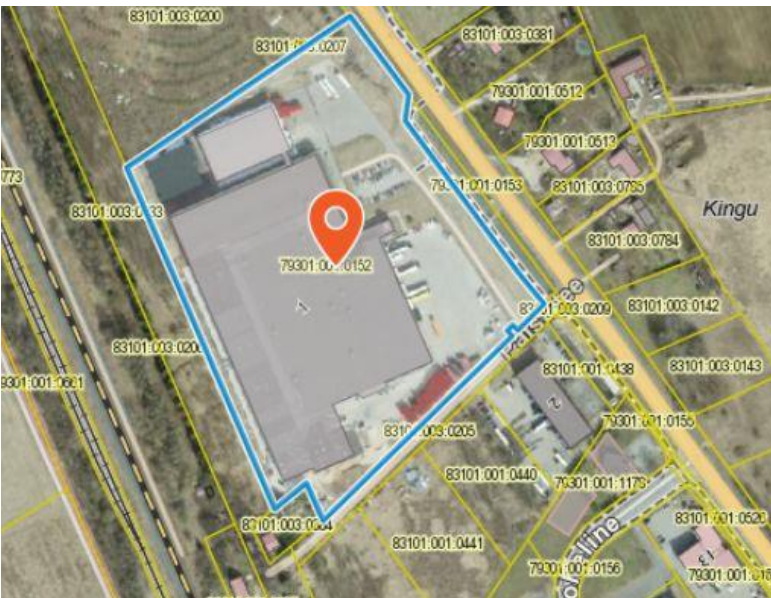


## Ekspert hinnang nr 230716 – 104 - 48003

Tellija	Transpordiamet.
Aadress	Palsa tee 1, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond
Hinnatav vara	Äralõige pindalaga 1024 m <sup>2</sup> , mõtteline osa kinnisasja osast nimetusega „Humala“, mille koosseisus tootmismaa pindalaga 5,77 ha, reg osa nr 3202004.
Eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud kinnisasja hüvitusväärtuse määramiseks.
Äralõike harilik väärtus	<b>40 028,16 (nelikümmend tuhat kakskümmend kaheksa eurot ja kuusteist senti) ehk 39,09 taandatuna maatüki äralõike pinnale, kaasnevat kahju ja saamata jäevat tulu ei esine.</b>
	Hinnatud väärtused ei sisalda käibemaksu.

Hindamisaruande kuupäev 16.08.2023



### Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja  
vara hindaja, tase 7  
kutsetunnistuse nr 176331  
+372 507 2216  
[andres.teder@pindi.ee](mailto:andres.teder@pindi.ee)  
/allkirjastatud digitaalselt/

## Sisukord

1	Hindamise alused .....	5
2	Hindamisel kasutatavad mõisted .....	5
3	Hindamise eeldused ja piiravad tingimused .....	5
4	Hinnatav vara .....	6
5	Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus .....	7
6	Hinnatava vara iseloomustus .....	7
6.1	Asukoht ja keskkond .....	7
6.2	Katastriüksus (äralõige) .....	9
6.3	Tehnosüsteemid .....	12
6.4	Hüvitamise eesmärgil hindamine ja äralõike käsitlus hindamisel .....	12
6.5	Kolmandate isikutega seotud andmestik .....	13
6.6	Kestlikkus .....	13
7	Turuanalüüs .....	13
7.1	Makromajanduse ülevaade .....	13
7.2	Turusegmendi analüüs .....	16
7.2.1	Arenduskinnistute turg .....	16
7.2.2	Hoonestamata maade turg Tartu maakonnas .....	17
7.3	Konkureeriva pakkumise ülevaade .....	18
7.4	Turustatavuse analüüs (tootmismaana) .....	19
8	Hindamine .....	19
8.1	Parim kasutus (tootmismaana) .....	19
8.2	Meetodi valik .....	19
8.3	Äralõike harilik väärtus (turuväärtus) .....	20
8.4	Kaasnev kahju, kui riik Transpordiameti isikus omandab äralõike pindalaga 1024 m <sup>2</sup> .....	23
9	Hindamistulemus .....	24
	Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod .....	25
	Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte .....	27
	Lisa 3 Väljavõte Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti plaanist .....	28
	Lisa 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875 .....	29

## Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	Äralõige pindalaga 1024 m <sup>2</sup> , kinnistust nimetusega „Humala“, mille koosseisus tootmismaa pindalaga 5,77 ha
Adress	Palsa tee 1, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond.
Omanik	Aktsiaselts A. Le Coq (registrikood 10034247, Tartu)
Katastritunnus	79301:001:0152.
Maaeraldus (nn äralõige)	1024 m <sup>2</sup> .
Detailplaneering/ehitusõigus	Kinnistul kehtiv detailplaneering „Palsa tee 1 kinnistu detailplaneering“, nr 32DP11, 06.07.2011. Detailplaneeringu järgselt suurim ehitusalune pindala 45000 m <sup>2</sup> , suurim lubatud hoonete arv 5.

## Hindamisaruande koondandmed

Hinnangu eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud kinnisasja hüvitusväärtuse määramiseks.
Seos	Kinnitame, et Pindi Kinnisvara OÜ ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	16.07.2023.
Väärtuse kuupäev	16.07.2023.
Hindamisaruande kuupäev	17.08.2023
Tellijä	Transpordiamet.
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/23/1216-1, 13.06.2023. „Kirjalike hindamisaruannete koostamine Tartu põhjapoolse ümbersõidu osalise elluviimise tarbeks“  Tellitavaks tööks on hindamisaruannete koostamine hinnatavate kinnisasjade hüvitusväärtuse ja hariliku väärtuse (turuväärtuse) kohta. Hüvitusväärtuse all mõeldakse hinnatava kinnisasja väärtust, mille korral on arvesse võetud majanduslikku kahju, mida kinnisasja võõrandaja võõrandamisel kannab vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatule.  Tulenevalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 11 lõikest 2 palume tasu kinnisasja/äralõike eest välja tuua järgmiselt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kinnisasja väärtus (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m<sup>2</sup> väärtus 1 eurosendi täpsusega);</li> <li>• hüvitis kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju eest (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m<sup>2</sup> hüvitise maksumus 1 eurosendi täpsusega);</li> <li>• hüvitis kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva saamata jääva tulu eest (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m<sup>2</sup> hüvitise maksumus 1 eurosendi täpsusega);</li> <li>• vajadusel hinnata hüvitist servituudi, reaalkoormatise eest (KAHOS § 18) (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m<sup>2</sup> hüvitise maksumus 1 eurosendi täpsusega).</li> </ul>
Hindamise eeldused	-
Äralõike harilik väärtus	Äralõige pindalaga 1024 m <sup>2</sup> - <b>40 028,16 (nelikümmend tuhat kakskümmend kaheksa eurot ja kuusteist senti) ehk 39,09 €/m<sup>2</sup> taandatuna maatüki äralõike</b>

	<b>pinnale.</b> Kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei esine
Hinnang likviidsusele	Vara likviidsus tervikuna on sarnaste varade keskmine ja vara müügiperiood leitud väärtuste ja kõikumise vahemikus on hinnanguliselt kuni 12 kuud
Hindamistulemuse täpsus	Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/-20%.
Käibemaks	Väärtused ei sisalda käibemaksu

## Hindamistulemus

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 1024 m<sup>2</sup>, kinnistust nimetusega „Humala“, tootmismaa 100%, registriosa nr 3202004, aadressil Palsa tee 1, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, **harilik väärtus (turuväärtus) väärtuse** kuupäeval on **40 028,16 (nelikümmend tuhat kakskümmend kaheksa eurot ja kuusteist senti) ehk 39,09 €/m<sup>2</sup> taandatuna maatüki äralõike pinnale.** Kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu ei esine.

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

Hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu.

### Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja

vara hindaja, tase 7

kutsetunnistuse nr 176331

+372 507 2216

[andres.teder@pindi.ee](mailto:andres.teder@pindi.ee)

/allkirjastatud digitaalselt/

## 1 Hindamise alused

---

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

## 2 Hindamisel kasutatavad mõisted

---

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

2.2 Parim kasutus (*highest and best use*) on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875:1)

2.3 Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*) on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875:1)

2.4 Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875:1)

2.5 Ülevaatus kuupäev (*inspection date*) on kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875:1)

2.6 Hüvitusväärtus (*compensation*) on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel. Kuigi turuväärtus on kõige sagedamini kasutatav väärtuseliik, on hüvitusväärtuse hindamisel sageli lähtekohaks vara asendamise, remontimise või ülesehitamise kulud, mis teatud turusituatsiooni ja/või asukohta silmas pidades võivad oluliselt erineda turuväärtusest. (EVS 875-12). Hüvitamise eesmärgil kinnisasja hindamisel leitakse kinnisasja väärtus. Kui kinnisasja väärtus ei iseloomusta kogu varalist kahju, mis isikule tekib, siis hinnatakse väärtusele lisanduv otsene varaline kahju ja saamata jääv tulu. Hindamistulemuses eristatakse võimaluse korral kinnisasja (või selle osa) väärtus, otsene varaline kahju ja saamata jääv tulu (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 28).

