27,32
2018	39	6,02	10,15	36	9,60	37,48	23	38,35	74,23
2019	55	15,92	31,09	24	0,50	3,16	28	27,79	68,42
2020	43	14,79	43,88	57	8,00	19,41	20	24,38	30,50
2021	77	18,50	21,20	41	6,39	18,25	32	41,42	68,03
2022	49	45,60	60,85	30	6,79	19,45	11	30,82	35,96
2023	31	60,00	113,78	31	14,29	25,32	7	45,54	46,35

Allikas: Maa-amet tehingute statistika, Ober Haus Kinnisvara

Kogu maakonna tehingutest moodustab Tartu linna tehingute arv väiksema osa, sest linna piires on vaba maad vähem ning hinnad kõrgemad. Ka on äri- ja tootmismaa arendused Tartu linna lähivaldades.

Tartu linna (sh külad) hoonestamata maade tehingute statistikat ilmestab järgmine tabel:

		Arv	Pindala (m ²)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind (eur / m ²)			
			Keskm	Kokku	Min	Max	Min	Max	Mediaan	Keskm
2020	segamaa	7	9 250,70	3 317 706	75 000	1 920 000	6,68	943,95	23,16	189,41
	tootmismaa	8	8 012,10	1 963 061	24	850 000	0,24	191,74	36,92	52,66
	ärimaa	5	2 806,40	427 302	2 000	233 992	1,91	70,39	35,09	35,45
2021	segamaa	17	8 960,50	3 659 231	23 389	776 000	2,38	99,06	12,86	31,50
	tootmismaa	7	4 466,90	1 436 393	191	510 800	6,37	143,62	30,08	42,28
	ärimaa	12	3 024,40	2 843 083	45 000	660 000	24,64	432,22	49,84	109,18
2022	segamaa	5	10 221,20	4 283 560	130 000	2 400 000	28,36	1 179,94	40,10	267,73
	tootmismaa	7	4 589,30	476 780	1 000	435 000	0,71	57,42	24,39	23,27
	ärimaa	3	***	***	***	***	***	***	***	***
2023	segamaa	6	1 479,30	4 301 000	9 400	2 760 000	200,00	1 356,93	200,00	397,36
	tootmismaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	3	***	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa-amet tehingute statistika

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

Hoonestamata maade ostjad eelistavad väljakujunenud äripiirkondade krunte. Hinnatumad asukohad on Tartu linna tööstuspiirkonnad (eelkõige Turu tn ja Riia tn piirkond). Linna ääres on eelistatumad piirkonnad, kus infrastruktuur on välja arendatud ja olemas on hoonestus. Oluline on ka asukoht suuremate maanteede suhtes. Võrdluses Ülenurme suuna ja Vahi piirkonnaga, eelistab turg just Ülenurme suunda. Väiksem on nõudlus Vahi tööstuspiirkonda, kuigi juurdepääs on suhteliselt hea. Hinnatase on Vahi piirkonnas mõnevõrra madalam.

Hoonestamata äri- ja tootmismaade ostjaks on nii ettevõtted, kes ehitavad oma tarbeks vajamineva hoone, kui ka arendajad. Just viimased plaanivad mitmele poole ehitada väiksemate laopindadega hooneid, et pinnad üürile anda (nt on laohooneid plaanis ehitada Vahi piirkonda ja Kassasilma tänavale Kambja valda). Omatarbeks ehitamist on jäänud mõnevõrra vähemaks, sest majanduskeskkond seda ei soosi.

Alljärgnevalt on toome välja tehinguid hoonestamata äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistute ja ehitusõigusega kinnistutega.

Aadress	Hind €	Pindala, m ²	Hind ühiku kohta, eur/m ²	Käibemaks	AÕL kuupäev	Lisainfo
Tartu vald, Vahi alevik, Vabriku tn	402 000	12341	32,6	T	31.01.2023	<p>kinnistul on õigus ehitada:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maksimaalselt 2 hoonet; - suurim lubatud ehitusalane pindala on 4 685 m²; - suurim lubatud kõrgus 12 m; - lubatud ehitada kuni kolm korrust; - lubatud katusekalle 0-20 kraadi. <p>Tehnovõrgud:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini; - paigaldatud sadevee ühendus ja sadevesi juhatakse kraavi; - tuletõrje veevarustus rajatud eraldi veetorustikust ja paigaldatud hüdrandid; - gaasitrass kinnistu piiril - elektriliitumispunkt (3x25A) toodud krundi piirini; - sidetrass on toodud kinnistu piirini. <p>Kõnni- ja sõiduteed on asfalteeritud ning rajatud tänavavalgustus.</p>
Tartu vald, Vahi alevik, Savimäe tn	270 000	6505	41,5	T	11.01.2023	<p>ehitusõigus on järgmine:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maksimaalne ehitiste arv on 2; - lubatud krundi maksimaalne täisehitus: 3 300 m²; - maksimaalne hoonete kõrgus 14 m; - lubatud ehitada kuni kolm korrust; - lubatud katusekalle 0-20 kraadi. <p>Tehnovõrgud:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini; - paigaldatud sadevee ühendus ja sadevesi juhatakse kraavi; - tuletõrje veevarustus rajatud eraldi veetorustikust ja paigaldatud hüdrandid; - gaasitrass krundi piiril; - elektriliitumispunkt 200/380V, 3x20A toodud krundi piirini; - sidetrass toodud kinnistu piirini.

