

Ekspert hinnang nr. 0152-23T



Address:	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Mari
Hinnatav vara:	Kinnistu reg.osa nr. 2614004, hoonestamata maatulundusmaa (perspektiivne ärimaa krunt)
Tellija:	Transpordiamet
Väärtuse kuupäev:	21.06.2023
Hindamisaruande kuupäev:	06.09.2023
Hüvitusväärtus	467 502 €
1 m ² hüvitusväärtus:	15.77 €
Otsene varaline kahju (puitmaterjal)	4385 €
Koostaja:	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> Grete Laanmets Kutseline hindaja Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

SISUKORD

KOKKUVÕTE.....	3
1. Hindamise alused.....	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk.....	4
1.2 Hindamise algandmed.....	5
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	5
2. Hinnatava Vara kirjeldus.....	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	5
2.2 Asukoht	6
2.3 Maakasutus.....	7
2.4 Tehnosüsteemid.....	8
2.5 Äralõige.....	9
2.6 Vara kestlikkus	9
3. Turuülevaade	11
3.1 Majandusülevaade	11
3.2 Tartumaa hoonestamata äri- ja tootmiskaade turuülevaade	12
3.3 Turustatavuse analüüs	14
3.4 Pakkumisinfo.....	15
3.5 Müügitehingud.....	16
4. Hindamine	20
4.1 Vara parim kasutus	20
4.2 Hindamismeetodi valik	20
4.3 Äralõike hüvitusväärtuse hindamine	20
4.4 Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine	22
Lisa 1 Fotod	24
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	25
Lisa 3 Maa-ameti avaliku teenuse kitsenduste andmed.....	27
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	30

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnistu reg.osa nr. 2614004, hoonestamata maatulundusmaa (perspektiivne ärimaa krunt)
Aadress	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Mari
Omanik	WESICO PROJECT OÜ (registrikood 10882277)
Katastritunnus	83101:003:0166
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuse pindala	2,96 ha
Detailplaneering/ ehitusõigus	Hindajale teadaolevalt puudub algatatud või kehtestatud detailplaneering.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasjast tehtava ärälõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel, esitamiseks Transpordiametile
Väärtuse liik	Kinnisasja turuväärtuse ja ärälõike hüvitusväärtuse hindamine
Ülevaatuse kuupäev	21.06.2023
Väärtuse kuupäev	21.06.2023
Hindamisaruande kuupäev	06.09.2023
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	Kirjalik tellimus sõlmitud 27.03.2023 vastavalt töövõtulepingule nr 3.2-2/23/585-1
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Keskmine (kuni 9 kuud).
Hindamistulemuse täpsus	Keskmise täpsusklassiga, ±10%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.
KOMMENTAARID	
Ekspert hinnangu oluliseks lisaks on Metsaekspertiisid OÜ koostatud metsamaa hindamisakt (vt lisa nr 4).	
HINDAMISTULEMUS	
Hüvitusväärtus:	467 502 €
1 m ² hüvitusväärtus:	15.77 €
Otseselt kaasnev varaline kahju (puitmaterjal)	4385 €

Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel

Muutuja	Jah/Ei	Kirjeldus ja mõju
Hüvitusväärtus=turuväärtus	Ei	
Hüvitusväärtus=asendusmaksumus	Ei	
Otseselt kaasnev varaline kahju:		
1. ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine	Ei	
2. detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine	Ei	
3. metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine	Jah	Puitmaterjaliga on hindamisel arvestatud
4. kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine	Ei	
5.muu kahju	Ei	
Saamata jääv tulu:		
1. tegutseva ettevõtte tegevuse peatamine	Ei	
2. piiratud asjaõiguse või rendi-ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu	Ei	
3.muu tulu	Ei	

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/
Grete Laanmets
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. HINDAMISE ALUSED

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 sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

Harilik väärtus on eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind) (tsiviilseadustiku üldosa seadus § 65).

Harilik väärtus viitab kitsalt toimunud müügitehingute statistilisele analüüsile, kuid käsitlemist ei leia väärtuse kuupäev, tehingu poolte vaba tahte avaldus, müügitegevuse nõuetekohasus jms tingimused, mis on loetletud turuväärtuse definitsioonis. Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Kui tellija on hindamise eesmärgiks seadnud hariliku väärtuse leidmise, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest. (EVS 875-3)

Hüvitusväärtus (*compensation*) üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel (EVS 875-12). Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. (EVS 875-12)

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

Kaasnev kahju. Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. Kaasnev kahju võib olla ühekordse või püsiva iseloomuga, kuid olenemata sellest käsitletakse kaasnevat kahju hüvitusväärtuse osana ehk siis puudub käsitus, mille järgi kaasnevat kahju tuleks hüvitada perdioidiliselt tulevikus. (EVS 875-12)

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

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. See peab kokku langema hindamise kuupäeva või ülevaatuse kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1).

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

1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatuse kuupäev	21.06.2023
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Grete Laanmets. Metsamaa osa vaatas 11.08.2023 üle metsakorraldaja Olavi Murumets.
Ülevaatuse juures viibinud isikud	Hindaja teostas vara ülevaatuse ainuisikuliselt
Ülevaatuse ulatus	Kinnistu äärest visuaalne ülevaatus
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	Kinnisasjast tehtava äralõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel, esitamiseks Transpordiametile

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	28.08.2023
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	28.08.2023
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	28.08.2023
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	28.08.2023
Tartu linna üldplaneering Tartu linna veebileheküljelt, kehtestatud Tartu Linnavolikogu poolt 07.10.2021.a nr 373.	28.08.2023
Endise Tähtvere valla üldplaneering Tartu linna veebileheküljelt, kehtestatud Tähtvere Vallavolikogu 21.juuli 2006 määrusega nr 14.	28.08.2023
Kohapealne ülevaatus	21.06.2023
Omaniku esindaja suulised selgitused telefoni teel	21.08.2023
Tellija poolt edastatud kirjalik informatsioon ja ärälõike plaan	27.03.2023
Allhanked	Jah, metsa hindamise allhange
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	Jah

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused

Hindamisel oleme eeldanud, et esitatud andmed ja informatsioon on korrektsed. Hindaja ei vastuta hinnangus olevate valeandmete eest, mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus puudub hindajal võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu ei ole hindaja vastavaid uuringuid teostanud, samuti ei ole hindajale esitatud andmeid vastavate ohtude olemasolust. Seega oleme eeldanud, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal või selle läheduses paiknevatel varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust“ (EVS 875-4).

Piiravad tingimused

Käesolev hindamisaruanne 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 (EVS 875-4).