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

2.8. Harilik väärtus. Esem väärtuseks loetakse selle harilik väärtus, kui seaduse või tehinguga ei ole ette nähtud teisiti. Esem harilik väärtus on selle kohalik keskmine müügihind (turuhind).

Hariliku väärtuse hindamisel lähtutakse turuväärtuse hindamise nõuetest

## 3 Hindamise eeldused ja piiravad tingimused

---

3.1 Hindajale esitatud andmed ja dokumentatsioon on tõesed.

3.2 Hinnatava vara turuväärtus on leitud eeldusel, et varal ei lasu hüpoteeke ega teisi füüsiliste ja/või juriidiliste isikute õigusi (nt üürileping, eluaegse kasutamise õigus jms). Nimetatud eeldus on esitatud tuginedes turuosaliste poolt tehtavatele eeldustele, et vara üle minemisel müüjalt ostjale hüpoteegid on kustutatud või kustutatakse tehingu käigus ja kolmandate isikute õigused puuduvad. Kui kolmandate isikute õigustega on hindamisel arvestatud, siis on see käesolevas eksperthinnangus ka selgelt välja toodud.

3.3 Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida.

3.4 Käesolev eksperthinnang on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil.

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

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

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

## 4 Hinnatav vara

Asjaõiguslik staatus	Mõtteline osa kinnisasjast
Reg osa nr	Kinnistu, reg osa nr 3202004.
Katastritunnus	79301:001:0152.
Sihtotstarve	Tootmismaa 100%
Adress	Palsa tee 1, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond.
Vara liik	Kinnisasi.
Omanik	Aktsiaselts A. Le Coq (registrikood 10034247, Tartu linn)
Koormatiseid ja kitsendused	<p>Kinnistusregistriosa III jaos on järgmised kehtivad kanded:</p> <p>Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks osühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857, Tallinna linn) kasuks. Tähtajatu ja üleantav kasutusõigus elektrimaakaabelliini ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks tasu maksmise kohustusega vastavalt õigusaktides ettenähtud suurusele ja korrale ning vastavalt 14.03.2006 lepingu punktidele 3, 4 ja 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 14.03.2006 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.04.2006. Kohtunikuabi Eva Nemvalts</p> <p>Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Vastavalt AÕS § 158<sup>1</sup> tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus vastavalt 23.05.2022 lepingu punktile 3 ning lepingu lisaks olevale plaanile.</p> <p>Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks ja korrashoiuks vastavalt 09.08.2022 lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks olevale plaanile.</p> <p>Isiklik kasutusõigus Rohevärav OÜ (registrikood 16311601) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 09.08.2022.a lepingu punktidele kolm (3) ja neli üks (4.1) kuni neli kolm (4.3) ning lepingu lisaks olevale plaanile.</p> <p><i>Töö koostaja on seisukohal, et nimetatud kannete puhul on tegemist tavapärase</i></p>

tehnovõrkude majandamiseks seatud isikliku kasutusõiguse kannetega, mis ei mõjuta vara sihtotstarbelist kasutamist ja seega ei mõjuta vara turuväärtust.

Hüpoteegid

Kinnistusregistriosa IV jaos kehtivad kanded puuduvad.

Seadustest ja lepingutest tulenevad kinnistusraamatusse mittekantud õigused ja kohustused

Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta vara käesolevas eksperthinnangus toodud turuväärtust.

## 5 Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Tellija	Transpordiamet
Hindaja	Andres Teder Pindi Kinnisvara OÜ Aadress: Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn Reg.nr: 10677258
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/23/1216-1, 13.06.2023. „Kirjalike hindamisaruannete koostamine Tartu põhjapoolse ümbersõidu osalise elluviimise tarbeks“ Tellitavaks tööks on hindamisaruannete koostamine hinnatavate kinnisasjade hüvitusväärtuse ja harilikku väärtuse (turuväärtuse) kohta. Hüvitusväärtuse all mõeldakse hinnatava kinnisasja väärtust, mille korral on arvesse võetud majanduslikku kahju, mida kinnisasja võõrandaja võõrandamisel kannab vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatule.
Ülevaatus kuupäev	16.07.2023.
Ülevaatus ulatus	Teostatud on kinnistu ülevaatus.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne vaatlus. Teostatud ei ole ehitustehnilist ekspertiisi või kasutatud erivahendeid.
Ülevaatusel osalesid	OÜ Pindi Kinnisvara kutseline hindaja Andres Teder ainuisikuliselt
Andmed esitas	Kasutatud on avalikke registreid
Andmeallikad	Kinnistusregistri registriosa väljavõte (11.07.2023. a.) Päring Maa-ametist geoportaal.maaamet.ee (20.07.2023. a.) Pindi Kinnisvara OÜ tehingute andmebaas (20.07.2023. a.) Kinnisvaraportaal <a href="http://www.kv.ee">www.kv.ee</a> (20.07.2023. a.) Regio Kaardirakendus <a href="http://regio.delfi.ee/">http://regio.delfi.ee/</a> (20.07.2023. a.) Planeeringute info Tartu linna koduleheküljelt <a href="https://www.tartu.ee/">https://www.tartu.ee/</a> (20.07.2023. a.) Töövõtuleping nr 3.2-2/23/1216-1, 13.06.2023.

## 6 Hinnatava vara iseloomustus

### 6.1 Asukoht ja keskkond

Asukoht piirkonna siseselt

Hinnatav vara asub Tähtvere külas, mis on uue haldusjaotuse järgi Tartu linna üheks asulaks. Asukohalt on Tähtvere küla Tartu linna põhjapoolses osas. Kaugus Tartu kesklinnast (Raekoja plats) on ca 4,3 km. Asukoht piirkonnasiseselt keskmiselt

kõrgemalt hinnatud, tegemist on väga hea nähtavuse ja ligipääsuga asukohaga.



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

Piirkonna hoonestus

Piirkonna valdavaks hoonestuseks on äri- ja tootmishooned, vähesed üksikelamud.

Infrastruktuur

Lähimad teenindusasutused mõne kilomeetri kaugusel. Lähim ühistranspordipeatus (Vorbuse tee bussipeatus) asub ca 30 m kaugusel.

Haljastus ja heakord

Kinnistul on madalhaljastus. Heakord on keskmine.

Veekogud

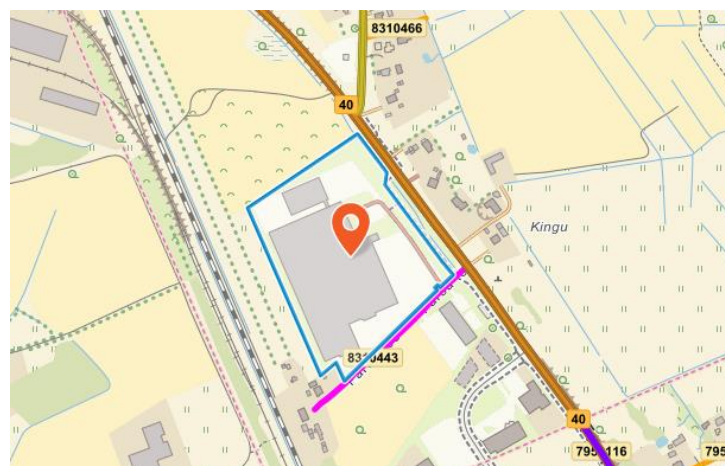
Emajõgi linnulennult ca 600 m kaugusel.

Õhu saastatus ja müra

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

Juurdepääsu tee

Juurdepääs varani avalikult kasutatavalt tugimaanteelt Tartu-Tiksoja (tee nr 40), plaanil lillaga kujutatud Palsa tee on tegelikult avalikus kasutuses munitsipaaltee.



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



## 6.2 Katastriüksus (äralõige)

Katastritunnus

79301:001:0152.



allikas: [geoportaal.maaamet.ee](http://geoportaal.maaamet.ee)

Sihtotstarve

100% tootmismaa

Maatüki suurus

5,77 ha

Äralõige on planeeritud kinnistu kirdesuunal olevast osast, transpordimaaga piirnevast osast.