Tartu vald, Raadi alev, Rehepapi tn	678 000	15854	42,8	T	01.03.2023	80% ärimaa ning 20% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistu Tartu vallas Vahi alevikus. Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgustust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini.
Tartu vald, Kõrveküla alevik, Kõrve tn	231 372	3274	70,7	T	05.06.2023	Sihtotstarve Ä50% T50% Suurim lubatud ehitusalane pindala 1000 m ² . Hoonete suurim lubatud korruselisus 3. Maksimaalne lubatud hoonete arv 2. Kinnistu hinnas sisalduvad järgmised infrastruktuuri osad: Vee- ja kanalisatsioonitorustiku ühendust ja liitumistasu. Sadeveekanaliseerimise ühendust. Gaasitrassi ühendust ja liitumistasu. Sidekaabel on toodud krundi piirini. Elektriga liitumist 6A peakaitsme ulatuses. Tänavavalgustus valmis.
Tartu vald, Kõrveküla alevik, Kõrve tn	183 770	3058	60,1	F	17.07.2023	Sihtotstarve Ä50% T50% Maksimaalne lubatud hoonete arv 2. Kinnistu hinnas sisalduvad järgmised infrastruktuuri osad: Vee- ja kanalisatsioonitorustiku ühendust ja liitumistasu. Sadeveekanaliseerimise ühendust. Gaasitrassi ühendust ja liitumistasu. Sidekaabel on toodud krundi piirini. Elektriga liitumist 6A peakaitsme ulatuses. Tänavavalgustus valmis.
Kambja vald, Soinaste küla, Rehepapi tee	294 000	4600	63,9	T	12.09.2023	Ehitusalune pind 1800 m ² . Kõik kommunikatsioonid on kinnistu piiril.
Kambja vald, Ülenurme alevik, Peetri tee	552 000	11792	46,8	T	17.04.2023	Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini.
Kambja vald, Reola küla	360 000	9941	36,2	T	30.05.2023	Ehitusõigus Kinnistule on lubatud ehitada: * Kuni 4 hoonet, ehitusalase pindalaga 3511,7 m ² * Kuni 2 korrust (max 12m), katusekalle 0...15 kraadi. Tehnovõrgud: - vee- ja kanalisatsiooni torustikud kinnistu piiril - elektriliitumispunkt krundil - sidetrass krundi piiril - gaasitrass krundi piiril
Kambja vald, Ráni alevik, Kassisilma tn	330 000	4158	79,4	T	30.05.2023	krundile lubatud ehitada kuni 3 hoonet, maksimaalse kõrgusega 10 m ja täisehitamise pind 1,247 m ² . Tartu linna vee- ja kanalisatsioonivõrgu liitumispunktid krundi piiril · Liitumine Eesti Energiaga 20A (võimalus soetada lisavõimsust otse Eesti Energiast) · Side liitumisvõimalus · Sadevee trass - Gaasikütte võimalus

*- käibemaks: F – hind ei sisalda käibemaksu, T – hind sisaldas käibemaksu

Pakkumine

Valik hinnatava vara segmendi pakkumisi:

Asukoht	Pindala, m ²	Küsitud hind	Kirjeldus
Lao tee 3, Tõrvandi	5914	385 000 € 65.1 €/m ²	Müüa hoonestamata kinnistu, sihtotstarve 100% ärimaa. Kinnistu asub Kambja vallas, Tõrvandi tehno-pargis, 5 km kaugusel Tartu linna piirist. Läheduses asuvad Ülenurme ja Reola tehno-pargid ning Tartu lennujaam. Naabruskonnas valdavalt esindus-, logistika- ja tootmishooned. Tartu-Võru-Luhmaa maantee 500 m. Kinnistu piirile on välja ehitatud liitumispunktid elektri-, gaasi-, vee- ja kanalisatsioonivõrkudega liitumiseks ning liitumistasud on tasutud. Hinnale lisandub käibemaks kehtivas määras.
Kõrvemaa tn 5, Kõrvküla	3158	240 008 € 76 €/m ²	Müüa 100% ärimaa Annuse Elamurajooni alguses. Suurim ehitusalune pindala 800 m ² Lubatud ehitada 1 hoone Kuni 2 korrust Hoone kõrgus 7-8,5 m
Kassisilma tn 9, Räni	6135	450 000 € 73.4 €/m ²	ARENDUSPROJEKTI SUURUS: ehitusalune pind 1968 m ² . Planeeritud on nii kahekorruseline ärihoone 4 büroopinnaga (kokku 300 m ²) kui ka 27 laopinda (kokku 1700 m ²), mille suurused varieeruvad 49,5 m ² ja 150 m ² vahel.
Estakaadi tn 2, Vahi alevik	3362	220 000 € 65.4 €/m ²	kinnistu - 80% tootmismaa; 20 % ärimaa. Kinnistule on tehtud arhitektuurne projekt tootmis- ja olmehoonele. Valmis on ehitatud olmeosa vundamendid ja I korrus koos vahelaega. Valmis on ka tootmisosa vundamendid (vundamendikannud) ja tagasitäide. Ehitise tehnilised andmed: Kasutamise otstarve 12519 – Muu tööstushoone Ehitusalune pindala: 1128,9 m ² Suletud netopind: 1214,2 m ² Korruselisus: 2
Peetri tee 4, Ülenurme, Kambja vald	9070	453 500 € 50 €/m ²	Müüa kinnistu, mille sihtotstarveteks on 50% tootmismaa ning 50% ärimaa. Kinnistu asub Kambja vallas, Ülenurme alevikus ca 4 km kaugusel Tartu linna piirist. Läheduses asub Ülenurme ja Reola tehno-park ning Ülenurme lennuväli. Kinnistu piirneb Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteega. Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini. Hinnale lisandub käibemaks.

Hoonestamata äri- ja tootmismaa küsitud hinnad on järjest tõusnud. Eelkõige sõltub hind asukohast (mida enam on piirkond arenenud ja lisanduvaid uusi hooneid ehitatakse, seda enam muutub ka uutele tulijatele asukoht atraktiivsemaks) ja infrastruktuurist/tehnovõrkudest (oluline on välja ehitatud juurdepääsutee ning tehnovõrkudega liitumised).

4.4. Turustatavuse analüüs⁴

Hinnatava vara lõppkasutajad	Hinnatava vara lõppkasutajad on kõige tõenäolisemalt ettevõtted. Kuna hinnatava vara puhul on detailplaneeringu järgi tegemist äri- ja tootmismaa, on suunitlus sedalaadi ettevõtetele.
------------------------------	---

⁴ Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetava hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

	Äralõige ei ole turul kaubeldav vara
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Ettevõtted, kellele on oluline Tartu linna lähedus ja hea nähtavus maanteelt
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Üldjoontes rahuldab, sest tegemist on arenevas piirkonnas asuva varaga.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Keskmiselt
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Keskmiselt
Konkureeriv pakkumine turul	Turul on erinevaid pakkumisi, kuid Tartu-Tallinn maantee lähipiirkonnas pakkumised puuduvad.
Arendusprojektid	Tartu piirkonnas on mitmeid projekte, mille äri- ja tootmismaa krundid konkureerivad hinnatava varaga.
Müügiperiood	Sarnaste varade müügiperiood on ca 12 kuud
Müügihinnad	Müügihindade muutust on keeruline hinnata. Ühelt poolt on tehingute maht vähenenud, kuid hindade märkimisväärsed langused pole toimunud. Siiski on üldine majanduse ja kinnisvaraturu foon pigem negatiivne, mis kajastub tehingute väiksemas arvus.
Alternatiivsed kasutused	Üldplaneeringu ja detailplaneeringu järgi on kinnistu äri- ja tootmismaa funktsiooniga. Muid alternatiivseid kasutusi hindaja hinnangul väärtuse kuupäeval ei ole.

5. Hindamine

5.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus: hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1:2015 p 3.2.3).

Hinnatava vara parim kasutus on kasutamine detailplaneeringujärgse kasutusena, mis on

- füüsiliselt võimalik ja vajalikult põhjendatud (äripiirkond, piirneb tugimaanteega, Tartu linna üks sissesõiduteedest),
- õiguslikult lubatav (kehtestatud detailplaneering, määratud ehitusõigus (kolm ehitusõigusega krunti ja kaks transpordimaad, ehitusalune pind 7400 m², kuni 9 hoonet),
- finantsmajanduslikult otstarbekas (tegemist on tugimaanteega piirneva kinnistuga, finantsmajanduslikult otstarbekaim kasutus on detailplaneeringujärgne kasutus arendusmaana),

ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

Hindaja hinnangul hinnataval varal alternatiivne kasutus puudub.

5.2. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted

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

Ehitusõigusega hoonestamata kinnistute turuväärtuse hindamisel kasutatakse võrdlusmeetodit, kuna sarnaste varadega toimuvad valdavalt ostu-müügitehingud.