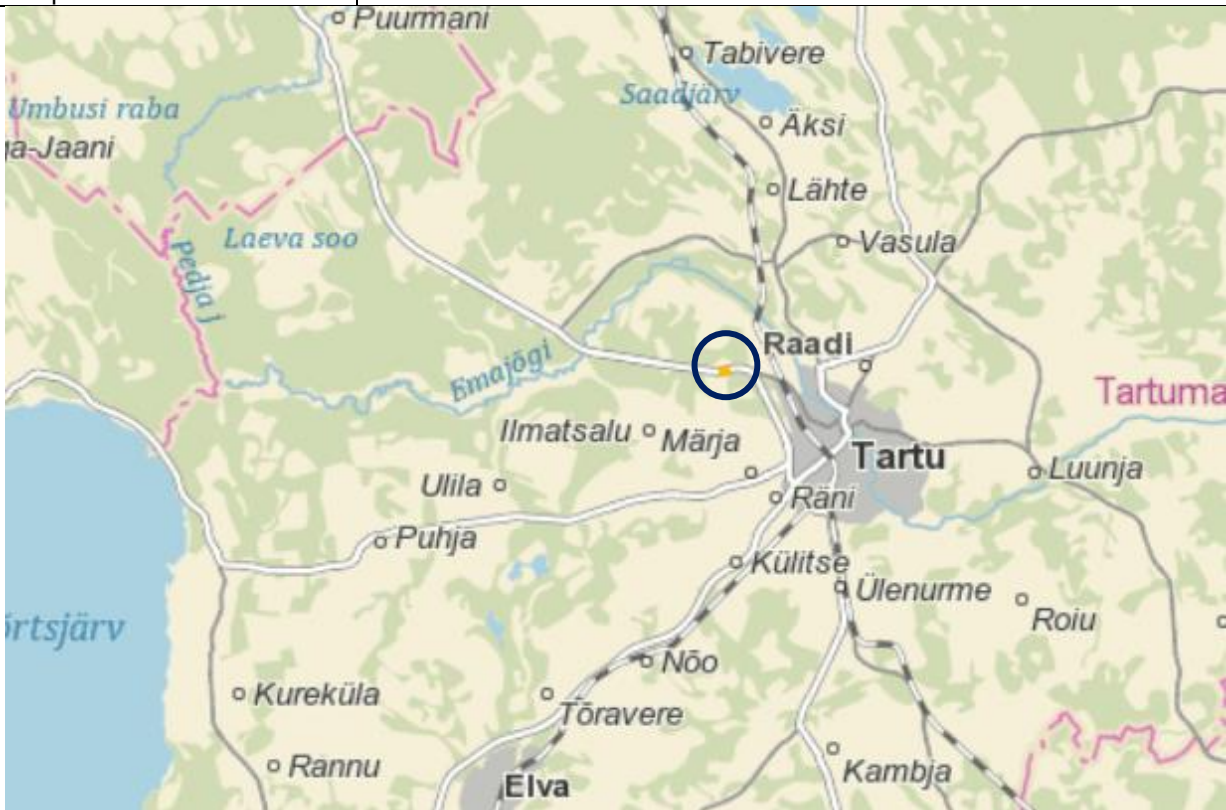
2. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

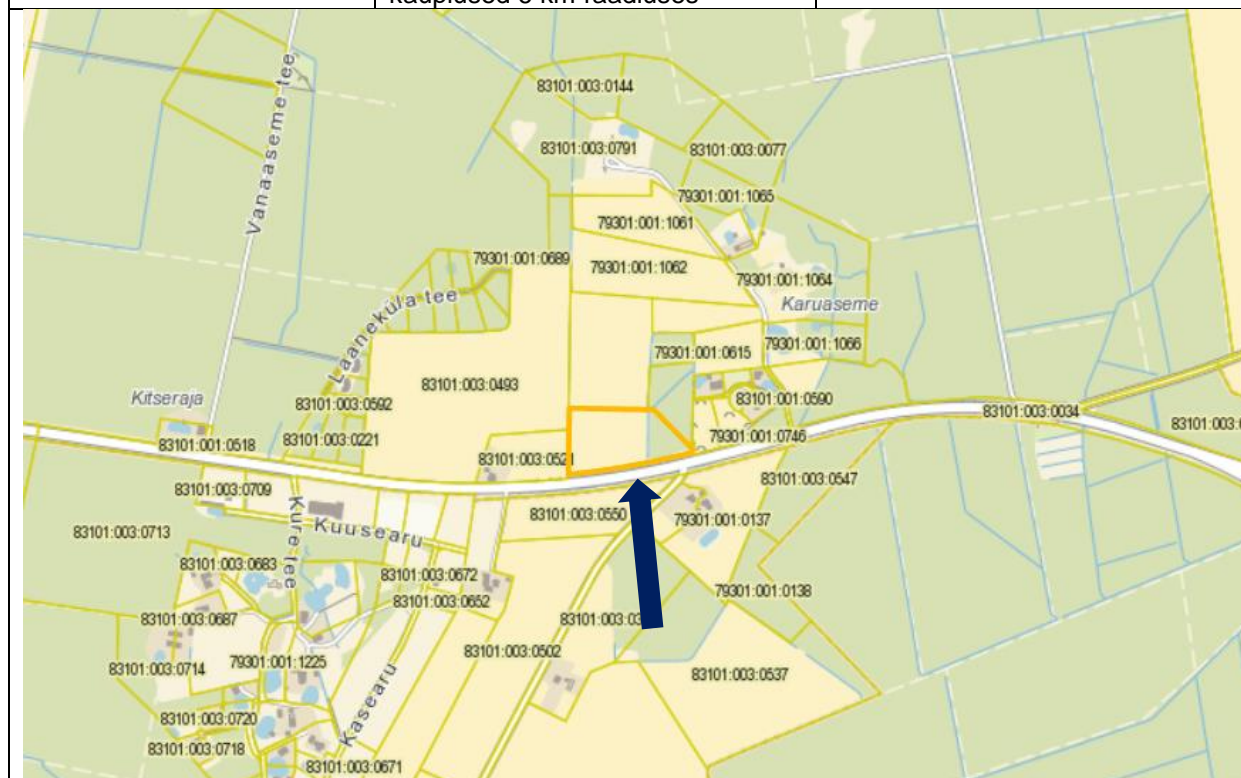
Aadress	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Mari
Registriosi nr	2614004
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	WESICO PROJECT OÜ (registrikood 10882277)
Katastritunnus	83101:003:0166
Katastriüksuse pindala	2,96 ha
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kanded registriosi III jaos	Puuduvad.

	<i>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</i>
Kanded registriosa IV jaos	Puuduvad.
	<i>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</i>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad. Olemasolevad kitsendused ei oma mõju vara turuväärtusele, kuna ei piira vara sihipärasest kasutamist.
	<i>Maa-ameti kitsenduste väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 3.</i>
Rendilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad

2.2 Asukoht


Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Tartumaal Tartu linnas Vorbuse külas. Tartu kesklinn (Raekoja plats) 7,6 km.
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige teised Tartu linnalähedased maantee äärsed piirkonnad.
	
Allikas: Maa-ameti avalik teenus	
Mikroasukoht	
Iseloomustus	Lähinaabruses peamiselt hoonestamata maatulundusmaad (põllumassiivid ning metsatukad), hoonestamata (ja üksikud hoonestatud) äri- ja tootmismaad, üksikelamutega hoonestatud elamu- ja maatulundusmaad. Katastriüksus piirneb lõunast Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa põhimaanteeaga.
Haljastus	Piirkonnas nii madal- kui ka kõrghaljastus, haritava maa massiivid, metsatukad.
Juurdepääs	Hinnatav vara piirneb lõunast avalikult kasutatava asfaltkattega Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa põhimaanteeaga. Hindamise hetkel on mahasõit Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt üle eraomandis oleva Rähni



	kinnisasja. Hindajale teadaolevalt juurdepääsuks servituute seatud ei ole. Kuivõrd planeeritav äralõige hõlmab kogu kinnisasja, ei ole juurdepääsu teeprojekti realiseerimise järgselt käsitletud.	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Kinnistutel või teede ääres, piirkonnas tasuta parkimine.	
Kaugused	Sotsiaalobjektid	Ühistransport
	Kool ja lasteaed 5 km raadiuses, kauplused 6 km raadiuses	Vahetus läheduses