Äralõige 1024 m<sup>2</sup>

Maatüki kuju ja reljeef,  
kirjeldus

Maaüksus on ebakorrapärase kujuga, reljeef on valdavalt tasane. Kinnistu piirneb ühelt küljelt transpordimaaga, ühelt küljelt tugimaanteega, lõunapoolselt küljelt hoonestatud tootmismaaga, põhjapoolselt küljelt hoonestamata äri- ja tootmismaadega.

Üldplaneering

Tartu linnavolikogu kehtestas 7. oktoobril 2021 Tartu linna üldplaneeringu.

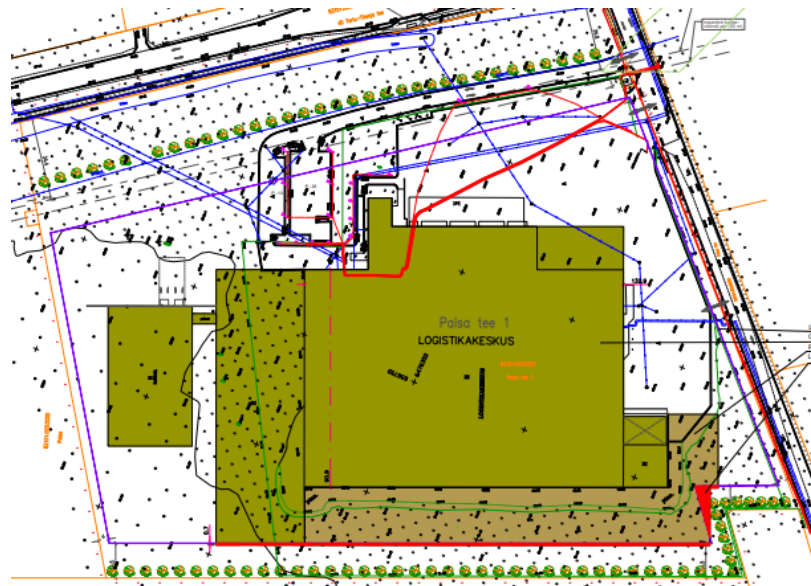
Ülplaneeringu järgselt on äralõike osas tegemist tee ja tänava maa-alaga. Seda arvestamata on maakasutusplaani hinnatava maaüksuse juhtotstarve ettevõtluse maa-ala. Ettevõtluse maa-ala on äri- ja tööstushoonestusega piirkond. Piirkonnas kehtivad tulenevalt krundi sihtotstarbest ärihoone või vastavalt tootmishoone maa-ala tingimused.



Väljavõte üldplaneeringu maakasutusplaanist.

Detailplaneering/ehitusõigus

Kinnistul kehtiv detailplaneering „Palsa tee 1 kinnistu detailplaneering“, nr 32DP11, 06.07.2011. Detailplaneeringu järgselt suurim ehitusalune pindala 45 000 m<sup>2</sup>, suurim lubatud hoonete arv 5. Väljastatud projekteerimistingimused Tähtvere küla Palsa tee 1 hoone laiendamiseks, Projekteerimistingimused nr. 2211802/02212









Kinnisasjal paiknevad ehitised /rajatised  
Muud piirangud ja nende mõju turuväärtusele

Äralõikel hoonestus puudub

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

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m <sup>2</sup> )
	Sideehitise kaitsevöönd	945.94
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	575.93
	Surveseadme kaitsevöönd	430.0
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	53.34
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	14.13
	Planeeringu ala	57731.64

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

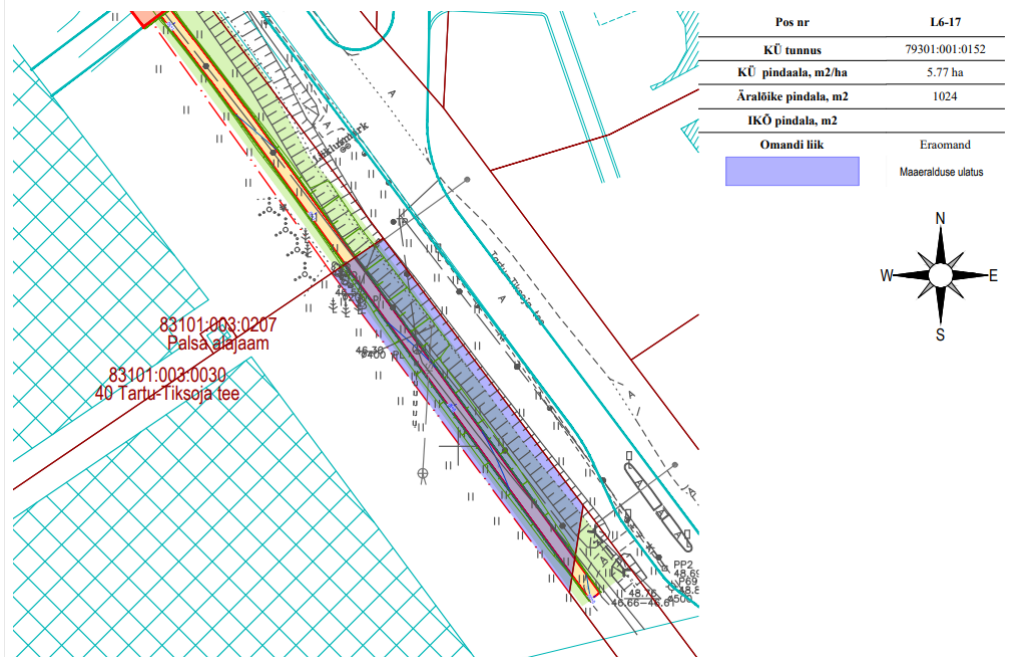
Kitsenduste kaart  
[www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)



Äralõike plaanid

Äralõige pindalaga 1024 m<sup>2</sup>. Äralõige on planeeritud kinnistu kirdesuunal olevast, transpordimaaga piirnevast osast.

Katastriüksus 79301:001:0152.



Väljavõte Tellija esitatud Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti plaanist

Kinnistu osal paiknevad ehitised

Äralõikel puuduvad ehitised.

Kokkuvõtte kirjavahetusest ja/või vestlusest omaniku esindajaga

Hindaja poolt on omanikule pakutud võimalust osaleda ülevaatusel e-kirjaga 14.07.2023. Omanikfirma Aktsiaselts A. Le Coq esindaja Urmas Mumm teatas enda 23.07.2023 vastuses järgmist:

Väljavõtte omaniku esindaja Urmas Mumm vastusest.

Oleme kursis Tartu põhjapoolse ümbersõidu tarbeks maa äralõikamisega meie kinnistust ja juhataja on sellele toimingule oma heakskiidu andnud.

Antud kinnistu osale on seatud kaks kasutusõigust:

Rohevärav OÜ, registrikood 16311601, kasuks sideehitiste ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks.

AS Tartu Veevärk kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõigusega kanalisatsiooniorustike ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks ja korrashoiuks.

Muid rendi või üürilepinguid sõlmitud ei ole.

### 6.3 Tehnosüsteemid

Veevarustus	Tsentraalsed ühendused
Kanalisatsioon	Tsentraalsed ühendused
Elektrivarustus	Olemas kinnistul

### 6.4 Hüvitamise eesmärgil hindamine ja äralõike käsitus hindamisel

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

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

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

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

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

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

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

(2) Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, hinnatakse kinnisasja kui terviku turuväärtuse 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 äralõike väärtuses, kinnisasja kui terviku väärtuse vähenemises ega saamata jäävas tulus. Hinnatakse selgelt tuvastatud ja tõendatud otsene varaline kahju.

(2) Ei hinnata järgmist kahju:

1) mittevaraline kahju;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.5 Kolmandate isikutega seotud andmestik

Omaniku kinnitusel puuduvad kinnistul rendilepingud.

## 6.6 Kestlikkus

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

Piirkonnas on võimalik kestlik arendus.