Võrdlusmeetod:

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

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

5.3. Turuväärtuse hinnang Kitsepõllu tee T1 äralõige

Hinnatava vara turuväärtuse leidmiseks kasutame võrdluskõlbulikke tehinguid, mis on valitud punktis 4.3. välja toodud tehingutest. Välja on jäetud võlaõigustehingud ning komplekstehingud. Kõikidel varadel on kehtestatud detailplaneeringud ning olemas seeläbi ehitusõigus.

Võrdlustehingutena kasutatakse hindajale teadaolevaid tehinguid võrreldavates piirkondades. Ka on valitud tehingud, millede kinnistu pindala on samaväärne hinnatava varaga.

Aadress	Tartu maakond, Tartu vald, Raadi alev, Rehepapi tn	Tartu maakond, Tartu vald, Vahi alevik, Vabriku tn	Tartu maakond, Kambja vald, Ülenurme alevik, Peetri tee
Hind, eur	678 000	402 000	552 000
Hind käibemaksuta, eur	565 000	335 000	460 000
Pindala, m ²	15854	12341	11792
Hind ühiku kohta, eur	35,6 €	27,1 €	39,0 €
Kuupäev	01.03.2023	31.01.2023	17.04.2023
Lisainfo	80% ärimaa ning 20% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistu Tartu vallas Vahi alevikus. Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgustust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini.	DP olemas: maksimaalselt 2 hoonet; - suurim lubatud ehitusalane pindala on 4 685 m ² vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini; - tuletõrje veevarustus rajatud eraldi veetorustikust ja paigaldatud hüdrandid; - gaasitrass kinnistu piiril - elektriliitumispunkt (3x25A) toodud krundi piirini; - sidetrass on toodud kinnistu piirini.	DP olemas, lubatud 2 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet, ehitusalune pindala 3365 m ² . Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini

Võrdlustehingute valikul oleme lähtunud kinnistu pindalast, sihtotstarbest ja asukohast, mis on peamised hinda mõjutavad tegurid turul.

Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Käesolevas eksperthinnangus valime võrdlusühikuks ühikuhinna, €/m² positsioonide 1, 2, 3 ja 5 pindalade summa kohta, kuna seeläbi on erinevad varad kõige läbipaistvamalt võrreldavad.

Täiendav selgitus: detailplaneeringu kohaselt moodustatud maatükkide kogupindala on kinnistusraamatu andmete kohaselt 33 964 m². Detailplaneeringu seletuskirjas on toodud selgitus: Positsioon 4 on reserveeritud Tartu linna üldplaneeringu järgi kavandatava Vaksali tänava pikenduse tarbeks ja positsioon 5 on planeeritud kruntidele juurdepääsuteeks.

Kui positsioon 5 on planeeritud kruntidele juurdepääsuteeks, mis on oluline positsioon 1, 2 ja 3 kruntide juurdepääsuks, siis positsioon 4 on kavandatud Vaksali tänava pikenduse tarbeks. Detailplaneeringu põhijoonisel on Vaksali tänava pikendus koos ringteega Tartu - Tallinna maanteeeni. Tegemist on Tartu linna poolt reserveeritud maa-alaga, mis on planeeritud avalikult kasutatavaks teeks. Kogu kinnistu vaates loovad omanikule ja/või potentsiaalsele ostjale väärtust ainult planeeringu eesmärgipäraseks realiseerimiseks kriitiliselt olulise omavahelise funktsionaalse seotusega kolm ehitusõigusega äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti ning nende avalikult kasutatavalt teelt juurdepääsu rajamiseks määratud maaüksus tähistusega POS 5. Potentsiaalne ostja on detailplaneeringu kaudu teadlik, et POS 4 (DP järgi moodustatud Vaksali tänav T1 maaüksuse pindala 13 942 m²) on maa-ala, mida ta hoonestamiseks ega muul majanduslikult otstarbekal viisil kasutada ei saa.

Hindaja on teostanud eksperdi küsitluse kolmelt hindajalt (kõik 7 taseme kutselised hindajad, kellest kaks kohtulikult tunnustatud eksperdid), saates neile kirjelduse kehtiva detailplaneeringu kohta. **Kõikide ekspertide seisukoht on, et hindamisel ei pea arvestama Tartu linna poolt reserveeritud maa-ala.**

Eelnevat arvestades on hinnatavaks maa-alaks $33\,964\text{ m}^2 - 13\,942\text{ m}^2 = 20\,022\text{ m}^2$