Allikas: Maa-ameti avalik teenus

2.3 Maakasutus

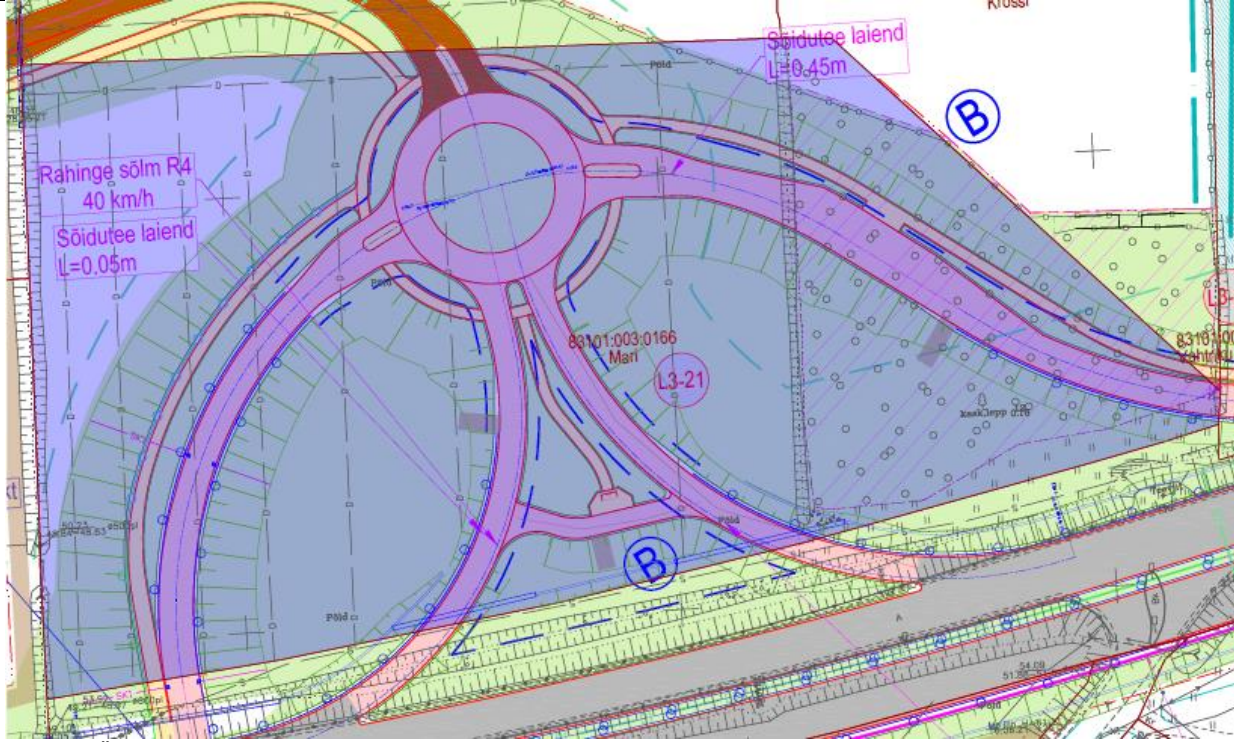
Kaardirakenduse plaan	
	Allikas: Maa-ameti avalik teenus (lennuaeg 13.04.2022)
Kuju, reljeef	Ebakorrapärase, kuid põhiosas suhteliselt kompaktse kujuga, reljeefilt valdavalt tasane.
Katastriüksuse pindala	2,96 ha

Parkimine	Võimalik parkida teede ääres (piirkonnas tasuta parkimine), kinnistul parkimiskohad väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad, kuid võimalik parkida kinnistul.
Hooned ja rajatised	Puuduvad
Haljastus	Kinnisasja idaosas 0,58 ha suurune metsamaa alal, millel paikneb kasvav mets, millega on hindamisel arvestatud.
Piirded	Puuduvad
Üldplaneering	<p>Tartu üldplaneering 2040+ järgselt: valdavalt MA – maalise asustuse maa-ala; metsamaa osas MK – kaitseotstarbeline mets ja H – roheala, samuti LT – tee ja tänava maa-ala.</p>  <p>Väljavõte Tartu üldplaneering 2040+ (kehtestatud Tartu Linnavolikogu poolt 07.10.2021.a nr 373) maakasutusjoonisest.</p> <p>Endise Tähtvere valla üldplaneeringu kohaselt paiknes vara Ä/E – planeeritud äri- ja elamumaa.</p>  <p>Ä/E planeeritud äri- ja elamumaa</p> <p>Väljavõte endise Tähtvere valla üldplaneeringu (kehtestatud Tähtvere Vallavolikogu 21.juuli 2006 määrusega nr 14) põhijoonisest.</p>
Detailplaneering	Hindajale teadaolevalt algatatud ja/või kehtiv detailplaneering puudub.

2.4 Tehnosüsteemid

Veevarustus	Puudub, vajalik lahendada lokaalselt
Kanaliseatsioon	Puudub, vajalik lahendada lokaalselt
Elektrivarustus	Liitumisleping puudub

2.5 Äralõige

Pindala	2,96 ha Märkus: Äralõige hõlmab kogu kinnisasja.
	
<p>Märkus: Äralõige on kujutatud sinise värviga.</p>	
Kuju	<p>Äralõige on ebakorrapärase, kuid põhisias suhteliselt kompaktses kujuga. Arvestades äralõike iseloomu, asukoha ja parameetritega oleks äralõige hindaja hinnangul vabal turul tegutsevatele turuosalistele atraktiivne. Seega, on hindamisel äralõiget käsitletud kui võimalikku müügiobjekti.</p> <p><i>Märkus: KAHOS § 12 lg 4: Kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav, hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti.</i></p>
Paiknemine	Äralõige hõlmab kogu kinnisasja
Haljastus, piirded	Piirded puuduvad. Kinnisasja idaosas paikneb väike metsamassiiv, millel kasvav mets – puitmaterjaliga on hindamisel arvestatud.
Hoonestus	Hoonestus puudub.
Äralõike mõju kinnisasjale	Kuna äralõige hõlmab kogu kinnisasja, ei ole äralõike mõju kinnisasjale analüüsitud.
Kaasnevad kahjud ja saamata jääv tulu	Hindaja on seisukohal, et kaasnevad kahju ja saamata jäävat tulu, mida kahju kandev isik saab, iseloomustab käesolevas hinnangus kinnisasja väärtus ja otseselt kaasnev varaline kahju puitmaterjali näol.

2.6 Vara kestlikkus

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

Kinnisvara kestlikkus on seotud kinnisvaraarendusega ja sellel puudub otsene seos nende kinnisvaradega, mille puhul arendustegevust ei ole toimunud ja seda ei ole lähemal ajal kavandatud. Sellest

tulenevalt tuleb kestlikkust käsitleda vaid nende kinnisvarade puhul, millel on otsene seos arendustegevusega. Tavaliselt on tegemist hoonestatud või hoonestamiseks kavandatud maadega. (EVS 875-10)

Hindaja hinnangul on hinnataval varal osaliselt järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.

3. TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade¹

Eesti Panga värske majandusprognoosi kohaselt on Eesti majanduse üldine olukord rahuldav, kuid kriiside tõttu on tegevusalade seis eripalgeline. Lisaks on majanduse olukorra pilt väga erinev sõltuvalt sellest, kas majanduskasvu puhul arvestada hinnatõusu mõju või mitte. Eurodes mõõdetuna (SKP jooksevhinnas) on Eesti majandus kasvanud kahe aastaga ligi 30%. Kui vaadata aga reaalväärtust (SKP püsivhinnas), siis on Eesti majandus enam kui aasta vältel järjepidevalt kahanenud. Kui tavapärast toob majanduslangus kaasa töötuse tõusu ja palgakasvu aeglustumise, siis siiani on tööturg osutunud vastupidavaks — tööpuudus on 5% läheduses ja palgakasv ületab 10%. Majanduslangus on tööturu olukorda seni mõjutanud üsna vähe, sest paljudes valdkondades on ettevõtete käive ja kasum tõusnud kiiremini kui palgakulud. Raskemas olukorras on olnud töötlev tööstus ja ehitus, kus hõive on kahanenud, samas kui avaliku ja erasektori teenustesektoris on hõivatute hulk suurenenud.