# 7 Turuanalüüs

## 7.1 Makromajanduse ülevaade

### SKP muutus

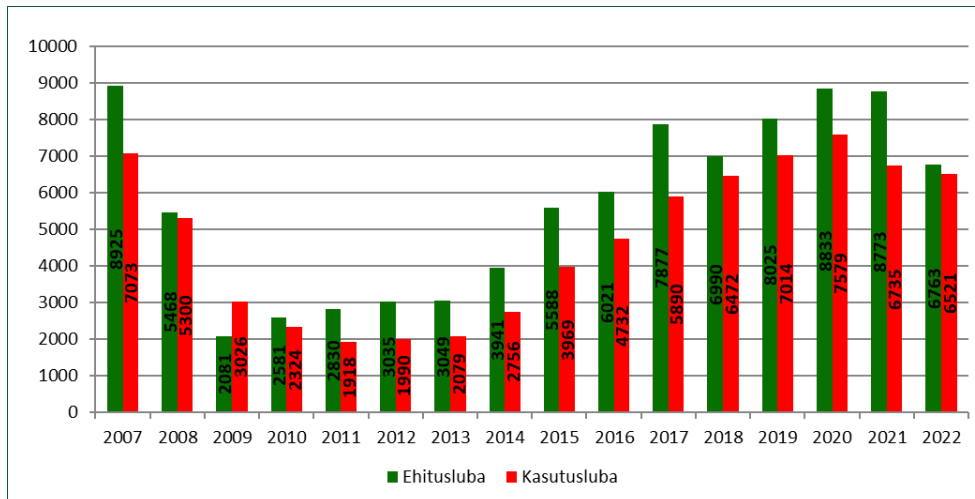
Statistikaameti andmetel langes sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2023. aasta I kvartalis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga püsivhindades 3,2%. Jooksevhindades moodustas SKP 8,7 miljardit eurot. Kuigi inflatsioon on aeglustumas, on hinnatõusu mõju majandusnäitajatele jätkuvalt suur. Negatiivselt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

### Ehitus

Statistikaameti andmetel ehitasid Eesti ehitusettevõtted esimeses kvartalis siin ja välisriikides püsivhindades kokku 11% vähem kui aasta varem samal perioodil. Eesti ehitusettevõtted ehitasid 803 miljoni euro eest, sellest hooneid 594

<sup>1</sup> Statistikaameti pressiteade, 31.05.2023 - Majanduslangus oli esimeses kvartalis laiaulatuslik

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



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

### Keskmine palk, tarbijate kulutused ja tööhõive

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

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

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

2023. aasta esimeses kvartalis oli Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides kokku 11 461 vaba ametikohta, mida on 12% vähem kui mullu samal ajal. Esimeses kvartalis oli nii vabade kui ka täidetud ametikohtade koguarv ligi 620 000 ja neist enamik olid töötleva tööstuse, kaubanduse ning hariduse tegevusaladel. Enamik vabadest ametikohtadest asusid Harjumaal, sealhulgas Tallinnas, järgnesid Tartumaa ja Ida-Virumaa. Esimeses kvartalis võeti

<sup>2</sup> Statistikaameti pressiteade 26.05.2023 - Esimeses kvartalis vähenes ehitusmaht 11%

<sup>3</sup> Statistikaameti pressiteade 25.05.2023 - Keskmine palk oli esimeses kvartalis 1741 eurot, mediaanpalk 1424 eurot

<sup>4</sup> Statistikaameti pressiteade, 07.07.2023 - Tarbijahinnaindeksi suurimaks mõjutajaks jäi juunis toit

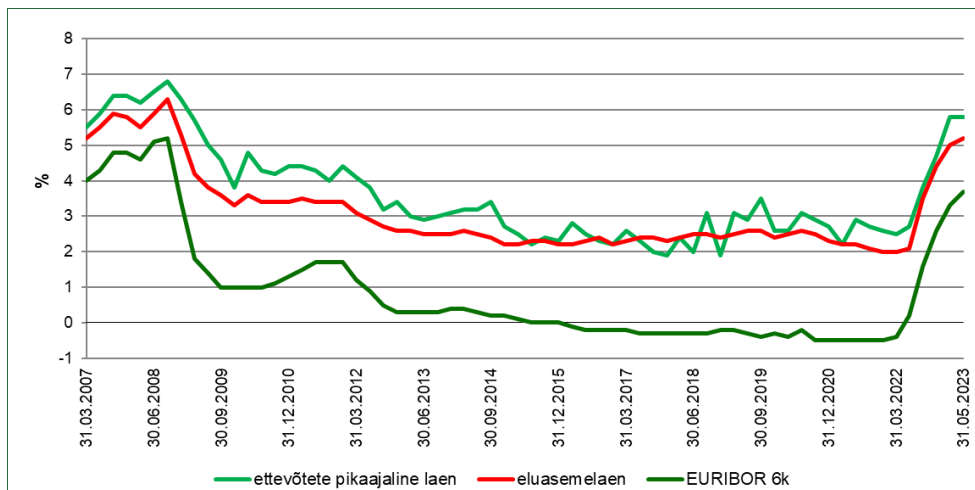
tööle 42 295 ja töölt lahkus 42 773 inimest. Eelmise aasta esimese kvartaliga võrreldes on tööandja algatusel ametist lahkunute arv (üle 6000 inimese) suurenenud 35% võrra, kuid möödunud aasta viimase kvartaliga võrreldes vähenenud 7%.<sup>5</sup>

### Kinnisvara hinnatrendid

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

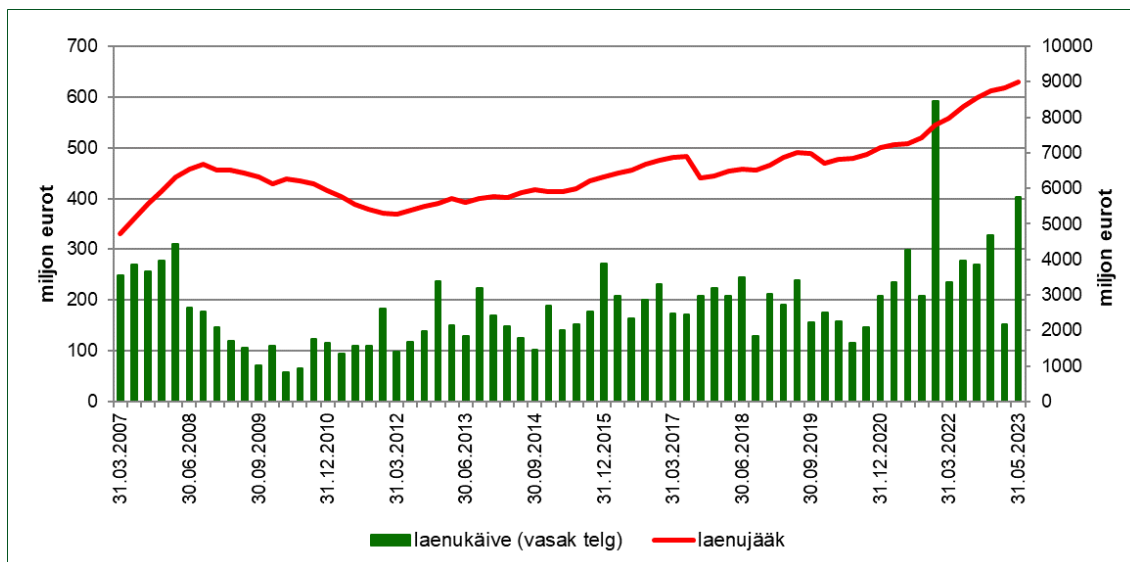
### Laenumahud ja intressimäärad

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



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

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



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

<sup>5</sup> Statistikaameti pressiteade, 06.06.2023 - Vabu ametikohti oli esimeses kvartalis üle 11 000

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

## 7.2 Turusegmeni analüüs

### 7.2.1 Arenduskinnistute turg

#### TRENDID JA PROGNOOS

- 2020. aastal alanud pandeemiast tingitud keerulisem majandusolukord ei ole arenduskinnistute turule negatiivselt mõjunud. Turg oli tehingute arvult jätkuvalt aktiivne ka 2021 aastal – tehinguid tehakse nii korterelamu ehitusõigusega kui ka ärihoone ehitusõigusega maatükkidega ning tehinguhinnad ei ole langenud.
- Endiselt on nõudlus suurim kesklinna kinnistute järele, kuid suurem osa tehingutest tehakse just äärelinnas. Varasemast rohkem on ostetud arenduskrunte ka lähivaldades.
- Arenduskruntide turul on pakkumine ja nõudlus juba mitmendat aastat paigast ära – pakkumisi on vähe ja pakutavad arenduskrundid ei vasta hinnatasemelt (olles sellest oluliselt kõrgem) või ehitusõigusest (vananenud detailplaneeringud ja ehitusload) nõudlusele.
- Turuparameetritele vastavate korterelamumaade osas ületab nõudlus pakkumist.
- Arenduskinnistute ostjateks on valdavalt kohaliku taustaga ehitusettevõtted ja spetsialiseerunud arendusettevõtted.