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

Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame sarnases turupiirkonnas toimunud hoonestamata maade tehinguid, millel DP kehtestatud.
Selgitused võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> • Kõik võrdlustehingud on müüdnud tavapärase müügi protsessi käigus. • Tehingu hind, mis sisaldas käibemaksu, on võrdlustabelis ilma käibemaksuta.
Võrdlusühiku valik⁵	Võrdlusühikuks valime 1 m ² hinna kinnistu pindala kohta.
Võrdluselementide valik⁶	<p>Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tehingu aeg – kaks esimest tehingut on teostatud samaväärses turuolukorras, kohanduse vajadus puudub; • Asukoht – asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet. Äri- ja tootmiskaude puhul on oluline hea juurdepääs ning asukoht tiheda liiklusega tänava ääres. • Pindala – üldjuhul mõjutab kinnistu ühikhinda kinnistu pindala ning mastaabiefekt: suurema koguse puhul on 1 m² hind väiksem ning vastupidi. • Detailplaneeringu ja ehitusõiguse olemasolu – üldjuhul on hoonestamata kinnistu hind kõrgem, mida suurem on võimalik ehitusmaht; • Tehnovõrgud – tehnovõrkude olemasolu ning liitumised on hinda mõjutav tegur. <p>Muid parameetreid ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav kinnistu võrdlustehingutega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline.</p>

⁵ Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmeni ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11:2014, p. 3.2.9.)

⁶ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11:2014, p. 3.2.8.)

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD		
		1	2	3
Tehingu hind, €		402 000	552 000	678 000
Tehingu hind, € (km-ta)	kohandamisel	335 000	460 000	565 000
Ruutmeetrihind, €	lähtutakse	27,1 €	39,0 €	35,6 €
Tehingu aeg:	ruutmeetrihinnast kinnistu pindala kohta	31.01.2023	17.04.2023	01.03.2023
Ajaldamine:		0%	0%	0%
Ajaldatud hind:		27,1 €	39,0 €	35,6 €
Asukoht:	Keskmiselt kõrgemalt hinnatud asukoht Tartumaal, Tartu linnas, väga hea nähtavusega asukoht	Tartu maakond, Tartu vald, Vahi alevik, Vabriku tn	Tartu maakond, Kambja vald, Ülenurme alevik, Peetri tee	Tartu maakond, Tartu vald, Raadi alev, Rehepapi tn
<i>Võrdlus</i>		lao- ja tootmishoonete piirkonnas, kuid vähem eelistatud asukoht, maanteelt nähtavus puudub	tiheda liiklusega maantee ääres, juurdepääs kõrvelteede kaudu	Keskmiselt kõrgemalt hinnatud asukoht Tartu vallas, Raadi alevis, maanteest eemal, tööstuspargi ala, nähtavus halvem
Kohandus		20%	20%	20%
Pindala, m²	20 022	12341	11792	15854
<i>Võrdlus</i>		hinnatav suurem	hinnatav suurem	samaväärne
Kohandus		-5%	-5%	0%
Ehitusõigus	Kehtestatud detailplaneering, määratud ehitusõigus (kuni 9 hoonet, äri- ja tootmismaa, ehitusalune pind 7200 m ²)	DP olemas: maksimaalselt 2 hoonet; - suurim lubatud ehitusalune pindala on 4 685 m ²	DP olemas, lubatud 2 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet, ehitusalune pindala 3365 m ²	DP olemas: Kehtiv DP, 80% äri ja 20% ühiskondlike ehitiste maa, lubatud krundi maksimaalne täisehitus 50% ehk 11 495,5 m ² , hoonete arv 5
<i>Võrdlus</i>		hinnataval suurem ehitusõigus	hinnataval suurem ehitusõigus	suurem ehitusala, kuid vähem hooneid; 20% ühiskondlike ehitiste maa, mida peame miinuseks. Hindame samaväärseks
Kohandus		15%	15%	0%
Tehnovõrgud	puuduvad	vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini; - tuletõrje veevarustus rajatud eraldi veetorustikust ja paigaldatud hüdrandid; - gaasitrass kinnistu piiril - elektriliitumispunkt (3x25A) toodud krundi piirini; - sidetrass on toodud kinnistu piirini.	Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini	Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini;
<i>Võrdlus</i>		hinnatav kehvem	hinnatav kehvem	hinnatav kehvem
Kohandus		-20%	-20%	-20%
Summaarne kohandus		10%	10%	0%
Kohandatud hind:		€ 29,9	€ 42,9	€ 35,6
Kohanduste absoluutväärtuste summa		60%	60%	40%
Osakaal lõpphinnas:		30%	30%	40%
Kaalutud hind:	€ 36,1	€ 9	€ 12,9	€ 14,26

Turuväärtuse leidmisel kasutame kaalutud keskmist, kuna võrdlustehinguid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Kõige rohkem kohandatud tehingule (koh. absoluutväärtuste summa) antakse kõige väiksem kaal.

Kaalutud hindade summa on kokku 36,1 €/m².