Eeldatavasti hakkab majanduskasv selle aasta teises pooles taastuma. Aasta esimeses pooles on eratarbimine olnud tagasihoidlik, sest tarbimine langeb eelmise aasta jätkusuutmatult kõrgtasemelt, mis saavutati tänu pandeemia- ja pensionisäästude kasutamisele. Edaspidi tarbimise kasv tõenäoliselt hoogustub, sest ostujõud paraneb. 2021. aastal langusesse pöördunud ja möödunud aastal uuesti kasvama asunud keskmise palga ostujõud taastub 2024. aastal ja jätkab tugevnemist 2025. aastal. Majanduse kasvuvõimalusi toetab ka nõudluse elavnemine peamistel eksporditurgudel ning senisest väiksem kulurive ekspordihindadele pärast energiakriisi leevenemist. Kuigi Eesti majanduse seis aasta jooksul paraneb, järgneb see viis kvartalit kestnud langusele, mistõttu jääb majanduse maht aasta kokkuvõttes möödunudust 1% väiksemaks. 2024. aastal majanduskasv kiireneb ning jõuab üle 3% 2025. aastaks.

Hinnakasv jätkab senisel, aeglustuval kursil. Inflatsioon jõudis maiks 11% lähedale, peegeldades valdavalt möödunud aasta esimese poole hüppelist hinnakasvu. Samas on tarbijakorv viimase üheksa kuu jooksul kallinenud ligikaudu 4%. Hinnatõus jätkab taltumist ja aeglustub selle aasta lõpuks 5% juurde, jäädes aasta keskmisena 9% juurde. Värskest otsustatud käibemaksu kasv annab ühekordselt hoogu hinnatõusule, mis avaldab peamiselt 2024. aastal. Järgmise aasta keskmine hinnatõus jääb 4% lähedale ja alaneb 2025. aastal 2,5% juurde. Hinnakasvu pidurdumiseni viivad energia odavnemine ja toidutoormete hinnalanguse järkjärguline edasikandumine jaehindadesse, kuid Vene-Ukraina sõja käekäik võib muuta toormete turuhindu. Kuigi erinevate energiakandjate tulevikutehingute põhjal oodatakse nende hinnataseme püsimist eelmise aastaga võrreldes märksa madalamal tasemel, säilib muutunud energiavarustuskanalite tõttu energia ootamatu kallinemise oht.

Intressitõusud takistavad majanduskasvu vähem kui kiire hinnatõus. Inflatsiooni ohjeldamiseks tehtud Euroopa Keskpanga intressitõusud kergitavad laenude hinda ka Eesti inimeste ning ettevõtete jaoks. Samas on täiendav intressikulu ettevõtetele umbkaudu 10% kasumist ja majapidamistele alla 2% tarbimiskulutustest. Sellega võrreldes on kiire hinnatõusu jätkumisel nii inimeste ostujõule kui ka majandusele märksa kahjustavam mõju. Ka viimastel ettevõtete küsitlusandmetel ei ole kasvu takistuseks rahastamistingimused, vaid ülekaalus on ostujõu kahanemisega seotult vähene nõudlus. Võetud laenukohustustega toimetulemisest annab märku ka väga väiksena püsiv halbade laenude osakaal.

Valitsemissektori eelarvepuudujääk suureneb sel aastal järsult. Tulude kasv tänava aeglustub, samas kui kulude kasv kiireneb, sest hüppeliselt on suurenenud nii sotsiaaltoetused kui ka valitsemissektori töötajate palgafond. Eelmise aasta puudujääk oli väiksem ka seetõttu, et käsikäes kiire hinnatõusuga kasvasid ka maksulaekumised, samas kui osa kulutusi jäi tegemata ning hinnakasvuga seotud riiklikud kulutused suurenevad viitajaga. Valitsuse plaanitud kõikide eelarvepoliitiliste muudatuste rakendamine suurendab ajutiselt hinnakasvu, kuid pikemas vaates vähendab püsivat hinnatõusu survet. Eesti Panga hinnangul on vaja vähendada püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki, sest see aitaks ohjeldada kiiret hinnakasvu. Samuti aitaks eelarvepuudujäägi vähendamine vältida Eesti riigivõla ja selle pealt makstavate intressikulude edasist kasvu. See probleem muutub tulevikus suuremaks, sest surve jooksvate kulude (nt sotsiaal- ja tervishoiukulud,

¹ Allikas Eesti pank seisuga 20.06.2023

Julgeolek) suurendamiseks aja jooksul aina süveneb ja tööealise elanikkonna osakaal rahvastikus väheneb. Pikemas vaates toetavad korras riigirahandus ning madal võlakoormus Eesti konkurentsi- ja kasvuvõimet.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

	2022	2023*	2024*	2025*
SKP jooksevhindades miljardites eurodes	36,2	39,4	41,2	43,4
majanduskasv püsihindades %	-1,0%	-1,0%	2,4%	3,5%
hinnatõus % (THI)	19,4%	9,1%	3,9%	2,5%
töötus %	5,5%	6,5%	7,1%	6,2%
keskmine brutopalk eurodes	1645	1832	1974	2086
keskmise palga muutus %	11,6%	11,4%	7,8%	5,6%
eelarvetasakaal % SKPst	-0,9%	-3,4%	-1,7%	-1,3%

**Prognoos*

Märkus: arvestatud on 2023. aasta stabiilsusprogrammis esitatud meetmeid

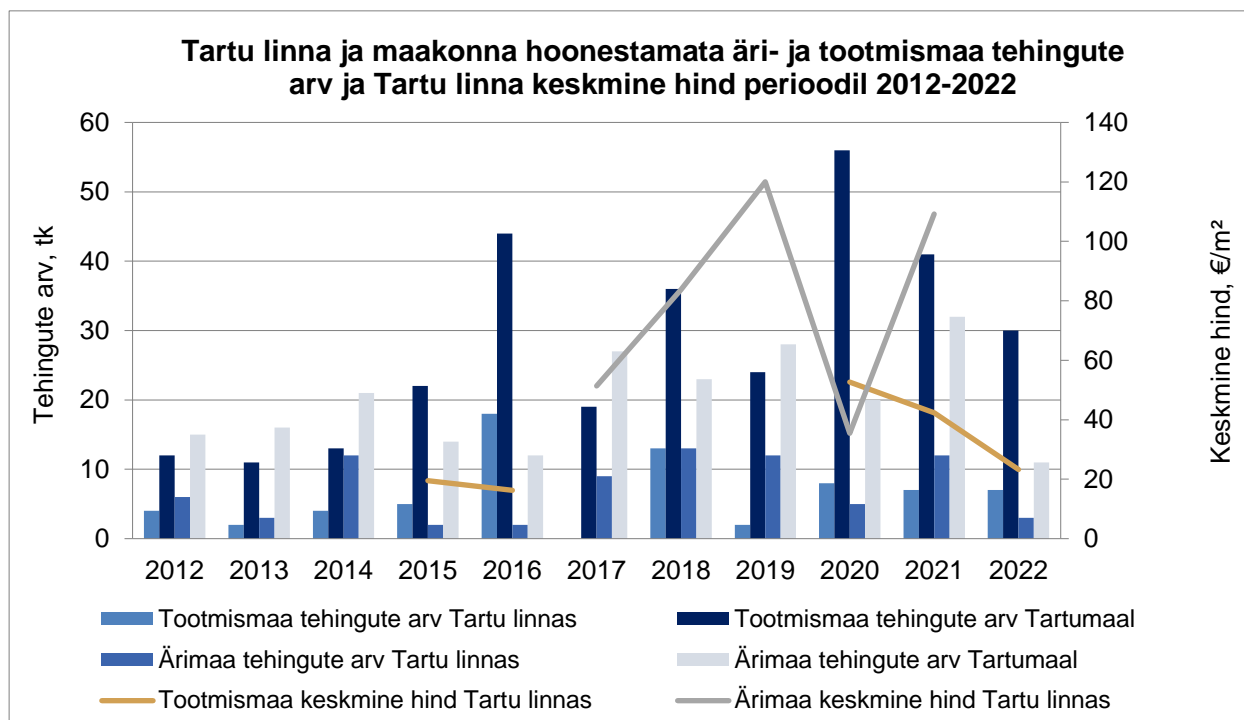
Allikas: Eesti Pank

3.2 Tartumaa hoonestamata äri- ja tootmiskaade turuülevaade²

Lõuna-Eestis on äripindade üürimiseks ja omamiseks kõige eelistatum piirkond Tartu linn ning selle vahetu lähiümbus. Mujal Lõuna-Eestis väljakujunenud äri- ja tootmispindade turust rääkida ei saa, kuna tehinguid on väga vähe ning need on juhuslikud ja võivad olemuselt olla väga erinevad.