#### Arenduskinnistud jagunevad:

- **Korruselamumaa** – hoonestamata või väheväärtusliku hoonestusega korruselamu ehitusõigusega maa.
- **Ärimaa** – hoonestamata või väheväärtusliku hoonestusega ärihoone (kaubandus või büroo) ehitusõigusega maa jms.
- **Korterelamu** – väärtuslik hoone, mida rekonstrueeritakse ümber korterelamu eesmärgil.
- **Segakasutus** – hoonestamata või väheväärtusliku hoonestusega äri/eluhoone (ärikondlik ja elukondlik kasutus on suhtes 50/50) ehitusõigusega maa.

#### NÕUDLUS

<sup>6</sup> Eesti Panga pressiteade, 20.06.2023 PROGNOOS. Aeglasem hinnatõus aasta teises pooles toetab majanduskasvu



Eelistatumad on arenduskrundid, mille ehitusmaht ei ületa 5000 m<sup>2</sup> (nii elamis- kui ka äripindade puhul). Äärelinnas on eelistatumad ka maapealse parkimisvõimalusega krundid, kuna maa-aluse parkimiskorruse rajamine teeb ehituse märkimisväärselt kallimaks. Elu- ja äriarenduskruntide puhul on oluline detailplaneeringu olemasolu (kehtestatus). Seda eriti Kesklinnas, kuna suurema valiku tingimustes ei soovi ostja võtta lisariske detailplaneeringu venimisega võimalike vaidluste tõttu. Kuid kriitilise pilguga vaadatakse ostjate poolt üle ka juba kehtestatud detailplaneeringud, kuna need on tihti kehtestatud kinnisvarabuumi ajal ja ka ebaotstarbekad või on pakutud lahendus praeguste hindade juures liiga kallis ja majanduslikult ebamõistlik.

Praktika on näidanud, et arendusprojekti ehitusõiguse eest ollakse valmis maksma 10-15% väljamüügi hinnast. Välja arvatud suure ehitusmahuga arendused (üle 10 000 m<sup>2</sup> suletud brutopinda), kus see protsent on oluliselt madalam.

## 7.2.2 Hoonestamata maade turg Tartu maakonnas

### TRENDID JA PROGNOOS

- Hoonestamata maade keskmised ruutmeetrihinnad on viimasel kahel aastal olnud vähese tõusva trendiga.
- Pakkumiste arv on stabiilne.
- Eelistatud on detailplaneeringuga krundid.
- Müügi perioodid on hoonestamata maadel keskmiselt kuni 9 kuud, oluline on seejuures õige hinnastamine pakkumisel.

Kahe viimase aasta ja käesoleva aasta hoonestamata maade hinnastatistika Tartu maakonnas.

Hoonestamata maa tehingud												
Tartu maakond												
21.07.2023												
		Pindala(m2)			Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)				
		Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve	
2021	elamumaa	716	2 509,60	33 475 932	1	540 000	0,00	238,29	21,21	26,91	31,28	
	maatulundusmaa	867	68 334,40	38 184 274	240	840 000	0,02	31,15	0,50	1,09	2,22	
	muu	123	6 416,50	4 691 188	1	1 500 000	0,00	309,12	1,70	7,95	29,74	
	segamaa	77	10 352,70	11 641 266	114	855 310	0,89	99,06	18,50	21,20	19,95	
	tootmismaa	41	6 756,70	2 710 401	100	510 800	0,05	166,67	6,39	18,25	34,65	
	ärimaa	32	4 454,70	7 210 659	5 000	660 000	7,20	432,22	41,42	68,03	87,86	
2022	elamumaa	372	2 959,20	24 904 305	380	1 526 400	0,03	315,41	24,58	31,77	30,41	
	maatulundusmaa	616	63 964,10	34 954 388	1	1 320 000	0,00	64,80	0,64	1,61	4,65	
	muu	132	4 054,30	7 137 400	1	3 740 600	0,00	229,33	3,98	12,45	24,70	
	segamaa	49	21 911,00	13 167 127	40 000	2 400 000	0,39	1 179,94	45,60	60,85	164,94	
	tootmismaa	30	23 977,10	2 154 209	216	450 000	0,01	83,33	6,79	19,45	24,97	
	ärimaa	11	18 737,80	2 917 523	20 000	518 323	2,42	69,76	30,82	35,96	25,41	
2023	elamumaa	225	2 867,00	15 000 096	160	1 920 000	0,04	953,09	20,06	35,85	71,68	
	maatulundusmaa	235	60 603,90	13 474 417	700	638 578	0,12	16,86	0,87	1,38	2,29	
	muu	71	4 123,90	1 016 781	1	350 000	0,00	144,00	1,94	6,78	18,19	
	segamaa	23	9 102,20	8 294 878	9 400	2 760 000	0,83	1 356,93	55,20	132,59	276,82	
	tootmismaa	17	3 152,10	465 535	100	360 000	0,60	66,67	3,99	16,46	21,82	
	ärimaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***	

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas  
Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Antud statistika on jäik, kuna sisaldab ka seotud osapoolte vahelisi tehinguid. Valdavas enamuses on tehinguhinnad tõusva trendiga, osaliselt on näha ka tehinguhindade stabiliseerumist.

Edaspidi on välja toodud Tartu linnas tehtud hoonestamata äri-, tootmis- ja segamaade tehingud. Vaadeldaval perioodil on aktiivseim aeg 2021.aastal, tehingute arvu poolest näitab 2022.aasta rahunemise märke. Kahe täisaasta võrdluses on hoonestamata segamaade mediaan- ja keskmine hind tõusva trendiga. Tootmismaaade keskmine pinnaühiku hind ja mediaanhind langeva trendiga.

Hoonestamata maa tehingud											
Tartu maakond, Tartu linn											
21.07.2023											
		Pindala(m2)		Tehingu summa (eur)			Pinnäühiku hind(eur /m2)				
		Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
2021	segamaa	17	8 960,50	3 659 231	23 389	776 000	2,38	99,06	12,86	31,50	33,04
	tootmismaa	7	4 466,90	1 436 393	191	510 800	6,37	143,62	30,08	42,28	50,62
	äriramaa	12	3 024,40	2 843 083	45 000	660 000	24,64	432,22	49,84	109,18	130,67
2022	segamaa	5	10 221,20	4 283 560	130 000	2 400 000	28,36	1 179,94	40,10	267,73	510,01
	tootmismaa	7	4 589,30	476 780	1 000	435 000	0,71	57,42	24,39	23,27	22,59
	äriramaa	3	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2023	segamaa	6	1 479,30	4 301 000	9 400	2 760 000	200,00	1 356,93	200,00	397,36	470,22
	tootmismaa	3	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	äriramaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas  
Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Allikas: Maa-amet

### 7.3 Konkureeriva pakkumise ülevaade

20.07.2023.a seisuga on Tartu linnas aktiivses müügipakkumises 15 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundi. Pakkumishinnad jäävad 16,4 €/m<sup>2</sup> – 376 €/m<sup>2</sup>.

Edaspidi on välja toodud avalikus pakkumises olevad varad, mis on hinnatavale sarnaselt äri- või tootmismaad ning millel on kehtestatud detailplaneering. Andmed portaalist [www.kv.ee](http://www.kv.ee).

KIRJELDUS	TUBE	PIND	LISATUD	HIND
 <p><b>Tartu, Haage, Veemeistri tee 12</b>  <b>KINNISTU (ÄRIRAMA 20% JA TOOTMISMAA 80%) TARTU LINNA PIIRIST 3KM</b>            Kanalisatsioon, tsentraalne vesi, vesi            Müüa kinnistu (ärirama 20% ja tootmismaa 80%) Tartu linna piirist ca 3km kaugusel ...</p>		tootmismaa 3271 m <sup>2</sup>		<b>125 000 €</b> 38.2 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 576 €

Kehtestatud on detailplaneering mille alusel on kinnistu kuni 50% ulatuses hoonestada, elektri, vee ja kanalisatsiooni trassiga on liitumispunktid krundi piiril

 <p><b>Tartu, Rahinge, Kure tee 2</b>            Detailplaneering tehtud            Sobib ideaalselt karavani kämpinguks. Kinnistul asub saeveski 194,5 m<sup>2</sup>. ...</p>		ärirama 19812 m <sup>2</sup>		<b>324 000 €</b> 16.4 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 1 492 €
--	--	------------------------------	--	---

Detailplaneering tehtud, kinnistul asub saeveski, elektriliitumine saeveskis olemas, mujal elektriliitumine ampripõhine (alajaam 400m raadiuses), veevarustus tuleb arendajal ühendada planeeringualal oleva puurkaevuga ja reoveetoru ühendada olemasoleva biopuhasti ühendustoruga.