Katastriüksusest Kitsepõllu tee T1 tehtava ärälõike (pindalaga 2048 m²) väärtuseks saame 36,1 €/m² x 2048 m² = 73 932,8 eurot

5.4. Turuväärtuse hinnang Vaksali tänav T1 ärälõige

Vastavalt Transpordiameti 22.12.2021 korraldusele nr 1.1-3/21/551 „Projekteerimistingimuste andmine Tartu põhjapoolse ümbersõidu ehitamise ehitusprojekti koostamiseks“ koostati Tartu põhjapoolse ümbersõidu projektlaheendus, mille kohaselt selgus Transpordiametil vajadus võõrandada maad KT-Invest OÜ omandis olevast Kitse-Põllu kinnistust.

Hindamisaruande koostamise eesmärk on Roadplan OÜ poolt koostatud eelprojekti nr 20085-3 „Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekt“ osalise elluviimise, mida kavandatakse koos riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Kardla-Tartu lõigu ümberehitamisega, käigus KAHOS § 4 lg 1 p 7 kohaselt Eesti Vabariigile Transpordiameti (TrAm) kaudu KT-Invest OÜ omandis olevast Kitse-Põllu kinnistust (registriosa 1424304) tehtavate ärälõigete omandamise eest KAHOS § 11 lg 2 kohase tasu (kinnisasja väärtus ja hüvitis kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad) kindlaksmääramiseks.

Ärälõige on teostatud detailplaneeringu positsioonist nr 4. Tegemist on Tartu linna poolt reserveeritud maa-alaga kavandatava Vaksali tänava pikenduse tarbeks. Maa sihtotstarve on 100% transpordimaa.

Transpordimaa on aktiivse turuta maa, millega vabal turul tehinguid ei teostata ning millele turuväärtuse hinnangut anda ei saa.

Seetõttu saab omandamisel hüvitise kindlaksmääramine toimuda kehtiva KAHOS'i kohaselt: [...] „Kui ärälõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast ärälõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest.“ (KAHOS §12, lg 4)

Kõike eelnevat arvestades vaatleme hinnatavat vara kogumis kokku pindalaga 33 964 m².

Hinnatava vara turuväärtuse leidmiseks kasutame võrdluskõlbulikke tehinguid, mis on valitud punktis 4.3. välja toodud tehingutest. Välja on jäetud võlaõigustehingud ning komplekstehingud. Kõikidel varadel on kehtestatud detailplaneeringud ning olemas seeläbi ehitusõigus.

Võrdlustehingutena kasutatakse hindajale teadaolevaid tehinguid võrreldavates piirkondades. Ka on valitud tehingud, millede kinnistu pindala on võimalikult samaväärne hinnatava varaga.

Aadress	Tartu maakond, Tartu vald, Raadi alev, Rehepapi tn	Tartu maakond, Tartu vald, Vahi alevik, Vabriku tn	Tartu maakond, Kambja vald, Ülenurme alevik, Peetri tee
Hind, eur	678 000	402 000	552 000
Hind käibemaksuta, eur	565 000	335 000	460 000
Pindala, m ²	15854	12341	11792
Hind ühiku kohta, eur/m ²	35,6 €	27,1 €	39,0 €
Kuupäev	01.03.2023	31.01.2023	17.04.2023
Lisainfo	80% ärimaa ning 20% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistu Tartu vallas Vahi alevikus. Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgustust, elektriliitumist 6A ning vee-	DP olemas: maksimaalselt 2 hoonet; - suurim lubatud ehitusalane pindala on 4 685 m ² vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini; - tuletõrje veevarustus	DP olemas, lubatud 2 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet, ehitusalune pindala 3365 m ² . Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgust, elektriliitumist 6A ning vee- ja

	ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini.	rajatud eraldi veetorustikust ja paigaldatud hüdrandid; - gaasitrass kinnistu piiril - elektriliitumispunkt (3x25A) toodud krundi piirini; - sidetrass on toodud kinnistu piirini.	kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini
--	--	---	--

Võrdlustehingute valikul oleme lähtunud kinnistu pindalast, sihtotstarbest ja asukohast, mis on peamised hinda mõjutavad tegurid turul.

Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil.