Järgnevalt on toodud hoonestamata äri- ja tootmisotstarbelise kinnisvara tehinguaktiivsus aastatel 2010-2022 Tartu maakonnas ja Tartu linnas:

² Allikas: Maa-amet



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Graafikult nähtub, et hoonestamata äri- ja tootmismaa turg on üsna tagasihoidlik, tehinguid on hoonestatud äri- ja tootmismaadest oluliselt vähem ning hinnatasemed on aastate lõikes väga erinevad.

Järgnevalt on toodud täpne tehingustatistika hoonestamata tootmis- ja ärimaa tehingutest Tartu linnas ja Tartu maakonnas perioodil 2014-2022:

Aasta	Tartu linn		Tartu maakond		Tartu linn		Tartu maakond	
	Tootmismaa				Ärimaa			
	Tehingute arv	Keskmine hind	Tehingute arv	Keskmine hind	Tehingute arv	Keskmine hind	Tehingute arv	Keskmine hind
2014	4	***	13	19,54	12	37,94	21	25,17
2015	5	19,48	22	9,09	2	***	14	11,59
2016	18	16,27	44	8,27	2	***	12	34,76
2017	0	***	19	3,74	9	51,34	27	27,32
2018	13	47,52	36	37,48	13	83,76	23	74,23
2019	2	***	24	3,16	12	120,02	28	68,42
2020	8	52,66	56	19,72	5	35,45	20	30,5
2021	7	42,28	41	18,25	12	109,18	32	68,03
2022	7	23,27	30	19,45	3	***	11	35,96

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

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

Käesoleval aastal (seisuga 30.06) on Tartu maakonnas teostatud 17 hoonestamata tootmismaa tehingut keskmise pinnauhiku hinnaga 16,46 €. Hoonestamata ärimaadega on samal perioodil toimunud 4 ostu-müügittehingut.

Hoonestamata äri- ja tootmismaa puhul on väärtust mõjutavateks teguriteks eelkõige asukoht, tehnovõrkude olemasolu ja ehitusõiguse olemasolu ning ehitusõiguse suurus. Eelistatumad on kinnistud, mis paiknevad väljakujunenud või perspektiivses äri- ja tootmispiirkonnas ning kus on olemas vajalikud kommunikatsioonid ja väljaarendatud infrastruktuur. Samuti eelistatakse piirkondi, kuhu on nii sõidu- kui ka veoautodega hea juurdepääs ning mis paiknevad hästi nähtavas ja leitavas asukohas. Kuid lisaks makroasukohale on oluline ka mikroasukoht.

Tartu linnas ja lähiümbruses on äri- ja tootmismaa krundid eelistatud tehnoparkides nagu nt Reola, Ropka, Räniküla, Vahi ja Ülenurme, kus on olemas vajalikud tehnosüsteemid ja väljaarendatud infrastruktuur. Tehnoparkide kõrval on nii linnas kui ka lähiümbruses välja arendatud väiksemaid maa-alasid. Tehnoparkides ja teistes heas asukohas paiknevate väljaarendatud kruntide hinnatase taandatuna krundi pindalale on Tartu lähiümbruses toimunud vabaturutehingute puhul olnud valdavalt 20-50 €.

Kui Tartu kesklinn välja arvata, siis suuruse poolest eelistatakse vähemalt 3000 m² krunte, kuivõrd väiksemate kruntide puhul jääb ehitusala liiga väikseks ning on keeruline piisavat parkimist korraldada. Ka väga suurte kruntidega on tehinguid vähe ning pinnaühikuhinnad on madalamad. Tartu linnas ja lähiümbruses tehaksegi ostuotsuseid valdavalt kinnistu pindalale taandatud hindadest.

Kuna äri- ja/või tootmisotstarbelise maa turg on piirkonnas väga väike ning tehinguid vähe ning esineb mitmeid mitte vabaturutehinguid, siis on keeruline ka keskmiseid hinnatasemeid välja tuua. Kuivõrd tulenevalt tehingute vähesusest on Maa-ameti statistika kohaselt keskmised hoonestamata tootmis- ja ärimaade hinnad olnud üsna kõikuvad ning tehingud pigem juhuslikud, sõltudes konkreetsest vara asukohast, suurusest, varustatusest tehnosüsteemidega jne.

Maakonnas, Tartu linnast kaugemal paiknevate maatükkide hinnatase ning hoonestamata äri- ja tootmismaa tehinguaktiivsus on oluliselt madalam kui linnas ja selle lähiümbruses. Samuti võetakse maapiirkondades pigem taas kasutusse vanemat, rekonstrueerimist vajavat hoonestust, selle asemel, et uusi hooneid püstitada.

Müügiperioodid on antud sektoris valdavalt 6 kuni 12 kuud, vale hinnastamise puhul venivad müügiperioodid ka kõvasti üle aasta.

Prognoos

Hoonestamata äri- ja tootmismaa osas prognoosime ka lähitulevikus madalat turuaktiivsust. Surve hoonestamata maade mõõdukaks hindade kasvuks on olemas, kuid praegune makromajanduslik taust ei toeta enamike ettevõtete suuremahulisi investeerimisplaane. Samas soetatakse hoonestamata äri- ja/või tootmismaid ka pikemaajalise investeerimise eesmärgil.

3.3 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Tõenäoliselt piirkonnaga seotud isik, kes soovib tegeleda ehitusõiguse taotlemisega ning seejärel vara kasumi teenimise eesmärgil võõrandada või soovib pärast ehitusõiguse saamist kinnistule rajada ärihoone.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid osaliselt, sest segmendis on nõutud ärimaa krundid. Positiivseteks teguriteks on piirnemine Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteega (hea nähtavus ja leitavus). Negatiivsed tegurid: detailplaneering/ehitusõigus puudub, kommunikatsioonid puuduvad (vajalik lahendada lokaalselt), mikroasukoht (paikneb väljakujunemata piirkonnas), juurdepääs avalikult teelt puudub.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Suurem osa on võimeline soetama. Tõenäoliselt soovib osta keskmine osa.
Müügiperiood	Keskmine (kuni 9 kuud)
Missugused on oodatavad müügihinnad	Surve hoonestamata maade mõõdukaks hindade kasvuks on olemas, kuid praegune makromajanduslik taust ei toeta ettevõtete suuremahulisi investeerimisplaane.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad.

3.4 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Tartumaal tervikuna on pakkumises 33 äri- ja/või tootmismaa krunti.
Pakkumishinnad	Tartu linna vahetus lähiümbruses on hoonestamata äri/tootmismaa kruntide pakkumishinnad valdavalt vahemikus 40 – 80 €/m ² , sõltuvalt maatüki suurusest, ehitusõigusest, tehnosüsteemide olemasolust jm. Ilma ehitusõigusega kruntide pakkumised Tartu linnas ja/või lähiümbruses käesoleval hetkel praktiliselt puuduvad.