 <p><b>Tartu, Vahetuse, Vahtriku park</b>  <b>TARTU VAHETUS LÄHEDES DETAILPLANEERINGUGA ÄRIRAMA!</b>            Müüa Tartu vahetus läheduses detailplaneeringuga ärirama. Lubatud on ehitada üks hoone ...</p>		ärirama 3662 m <sup>2</sup>		<b>200 000 €</b> 54.6 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 921 €
--	--	-----------------------------	--	---

Tartu vahetus läheduses detailplaneeringuga ärirama. Lubatud on ehitada üks hoone.

## 7.4 Turustatavuse analüüs (tootmisaana)

<b>Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused</b>	Sarnaste varade ostjaskonnaks on valdavalt kas ettevõtjad (omatarbeks hoonete ehitus) või investorid üüriobjektide rajamiseks.
<b>Kas hinnatav vara rahuldab turusegmeni nõudeid</b>	Hinnatav vara vastab suuruselt keskmisele turunõudmisele, kuid väiksemad maatükid 4000 – 6000 m <sup>2</sup> on turul natuke likviidsemad.
<b>Konkureeriv pakkumise maht, turu neelduvus</b>	Hindamise hetkel on Tartu linnas pakkumises 15 sarnast äri- ja tootmisaana. 2023.aastal on müüdud Tartu linnas 3 toomistmaad, 2 ärimaad ja 6 segamaad.  Turu neelduvus on hea.
<b>Hinnang likviidsusele, müügiperiood</b>	Sarnaste varade müügiperiood on kuni 12 kuud, likviidsus sarnaste varade keskmine
<b>Alternatiivse kasutuse võimalus</b>	Muu kasutus ei ole otstarbekas

## 8 Hindamine

### 8.1 Parim kasutus (tootmisaana)

<b>Füüsiliselt võimalik ja vajalikult põhjendatud</b>	Äripiirkond, piirneb tugimaanteega
<b>Õiguslikult lubatav</b>	Kehtestatud detailplaneering, määratud ehitusõigus (ehitusaalne pind 45 000 m <sup>2</sup> , kuni 5 hoonet).
<b>Finantsmajanduslikult otstarbekas</b>	Tegemist on tugimaanteega piirneva kinnistuga, finantsmajanduslikult otstarbekaim kasutus on detailplaneeringujärgne kasutus äri- ja tootmisaana
<b>Omandab kõrgeima väärtuse ja on parimaks kasutuseks</b>	<b>Kõrgeima väärtuse omandab vara detailplaneeringujärgse kasutusena, kuna sellisena omandab vara kõrgeima väärtuse</b>

### 8.2 Meetodi valik

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

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

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

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

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

### 8.3 Äralõike harilik väärtus (turuväärtus)

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

Kui 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)).

Hinnatava vara äralõige eraldatakse teeprojekti tarbeks, äralõige ei ole iseseisvalt maatüki väiksuse (1024 m<sup>2</sup>) ja kuju tõttu (pikk kitsas siil) kaubeldav.

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

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

#### Hinnatava vara positiivsed tegurid

- + kaugus Tartu kesklinnast (Raekoja plats);
- + piirneb tugimaanteega;
- + detailplaneering, projekteerimistingimused

#### Hinnatava vara negatiivsed tegurid

- otseselt puuduvad.

Võrdlusobjektidele esitatud tingimused:

- asukoht Tartumaal ja sarnases turupiirkonnas;
- maa on sihtotstarbelt äri- ja tootmismaa;
- kehtestatud detailplaneering või olemas ehitusõigus

## Valik võrreldavaid tehinguid

Nr	Aadress	Tehingu aeg	Hind, €	Pindala, m <sup>2</sup>	Tehingu hind, €/m <sup>2</sup>	Kirjeldus
1	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla	jaanuar 2021	600 000	13 892	43,2	Kehtiv DP, maksimaalne ehitiste arv on 2, lubatud krundi maksimaalne täisehitus: 4737 m <sup>2</sup> , vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini, lisandus käibemaks
2	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla	juuli 2021	357 973	11 646	30,7	Kehtiv DP, maksimaalne ehitiste arv on 4, lubatud krundi maksimaalne täisehitus: 4065 m <sup>2</sup> , vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini, lisandus käibemaks
3	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla	juuli 2021	335 000	12 619	26,5	Kehtiv DP, maksimaalne ehitiste arv on 2, lubatud krundi maksimaalne täisehitus: 3 300 m <sup>2</sup> , vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini, gaasitrass krundi piiril, elektriliitumispunkt 200/380V, 3x20A toodud krundi piirini; lisandus käibemaks
4	Tartu maakond, Tartu vald, Kõrvküla alevik	august 2021	275000	25 120	10,9	Kehtiv detailplaneering puudub - potentsiaalselt ärimaa sihtotstarbega kinnistu, üldplaneeringu järgselt keskuse maa, tehnovõrgud puuduvad, alajaam 400 m raadiuses
5	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla	veebruari 2022	162000	3 727	43,5	Hoonestamata tootmis- ja ärimaa, ehitusõigus läbi ehitusloa, lubatud ehitada laohoone, tehnovõrkudega liitumised hinna sees
6	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla	veebruari 2022	162000	3 727	43,5	Hoonestamata tootmis- ja ärimaa, ehitusõigus läbi ehitusloa, lubatud ehitada laohoone, tehnovõrkudega liitumised hinna sees
7	Tartu maakond, Tartu linn, Kandiküla	september 2022	454300	19 220	23,6	Olemas ehitusõigus läbi detailplaneeringu -kinnistule võimalik rajada kuni 2 hoonet maksimaalse pinnaga ca 3650 m <sup>2</sup> , el.liitumine, tehnovõrgud kinnistu piiril, lisandus käibemaks
8	Tartu maakond, Tartu vald, Vahi alevik	jaanuar 2023	225000	6 505	34,6	Kehtiv DP, maksimaalne ehitiste arv on 2, lubatud krundi maksimaalne täisehitus: 2620 m <sup>2</sup> , vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini, gaasitrass krundi piiril, elektriliitumispunkt 200/380V, 3x20A toodud krundi piirini;
9	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla	märts 2023	282850	5 657	50,0	Kehtiv DP, maksimaalne ehitiste arv 4, lubatu krundi maksimaalne täisehitus: 2235 m <sup>2</sup> , tsentraalsed liitumised krundi piiril, Ropka tööstusrajooni kõrval, lisandus käibemaks
10	Tartu maakond, Tartu vald, Kõrvküla alevik	juuni 2023	192810	3 274	58,9	Olemas ehitusõigus läbi detailplaneeringu, liitumised krundi piiril, elektriliitumine olemas; lisandus käibemaks

Kohandamiseks on valitud tehingud 1, 2, 7, 8 ja 9, mille tehinguinformatsioon on usaldusväärsem ning tehinguobjektid asukoha, tehingu aja ja füüsiliste parameetrite/kasutuse osas hinnatava varaga paremini võrreldavad. Kuivõrd suuremate maade värskemad tehingud puuduvad on saavutamaks usaldusväärsemat tulemust, kuna tehinguhindade diferents on suur.

**Võrdlusühik** on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Käesolevas eksperthinnangus valime võrdlusühikuks €/m<sup>2</sup> kinnistu pindala kohta, kuna sealäbi on erinevad varad kõige läbipaistvamalt võrreldavad.

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

### Tehinguga seotud võrdluselementid

Tehingu aeg -

turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. 2021 aastal kinnisvara tehinguhinnad küll tõusid aga praeguseks on nõudlus taas langenud ja keskmised hinnad on eelmise aasta

Varaga seotud võrdluselemendid	algusega langemas, samas heas asukohas ja planeeritud maade hinnatase on 2021 aasta hinnatasemest kõrgem ja tehtud on kohandused.
Asukoht	Kõik võrreldavad tehingud asuvad samas regioonis, sarnaselt hinnatud asukohtades põhimaanteed läheduses, kohandused on saanud need maatükid mis paikne vahetutt trassi ääres ning mille nähtavus on rahuldav
Juurdepääs	Reeglina on hea juurdepääsuga kinnistud hinnatumad, vähese mahasõidu teega kinnistud on hinnatumad kui eraomandis või raskendatud juurdepääsuteega kinnistud.
Kinnistu pindala	Mastaabiefekt, suurema üldpinnaga kinnistute ühikuhind on madalam kui väikesema üldpinna kinnistu ühikuhind.
Tehnovõrgud	Tehnovõrkudega varustatud hoonestamata kinnistud on kõrgema hinnatasemega kui tehnovõrkudega varustamata kinnistud.
Ehitusõigus	Kinnistute, millistele on määratud ehitusõigus, hinnatase on kõrgem, peamiselt on määravaks ehitisealune pind, hoonete arv ja sihtostarve. Kohandusi tehtud ei ole, hinnataval on ehitusõigus läbi detailplaneeringu

Väärtust mõjutavate tegurite lõikes kasutame erisuste hindamisel protsentuaalset kohandust, kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile. Kuluanalüüsi aluseks on asenduspõhimõte: kohandus leitakse mingi elemendi asenduskulude kaudu. Protsentuaalse kohanduse minimaalne täpsus on 5%, kuna see on vastavuses võrdlusinformatsiooni kvaliteediga.