Võttes arvesse, et

- Vaksali tänav T1 maaüksus on maakasutuse sihtotstarbest tulenevalt aktiivse turuta maa,
- Vaksali tänav T1 maaüksuse osas detailplaneeringu realiseerimise (perspektiivse Vaksali tänava pikenduse väljaehitamise) tõenäosust ei ole käesoleva aja teadmise juures võimalik adekvaatselt hinnata (ehk 17 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kohaselt reserveeritud POS 4 maa-ala osas piirdub kohaliku omavalitsuse tänane seisukoht kõigest tõdemusega, et üldplaneeringus ette nähtud lahendusest tulenevalt jääb kohalik omavalitsus reserveerimise juurde),
- Vaksali tänav T1 maaüksus ei ole Kitse-Põllu kinnistu maa-ala osas kehtiva detailplaneeringu realiseerimiseks (ehk äri- ja tootmisotstarbega kruntide hoonestamiseks ja kasutuselevõtuks) funktsionaalselt kriitiliselt vajalik (juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt hoonestatavatele kruntidele tagatakse detailplaneeringu kohaselt maaüksusele Kitsepõllu tee T1 rajatava kogujatee kaudu),

ei ole Vaksali tänav T1 maaüksuse ega ka sellest tehtava ärälõike turuväärtust eraldiseisvalt tehniliselt võimalik hinnata, mistõttu on ärälõike väärtuse hindamiseks võimalik lähtuda ainult kinnistu kui terviku turuväärtuse ühikväärtusest (€/m²). Kõike eelnevat arvestades käsitletakse eksperthinnangu käesolevas alajaotuses hinnatavat vara kogumis maaüksuste kogupindalaga 33 964 m².

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

Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame sarnases turupiirkonnas toimunud hoonestamata maade tehinguid, millel DP kehtestatud.
Selgitused võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> • Kõik võrdlustehingud on müüdnud tavapärase müügiprotsessi käigus. • Tehingu hind, mis sisaldas käibemaksu, on võrdlustabelis ilma käibemaksuta.
Võrdlusühiku valik⁷	Võrdlusühikuks valime 1 m ² hinna kinnistu pindala kohta.
Võrdluselementide valik⁸	Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: <ul style="list-style-type: none"> • Tehingu aeg – kaks esimest tehingut on teostatud samaväärses turuolukorras, kohanduse vajadus puudub; • Asukoht – asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet.

⁷ Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmeni ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11:2014, p. 3.2.9.)

⁸ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11:2014, p. 3.2.8.)

	<p>Äri- ja tootmismaade puhul on oluline hea juurdepääs ning asukoht tiheda liiklusega tänava ääres.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pindala – üldjuhul mõjutab kinnistu ühikhinda kinnistu pindala ning mastaabiefekt: suurema koguse puhul on 1 m² hind väiksem ning vastupidi. • Detailplaneeringu ja ehitusõiguse olemasolu – üldjuhul on hoonestamata kinnistu hind kõrgem, mida suurem on võimalik ehitusmaht; • Tehnovõrgud – tehnovõrkude olemasolu ning liitumised on hinda mõjutav tegur. <p>Muid parameetreid ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav kinnistu võrdlustehingutega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline.</p>
--	--

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD		
		1	2	3
Tehingu hind, €		402 000	552000	678 000
Tehingu hind, € (km-ta)	kohandamisel	335 000	460 000	565 000
Ruutmeetri hind, €	lähtutakse	27,1 €	39,0 €	35,6 €
Tehingu aeg:	ruutmeetrihinnast kinnistu pindala kohta	31.01.2023	17.04.2023	01.03.2023
Ajaldamine:		0%	0%	0%
Ajaldatud hind:		27,1 €	39,0 €	35,6 €
Asukoht:	Keskmiselt kõrgemalt hinnatud asukoht Tartumaal, Tartu linnas, väga hea nähtavusega asukoht	Tartu maakond, Tartu vald, Vahi alevik, Vabriku tn	Tartu maakond, Kambja vald, Ülenurme alevik, Peetri tee	Tartu maakond, Tartu vald, Raadi alev, Rehepapi tn
<i>Võrdlus</i>		lao- ja tootmishoonete piirkonnas, kuid vähem eelistatud asukoht, maanteelt nähtavus puudub	tiheda liiklusega maantee ääres, juurdepääs kõrvelteede kaudu	Keskmiselt kõrgemalt hinnatud asukoht Tartu vallas, Raadi alevis, maanteest eemal, tööstuspargi ala, nähtavus halvem
Kohandus		20%	20%	20%
Pindala, m²	33 964	12341	11792	15854
<i>Võrdlus</i>		hinnatav suurem	hinnatav suurem	samaväärne
Kohandus		-15%	-15%	-15%
Ehitusõigus	Kehtestatud detailplaneering, määratud ehitusõigus (kuni 9 hoonet, äri- ja tootmismaa, ehitusalune pind 7200 m ²)	DP olemas: maksimaalselt 2 hoonet; - suurim lubatud ehitusalune pindala on 4 685 m ²	DP olemas, lubatud 2 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet, ehitusalune pindala 3365 m ²	DP olemas: Kehtiv DP, 80% äri ja 20% ühiskondlike ehitiste maa, lubatud krundi maksimaalne täisehitus 50% ehk 11 495,5 m ² , hoonete arv 5
<i>Võrdlus</i>		hinnataval suurem ehitusõigus	hinnataval suurem ehitusõigus	suurem ehitusala, kuid vähem hooneid; 20% ühiskondlike ehitiste maa, mida peame miinuseks. Hindame samaväärseks
Kohandus		15%	15%	0%

Tehnovõrgud	puuduvad	vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini; - tuletõrje veevarustus rajatud eraldi veetorustikust ja paigaldatud hüdrandid; - gaasitrass kinnistu piiril - elektriliitumispunkt (3x25A) toodud krundi piirini; - sidetrass on toodud kinnistu piirini.	Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini	Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgustust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini;
<i>Võrdlus</i>		hinnatav kehvem	hinnatav kehvem	hinnatav kehvem
Kohandus		-20%	-20%	-20%
Summaarne kohandus		0%	0%	-15%
Kohandatud hind:		€ 27,1	€ 39,0	€ 30,3
Kohanduste absoluutväärtuste summa		70%	70%	55%
Osakaal lõpphinnas:		30%	30%	40%
Kaalutud hind:	€ 32,0	€ 9,8	€ 11,7	€ 12,12

Turuväärtuse leidmisel kasutame kaalutud keskmist, kuna võrdlustehinguid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Kõige rohkem kohandatud tehingule (koh. absoluutväärtuste summa) antakse kõige väiksem kaal.

Kaalutud hindade summa on kokku 32,0 €/m².

Katastriüksusest Vaksali tn T1 tehtava ärälõike (pindalaga 1511 m²) väärtuseks saame 32,0 eur/m² x 1511 m² = 48 352 eurot

Hinnatud väärtused ei sisalda käibemaksu.

5.5. Kaasneva kahju hindamine

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

(2) Ei hinnata järgmist kahju:

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

(3) Kinnisasjast ärälõike 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 kõrghaljustuse 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).

§ 32. Saamata jääva tulu hindamine

(1) Saamata jäävaks tuluna hinnatakse kasu, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike väärtuses ega otseses varalises kahjus ning mida isik oleks enda tehtud ettevalmistuste tõttu tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu poleks ilmnenu.

(2) Saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 32).

Teostatavad äralõiked on teeäärsed kraavid ja nende perv. Alad on detailplaneeringus ette nähtud jätta transpordimaaks. Äralõike teostamisega otsesest varalist kahju ei teki, kuna ehitusmaht ei vähene ja juurdepääs säilib.

Hindaja ei tuvastanud ka saamata jäänud tulu.

Märkus: Hindaja toob välja, et küll võib tekkida omanikul seoses äralõigete osa hüpoteegi alt vabastamisega täiendava eksperthinnangu tellimise vajadus, mis võib olla täiendavaks kaasnevaks kahjuks. Kuid selle vajadust ei oska hindaja üheselt prognoosida, see sõltub krediidiandja otsusest. Samuti ei oska hindaja täpselt öelda eksperthinnangu koostamise tasu maksumust, see sõltub konkreetse hindamisfirma teenustasust.

Lisa 1. Fotod

Vaated kinnistule



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	1424304
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	Kitse-Põllu

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	79301:001:1426 79301:001:1427 79301:001:1428 79301:001:1429 83101:003:0763 83101:003:0764 83101:003:0765	Transpordimaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Kitsepõllu tee T1. Transpordimaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, 40 Tartu-Tiksoja tee. Transpordimaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Vaksali tänav T1. Transpordimaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, 40 Tartu-Tiksoja tee. Ärimaa 70%, Tootmismaa 30%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Kitsepõllu tee 2. Ärimaa 70%, Tootmismaa 30%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Kitsepõllu tee 4. Ärimaa 70%, Tootmismaa 30%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Kitsepõllu tee 6.	2863,0 m2 2047,0 m2 12443,0 m2 1540,0 m2 4451,0 m2 5178,0 m2 5482,0 m2	Maakatastri andmed üle võetud 18.02.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	KT-INVEST OÜ (registrikood 10788029)	22.12.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.02.2016. Kohtunikuabi Tiit Karu	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud. 30.05.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.06.2005. Kohtunikuabi M.Tolpinets	kehtiv
2	Hüpoteek summas kaks miljonit krooni aktsiaseltsi Hansapank (reg.kood 10060701), Tallinn kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks 30.05.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.06.2005. Kohtunikuabi M.Tolpinets	2000000 EEK		kehtiv

Asutus: Ober-Hausi Kinnisvara AS

Nimi: Kristjan Gross

Kuupäev: 18.04.2024 13:46:12

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

Vastavuskinnitus standardi nõuetele:

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

Koostaja:	/allkirjastatud digitaalselt/ Kristjan Gross Kutseline hindaja Vara hindaja, vara hindaja 7, kutsetunnistuse nr 189528 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
-----------	--