Allikas: www.kv.ee

Toome välja www.kv.ee portaalist mõned hoonestamata äri-ja/või tootmismaade pakkumised Tartu linna lähiümbrusest:

Asukoht	Pakkumishind, €	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Lisainformatsioon
Kõrve tn 4, Tila küla, Tartu vald	582 912	8448	69	50% ärimaa, 50% tootmismaa, detailplaneering kehtestatud: suurim lubatud ehitusalune pindala 1800 m ² , hoonete suurim lubatud korruselisus 3; maksimaalne lubatud hoonete arv 2. Kinnistu hinnas sisalduvad järgmised infrastruktuuri osad: Vee- ja kanalisatsioonitorustiku ühendust ja liitumistasu. Nii veevarustus (De90) kui ka kanalisatsioon (De200) on tsentraalsed (Tartu linna võrk) ja haldajaks Tartu Veevärk. Sadeveekanaliseerimise ühendus (De250) ning tänavatele on paigaldatud restkaevud. Sadevesi juhitakse planeeringuala piiril asuvasse Murisoo peakraavi. Gaasitrassi ühendust ja liitumistasu. Võrgu haldaja Termoks OÜ. Sidekaabel on toodud krundi piirini. Elektriga liitumist 6A peakaitsme ulatuses (olemas reserv, vajadusel ostab iga uus kinnistu omanik ampriühenduse juurde). Elektrivarustus on territooriumil tagatud maakaabelliinidega. Tänavavalgustus, asfalteeritud kergliiklusteed ja tänavavid valmis. Lisandub käibemaks.
Nepi, Kardla küla, Tartu linn	275 000	14 715	18,7	Perspektiivne ärimaa, detailplaneering/projekteerimistingimused puuduvad, üldplaneeringu kohaselt võimalik ärimaa juhtotstarbega alale kavandada riigimaanteega seonduvaid kaubandus- ja teenindusasutusi. Kommunikatsioonid puuduvad, ebakorrapärase ja ebakompaktse kujuga maatükk.
Vahtra tn 12, Ülenurme alevik, Kambja vald	494 368	17 656	28	Võimalik sihtotstarvet muuta ärimaaks, olemas elektriliitumine 3x16A, detailplaneering ja ehitusõigus puuduvad, juurdepääs avalikult Vahtra kõvakattega teelt, suhteliselt kompaktse kujuga.
Peetri tee 4, Ülenurme alevik, Kambja vald	453 500	9070	50	50% tootmismaa, 50% ärimaa. Detailplaneering kehtestatud. Lubatud ehitada 2 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 3628 m ² , hoonete suurim lubatud kõrgus põhihoonel 10 m ja kõrvalhoonel 5 m. Suurim lubatud korruselisus põhihoonel 2, kõrvalhoonel 1. Hind

Asukoht	Pakkumishind, €	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Lisainformatsioon
				sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini. Lisandub käibemaks. Piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega.

Hinnatav vara ei ole avalikus pakkumises.

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemust täpsust.

3.5 Müügitehingud

Hindajale on teada järgnevad ostu-müügi tehingud hoonestamata äri/tootmismaadega Tartu linna lähikümbruses:

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m ²	Krundi pind, m ²	Lisainfo
1	Räni alevik, Kambja vald	05.2023	275 000	66	4158	50% ärimaa, 50% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, maksimaalne lubatud hoonete arv on 3 ja kõrgus kuni 10 m. Maksimaalne täisehituse pindala 1247 m ² . Hind sisaldab Tartu linna vee- ja kanalisatsioonivõrgu liitumispunkte krundi piiril, liitumist Eesti Energiaga 20A, side liitumisvõimalus, sadeveetrass, gaasikütte võimalus. Piirneb Tartu-Valga mntga, kuid juurdepääs maanteelt puudub. Väga hea nähtavus maanteelt.
2	Kandiküla, Tartu linn	01.2022	407 000	32	12 718	Äri- ja tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 2 hoonet, ehitistealune pind 4950 m ² , täisehitus kuni 39% elektriliitumine 32A, tsentraalne vee ja kanalisatsiooniühenduse liitumispunkt krundi piiril, ei piirne maanteega, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee läheduses, nähtavus maanteelt kehv (naaberkinnistu hoonestus

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m ²	Krundi pind, m ²	Lisainfo
						varjab vaadet), juurdepääs kõvakattega teelt
3	Reola küla, Kambja vald	05.2023	300 000	30	9941	100% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 4 hoonet ehitusaluse pinnaga 3511,7 m ² , kuni 2 korrust (max 12 m). Tehnovõrgud krundi piiril (vesi, kanalisatsioon, elektriliitumispunkt, side- ja gaasitrass), Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres (II rida), piirkonnas väljaarendatud asfalteeritud teed, tänavavalgustus
4	Ülenurme alevik, Kambja vald	04.2023	552 000	47	11 792	50% tootmismaa, 50% ärimaa. Detailplaneering kehtestatud. Lubatud ehitada 2 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 3365 m², hoonete suurim lubatud kõrgus põhihoonel 10 m ja kõrvalhoonel 5 m. Suurim lubatud korruselisus põhihoonel 2, kõrvalhoonel 1. Hind sisaldab juurdepääsu asfalkattega teelt, tänavavalgust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini. Piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega, kuid mahasõit otse maanteelt puudub. Väga hea nähtavus.
5	Vahi alevik, Tartu vald	01.2023	225 000	35	6505	20% ärimaa, 80% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 2 hoonet, kõrgusega kuni 9 m, suurim ehitusalune pind 2620 m ² . valgustatud ja asfalteeritud juurdepääs, olemas vesi, kanalisatsioon, gaas ning elekter (32A). Piirneb Jõhvi-Tartu-Valga maanteega.
6	Soinaste küla, Kambja vald	02.2023	550 000	52	10 563	100% ärimaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud püstitada kuni 2-kordne ärihoone kõrgusega kuni 9m. Tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrass krundi

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m ²	Krundi pind, m ²	Lisainfo
						piiril. Ostuhind sisaldab liitumist elektrivõrguga (3x200A). Tehing teostatud seotud osapoolte vahel.
7	Soinaste küla, Kambja vald	01.2023	164 250	45	3650	50% ärimaa, 50% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitusalune pind 1450 m ² , elektriliitumine 6A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid toodud krundi piirini, ei piirne maanteega (maanteest eemal).
8	Kandiküla, Tartu linn	01.2022	600 000	43	13 892	Äri- ja tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, elektriliitumine 32A, tsentraalne vee ja kanalisatsiooniühenduse liitumispunkt krundi piiril, ei piirne maanteega, kuid Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahetus läheduses, nähtavus maanteelt hea, juurdepääs kõvakattega teelt
9	Kandiküla, Tartu linn	09.2022	454 300	24	19 220	20% ärimaa, 80% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 2 hoonet maksimaalse pinnaga 3650 m ² , kuni 2 korrust (kõrgus kuni 9 m). Hinna sees vee ja kanalisatsiooni liitumispunkt krundi piiril, elektriliitumine 3x32A, gaasitrass. Asfaltkattega juurdepääsutee
10	Soinaste küla, Kambja vald	08.2021	243 000	19,9	12 218	Kolmest katastriüksusest koosnev kompleksthing, üks katastriüksus 100% ärimaa, 2 katastriüksust 50% ärimaa ja 50% tootmismaa, detailplaneering kehtestatud, ehitusalune pind kokku 4930 m ² , liitumised (vesi, kanalisatsioon, gaasitrass, sidekanalisatsioon) arendusala piiril, paigaldatud elektrikiilbid (3x6A), juurdepääsuks seatud servituut, hinnas ei ole juurdepääsutee väljaehitamine
11	Räni alevik, Kambja vald	08.2021	270 000	44	6132	100% ärimaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, liitumised puuduvad, võimalik liituda tsentraalse vee- ja