## Võrdlustabel

äri- ja tootmismaad	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla	Tartu maakond, Tartu linn, Kandiküla	Tartu maakond, Tartu linn, Kandiküla	Tartu maakond, Tartu vald, Vahi alevik	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla	hinnatav
hind (€)	357 973 €	600 000 €	454 300 €	225 000 €	282 850 €	x
hind (€/m <sup>2</sup> )	30,74 €	43,19 €	23,64 €	34,59 €	50,00 €	x
tehingu aeg	juuni 2021	jaanuar 2022	veebruar 2022	jaanuar 2023	märts 2023	juuli 2023
aja kohandus	10%	5%	5%	0%	0%	
ajaldatud hind (€/m <sup>2</sup> )	33,8 €	45,3 €	24,8 €	34,6 €	50,0 €	
asukoht piirkonna siseselt	Keskmiselt kõrgemalt hinnatud asukoht, Tartumaal, Tartu linnas, maanteest natuke eemal, rahuldav nähtavus, <i>halvem</i>	Keskmiselt kõrgemalt hinnatud asukoht, Tartumaal, Tartu linnas, Tartu ringteelt nähtav, <i>halvem</i>	Keskmiselt kõrgemalt hinnatud asukoht, Tartumaal, Tartu linnas, maanteest natuke eemal, rahuldav nähtavus, <i>halvem</i>	Keskmiselt kõrgemalt hinnatud asukoht Tartu vallas, Vahi alevikus, tee ääres, nähtavus hea, asukoht natuke halvem <i>halvem</i>	Keskmiselt hinnatud asukoht Kambja vallas, Soinaste külas, suuremast maanteest eemal, kuid Ropka tööstuspargi naabruses, <i>halvem</i>	Keskmiselt kõrgemalt hinnatud asukoht Tartumaal, Tartu linnas, väga hea nähtavusega asukoht
asukoha kohandus	20%	10%	20%	20%	10%	
juurdepääsu kirjeldus	Juurdepääs avalikult teelt, mahasõit pikem	Juurdepääs avalikult teelt	juurdepääs üle eratee, servituut seatud, mahasõit pikem	Juurdepääs avalikult teelt, mahasõit pikem	Juurdepääs avalikult teelt, mahasõit pikem	Juurdepääs avalikult teelt, piirneb tugimaanteega
juurdepääsu kohandus	5%	0%	5%	5%	5%	
kinnistu pindala (m <sup>2</sup> )	11 646	13 892	19 220	6 505	5 657	57 700
kinnistu pindala kohandus	-20%	-20%	-15%	-35%	-35%	
tehnovõrkude kirjeldus	Liitumised krundi piiril, krundi piiril liitumispunkt vee ja kanalisatsioonitrassiga; liitumine liitumine gaasitrassiga	Liitumised krundi piiril, krundi piiril liitumispunkt vee ja kanalisatsioonitrassiga; liitumine elektriga 3x32A, liitumine gaasitrassiga	Liitumised krundi piiril, krundi piiril liitumispunkt vee ja kanalisatsioonitrassiga; liitumine elektriga 3x32A, liitumine gaasitrassiga	vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini, gaasitrass krundi piiril, elektriliitumispunkt 200/380V, 3x20A toodud krundi piirini; parem	krundil kõik liitumised, sh gaasitrass	tsentraalsed liitumised
tehnovõrkude kohandus	0%	0%	0%	0%	0%	
Ehitusõiguse kirjeldus	Kehtiv DP, maksimaalne ehitiste arv on 4, lubatud krundi maksimaalne täisehitus: 4065 m <sup>2</sup> , väiksem ehitusõigus vs maa-ala pind, hoonete arv sama <i>halvem</i>	Olemas ehitusõigus läbi detailplaneeringu -kinnistule võimalik rajada kuni 2 hoonet maksimaalse pinnaga ca 4737 m <sup>2</sup> , sarnane ehitusõigus vs maa-ala pind <i>natuke halvem</i>	Olemas ehitusõigus läbi detailplaneeringu -kinnistule võimalik rajada kuni 2 hoonet maksimaalse pinnaga ca 3650 m <sup>2</sup> , väiksem ehitusõigus vs maa-ala pind <i>halvem</i>	Kehtiv DP, maksimaalne ehitiste arv on 2, lubatud krundi maksimaalne täisehitus: 2620 m <sup>2</sup> , sarnane ehitusõigus vs maa-ala pind. <i>natuke halvem</i>	Kehtiv DP, maksimaalne ehitiste arv 4, lubatud krundi maksimaalne täisehitus: 2235 m <sup>2</sup> , sarnane ehitusõigus vs maa-ala pind. <i>natuke halvem</i>	Kehtestatud detailplaneering, määratud ehitusõigus (kuni 5 hoonet, äri- ja tootmismaad, ehitusalune pind 45 000 m <sup>2</sup> )
ehitusõiguse kohandus	20%	10%	25%	10%	5%	
kohanduste summa	25%	0%	35%	0%	-15%	
kohandatud hind (€/m <sup>2</sup> )	38,4 €	43,2 €	31,9 €	34,6 €	42,5 €	
kohanduste absoluutsumma	55%	35%	45%	60%	50%	
kaal	0,15	0,35	0,25	0,05	0,20	1,00
Kohandatud ühikuhind	5,76	15,12	7,98	1,73	8,50	
kaalutud keskmine ehk kinnistu ühikuhinna turuväärtus (€/m <sup>2</sup> )						39,09 €

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

Ühikuhinnaks saame seega 39,09 €/m<sup>2</sup>.

**Äralõike (pindalaga 1024 m<sup>2</sup>) väärtuseks saame 39,09 €/m<sup>2</sup> x 1024 m<sup>2</sup> = 40 028,16eurot**

Märkus: Vastavalt tellimuslepingule tuuakse väärtus välja ümardamata, kinnisasja m<sup>2</sup> väärtus ja väärtus 1 eurosendi täpsusega.

## 8.4 Kaasnev kahju, kui riik Transpordiameti isikus omandab äralõike pindalaga 1024 m<sup>2</sup>

Otsesese varalise kahju hindamine

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

(2) Ei hinnata järgmist kahju:

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

(3) Kinnisasjast 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 kinnisaja kui terviku turuväärtusele;

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

Teostatav ärälõike ala on teeäärne teekaitsevööndi haljasala osa, mis piirneb kraaviga ning mis on ka detailplaneeringus ette nähtud jätta haljasalaks. Nimetatud ärälõike teostamisega otsesest varalist kahju ei kaasne, ehitusmaht ei vähene kuna teekaitsevöönd ei muutu ja vastavalt eelprojektis toodud plaanile säilib olemasolev juurdepääs/mahasõit. Hindaja ei tuvastanud ka saamata jäänud tulu.

**Kui riik Transpordiameti isikus omandab ärälõike pindalaga 1024 m<sup>2</sup> katab ärälõike väärtus võõrandamisel kaasneva kahju, saamata jäävat tulu ei esine.**

## 9 Hindamistulemus

---

Hinnatava vara, ärälõige pindalaga 1024 m<sup>2</sup>, kinnistust nimetusega „Humala“, tootmismaa 100%, registriosa nr 3202004, aadressil Palsa tee 1, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, **harilik väärtus (turuväärtus) väärtuse** kuupäeval on **40 028,16 (nelikümmend tuhat kakskümmend kaheksa eurot ja kuusteist senti) ehk 39,09 €/m<sup>2</sup> taandatuna maatüki ärälõike pinnale**. Kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu ei esine.

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

Hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu.

Lisad:

Lisa nr 1 Asukoha plaan ja fotod

Lisa nr 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Lisa 3 Väljavõte Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti plaanist

Lisa nr 4 Vastavuskinnitus EVS 875 Standardiseeriale

### Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja

vara hindaja, tase 7

kutsetunnistuse nr 176331

+372 507 2216

[andres.teder@pindi.ee](mailto:andres.teder@pindi.ee)

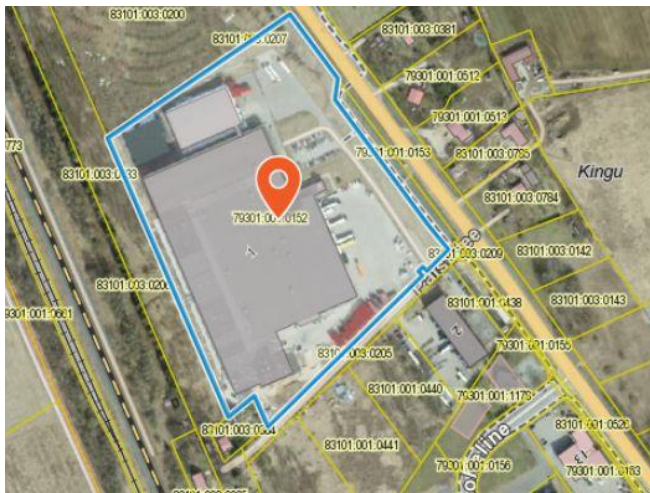
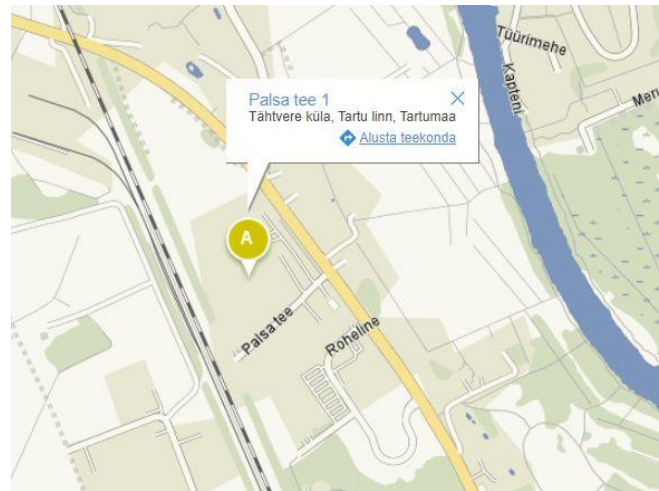
/allkirjastatud digitaalselt/



## Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod



Asukoht





Maa-ameti aerofoto 2023.05.10

## Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

### Registriosa:

Registriosa number	3202004
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu Kinnistusosakond
Kinnistu nimi	Humala
Õigsuse märke	Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 21.03.2006
Digitolmik	Kinnistustolmiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 23.12.2014

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

#### Katastridaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	79301:001:0152	Tootmismaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Paisea tee 1.	5,77 ha	Maakatastri andmed üle võetud 31.12.2018.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	aktiaselts A. Le Coq (registrikood 10034247, Tartu linn)	5.02.2007 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.02.2007.Kohtunikuabi Lii Saamits	kehtiv

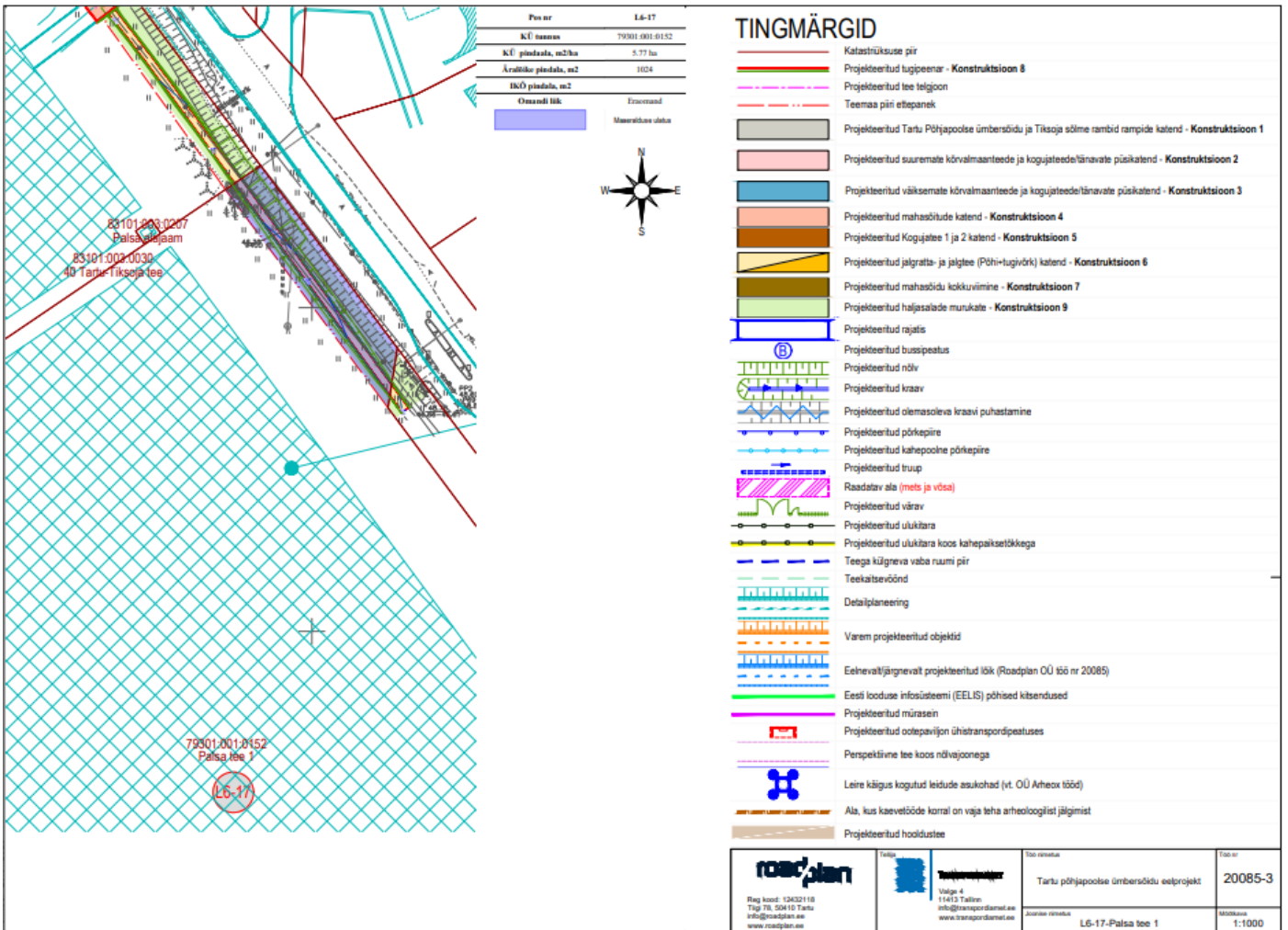
### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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
1	Isiklik kasutusõigus tehnoõrgu või rajatise seadmiseks osaõhning Jaotusvõrk (registrikood 11050857, Tallinna linn) kasuks. Tähtajatu ja oleantav kasutusõigus elektrimaakaabelliini ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks tasu maksmise kohustusega vastavalt õigusaktides ettenähtud suurusele ja korrale ning vastavalt 14.03.2006 lepingu punktile 3, 4 ja 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 14.03.2006 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.04.2006.Kohtunikuabi Eva Nemvaits		kehtiv
2	Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Vastavalt AÕS § 158* tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus vastavalt 23.05.2022 lepingu punktile 3 ning lepingu lisaks olevale plaanile.	23.05.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.05.2022. Kohtunikuabi Katrin Kokk	kehtiv
3	Isiklik kasutusõigus aktiaseltsi Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks ja korrasholuks vastavalt 09.08.2022 lepingu punktile kolm (3), nell (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks olevale plaanile.	9.08.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.08.2022. Kohtunikuabi Marika Sander	kehtiv
4	Isiklik kasutusõigus Rohevärav OÜ (registrikood 16311601) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideahtliste ehitamiseks, kasutamiseks, korrasholuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 09.08.2022 a lepingu punktile kolm (3) ja nell üks (4.1) kuni nell kolm (4.3) ning lepingu lisaks olevale plaanile.	9.08.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.08.2022. Kohtunikuabi Marika Sander	kehtiv

### IV jagu - HÜPOTEEGID

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

# Lisa 3 Väljavõte Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti plaanist



## Lisa 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875

---

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

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

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

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

Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.

Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.

Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

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

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

### **Andres Teder**

Koostaja, kutseline hindaja

vara hindaja, tase 7

kutsetunnistuse nr 176331

+372 507 2216

[andres.teder@pindi.ee](mailto:andres.teder@pindi.ee)

/allkirjastatud digitaalselt/