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m ²	Krundi pind, m ²	Lisainfo
						kanalisatsioonivõrguga, elektriliitumine ampripõhine
12	Ropka tööstuse linnaosa, Tartu linn	03.2021	354 425	75	4699	100% ärimaa, hoonestamata, kehtestatud detailplaneering – lubatud täisehitus 40%, kinnistul on elektriliitumine, vee ja kanalisatsiooni otsad on toodud kinnistule, juurdepääs hea

Allikas: maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

4. HINDAMINE

4.1 Vara 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).

Ekspert hinnangu koostaja on seisukohal, et arvestades hinnatava vara asukohta (piirneb liiklustiheda Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega, hinnatav vara piirneb idast planeeringualaga (ärimaad)), õiguslikult lubatud ja planeeringulist situatsiooni (vt pt 2.3) (sh arvestades olukorda, mis oleks olnud, kui hüvitamise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud), füüsilist võimalikkust, finantsmajanduslikku otstarbekust, on hinnatava vara parimaks kasutuseks kasutus ärimaa sihtotstarbega krundina hoonestuse püstitamise eesmärgil.

4.2 Hindamismeetodi valik

Hindamisel on rakendatavad peamiselt kolm meetodit: võrdlusmeetod, tulumeetod ja kulumeetod. Meetodi valik sõltub peamiselt hinnatavast varast ning olemasolevast turuinformatsioonist.

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse piisava võrdlusbaasi olemasolu tõttu võrdlusmeetodit ehk turupõhist käsitlust.

Tulu- ega kulumeetodit ei kasutata, kuna need ei ole hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks hindaja hinnangul sobilikud (vastavate varade osas puudub üüritur ning hoonestamata maad ei saa kulumeetodil hinnata).

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 vara 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.

4.3 Äralõike hüvitusväärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ³	Rõhutatud kirjas väljatoodud tehingud, mis sobivad eelkõige tehingu aja, asukoha ja/või maatüki suuruse poolest.
Käibemaksu info	Kasutanud oleme ilma käibemaksuta sisendeid.
Võrdlusühik	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute pinnaühikuhindasid, kuna taoliste varadega kaubeldakse valdavalt pinnaühikuhinna alusel.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaline kohandus	Võrreldaval perioodil ei ole me hinnatavas turusektoris hinnamuutusi täheldanud.

³ Müügitehingute tabel, p.3.5.

Asukoht	Ärimaa kruntide puhul ei ole alati üheselt võimalik asukoha mõju välja tuua. Enameelistatud on kinnistud, millele on hea juurdepääs ning mis on maanteelt hästi nähtavad, juurdepääsetavad ja leitavad.
Kinnistu pindala	Üldjuhul on suuremate kinnistute tervikhinnad turul kõrgemad; ruutmeetrihinnad on kõrgemad väiksematel kinnistutel.
Tehnovõrgud	Kinnistu varustus kommunikatsioonide ja tehnosüsteemidega on turuväärtust mõjutav tegur.
Detailplaneering	Enamhinnatud on detailplaneeringuga kinnistud, kus on täpsed ehitusmahud teada.
Ligipääs	Oluline on kinnistule juurdepääsu olemasolu avalikult teelt.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju turuväärtusele on marginaalne.	

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD		
		2	4	8
Tehingu hind, €	Hindamisel lähtuti	32,00 €	46,81 €	43,19 €
Tehingu aeg:	kinnisasja pinnaühikuhinnast	407 000,00 €	552 000,00 €	600 000,00 €
Ajaldamine:		jaan.22	apr.23	jaan.22
Ajaldatud tehingu-hind:		0%	0%	0%
Asukoht:	Mari, Vorbuse küla, Tartu linn Piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteelega, nähtavus ja leitavus väga hea, väljaarendamata piirkond	Kandiküla Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee läheduses, kuid maanteelt ei ole hästi nähtav (naaberhoonestus varjab vaadet), kehvem	Ülenurme alevik Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres, nähtavus väga hea, väljaarenenud äri- ja tootmispiirkonna laiendus, mõnevõrra parem	Kandiküla Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee vahetus läheduses, maanteelt hästi nähtav, kuid ei piirne maanteelega, mõnevõrra kehvem
Kohandus		15%	-5%	5%
Kinnistu pindala (m²):	29 645	12 718	11 792	13 892
Kohandus		-15%	-15%	-15%
Tehnovõrgud:	Kommunikatsioonid puuduvad (vajalik lahendada lokaalselt)	Elektriliitumine, 32A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid krundi piiril, parem	Elektriliitumine, 6A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid krundi piiril, parem	Elektriliitumine, 32A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid krundi piiril, parem
Kohandus		-25%	-25%	-25%
Detailplaneering/ehitusõigus	Üldplaneeringu järgselt ärimaa, detailplaneering puudub	DP kehtestatud, maksimaalne ehitusalune pind 4950 m ² , täisehitus kuni 39%, oluliselt parem	DP kehtestatud, maksimaalne ehitusalune pind 3365 m ² , täisehitus kuni 29%, oluliselt parem	DP kehtestatud, maksimaalne ehitusalune pind 1450 m ² , täisehitus kuni 40%, oluliselt parem
Kohandus		-20%	-20%	-20%
Juurdepääs	Juurdepääs avalikult kõvakattega Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt üle eraomandis (servituut puudub) oleva Rähni kinnistu	Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt, parem	Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt, parem	Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt, parem
Kohandus		-5%	-5%	-5%

	HINNATAV	VÖRDLUSVARAD		
	VARA	2	4	8
Summaarne kohandus		-50%	-70%	-60%
Kohandatud tehinguhind:		16,00 €	14,04 €	17,28 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa		80,00%	70,00%	70,00%
Osakaal lõpphinna:	1,00	0,30	0,35	0,35
Kaalutud hind:	15,77 €	4,80 €	4,92 €	6,05 €

Hindamiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kõige vähem kohandatud varale antakse suurem kaal ja kõige rohkem kohandatud varale kõige väiksem kaal.

Vara väärtuseks kujuneb: $15,77 \text{ €/m}^2 \times 29\,645 \text{ m}^2 = 467\,501,65 \text{ €}$ ehk ümardatult 467 502 €.

Taandatud pinnauhikuhinnale $15,77 \text{ €/m}^2$.

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

Hinnatud tulemus on vastavate varade sektoris keskmise täpsusklassiga (+/- 10%).

4.4 Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine

Vastavalt Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 standardile EVS 875-12:2016:

Hindamisel on lähtekohaks põhimõte, et äralõike väärtus koos saamata jääva tulu ja kaasnevate kahjudega moodustavad hüvitusväärtuse. Äralõike väärtus võib, aga ei pruugi, iseloomustada kinnisasja väärtuse vähenemist. (EVS 875-12:2016, p.6.3.1)

Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. Kaasnev kahju võib olla ühekordse või püsiva iseloomuga, kuid olenemata sellest käsitletakse kaasnevat kahju hüvitusväärtuse osana ehk siis puudub käsitus, mille järgi kaasnevat kahju tuleks hüvitada perioodiliselt tulevikus. (EVS 875-12:2016, p.7.1.1-7.1.2)

KAHOS § 13 lg 1 osundab, et hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt. Järgnev lg 2 täpsustab, et otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitatakse eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju:

- 1) ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine;
- 2) detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine;
- 3) metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine;
- 4) kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenedamine.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise korra § 31 lg 2 kohaselt 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.

KAHOS § 14 lg 1 kohaselt käsitletakse kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud. Lg 2 lisab, et piiratud asjaõigusest või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu hüvitatakse kuni lepingu lõppemiseni, kui lepingu lõppemiseni on vähem kui aasta. Lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral hüvitatakse saamata jääv tulu ühe aasta ulatuses.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 32 lg 2 täpsustab, et saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid.

Antud juhul jääb ärälõikele ka metsamaa koos seal kasvava puitmaterjaliga, mistõttu on arvestatud ka ärälõikele jääva puitmaterjali väärtusega. Puitmaterjali väärtuse hindamisel on lähtutud metsakorraldaja Olavi Murumetsa kogutud algandmetele ning Kadi Lätti poolt koostatud hindamisaktist (hindamisakt on lisatud käesoleva eksperthinnangu lisasse nr 4). Kohapealne metsa ülevaatus teostati metsakorraldaja poolt 11.08.2023.

Raiutava metsa müügihind sortimentidena 4385 €.

Märkus: hindamisel ei ole arvestatud metsahindaja poolt välja toodud maa hinnaga (2700 € ehk 0,47 €/m²), kuivõrd metsa hindaja on maa hindamisel aluseks võtnud lageraiutud metsamaa kõlviku hinna, kuid antud juhul on maa väärtus hinnatud vastavalt parimale kasutusele.

Seega kujuneb ärälõikele jääva puitmaterjali väärtuseks vastavalt metsamaa hindamisaktile **4385 (neli tuhat kolmsada kaheksakümmend viis) eurot.**

Hindajale teadaolevalt puuduvad asjaolud, mis viitavad muu kaasneva kahju ja/või saamata jääva tulu tekkele.

LISA 1 FOTOD

Vaade äralõike alale (äralõige terve kinnisasja ulatuses 2,96 ha)

Äralõike ligikaudne asukoht hindaja poolt tähistatud punase pidevjoonega.




Allikas: Maa-ameti fotoladu seisuga 2023-05-10


LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa:

 Ava uues aknas
  Prindi
  Salvesta
  E-mail

Registriosa number 2614004
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Õigsuse märged  Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 26.02.2007
 Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 03.01.2014


I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	83101:003:0166	Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Mari.	2,96 ha	Maakatastri andmed üle võetud 28.12.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
5	WESICO PROJECT OÜ (registrikood 10882277)	17.12.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.12.2014. Kohtunikuabi Lii Hallikvee	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

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		Kustutatud 25.10.2012 kohtutäituri avalduse alusel 26.10.2012. Kohtunikuabi Lii Hallikvee	kehtiv
2		Kustutatud 26.12.2018 kohtutäituri avalduse alusel 2.01.2019. Kohtunikuabi Helle Roosvalt	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 25.10.2012 kohtutäituri avalduse alusel 26.10.2012. Kohtunikuabi Lii Hallikvee	kehtiv

Asutus: LAHE KINNISVARA LÖUNA-EESTI OÜ

Nimi: Grete Laanmets

Kuupäev: 28.08.2023 17:37:51









LISA 3 MAA-AMETI AVALIKU TEENUSE KITSENDUSTE ANDMED



Otsingu objekti andmed

Otsinguobjekt: Katastriüksus
Tunnus: 83101.003.0166

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Eesvoolu kaitsevöönd	21023600105800022M /6257909	21023600105800022M	160.06	Maaparandussüsteemi kollektoreesvool	21023600105800022M
	Maaparandusühistu tegevuspiirkond	80224305/6268887	80224305	29597.82	Maaparandussüsteemi tegevuspiirkond	80224305
	Eesvoolu kaitsevöönd	21023600105800021M /6965449	21023600105800021M	1868.07	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	21023600105800021M
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	21023600105800021M /6965450	21023600105800021M	270.2	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	21023600105800021M
	Sideehitise kaitsevöönd	ELA081/7115806	ELA081	8.93	Sideehitis maismaal	ELA081
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	2/7121149	2	8435.33	Maantee	2
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	22104/7123660	22104	368.89	Maantee	22104
	Maaparandushoiu-ala	2102360010580002 /13831860	2102360010580002	29598.13	Maaparandussüsteemi maa-ala	2102360010580002

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

LISA 4 METSAMAA HINDAMISAKT



Lahe Kinnisvara OÜ poolt tellitud Mari kinnistu 83101:003:0166
ärälõike hindamisakt.

Antud hinnang on koostatud 14.08.2023a. Hindamisakti koostamise aluseks on 11.08.2023
teostatud metsa hindamistööd vastavalt Lahe Kinnisvara OÜ 19.07.2023 tellimusele.

Kinnistu üldandmed:

Üldpindala (ha)	2,96 ha
Metsamaa pindala (ha)	0,58 ha
Hindamise aluseks oleva maa-ala pindala	6680m ²
Hindamise aluseks oleva maa-ala metsamaa pindala	6200 m ²
Hindamise aluseks oleva maa-ala muu kõlvikuline pindala	480 m ²
Kasvava metsa maht ärälõike metsamaa pindalal	76,6 tm

Sortimentide jagunemine ja hind			
Sortiment	Kogus (tm)	ERAMETS 2023 KESKMINE HIND eur/tm	SUMMA ERAMETS 2023 KESKMISTE hindade alusel eur
KU Jämepalk	0,50	90,46	45,23
KU Peenpalk	0,60	89,42	53,65
KU Paberipuu	0,30	58,70	17,61
KU Raidmed	0,30	14,00	4,20
HB Palk	1,30	73,00	94,90
HB Paberipuu	3,80	50,75	192,85
HB Küte	3,30	42,90	141,57
HB Raidmed	1,90	14,00	26,60
KS Palk	5,50	141,44	777,92
KS Paberipuu	23,90	74,62	1783,42
KS Küte	3,30	42,90	141,57

Metsaekspertiisid OÜ

Meeri 22, Nõo alevik, Tartumaa 61601 info@metsaekspertiisid.ee
+37253037682

KS Raidmed	6,30	14,00	88,20
LV Küte	22,80	42,90	978,12
LV Raidmed	2,80	14,00	39,20
KOKKU	76,60		4385,04

Raiutava metsa müügihind sortimentidena, eur	4 385
Maa hind (eur)	2 700
ÄRALÕIKE HINNANGULINE VÄÄRTUS KOKKU (EUR)	7 085

Hinna määramise aluseks on võetud kasvava metsa maht ja selle sortimendiline väärtus ning maa hind. Äralõike hinnanguline väärtus kokku (eur) sisaldab puidu sortimendilist väärtust ja maa hinda.

ERAMETS 2023 aasta keskmised hinnad tuginevad Keskühistule Eramets ja Eesti Puidumüügikeskusele ettevõtete poolt pakutud lõpploa ümarpuidu kokkuostuhindadele, andmed on leitavad:

<https://erametsaliit.ee/puidu-hinnainfo/>

Maa hinna väärtuse määramisel on kasutatud Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika andmeid Tartumaal Tartu linnas 2022- 2023 aasta jooksul toimunud metsamaa tehingute osas, arvestades seejuures maa-ala kõlvikulist jagunemist ning selle kitsendusi ning arenguklasse, algandmed on leitavad <http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/>

Hinnad ei sisalda käibemaksu.

Hall-lepp ning teised puuliigid on kogumalus arvestatud küttepuidu hulka. Sortimentide arvutuse aluseks on keskkonnaministri 04.01.2007 a määruse nr 2 lisa 1.

Metsaekspertiisid OÜ (tegevusluba nr KME000012)

Kadi Lätt
juhatuse liige

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.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Grete Laanmets

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige