



### **Eksperthinnang nr 035-24-VIL**

Vara: Äralõige hoonestamata kinnistust (ärimaa 100%), reg. osa nr 1712739  
Aadress: Viljandi maakond, Viljandi vald, Suislepa küla, Mardi

Väärtuse kuupäev: 18.02.2024  
Hindamisaruande kuupäev: 10.04.2024

Hüvitusväärtused: 1 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus 0,97 €/m<sup>2</sup>  
äralõike 495 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus 480 €

Kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu ei esinenud.

Koostaja: Krista Õigus  
Kutseline hindaja  
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr. 202960  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Hindaja assistent: Mirje Kallaste  
Kutseline hindaja  
Kinnisvara hindaja, tase 6, kutsetunnistus nr. 176312  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

## Sisukord

<b>KOKKUVÕTE .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid .....</b>	<b>4</b>
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk .....	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine .....	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta .....	5
<b>2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus .....</b>	<b>5</b>
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon .....	5
2.2. Hinnatava vara ülevaatus.....	5
<b>3. Hinnatava vara kirjeldus .....</b>	<b>6</b>
3.1. Asukoht .....	6
3.2. Omandisuhted .....	7
3.3. Maakasutus .....	8
3.4. Äralõige .....	11
<b>4. Turuülevaade.....</b>	<b>12</b>
4.1. Majandusülevaade.....	12
4.2. Viljandimaa hoonestatud ja hoonestamata äri- ja tootmismaade turuülevaade .....	13
4.2.1. Müügitehingud hoonestamata ärimaadega .....	16
4.2.2. Turustatavuse analüüs .....	17
4.2.3. Pakkumine .....	18
4.3. Parim kasutus.....	19
<b>5. Hindamine .....</b>	<b>20</b>
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted.....	20
5.2. Hüvitusväärtuse hindamine .....	22
5.2.1. Äralõike väärtuse hindamine .....	26
<b>6. Hindamistulemus.....</b>	<b>26</b>
<b>Lisa 1. Fotod .....</b>	<b>27</b>
<b>Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte.....</b>	<b>29</b>
<b>Lisa 3. Äralõike joonis .....</b>	<b>31</b>
<b>Lisa 4. Hoonestuõiguse leping.....</b>	<b>32</b>
<b>Lisa 5. Kirjavahetus hoonestuõiguse omaniku esindajaga .....</b>	<b>39</b>
<b>Vastavuskinnitus standardi nõuetele:.....</b>	<b>40</b>

## KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Äralõige hoonestamata kinnistust (ärimaa 100%), reg. osa nr 1712739
Aadress	Viljandi maakond, Viljandi vald, Suislepa küla, Mardi
Omanik	Live Nature OÜ (registrikood 11086815)
Katastritunnus	79704:002:1140
Sihtotstarve	Ärimaa 100%
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	2,02 ha
Kõlvikute koosseis	Haritav maa 1,96 ha, õuema 0,01 ha, muu maa 0,05 ha
Kinnistu rajatised	Mobiilsidemast, fiiberoptiline sidekaabel ELA 050
Planeeringud	Viljandi valla kehtiva <sup>1</sup> üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus põllumaa alale. Detailplaneering puudub.
Äralõike pindala	495 m <sup>2</sup>
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel kinnisasja äralõike hüvitusväärtuse hindamine. Hindamise läbiviimisel lähtutakse KAHOSE §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatust. Eksperthinnang on esitamiseks Transpordiametile.
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava varaga.
Ülevaatuse kuupäev	18.02.2024
Väärtuse kuupäev	18.02.2024
Hindamisaruande kuupäev	10.04.2024
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/24/164-1, 25.01.2024 Kirjalike hindamisaruannete koostamine riigitee 52 Viljandi–Rõngu km 25,093–41,420 Mustla–Kaubi lõigul.
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Kinnistu müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6-12 kuud. Likviidsuse hindame kõrgeks. Äralõike likviidsust hinnata ei ole võimalik, kuna tegemist ei ole turul vabalt kaubeldavate varadega ehk puudub turupraktika, mistõttu eeldatakse selle osas väga madalat likviidsust.
Hindamistulemuse täpsus	Kinnistu haritava maa hindamistulemuse täpsus on ±10%, mis on selle turusegmendi jaoks tavapärane. Äralõike hindamistulemuse täpsus on keskmisest madalam, ±20%, kuna tegemist ei ole turupõhise käsitlusega. Tegelikud tehinguhinnad võivad märgitud protsentide piires erineda.
Käibemaks	Hinnatud väärtused ei sisalda käibemaksu ja neile ei lisandu käibemaksu
VASTUOLUD	
Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel olulisi vastuolusid tegelike andmete ja avalike registrite vahel.	
HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul <b>hinnatava vara</b> aadressil <b>Viljandi maakond, Viljandi vald, Suislepa küla, Mardi</b> hüvitusväärtus:	
<b>1 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus 0,97 (null koma üheksakümmend seitse) €/m<sup>2</sup></b> <b>1 äralõike 495 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus 480 (nelisada kaheksakümmend) eurot</b> <b>Kaasnevad kahju ja saamata jäävat tulu ei esinenud.</b>	

<sup>1</sup> Kinnisasi asub Viljandi vallas, enne haldusreformi Tarvastu valla territooriumil. Endise Tarvastu valla üldplaneering on kehtestatud Tarvastu Vallavolikogu 06.02.2008 määrusega nr 10.

Hindamisaruande koostaja	Hindaja assistent <sup>2</sup>
/allkirjastatud digitaalselt/	/allkirjastatud digitaalselt/
Krista Õigus	Mirje Kallaste
Kutseline hindaja	Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr. 202960	Kinnisvara hindaja, tase 6, kutsetunnistus nr. 176312
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige	Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

## 1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

### 1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Viljandi maakond, Viljandi vald, Suislepa küla, Mardi
Registriosia nr	1712739
Vara liik	Kinnisasi (ärimaa)
Hindamise eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel kinnisasja ärälõike hüvitusväärtuse hindamine. Hindamise läbiviimisel lähtutakse KAHOSe §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatust.
Väärtuse liik	Hüvitusväärtus

### 1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

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

**Turuväärtus** (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada 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).

**Hüvitusväärtus** (*compensation*) on seotud kahjude hüvitamisega omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel. Hüvitamise 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, siis tugineb hüvitusväärtus just sellel väärtuse liigil, mis kahju suurust kõige parimini iseloomustab (EVS 875-12).

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

**Ülevaatuse kuupäev** (*date of inspection*) – kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

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

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

Maa-ametile antud kõigi autori varaliste õiguste teostamise õigus. Samuti on hindamise lähteülesannetes ära märgitud, et hindamisaruanded on vastavalt avaliku teabe seadusele avalikud, välja arvatud sellise teabe osas, millele on juurdepääs õigusaktidega kehtestatud korras piiratud.

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

<sup>2</sup> Assistent on teostanud hindamisaruande koostamiseks vajalike andmete kogumist registritest ja andmebaasidest, suhelnud hinnangu tellijaga ja hinnatav vara omanikuga.

### 1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik hindamisaruandes sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi;
- hinnataval varal ei esine varjatud puudusi, mille tuvastamine väljuks hindaja pädevusest;

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruande koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel on lähtutud eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteerinud, ning antud hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja katematerjalide laitmatust (EVS 875-4). Samuti ei ole hindaja teostanud ehitus-tehnilisi uuringuid tehnosüsteemidele.

## 2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

### 2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Tellija kirjalikud selgitused tellimuskirjas (lähteülesanne, äralõigete joonised)	25.01.2024
Kohapealne ülevaatus	18.02.2024
Live Nature OÜ juhatuse liikmega Reio Vare infovahetus telefoni teel ja kirja teel	01.04.2024
Telia Eesti AS esindajaga Raivo Lippus infovahetus telefoni teel ja kirja teel	01.04.2024, 08.04.2024
Päring Maa-ameti geoportaalist, <a href="https://geoportaal.maaamet.ee">https://geoportaal.maaamet.ee</a>	18.02.2024
Päring ehisregistrist, <a href="https://www.ehr.ee">https://www.ehr.ee</a>	27.03.2024
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	27.03.2024
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, <a href="https://kinnistusraamat.rik.ee">https://kinnistusraamat.rik.ee</a>	27.03.2024
Avalike kinnisvaraportalide andmed, <a href="https://kinnisvara24.delfi.ee">https://kinnisvara24.delfi.ee</a> , <a href="https://www.kv.ee">https://www.kv.ee</a>	27.03.2024
Viljandi valla koduleht. Endise Tarvastu valla üldplaneering on kehtestatud Tarvastu Vallavolikogu 06.02.2008 määrusega nr 10. <a href="https://www.viljandivald.ee/tarvastu-uldplaneering">https://www.viljandivald.ee/tarvastu-uldplaneering</a>	27.03.2024
Detailplaneeringute info päring planeeringuteregister, <a href="https://viljandivald.ee/">https://viljandivald.ee/</a>	27.03.2024


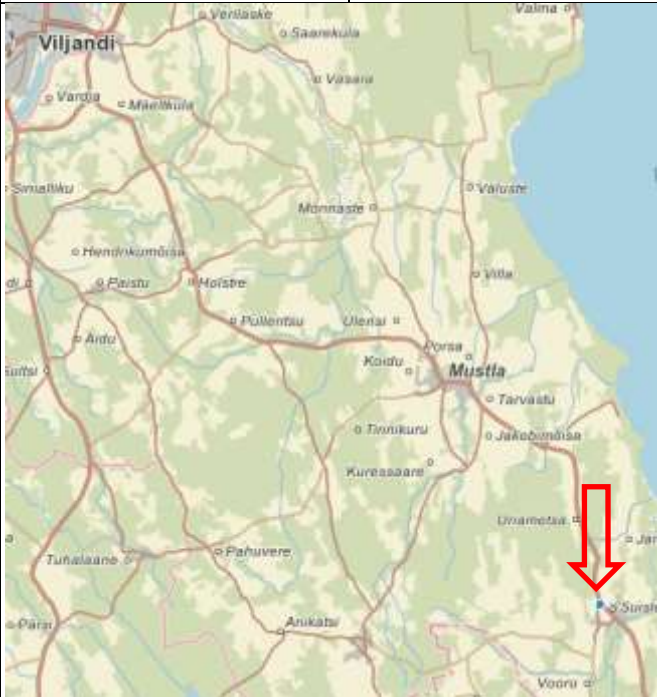
Allhange	Puudub
----------	--------

### 2.2. Hinnatava vara ülevaatus


Ülevaatus kuupäev	18.02.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Krista Õigus ja kutseline hindaja Mirje Kallaste
Ülevaatus juures viibinud isik	Ülevaatus teostatud iseseisvalt.
Ülevaatus ulatus	Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara äralõike osa.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud. Kinnistu piire hindajale looduses ettenäidatud ei ole.

### 3. Hinnatava vara kirjeldus

#### 3.1. Asukoht

Makroasukoht		
Paiknemine		Hinnatav vara asub Viljandi maakonnas Viljandi vallas Suislepa külas, 52 Viljandi-Rõngu tee ääres ning piirneb lisaks hoonestatud kinnistuga ja 24197 Suislepa teega.
<div></div>		
Allikas: <a href="http://www.maaamet.ee/">http://www.maaamet.ee/</a>		
Mikroasukoht		
Iseloomustus	Tegemist on hajaasustusalaga, ümbrusesse jäävad valdavalt põllu- ja metsamaad, vähesed üksikelaamud koos abihoonetega. Maakonna keskus, Viljandi kesklinn, paikneb ca 35 km kaugusel kagu suunas.	
Konkureerivad turupiirkonnad	Viljandi vald ja selle lähialad. Ca 30 km raadiuses on mitmed äri- ja toomisettevõtted.	
Piirkonna hoonestus	Ümbruskonna hoonestuse moodustab valdavalt hõredam hoonestus (üksikelaamud ja nende abihooned, n-aegsed laudad jms).	
Infrastruktuur	Sotsiaalobjektid ja teenindusasutused	Kaubanduskeskus-meelelahutus
	Viljandi linnas ja Mustla alevikus	Viljandi linnas
Haljastus ja heakord	Rohkelt looduslik madal- ja kõrghaljastus	
Veekogud	Puuduvad	
Õhu saastatus ja müra	Müra- ja saastatuse tase vara vahetus ümbruses on keskmine, sest vara asub suurema maantee ääres.	
Juurdepääs	Juurdepääs 52 Viljandi-Rõngu teelt, tugimaantee, asfalteeritud ja avalik ja Suislepa-Leebiku teelt, kõrvalmaantee, püsikattega ja avalik.	






<p><b>Tee skeem</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kohalik tee</li> <li>Eratee</li> <li>Metsatee</li> <li>Põhimaantee</li> <li>Tugimaantee</li> <li>Kõrvalmaantee</li> <li>Ramp, ühendustee</li> <li>Muu riigitee</li> <li>trassi osa</li> </ul>	 <p>Allikas: <a href="https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister">https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister</a></p>
Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Avalikud puhkealad asuvad ca 1 km raadiuses.
Parkimine	Piirkonnas parkimine tasuta. Ümbruses parkimisvõimalused sõiduteedel.
Ühistransport	Läheduses, ca 620 m

### 3.2. Omandisuhted

Registriosi number	1712739
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Live Nature OÜ (registrikood 11086815)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosi I jaos	Puuduvad
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriosi III jaos	<p>Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Hoonestusõigus on tasuline. Püstitatud raadioside masti koos moodulhoone ja piirdeaia sihtotstarbe ja ehitiste korrashoiu tingimused vastavalt punktile 4, hüvitus ja ehitiste saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel on määratud vastavalt lepingu punktile 7. Hoonestusõigus kehtib alates sissekandmise päevast. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosi number 2494739.</p> <p><i>Hindaja on tutvunud lepinguga ning arvestanud selle mõjusid vara turuväärtuse hindamisel.</i></p> <p><i>Hoonestusõigus kehtib veel 28 aastat (hakkas kehtima alates 5.04.2002) ning hoonestaja maksab omanikule hoonestusõiguse ees tasu, mille suurus on lepingu sõlmimise ajal (24 000) krooni ehk 1533,88 eurot aastas.</i></p> <p><i>Hindaja on seisukohal, et hoonestusõigus seab hinnatava vara kasutusele olulisi piiranguid ja mõjutab seega selle turuväärtust. Kuna omanik saab hoonestusõiguse eest igaaastast tulu siis maatüki väärtus kujuneb prognoosiperioodil laekuvate rahavoogude summast. Hindamisel on hoonestusõiguse aastatasuga arvestatud.</i></p> <p><i>Eksperthinnangu lisas nr 3 on toodud hoonestusõiguse lepingu väljavõte.</i></p>
Vara hüpoteegi kanded registriosi IV jaos	<p>Puuduvad.</p> <p><i>Eksperthinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistriosi väljavõte.</i></p>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	<p>Elektripaigaldise kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.</p> <p><i>Kitsendused mõju vara väärtusele ei avalda, sest ei piira selle sihipärast kasutust.</i></p>

Kitsenduste kaart ja loetelu:




Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m <sup>2</sup> )
	Sideehitise kaitsevöönd	3545.15
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	8740.3
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	286.22

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

Rendilepingud	Puuduvad
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas ekspert hinnangus hinnatud vara turuväärtust.

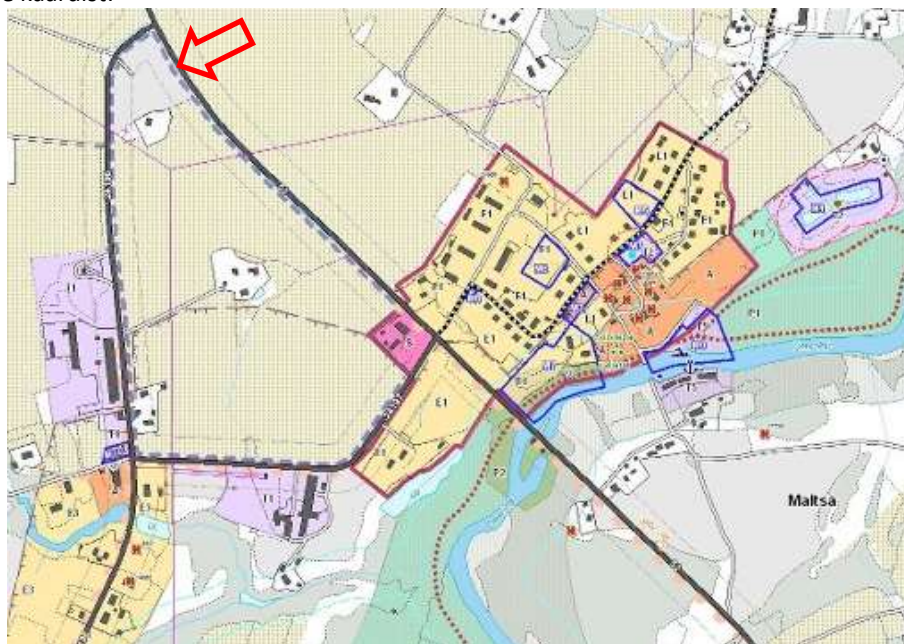
### 3.3. Maakasutus







Katastritunnus	79704:002:1140
Ortofoto	 <p>Allikas: <a href="http://geoportaal.maaamet.ee">geoportaal.maaamet.ee</a></p>
Sihtotstarve	Ärimaa 100%



Kinnistu pindala	2,02 ha
Kõlvikute koosseis	Haritav maa 1,96 ha, õuemaa 0,01 ha, muu maa 0,05 ha
Üldplaneering	Viljandi valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus põllumaa alale.









Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse kaardist:

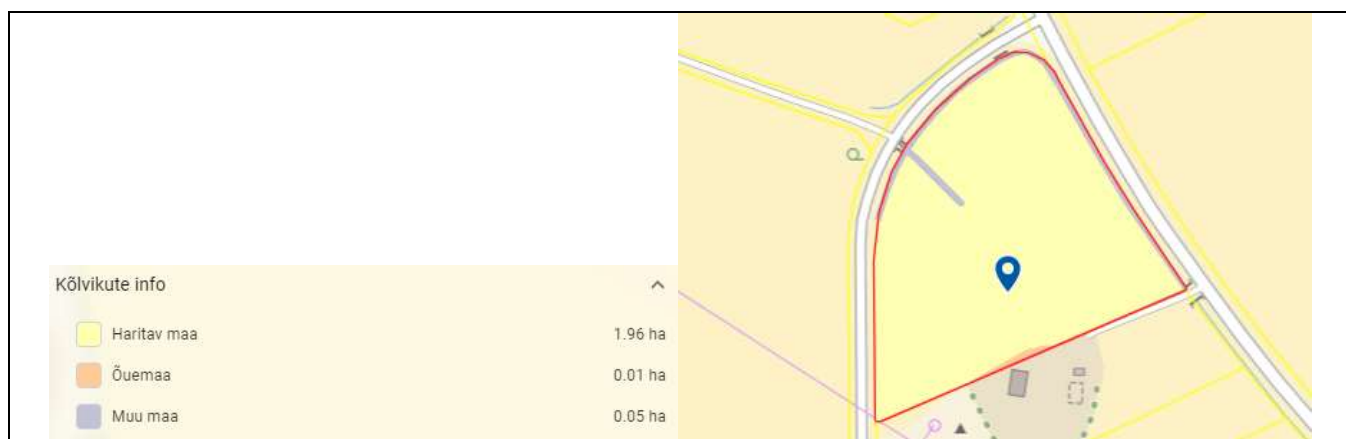


-  Õu hoonetega
-  Reserveeritud segahoonestusala
-  Metsamaa
-  Põllumaa
-  Muud alad (summeeritud lagedad alad, põõsastikud)
-  Väärtuslik põllumaa

Allikas: Viljandi valla üldplaneering

Detailplaneering	Puudub
Detailplaneeringu joonis: Puudub	
Miljööväärtuslik planeering	Puudub
Miljööväärtusliku ala joonis: Puudub	
Kuju, reljeef	Kinnisasjast tehtav äralõike kuju on valdavalt kitsas siilakas, tasase reljeefiga. Piirneb maanteega, kinnistu on korrapärase kujuga, kompaktne.
Hooned	Puuduvad
Rajatised	Mobiilsidemast, fiiberoptiline sidekaabel ELA 050
2022 maa hindamise alusel väärtus (€/m <sup>2</sup> )	Maa maksustamishind (alates 01.01.2024) Ehitusmaa 0,42 €/m <sup>2</sup>
Perspektiivne boniteet	50 (KI muldadel)
Mullastik	Kinnistu mullastiku näitajad on valdavalt head ehk valdavalt on tegemist põllutüübilise maaga (mulla nimetus KI) <b>Leetjad mullad (KI)</b> on kõrge produktiivsusega ja sobivad kõikide põllukultuuride kasvatamiseks.

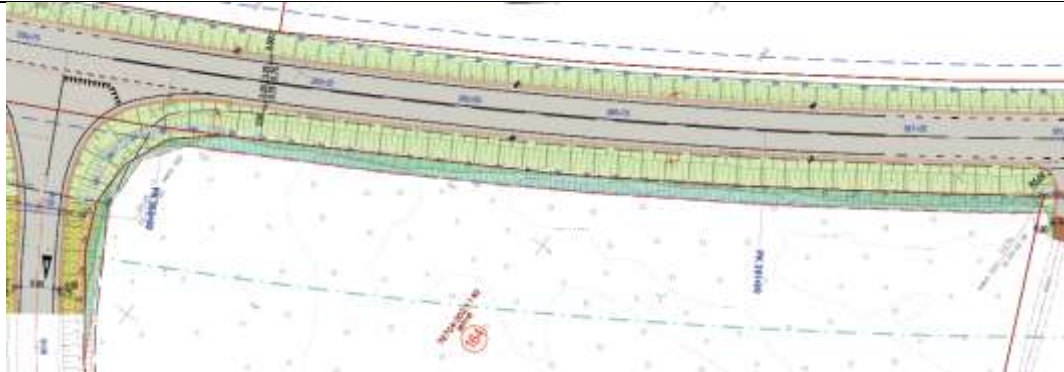
	 <p>Allikas: <a href="https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/mullakaart">https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/mullakaart</a></p>	
PRIA	Haritav maa ei ole PRIA-s põllumassivide registreeritud.	
Põllumassiivi kaart	 <p>Allikas: PRIA põllumassiivide kaardirakendus</p>	
Maaparandussüsteemid	Maaparandussüsteemide kaardirakenduse info kohaselt ei jää kinnistu maaparandussüsteemide võrku.	
	 <p>  Maaparandusehitise eesvool  Maaparandusehitise kollektoreesvool  Maaparandusehitise reguleeriv võrk </p> <p>  Maaparandussüsteem (KPOIS)  Riigi poolt korrashoitavad ühiseesvoolud </p>	
Kõlvikute koosseis kõlvikute kaardirakendusel	Haritav maa 1,96 ha, õuema 0,01 ha, muu maa 0,05 ha. Hinnatav äralõike osa jääb muu maa kõlviku ja haritava maa kõlviku alale.	



Allikas: [geoportaal.maaamet.ee](http://geoportaal.maaamet.ee), Katastriüksuse kõlvikute päringu kaardirakendus

Piirded	Äralõike osas puuduvad
---------	------------------------

### 3.4. Äralõige

Äralõike pindala	Tellija esitatud andmetel on kokku äralõige 495 m <sup>2</sup> . Äralõige moodustab kinnistu pindalast 2,45 %.
Asukoht	Vastavalt hindajale esitatud 52 Viljandi-Rõngu tee lõigu rekonstrueerimise joonisele paikneb äralõige kitsa ribana piki kinnistul maantee äärset osa mille sisse jääb osaliselt ka rohtunud teeperv ja rohtunud ala. Äralõige jääb maantee kaitsevööndisse.
Äralõike kirjeldus	Äralõiked on kitsama siilu kujulised. Äralõigete alal on teeperv ja rohtunud teeperv ning osaliselt haljastatud ala. Tellija poolt hindajale looduses äralõike piire ei näidatud. Tulenevalt oma pindalast, kujust ja paiknemisest äralõige eraldiseisvana ärikondlikku ehitusõigust ei oma – tegemist on turule mittesuunatud varaga. Äralõige piirneb valdavalt mobiilmasti teeninduseks vajaliku alaga.
Äralõike paiknemine	 <i>Allikas: Lähteülesanne</i>
Kinnistul kavandatud tegevuste kirjeldus:	Raadamine, sidekaabli nihutamine, kraavi rajamine, nõlvade planeerimine ja haljastamine.
PRIA	Äralõikel olev maa ei ole põllumassiivina registreeritud
Mullastik	Kinnistu äralõikel mullastiku näitajad on valdavalt head ehk valdavalt on tegemist põllutüübilise haritava maaga (valdavalt mulla nimetus KI, LP)
Äralõikel ehitised	Puuduvad
Äralõike tehnosüsteemid	Sidekaabel
Äralõike mõju	Arvestades äralõike pindala, kuju ja paiknemisega ning allesjääva maaüksuse nimetatud parameetrite ja olemusega, on hindaja seisukohal, et äralõike võõrandamisel on allesjääva maaüksuse senisel otstarbel kasutamine jätkusuutlik, vara omanikule ei kaasne olulise tähtsusega kahju, sh negatiivset mõju vara turuväärtusele kuna vastavalt hoonestusõiguse lepingule hoonestusõiguse tasu kinnistu pindala vähenemisega ei muutu.

## 4. Turuülevaade

### 4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Majandus on tõusu lävel<sup>3</sup>

Eesti Panga värske prognoosi kohaselt on kahe langusaasta järel paranenud tingimused majanduse kasvule pöördumiseks. Energia ja muu toorme hinnad on langenud, hinnatõus on aeglustunud ning inimeste ostujõud Eestis ja Euroopas on paranemas. Lisaks on Eesti ettevõtted aktiivselt tegelemas konkurentsivõime parandamisega. Selle aasta jooksul on oodata majanduse elavnemist, kuigi aasta koondtulemus jääb möödunudle veel alla. Järgmiseks kaheks aastaks prognoosib keskpank umbes 3% suurust majanduskasvu.

Tingimused majanduse kasvule pöördumiseks on paranenud. Eesti majandus on kahanenud kaks järjestikust aastat, mis on varasemate langustega võrreldes pikem ja vinduvam. Selle on tinginud üksteist võimendanud takistuste kuhjumine, mille osas on praeguseks siiski juba näha leevenemist või on leevenemine lähiajal suure tõenäosusega juhtumas. Majandusaktiivsuse tõusule aitavad kaasa toormete ja energiakandjate hinnalangus varasematelt kõrgtasemetelt, tarneprobleemide vähenemine, euro soodsam vahetuskurss, aeglaseks muutunud hinnatõus ning oodatav Euroopa Keskpanka intressimäärade alanemine. Paranemise kursil jätkab ka inimeste ostujõud, mis ergutab tarbimiskulutusi ja majanduskasvu. Tööturu tugev vastupanuvõime senistele raskustele on majanduskasvu tekkele heaks pinnaseks, sest suure hõive ja madala töötuse korral jaguneb ostujõu tõus ja tarbimisvõime ühiskonnas ühtlasemalt.

Majandusaktiivsus suureneb, kuid aegamisi. Energiakriisi mõjude hääbumine ja inflatsiooni aeglustumine suurendab inimeste ostujõudu Eestis. Samad tegurid parandavad tarbijate ostujõudu ka välisurgudel, mis annab olulise panuse tugevalt kannatada saanud ekspordivõimaluste paranemisse. Samas oodatakse Euroopa majanduse jõulisemat kasvu alates järgmisest aastast. Eestit mõjutab lisaks ka see, et meie traditsioonilistel eksporditurgudel on seis keerukam kui Euroopas tervikuna, seda ennekõike Skandinaavias ja Saksamaal. Suur osa Eesti ettevõtete tootmisvõimsusest on nõrga nõudluse tõttu seisnud jõude, s.t majandusel on olemas potentsiaal ka väga tugevaks kasvukiirenduseks. Kuna see eeldaks hüpet ekspordis nõrga väliskeskkonna kiuste, on siiski tõenäolisem, et uus kasvutsükkel areneb vaoshoitult ja tugevamat majanduskasvu võib Eestis oodata alates 2025. aastast. Ekspordivõimalusi suurendab uutele turgudele sisenemine, millele ettevõtted on järjest enam rõhku panemas, kuid ka need võimalused avanevad ajapikku.

Eesti ettevõtted tegelevad aktiivselt konkurentsivõime parandamisega. Ettevõtete hinnapõhine konkurentsivõime pole enam sama suure löögi all kui aasta-kaks tagasi, ent ettevõtete kulubaas on siiski varasemaga võrreldes kõrgem. See nõuab tootmist Eestis suurema tõhususe, aga ka innovatsiooni suunas, millega kõik ettevõtteid ilmselt kaasa minna ei suuda ja seetõttu jätkub tootmisressursside ümber paigutamine valdkondade ja ettevõtete vahel. Jätkunud on trend, kus inimesed vahetavad väga aktiivselt töökohti ja liikumine on toimunud valdkondadesse, millel läheb suhteliselt paremini. See näitab, et ettevõtjad on kohanenud ning suudavad luua uusi ja ahvatlevaid töökohti. Ühtlasi on see olnud üks põhjustest, mis on hõivel lasknud püsida majanduslangusest hoolimata. Lisaks sellele on hõivet säästnud ka töötundide vähenemine, mis on toimunud valdavalt töötajate omal soovil ja tööandjatel tuleb ka edaspidi hakkama saada muutunud tööaja eelistustega.

Riik on majanduslangust pehmendanud, kuid see on suurendanud eelarvepuudujääki. Valitsemissektor on eelarve puudujäägi suurendamisega lisanud majandusse täiendavalt raha, millest osa on ergutanud ka nõudlust ja piiranud majanduslanguse ulatust. Kui valitsuskoalitsioon jätkab praeguseks seadustatud maksumuudatustega varasemalt välja kujunenud kulutaseme juures, siis süveneb eelarvepuudujääk ja stimuleerimise ulatus tuleval aastal veelgi. Seejuures kujuneb 2025. aasta majanduskasv eeldatavalt juba üsna kiireks ja sestap pole riigi täiendavat eelarvetuge majandusele enam vaja. Arvestades seni majanduskasvu takistanud põhiprobleemide olemust – raskustes eksporditurud, tarneraskused, kallis energia, osade ärimudelite lõppemine sõjaga seonduvalt, hinnapõhise konkurentsivõime kadu – siis neid probleeme täiendav riigipoolne kulutamine olulisel määral ei leevenda. Järjest enam tõuseb aga päevakorda vajadus kahandada struktuurset ehk püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki. Järgmistel aastatel on väljakutseks mitte ületada 3% puudujäägi piiri, mis lisaks riigirahanduse jätkusuutlikule rajale suunamise vajadusele läheks vastuollu ka Euroopa Liidu ühiste reeglitega. Fiskaaldistsipliini taastamine on oluline võla kuhjumise vältimiseks ja oluline on ka, et puudujäägist väljumine ehk fiskaalstiimuli eemaldamine toimuks viisil, mis ei kahjustaks majanduse kasvuvõimalusi.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad:

	2022	2023	2024*	2025*	2026*
--	------	------	-------	-------	-------

<sup>3</sup> Eesti Panga majandusprognoos seisuga 26.03.2024



majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,98	37,68	39,38	41,48	43,43
majanduskasv püsihindades (%)	-0,5	-3,1	-0,6	3,2	3,1
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,2	2,4	1,9
töötus (%)	5,6	6,4	7,6	7,2	6,8
keskmine brutopalk (eurodes)	1645	1832	1959	2049	2147
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,4	6,9	4,6	4,8
eelarvetasakaal (% SKPst)	-0,8	-3,4	-3,2	-4,4	-3,5

\* Prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

Maa-ameti kinnisvataturu aastaülevaate<sup>4</sup> põhjal järjekordsetest kriisidest räsitud aasta viis kinnisvaraturu tehingute arvu ja koguväärtuse 2023. aastal langusesse.

Eesti kinnisvaraturul toimus 2023. aastal kokku 51 107 võõrandamistehingut, millest 40 584 olid ostu-müügitehingud. 2022. aastaga võrreldes vähenes tehingute arv 2023. aastal 29%, sh ostumüügitehingute arv 16%. Vähenenud nõudlus mõjutas ka kinnisvaraturul kaasatud rahalise kapitali kogumahtusid, kuid hinnatasemed vähenenud nõudluse taustal veel oluliselt ei langenud. Tehingute koguväärtus vähenes võrreldes 2022. aastaga 17% võrra, olles 5,0 miljardit eurot.

2023. aastal toimus enim tehinguid korteriomanditega (55,1%) ning kinnisasjade osakaal koguarvust vähenes mõnevõrra (44,4%). Seejuures oli hoonestusõiguste osakaal väga väike (0,4%). Nii korteriomanditega kui ka kinnisasjadega tehtud tehingute koguarv vähenes aastaga vastavalt 16% ja 17%. Korteriomanditega tehtud tehingute koguväärtus vähenes aastaga 0,31 miljardit eurot. Kinnisasjadega tehtud tehingute koguväärtus langes samuti aastaga 0,52 miljardit eurot ning langusesse panustasid enim elamumaa sihtotstarbega kinnisasjad.

Hoonestamata elamumaa mediaanhinnad varieerusid 2023. aastal maakondade lõikes oluliselt. Kui madalaimate mediaanhindadega olid Ida-Viru ja Jõgeva maakond, vastavalt 9000 ja 10 000 eurot, siis kõrgeima mediaanhinnaga oli Harju maakond, kus mediaanhinnaks oli 100 000 eurot.

Haritava maa hektari mediaanhind oli 2023. aastal 6500 eurot, mis on umbes neljandiku võrra suurem kui 2022. aastal. Kõrgeim haritava maa hinnatase oli 2023. aastal Jõgeva ja Põlva maakondades. Kasvava metsaga metsamaade mediaanhinnaks terves Eestis oli ligi 7139 eurot hektari kohta.

## 4.2. Viljandimaa hoonestatud ja hoonestamata äri- ja tootmismaa turuülevaade

2023. aastal on ärikinnisvaraturg jätkanud madala likviidsuse trendil ehk jätkuvalt on turg suhteliselt loid. Eelkõige on see tingitud majanduskeskkonna muutustest, kus peamiselt kasvanud euribor on mõjutanud investeerimiskliimat negatiivselt, sest selle kallinemine omab negatiivset mõju puhaskasumile ja rahavoogudele.

Vähene likviidsus peegeldub ka ostjate ja müüjate erinevas arusaamas varade hindadest. Kuivõrd müüjatel olulisi raskusi varaga seotud kapitalikuludega, s.h. laenu teenindamisega, ei ole, siis ei ole müüjatel olulist huvi vara müüa. Teisalt on just ostja see, kes reeglina laenuga vara soetades on valiku ees, kas vara soetada kehva tootlusega ja seejärel tõsta kiiresti renti, või oodata turuolukorra muutusi ja seejärel soetada vara soovitud tootlusega. Ehk järelkult soovib ostja soetada vara madalama hinnaga.

Äripindade rendihindade kasv ei ole viimasel aastal olnud võrdeline infaltsiooni kasvuga, sest rendileandjad soovivad keerulisemas majanduskeskkonnas hoida stabiilset rahavoogu ja vähest vakantsust. Viimane on ka põhjus, miks vakantsimäär on kasvanud suhteliselt tagasihoidlikult.

Pakkumise pool on samuti suhteliselt tagasihoidlik, sest avalikku pakkumisse ei ole jõudnud veel piisavalt atraktiivse hinnaga varasid, et müüjatel oleks huvi oma vara potentsiaalne müügitulu uuesti investeerida ja seeläbi uut tootlust genereerima hakata. Tõenäoliselt on varjatud ehk mitte avalikkusele suunatud pakkumisi siiski rohkem.

Ärikinnisvaraturul on lao- ja tootmispindade sektor lähimineviku kobarkriisides kõige paremini vastu pidanud, aga nüüd on seda sektorit mõjutav oluline näitaja, meie peamised eksportturud, suhteliselt kaua olnud kehvast olukorrast. See on vähendanud siinse sektori kindlustunnet ning see väljendub ka üsna selgelt ka ostu-müügitehingute aktiivsuses.

<sup>4</sup> Maa-amet, Eesti Kinnisvaraturg 2023, 08.02.2024 (<https://maaamet.ee/media/2980/download>)



Lisaks ärikinnisvara üldise atraktiivsuse vähenemisele mõjutasid 2023. aasta lao- ja tootmispindade sektorit kehvad majandusnäitajad nagu Eesti majanduse langus ja meie lähiriikide ehk meie jaoks peamiste eksporditurgude kehv majandusolukord.

Ostu-müügitehingute aktiivsus jätkas langust, kuid üürihindades ei ole senimaani negatiivset mõju täheldada. Pigem on hinnad olnud kasvavad, kuid siiski väiksemal määral võrreldes inflatsiooniga, millega enamus lepinguid on indekseeritud. Inflatsioonist madalam üürihinna kasv on aidanud hoida sektori vakantsuse kasvu suhteliselt tagasihoidliku. Ent vakantsus on kasvanud ja vabade pindade täituvusaeg on varasemaga võrreldes pikenenud. Jätkuvalt on surve tulumäärade kasvuks, mida lisaks sektori üldisele ebakindlusele võimendavad kõrge intress ja kehvad majanduslikud väljavaated.

Vähem aktiivne on vanemate tootmishoonete turg (laudad, puidutööstused, laohooned jms), kuid soodsa hinna tõttu siiski on mõningane nõudlus antud varade vastu olemas. Vanemad hooned sõltuvalt hoonete seisukorrast renoveeritakse, lammutatakse või lammutatakse osaliselt sõltudes ostuhuvilise eesmärkidest. Eelistatakse eelkõige suuremate keskuste lähedust (eelkõige Viljandi linna lähedus), head juurdepääsu ja väljakujunenud infrastruktuuri. Müügiperioodid vanematel õigesti hinnastatud hoonetel on üldjuhul kuni aasta, kuid üle turuhinnaga müügiobjektide likviidsus on madal ja müügiperioodid võivad olla aastate pikkused.

Peamised kaasaegsetele lao- ja tootmispindadele esitatavad kriteeriumid on järgmised:

- Asukoht nii üldisemas plaanis (paiknemine tootmiseks ja ladustamiseks homogeenses piirkonnas, magistraalide lähedus, logistiliste lõpp-punktide lähedus, hea nähtavus) kui ka juurdepääsutingimuste osas (hea juurdepääsetavus magistraaltänavatelt ja suurematelt teedelt ka suurema gabariidilistele veokitega);
- Planeeringu funktsionaalsus (piisav töökõrgus, ruumikuju peab olema efektiivne (avatud), mis vastavalt vajadusele võimaldab ka vaheseinte lisamist);
- Põranda kvaliteet (tasane, piisava kandejõuga, kulumiskindel);
- Kaasaegsed tehnilised lahendused (hea kauba juurdepääs ja laadimissillad, ventilatsioon);
- Tehnovõrgud (piisavate võimsusvarudega; vesi, kanalisatsioon, gaas, küte);
- Optimaalses mahus olme- ja kontoripinna olemasolu (kuni 10% kogupinnast);
- Tööjõu ja ühistranspordi olemasolu läheduses.

Majanduskeskkonna järkjärgulisest paranemisest on viimasel aastal muutunud ärikinnisvara turu aktiivsemaks aga eelmisel aastal hakkas tehingute arv tagasi vähenema. 2023 aastal teostati Viljandi maakonnas hoonestatud ärimaaga 10 müügitehingut ja hoonestatud tootmismaaga 14 müügitehingut. Võrreldes 2022. aasta näitajatega on hoonestatud tootmismaa tehingute arv langenud 14 tehingu võrra (50%) ja ärimaa tehingute arv on langenud 2 tehingu võrra. Hoonestatud tootmismaa keskmine hind oli 2023 aastal maakonnas kokku 161 647 € ja hoonestatud ärimaal 158 391 €. Kuna 2021 aastal tehti Viljandis mitu kõrgema hinnaga tehingut siis need tõstsid tehingute keskmise hinna oluliselt kõrgemaks, võrreldes hilisemate aastatega ning ei iseloomusta turu äri- ja tootmisturu üldist toimimist maakonnas.

Ärikinnisvara turg on aktiivsemaks muutunud eelkõige nõudluse osas. Nõudlust on varadele, mis paiknevad Viljandi linnas ja selle vahetus läheduses hinnatasemega on kuni 200 000 €. Kuna väikelinnades on äripindade tasuvusaeg väiksem, on Viljandis hinnad tõusnud ning soovitakse omandada rahavooga objekte. Nõudlus on heas asukohas paiknevate üürilepingutega varadele, mille vakantsus on madal. Selliseid varasid on Viljandis vähe ja pakkumishinnad siiski üsna kõrged. Viljandi linnas on ostetud ka mitmeid korterelamuid rahavoo eesmärgil. Kuid valdavalt on müügitehinguid teostatud varadega, mis vajavad remonti.

Järjest olulisemaks on muutunud paiknemine südalinnas või hea autodega ligipääs ja piisavad parkimisvõimalused, seetõttu on jätkumas kaubanduspindade koondumisele suurtesse äri- ja kaubanduskeskustesse, kus on suured parklad ning kõik teenused on võimalik kätte saada ühest kohast. Vakants on madal kesklinnas suuremates ärihoonetes Centrum, Centrum 2 ning UKU keskustes ja pinna vabanedes leiab see peatselt ka uue üürilise, kesklinnast ja peatänavast eemal väiksemates kaubanduskeskustes on vakantseid pindasid ja võib on märgata üürnike liikumist.

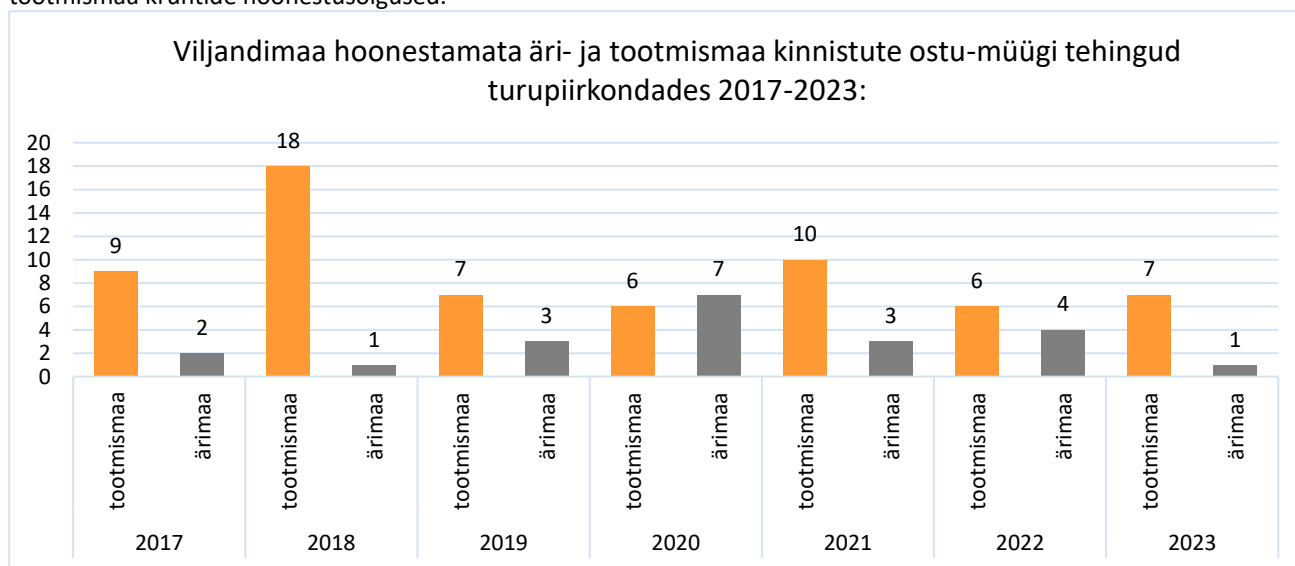
Kaubanduspinnad koonduvad peamiselt kaubanduskeskustesse ning teistes piirkondades olevad äripinnad jäänud toidlustus-, büroo- ja teeninduspindadena kasutuseks, raamatupidamisteenuse, ilu-, massaaži ja teiste sarnaste teenuste osutamiseks. Samas on ehitatud ja rekonstrueeritud ka uusi ärihooneid. Kesklinnas asuva kaubanduskeskuse Uku Keskus laiendus valmis 2022 aastal, ehitustööde tulemusena valmis keskuse neljas ja viimane laiendus, millega lisandus 975 ruutmeetrit üüripinda. 2022 valmis ka Reinu põik 4 laohooned (pinda 793,9 m<sup>2</sup>, ja aasta lõpus valmis Reinu tee 30 kaasaegne äri- ja laohooned, suletud netpinnaga 1351,6 m<sup>2</sup>.

2023 aasta alguses valmis Reinu põik 7 uus tööstushooned pinnaga 1561,3 m<sup>2</sup>. Hooneid on ehitatud peamiselt omakasutusse vara omanike poolt, üksikud hooned on ehitatud väljaüürimise eesmärgil.

Samuti alustati 2021 aastal kesklinnas Viljandi uue maakonna haigla ja tervisekeskuse Tervikum ehitamist, mille eesmärk on rajada 23 000 m<sup>2</sup> suuruse netopinnaga uus ja innovaatiline tervishoiukompleks 2025. aastaks.

Viljandi maakonna siseste linnade äri- ja tootmishoonetele on nõudlus keskmine, samas nõudlus hajaasustuspiirkondade, külade ja väiksemate asulate äri- ja tootmismaa vastu väheaktiivne. Müüakse valdavalt vanemaid remonti vajavaid tootmishooneid ja töökodasid. Ostjateks on valdavalt kohalikud ettevõtted ja varem pikaajaliselt sama vara üürinud ettevõtted. Valdavalt ostetakse kinnistuid omakasutusse, üüriturg on olemas kaubandus- ja büroopindadel. Rahuldavas või remonti vajavas seisukorras endiste lautade ja töökodade hinnatase jääb enamasti vahemikku 20 000-80 000 €.

Nõudlus on tõusnud hoonestamata tootmismaa vastu, kuigi ettevõtjad vajavad tootmise laiendamiseks maad. 2023. aastal müüdi Viljandi maakonnas 7 hoonestamata tootmismaad ja 1 hoonestamata ärimaa kinnistu. Võrreldes 2022. aasta näitajatega on hoonestamata tootmismaa tehingute arv tõusnud 1 tehingu võrra aga ärimaa tehingute arv langenud 3 tehingu võrra. Samas pakkumine Viljandi vahetus ümbruses on väga väike. Valdavalt on müügis linnale kuuluvad väiksema pinnaga tootmismaa kruntide hoonestusõigused.



Viljandi maakonna hoonestamata äri- ja tootmismaa hinnastatistika Maa-ameti andmetel.

Eelkõige on nõudlus tehnovõrkudega varustatud tootmismaa järgi Viljandi linnas ja selle lähiümbruses, suurte kommunikatsioonideta maatükkidel on likviidsus tänases situatsioonis endiselt madal. Kõrgemad on hinnad linnadest ja suuremate asulatest kuni 10 km kaugusel asuvatel kinnistutel, milleni on hea juurdepääs või suuremate asulate juures, kus olemasolevad tootmisettevõtted soovivad laiendada. Hoonestamata tootmismaa kruntide hinnad on Viljandi linnas ja linna lähedal jäänud vahemikku 5 - 20 €/m<sup>2</sup>.

Ehitushinnad on tõusnud ning seetõttu ettevõtted eelistaksid osta valmis hoone aga Viljandis on tootmishoonete pakkumine väga väike. Viimastel aastatel on kujunenud trendiks ehitada ettevõttele sobiliku suuruse ja tehnovõrkudega hoone või laiendada olemasolevat. Näiteks suuremate ettevõtetest on oma tegevust laiendanud Toom Tekstiil AS, Viljandi Aken ja Uks AS. 2023 aasta alguses on algatanud detailplaneeringu mööblitehase hoone laiendamiseks Baltest Mööbel OÜ. Väiksematest piirkondadest on puidutöökodadest tootmispinda juurde ehitamas Mulgi vallas Karksi küla keskuses Puidukoda OÜ ja Karksi-Nuia linnas Holttem AS.

Viljandi linnas on viimastel aastatel tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks algatatud ja kehtestatud mitmed detailplaneeringud. 2023 aastal kehtestati Viljandis Riia mnt 1 kinnistu detailplaneering, kus 9388 m<sup>2</sup> krundile määrati ehitusõigus kuni 3300 m<sup>2</sup> hoonele, sinna plaanib jaemüüja Lidl ehitada kaubandus- ja teenundushoone. Samuti kehtestati detailplaneering Tähe tn 13a olemasolevate tootmishoonete laiendamiseks ja Tallinna tn 58 planeeritakse ärihoone laiendust, milles ehitatakse ümber hoone 1-korruselise osa 3-korruseliseks.

			Pindala(m2)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)			
		Arv	Keskmine	Kokku	Min	Max	Min	Max	Mediaan	Keskmine
2017	tootmismaa	9	4 894,90	355 108	1	240 000	0,00	86,83	1,78	12,51

			Pindala(m2)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)			
		Arv	Keskmine	Kokku	Min	Max	Min	Max	Mediaan	Keskmine
	ärimaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***
2018	tootmismaa	18	10 642,20	231 244	113	87 616	0,30	20,46	1,49	3,34
	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***
2019	tootmismaa	7	26 956,70	243 546	84	73 000	0,25	110,46	1,83	17,31
	ärimaa	3	***	***	***	***	***	***	***	***
2020	tootmismaa	6	11 971,20	164 360	99	100 000	0,16	4,94	1,63	2,30
	ärimaa	7	4 073,70	189 769	1 000	81 101	0,41	17,70	4,21	6,31
2021	tootmismaa	10	16 990,50	1 266 270	500	858 000	0,13	27,13	1,36	4,32
	ärimaa	3	***	***	***	***	***	***	***	***
2022	tootmismaa	6	7 076,00	91 246	80	67 200	0,13	9,65	2,68	4,07
	ärimaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***
2023	tootmismaa	7	3 419,00	38 430	2 220	11 300	0,21	32,17	4,75	7,00
	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***

Tabel 1. Viljandi maakonna hoonestamata äri- ja tootmismaaade 2017-2023 aasta hinnastatistika Maa-ameti andmetel. Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Hinnastatistika maakonnas ja linnas ei ole usaldusväärne, kuna tehinguid on vähe teostatud ja nende hulgas on ka nn mitteturutehingud (tehingud seotud osapoolte vahel, sugulaste vahelised tehingud jms). Hoonestamata ärimaadel ja tootmismaaadel hinnavahe puudub, erinevus sõltub eelkõige kinnistu asukohast ja ehitusõigusest.

Nõudlus väljaspool Viljandi linna hajaasustuspriirkondades, külates ja väiksemates asulates äri- ja tootmismaaade vastu on madal. Seda näitab ka tehingute statistika, kust ilmneb, et suur osa tehingutest tehakse Viljandi linnas või selle ääres. Maakonnakeskusest eemal ei ole äritegevust toetavaid asjaolusid - vähestel on vaja büroopindasid või teenuseid väljaspool Viljandi linna, samuti puudub tootmistegevuseks piisav tööjõud. Üksikuteks eranditeks on maantee-äärsed tanklate alad, mis tiheda liiklusvoo ja vahelduva klientuuri tõttu on oluliselt likviidsemad.

#### Proгноос 2024:

Kiirelt kasvanud hinnad, jätkuv surve palgakasvuks ning ühe vähenenud tellimuste maht jms on äri- ja tootmispindade sektoris tegutsevate ettevõtete kindlustunde viinud 2023. lõpus langusesse. Majanduslangust prognoositakse ka aastaks 2024, misjärel oodata taas kiiremat majanduskasvu.

Seda toetab nõrgenenud majanduskeskkond ja kasvanud intressimäärade tingitud oodatava tootluse kasv. Teisalt tuleb uusarenduste puhul arvestada kõrgete ehitushindadega, mis ilma languseta ei võimalda uute hoonete puhul madalamast hinnast rääkida. Samuti prognoosime, et jätkuvalt keskmisest kõrgemas inflatsioonilises keskkonnas püsib huvi rahavoogu genereeriva vara vastu.

Viljandi maakonna puhul saame rääkida pigem tagasihoidlikust mittelehoonete keskkonnast. Väljastatud ehituslubade järgi võib öelda, et turule võib oodata mõningaid uusi äri- ja tootmishooneid kuid valdavalt ehitatakse need omatarbeks. 2023. aastal on Viljandi maakonnas väljastatud ca 23 ehitusluba äri- või tootmishoone püstitamiseks (sh 3 tööstushoonet, 1 kaubandushoone, 3 teenindushoonet, 9 laohoonet ning 7 põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandushoonet). Kuna piirkonna turg on suhteliselt lokaalne, siis ei ole oodata erilist tehinguaktiivsuse või olulist hindade kasvu ehk prognoosime nende jäämist pigem samaväärsele tasemele.

Eelneva tõttu võib prognoosida ka hoonestama äri- ja tootmismaaade turusektorile stabiilset väljavaadet, et tehingute aktiivsus võib langeda aga hinnad jäävad 2023. aastaga võrreldes sarnasele tasemele.

#### 4.2.1. Müügitehingud hoonestamata ärimaadega

Hoonestamata ärimaade vabaturu tehinguid on Viljandimaal väga vähe ning seetõttu toome välja ka vanemad turutehingud, Järgnevalt toome välja hoonestamata ärimaade müügitehingud Viljandimaal:

Asukoht	Aeg	Hind, €/, €/m <sup>2</sup>	Krunt, m <sup>2</sup>	Lühikirjeldus
Viljandi linn, Vaksali tn	06.2023	190 000/ 54,66	3476	Tootmismaa 100%. Detailplaneeringu alusel saab ehitada. Ehitusõigus: max täisehitus 50% krundist, max 2 hoonet, lubatud 2 korrust + katusekorrus, lubatud katusekalle 15-45 kraadi. Krundile on määratud juurdepääsud Vaksali tänavalt ja ka Tehnika tänavalt. Krunn asub kaugküttepiirkonnas, kuid kütetrassiga liitumine puudub. Tsentraalse vee- ja kanalistasioonitrassid Vaksali ja ka Tehnika tänava all. Liitumised puuduvad.

Asukoht	Aeg	Hind, €/m²	Krunt, m²	Lühikirjeldus
				Elektriliitumine puudub, kuid võimalik liituda ampritasu aluse
Viljandi vald, Sinialliku küla	05.2022	41 000/ 7,36	5573	Ärimaa 100%, Karksi-Nuia – Imavere maantee ääres. Tegemist on endise konteinertankla kinnistuga. Elektriliitumine tehtud, vesi krundi piiril, kanalisatsioon puudub. Viljandi linna lähedal.
Mulgi vald, Kõvaküla	08.2021	15 000/ 3,16	4750	Ärimaa 100%, Karksi-Nuia linna piiril. Valga-Uulu riigimaantee ääres. Detailplaneering puudub. Kõik vajalikud kommunikatsioonid kinnistul olemas. Avalikult teelt juurdepääs, alajaam krundil, vesi ja kanalisatsioon. Elektriliitumine puudub.
Viljandi vald, Ülensi küla	09.2021	5000/ 0,78	6378	Ärimaa 100%, Mustla aleviku lähedal, Viljandi-Rõngu maantee ääres. Peal lagunenud telliskivist vare, vajab lammutamist. Detailplaneering puudub. Vesi ja kanalisatsioon kõrvalkinnistul, elekter olemas, liitumine puudub. Krunt hooldamata.
Viljandi linn, Riia mnt	03.2021	100 000/ 35	2821	Väga hea asukoht, juurdepääs asfalteeritud teelt. Detailplaneering puudub, elektri ja kanalisatsiooni liitumised olemas. Kinnistul vana kohvikuhoone varemed.
Põhja-Sakala vald, Kõpu alevik, Viljandi mnt	08.2020	1000/ 1,45	685	Ärimaa 100%, Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme maantee ääres. Kinnistul on tsentraalne asula vee- ja kanalisatsioonisüsteem. Elektrivarustus 20 A, 3 faasi. Kunagine kauplusehoone lammutatud, kuid ehitusõigus olemas.
Viljandi linn, Reinu tee	07.2020	59 180/ 7	8454	Kinnisasi jääb raudtee kaitsevööndisse, milles kehtivad raudteeseadusest tulenevad piirangud, 100% ärimaa. Müüdnud enampakkumise korras, avalikult reklaamituna. Juurdepääs asfalteeritud teelt. Kinnisasi asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kehtiv detailplaneering ja ehitusõigus puudub
Viljandi linn, Vaksali 19a	05.2020	81 101/ 17,7	4583	Müüdnud enampakkumise korras, avalikult reklaamituna. Juurdepääs asfalteeritud teelt. Detailplaneering puudub, 100% ärimaa. Krunt asub kaugkütte piirkonnas. Kanalisatsiooni ja veetrassid asuvad Tehnika ja Vaksali tänava all, liitumised läheduses, tasumata
Viljandi linn, Männimäe tee	02.2020	50 000/ 5,7	8757	Juurdepääs kruusakattega teelt. Detailplaneering puudub, 100% tootmismaa, liitumised puuduvad (kõrvalkinnistul olemas)

Müügihinnad ei sisalda käibemaksu.

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

#### 4.2.2. Turustatavuse analüüs<sup>5</sup>


Hinnatava vara lõppkasutajad	Investeeringuettevõtted, kes soovivad kasutada maad hoonestusõigusest laekuvate rahavoogude saamise eesmärgil.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Peamine sihtgrupp selles segmentis on väiksema suurusega ettevõtted või investorid.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmenti nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmenti nõudeid osaliselt, sest turusegmentis on nõudlus äriotstarbeliste maade vastu olemas suuremate asulate juures. Kuid rahuldab stabiilse rahavoo olemasolu hoonestusõiguse kehtivuse perioodil.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Tõenäoliselt väiksem osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara, kuigi vara paikneb logistiliselt heas piirkonnas (suurema maantee ääres ja on seetõttu hästi nähtav), soovitakse ärimaid rohkem maakonnakeskuses või selle vahetus läheduses.
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Raske konkreetselt välja tuua, pigem arvestatav osa on võimelised hinnatavat vara soetama
Konkureeriv pakkumine turul	Vt p 4.2.3.

<sup>5</sup> Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmenti turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetuse hinnatava vara turusegmentis objektiivsemalt.

Müügiperiood	Keskised müügiperioodid on sarnastel varadel 6-12 kuud
Müügihinnad	Müügihinnad tõenäoliselt lähiajal oluliselt ei muutu.
Alternatiivsed kasutused	Alternatiivsed kasutused puuduvad, kuna varal olevat hoonestusõigust arvestades ei oleks maa kasutamine muul sihtotstarbel vajalikult põhjendatud.

#### 4.2.3. Pakkumine

Avalikes kinnisvaraportalides (kv.ee, city24.ee, kv24.ee) on pakkumises järgmised ärimaade kinnistud:



**Mulgi vald, Põlde, Kohviku**


ärimaa 2009 m<sup>2</sup> **16 000 €**  
7.96 €/m<sup>2</sup>

**KHIRMUÜIC ELEKTRILIITUMISEGA ÄRIMAA MAANTEE ÄÄRES**

Vesi, elekter, veekoguri Maasikmäe oja 1 m. asulast väljas, teed heas seisukorras. ...

Ärimaa krunt asub otse suure läbitavusega Valga - Uulu maantee ääres, Ühe kilomeetri ...

#Otse omanikult




**Viljandi vald, Mäeltküla, Iva põik 4**

tootmism... 7000 m<sup>2</sup> **21 000 €**  
3 €/m<sup>2</sup>

**ARENEVAS TÖÖSTUSPARGIS!**

Detailplaneering tehtud

Müüa tootmismaa krundi hoonestusõigus arenevas Mäeltküla tööstuspargis Viljandi linnas ...




**Viljandi vald, Sultsi, Sultsimetsa**

ärimaa 6815 m<sup>2</sup> **25 000 €**  
3.67 €/m<sup>2</sup>

**ÄRIMAA VIILANDI VALLAS SULTSI KÜLAS**

Järv lähedal, teed heas seisukorras, naabrid kõrval

Pakkumises on ärimaa (0,68 ha) Sultsi külas Imavere-Viljandi-Karksi-Nuia ja ...




**Mulgi vald, Karksi-Nuia linn, Lossi tn 2**

ärimaa 13711 m<sup>2</sup> **30 000 €**  
2.19 €/m<sup>2</sup>

**LOODUSLIKULT KAUNI ASUKOHAGA ÄRIMAA 1,37HA**

Detailplaneering tehtud, ühistransport, asub keskuses

Müüa kinnistu Karksi Nuia linnas, Viljandi mnt. ja Lossi tänava ristmikul, mis paikneb ...



**Viljandi vald, Mäeltküla, Tööstuse tee 5**

tootmism... 10159 m<sup>2</sup> **30 477 €**  
3 €/m<sup>2</sup>

**EHITA ISE, SOBILIKKE ÄRIPINDU PAKKUMISES POLE!**

Detailplaneering tehtud

Müüa tootmismaa krundi hoonestusõigus arenevas Mäeltküla tööstuspargis Viljandi linnas ...

Ülejäänud avalike kinnisvaraportalide pakkumisi ei ole välja toodud, sest need ei aita iseloomustada võrreldava piirkonna ärimaa tegelikku hinnataset või vähemalt mõistlikku omanikupoolset küsitavat ärimaale omast hinda.

Rõhutame, et eelpool toodud ärimaade 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 tulemuse täpsust.



Pakkumishinnad tõenäoliselt lähiajal ei muutu.

### 4.3. 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).

Hinnatava vara puhul on tegemist Viljandi maakonnas Viljandi vallas Suislepa külas paikneva Mardi kinnistuga, mis on igapäevaselt kasutusel ärimaana ja sellele on seatud hoonestusõigus mobiilmasti paigaldamiseks ja teenidamiseks. Kinnistu sihtotstarve on ärimaa 100% ja sellel paikneb mobiilsidemast, seega parima kasutusena on kinnistu tegeliku kasutuse järgi sihtotstarve ärimaa.

Õiguslikult on hinnatavat vara lubatud kasutada ärimaana, sest maatüki sihtotstarve on ärimaa 100% Füüsiliselt hinnataval kinnistul püstitatud rajatisena mobiilsidemast koos seda teenindava moodulhoone ja piirdeaia. Füüsiliselt on võimalik kinnistut hoonestada lisaks olemasolevale hoonestusele, kui see peaks olema õiguslikult lubatav ja majanduslikult otstarbekas.

Finantsmajanduslikult oleks hoonestusse investeerimine väheotstarbekas, sest nõudlus hajaasustuspiirkonnas uute ärihoonete vastu on võrdlemisi madal, millele viitab ka väike tehingute maht ja varade madal hinnatase. Seega oleks kinnistu kasutus finantsmajanduslikult otstarbekas praeguse kasutusega ärimaana, mida võib lugeda ka vajalikult põhjendatuks.

**Kõike eelnevat arvesse võttes on töö koostaja seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on kasutus ärimaana.** Majanduslikult alternatiivsed kasutusfunktsioonid puuduvad.

#### Hinnatav ala

Vastavalt lähteülesandele on hinnatavaks alaks äralõike pindalaga 495 m<sup>2</sup>. Tegemist on tee maaeralduseks mõeldud pikliku maatükiga, mis moodustab osa ärimaa pindalast. Äralõikega piirnev maa on igapäevaselt kasutusel ärimaana. Äralõike koosseisu jääb teeperv ja rohtunud ala. Äralõike kuju tõttu ei saa seda pidada vabal turul kaubeldavaks varaks.

#### Hüvitamise lähtekohad

Hüvitusväärtus koosneb äralõike (turu)väärtusest, otseselt kaasnevast varalisest kahjust ning saamata jäävast tulust. KAHOS § 13 lg 1 viitab, et hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Lõige 2 viitab, et otseselt kaasnev varaline kahju on eelkõige omanikule alles jääva kinnisasjaga seotud kahju. EVS 875-12 p 7.1.1 märgib, et kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui vara (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab.

Otseselt kaasneva varalise kahju hindamine:

- Ehitiste likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine.

Äralõike koosseis ei ole ehitisi. Seega võib järeldada, et äralõikel ja projektlahendusel ei ole olulist mõju allesjääva kinnisasja osale.

- Detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine.

Ehitusõiguse ja planeeringutega arvestatakse hindamisel sedavõrd, kui võrd turutehingutes nendega arvestatakse. Parima kasutuse analüüsi kohaselt on tegemist kinnistuga kuhu on paigaldatud mobiilsidemast aga äralõiked on kitsad ribad tee äärest, mis asuvad teekaitsetsoonis, mistõttu äralõike tulemusel ei kao ega vähene kinnistul võimalik ehitusõigus.

- Metsa hävimine

Äralõike koosseis ei ole puistut, mistõttu ei saa väita, et omanikule tekiks selle hävimisel mõõdetav kahju.

- Muu taimestiku ja istanduse hävimine

Muu taimestiku all peetakse silmas koduaia aiataimi, viljapuid, tootmisaedasad ja dekoratiivtaimi.

Äralõike alal ei ole sellist taimestikku, mistõttu ei saa väita, et omanikule tekiks selle hävimisel mõõdetav kahju.

- Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine

Juurdepääsutee kadumise või selle pikenemise hindamine on oma olemuselt erinev olenevalt sellest, kas teed vajatakse karja ajamiseks, põllutöömashinatega liikumiseks, metsa majandamiseks või elamule ligipääsuks. Siinkohal on oluline hinnata vara tegelikku kasutust.

Peale äralõiget juurdepääs säilib olemasoleval kujul.

- Äralõike mõju hoonestusele

Kinnistul paiknev rajatis (mobiilsidemast) asub teest kaugemal ja seetõttu äralõige ei avalda mõju rajatisele.

- Muud kahjud

- Kaasnev kahju maatüki suuruse vähenemisest, tükeldumisest, kuju muutusest, kasutusotstarbe kaotamisest, tehisobjektiga kaasneva mõju, visuaalse häiringu mõju, kitsenduste kaitsevööndi mõju tõttu.

Tee äralõike puhul väheneb olemasolev maatükk ca 2,45% võrra, kuid see ei muuda oluliselt kasutusvõimalusi.

#### Saamata jääv tulu:

Saamata jääva tuluna käsitatakse eelkõige põhilisest majandustegevusest saamata jäävat tulu, aga põhjendatud juhul ka väljaspool põhilist majandustegevust saamata jäävat tulu. Majandustegevusest saamata jääv tulu leitakse prognoosiperioodi toodangu väärtuse tuluna. Lisaks majandustegevusest tulenevale tulule on levinumad saamata jäävad tulud seotud põllumajandustoetustest või maavara omandiõigusest ilma jäämisega.

Vastavalt hoonestusõiguse lepingule ei ole hoonestusõiguse tasu seotud kinnistu pindala vähenemisega. Samuti ei jää mobiilsidemast äralõike alasse ning seetõttu ei piira planeeritud äralõige mobiilimasti igapäevast kasutamist. Seega kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu maa omanikule ja hoonestusõiguse omanikule ei kaasne.

Hindaja saamata jäävat tulu ei tuvastanud, mida tuleks lisaks ülal leitule täiendavalt hüvitada.

#### Järeldused

Vara parim kasutus on olemasoleval kasutus (ärimaana).

Äralõikest tingitud hüvitusväärtus koosneb äralõike koosseisu jääva ärimaa turuväärtusest.

Saamata jäävat tulu ei esine.

#### Omaniku seisukoht vara väärtuse kuupäeva seisuga

Live Nature OÜ juhatuse liikmega Reio Vare vastas telefoni teel, et on teadlik äralõike suurusest ning lõiked on vastuvõetavad. Samuti kinnitas hoonestusõiguse omaniku Telia Eesti AS esindaja Raivo Lippus, et on teadlik äralõike suurusest ning vastavalt hoonestusõiguse lepingule planeeritud äralõige ei piira mobiilimasti igapäevast kasutamist ja samuti hoonestusõiguse tasu pole seotud kinnistu pindala vähenemisega.

## **5. Hindamine**

### **5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted**

Vara hindamisel on hindamise praktikas enimrakendatavad kaks hindamismeetodit: tulumetod, mis arvestab varaga seotud rahavooge, ning võrdlusmeetod, mis võrdleb hiljuti toimunud tehinguid. Arendaavate varade puhul kasutatakse ka kulumeetodit, kui on teada täpsemad ühikmahud. Üks levinumaid hindamismeetodeid, mis ei kuulu hindamise kolme põhimeetodi hulka, kuid mida tihti peale käsitletakse eraldi meetodina, on jäägi- ehk residuaalmeetod. Seda kasutatakse maa hindamisel ja ka renoveerimist vajava ning poolelioleva (ehitusjärgus) hoonega kinnisvara kui terviku hindamisel.

#### **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.

### Tulumeetod:

Tulupõhine käsitus ehk tulumeetod põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatavate tulude nüüdisväärtust. Tulupõhised käsitlused on:

- tulu kapitaliseerimine;
- diskonteeritud rahavoo analüüs;

Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole vara eest nõus maksma rohkem, kui on oodatavad rahavood varalt kogu selle kasutusea või hoidmisperioodi jooksul.

### Tulu kapitaliseerimine

Tulu kapitaliseerimine võimaldab ühe aasta tulu muuta väärtuse näitajaks, vara väärtuse hindamiseks tulu kapitaliseerimisel kasutatakse valemit:

$$V_0 = \frac{NOI_1}{r_0}$$

kus

NOI<sub>1</sub> – 1. aasta puhas tegevustulu  
r<sub>0</sub> – üldine kapitalisatsioonimäär

Puhas tegevustulu peab olema stabiliseeritud puhastulu, st see ei tohi sisaldada juhuslikke kõrvalekaldumisi tavalisest olukorrast ning see leitakse järgnevalt:

Stabiliseeritud potentsiaalne kogutulu üürist

- Stabiliseeritud vakants

+ Stabiliseeritud muud tulud

---

= Stabiliseeritud tegelik kogutulu

- Stabiliseeritud tegevuskulud

---

= Stabiliseeritud puhas tegevustulu (NOI)

### Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel

Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel toimub kinnisvara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude nüüdisväärtuse kindlaksmääramises. Antud meetodil arvutatakse väärtus järgmise valemi alusel:

$$V_0 = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} + \frac{CF_{lõpetav}}{(1+i)^n}$$

kus

CF<sub>1</sub> ... CF<sub>n</sub> – perioodi rahavoog (Turuväärtuse hindamisel - puhas tegevustulu (NOI))

CF<sub>lõpetav</sub> – rahavoog prognoosiperioodi lõpus (Turuväärtuse hindamisel - turuväärtus miinus müügikulud)

i – diskontomäär (tootluse määr)

n – arvestusperioodide arv

### Jäägi- ehk residuaalmeetod:

Jäägimeetodit kasutatakse maa hindamisel, kui informatsioon müügitehingute kohta on võrdlusmeetodi rakendamiseks ebapiisav ja puudub aktiivne rendisuhetel põhinev maatarg. Tihtipeale leiab see rakendust just suuremate ehituslikku potentsiaali omavate maatükkide puhul, mille kasutusele võtmiseks tuleb olemasolev maatükk enne tükeldada.

Meetodi olemus põhineb arendaja mõttemiisil, mis eeldab arendustegevuse kasumlikkust ettevõtja ootuste kohaselt. Maa väärtuse hindamisel on üks komponent vara kui terviku (maa + ehitised) väärtus ja teine komponent arenduskulud. Hinnatava vara kui terviku väärtust on võimalik hinnata tulu- või võrdlusmeetodiga. Ehituskulude hindamisel kasutatakse kulumeetodit. Lisaks tuleb arvesse võtta ettevõtja kasumiootus: seda võib käsitleda eraldi komponendina koos arenduskuludega või arvesse võtta diskontomäär. Tuleb olla tähelepanelik, et ettevõtja kasumit ei arvestataks topelt. (EVS 875-8)

### Hindamismeetodi valik:

Käesolevas eksperthinnangus on kasutatud vara hüvitusväärtuse hindamiseks tulumeetodit, sest hoonestusõiguse lepingu näol on tegemist rahavoolise varaga (hoonestusõiguse lepingu ajal kehtib üürileping). Kuigi hindajale on teada hinnatavaga analoogiliste varade ostu-müügitehinguid konkureerivatest turupiirkondadest, ei ole neid otseselt kasutatud, sest tehtud tehingud ei ole enamasti hoonestusõigused. Residuaalmeetodit ei ole kasutatud, sest arendustegevust ei peeta hoonestusõiguse lepingu tähtaja tõttu tõenäoliseks.

## 5.2. Hüvitusväärtuse hindamine

### 5.2.1. Hoonestusõiguse hindamine tulumeetodil

Vastavalt EVS 875-12 punktile 6.3.3 tuleb eriti suuremate varade puhul silmas pidada, et nende eri osad võivad turu kontekstis olla eri väärtusega ja nimetatud asjaolu tuleb arvesse võtta. Hinnatava vara kontekstis äralõige koosneb ärimaast, millele on seatud kogu pindala ulatuses hoonestusõigus kehtivusega 50 aastat (hakkas kehtima alates 5.04.2002). Hoonestusõigus kehtib veel 28 aastat (2002+50-2024) ning hoonestaja maksab omanikule hoonestusõiguse eest perioodilist tasu, mille suurus on lepingu sõlmimise ajal (24 000) krooni ehk 1533,88 eurot aastas.

Hindaja on seisukohal, et hoonestusõigus seab hinnatava vara kasutusele olulisi piiranguid ja mõjutab seega selle turuväärtust, sest maatükilt on ära võetud hoonestamise õigus kogu pindala ulatuses.

Kuna omanik saab hoonestusõiguse eest perioodilist tulu siis maatüki väärtus kujuneb prognoosiperioodil laekuvate rahavoogude summadest.

#### Potentsiaalse kogutulu leidmine:

Käesolevas hinnangus on hinnatava vara hüvitusväärtuse leidmiseks tulumeetodil kasutatud diskonteeritud rahavoo analüüsi. Kui reeglina käsitletakse rahavoo prognoosimisel 5+1 aasta põhimõtet, siis käesoleval juhul sellist rakendust kasutada ei saa, sest hinnatav vara on tähtajalise rahavooga. Kuigi hoonestusõiguse leping lubab tähtaega pikendada, siis konservatiivsuse printsiibist lähtuvalt ei ole seda hindaja arvestanud. Seega oleme prognooside arvestusperioodiks valinud hoonestusõiguse allesjäänud kehtivuse aja ehk 28 aastat (leping lõppeb 05.04.2052.a.).

#### Vakants

Vakantsimäär (*vacancy rate*) on vabade pindade osatähtsus kogu rendipinnast, mis on väljendatud protsentides.

Vakantsimäär väljendab pindasid, mis on vakantsed ja valmis väljarentimiseks ja ka neid, mis vajavad korrastamist või remonti pärast rentniku väljakolimist.

Vakantsi ja võlgnevuste tõttu saamata jäänud tulu (*vacancy and collection loss*) on tulu kadu, mida põhjustavad vakantsed pinnad, rentnike vahetumine ja rendi või muude tasude maksmata jätmine. See koosneb kahest komponendist:

- füüsiline vakants ehk saamata jäänud tulu;
- saamata jäänud tulu, mille põhjuseks on rentnikele tehtud soodustused või nende tasumata summad

Stabiliseeritud vakantsusena käsitleme hinnatava vara hoonestusõiguse lepingutüüpi arvesse võttes **0%**.

#### Tegevuskulud ja kapitalikulud

Omanikukulud jagunevad: tegevuskulud (*operating costs*) ja kapitalikulud, mis jagunevad:

jooksvad kapitalikulud (*capital expenses, Cap Ex*) ja investeeritud kapitali kulusus (*capital cost, interest*).

Tegevuskulud on kinnisvara kasutamise ja korrashoiuga seonduvad perioodilised kulud, mis on seotud vara tulupotentsiaali hoidmisega, kuid mitte selle tõstmisega. Tegevuskulude hulka ei arvestata vara parendamiseks tehtavaid kulusid, vara finantseerimisega seotud kulusid, raamatupidamislikku kulumit (amortisatsioon). Tegevuskuludeks on kõik kinnisvara kulud, mida raamatupidamises ei kapitaliseerita.

Jooksvad kapitalikulud on kinnisvara kasutamise ja korrashoiuga seotud ühekordsed kulud, mis on vajalikud vara remondiks (asendamiseks ja taastamiseks) ning parendamiseks ja mis raamatupidamises kapitaliseeritakse. Jooksvad kapitalikulud on seotud nii vara hoidmisega (remont) kui selle tõstmisega (parendamine).

Investeeritud kapitali kulusus väljendab omanikutulu kinnisvarasse investeeritud kapitalilt, mis on oma olemuselt omaniku nõutav tootlus investeeritud kapitalilt. Investeeritud kapitali kulusus korvab kulusid, mis on seotud investeerimisega antud kinnisvarasse alternatiivsete investeerimisvõimaluste asemel.

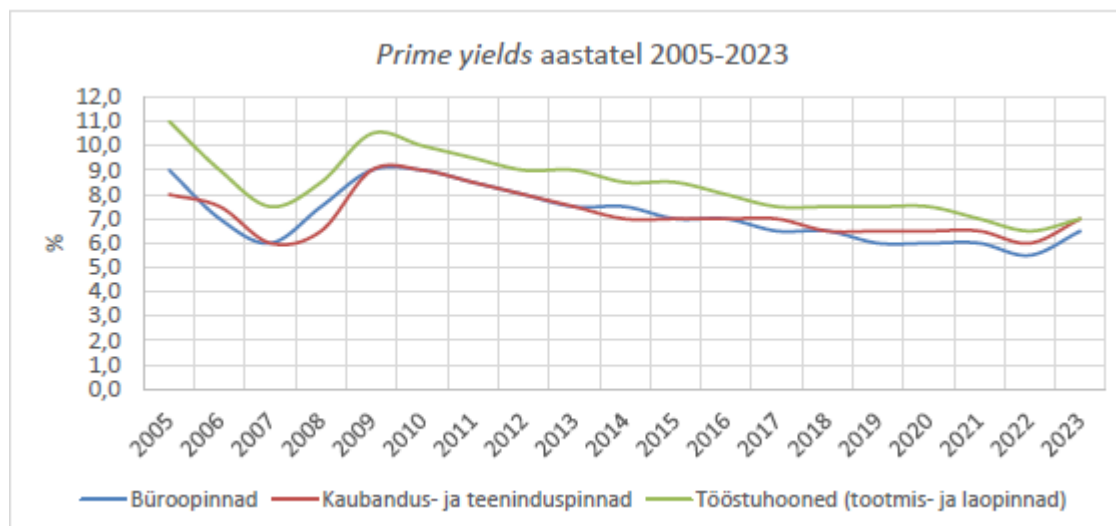
Hoonestusõiguse lepingu p 10.2. alusel kõik maksud, avalik-õiguslikud koormatised, lepinguobjektist saadavad viljad, samuti lepinguobjekti juhusliku hävimise riisiko ja halvenemise oht lähevad hoonestajale üle lepingu objektiks oleva kinnisasja valduse üleandmisega.

Seega omanikule hoonestusõiguse kehtivuse perioodil mingeid tegevus- ja kapitalikuluseid ei teki.

#### **Kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära valik**

Enamkasutatav meetod Eesti kinnisvaraturu tingimustes kapitalisatsioonimäära leidmiseks on selle tuletamine kinnisvaraturul toimunud tehingutest. Selleks, et tuletada kapitalisatsioonimäära võrreldavatest turutehingutest peab olema antud turusektoris toimunud piisaval hulgal tehinguid rahavoogu genereerivate objektidega.

2023.a. seisuga oli büroopindade puhul madalaim näitaja ca 6,5%, kaubandus- ja teeninduspindadel ca 7%, lao- ja tootmispindadel ca 7%. Tulumäärade liikumist ajas illustreerib allolev graafik:



Allikas: Domus Kinnisvara

Diskontomäära leidmisel tuleb analüüsida kasumit tootvate sarnaste kinnisvaraobjektide aastast puhastulu ja müügihindu ning investorite üldisi tulunorme. Diskontomäär võtab arvesse investeeringu kindluse, riskifaktori, likviidsuse ja juhtimise kulud.

Hindamise hetkel on teada hinnatava varaga sarnase sisuga ostu-müügitehing:

- 2022.a. II kvartalis toimus ostu-müügitehing tähtajalise hoonestusõigusega, kus ehitusfirma rajas Tallinna magalapiirkonnas ühele riiklikule sihtasutusele uue hoone. Hoonestusõiguse lepingu ajal oli sihtasutus üürnikuks ning kokkuleppe kohaselt hüvitab üürnik hoonestusõiguse lepingu lõppedes ehitusfirmale hoone ehituskulu koos vahepealsete ümberehituskuludega (kui need tekivad). Oodatav tootlus oli 5% ehk madalam toona kehtinud ärikinnisvara parimatest tulumääradest, kus üürnik ei olnud avaliku sektoriga seotud.

Vara hindamise standard EVS 875-9:2018 toob välja teoreetilised diskontomäära elemendid, milleks on: 1) riskivaba tulumäär (võlakirjade tulumäärata tase; 2) inflatsiooni lina; 3) riskilisus, mis on seotud vara endaga; 4) asendusfondi kogumise lisa. Esitatud liigendus väljendab diskontomäära struktuurelemente, mille analüüsimise tulemusel peaks tekkima hinnang diskontomääradele.

Kinnisvaraturul on tulumäärad võrreldes varasemate aastatega langenud ning madalaimad näitajad ärikinnisvara puhul on lähiminevikus olnud vahemikus 6,5-7,5%. Hindaja hinnangul tuleks käesoleval juhul arvestada madalama tootlusega, sest seda toetab kehtiv pikaajaline hoonestusõiguse leping ja hoonestaja maksekindlus. Viimast võib illustreerida turuosaliste intressimäärade võrdlusega ja ka ühe reaalse tehinguga. Näiteks Eesti Panga statistika andmetel oli mittefinantsettevõtete pikaajaliste euroalaenude kaalutud keskmine intressimäär 2023. aastal vahemikus 4,7-6,7%, aga samal ajal on madala riskiga rentnike intressimäär olnud oluliselt madalam (nt suhteliselt maksekindel Eesti riik emiteeris 2024.a. alguses võlakirju intressimääraga 3,25%). Veel võib ühe näite tuua hindamistoimingust, kui hindamine toimus tehingu tõendamise eesmärgil Tallinna ühes magalapiirkonnas. 2022.a.-l oli tehingus 8.-aastase tähtajaga hoonestusõigus, kus hoonestuse kasutajaks ehk üürnikuks, s.h. ka maa omanikuks, oli riigipoolne sihtasutus. Leping lõppedes kaasnes sarnaselt hinnatava varaga kohustus



tasuda hüvitis ehitise eest. Selle tehingu diskontomääraks kujunes 5%<sup>6</sup>. Sellel ajal oli kõnealune näitaja oluliselt madalam võrreldes toona turul valitsenud parimate näitajatega ning ostja hinnangul oligi selle peamiseks põhjuseks kindel üüri.

Seega võib järeldada, et turuosalisel võtaval arvesse üüri maksekindlust, mistõttu on hindaja hinnangul põhjendatud arvestada ka hetkel tavapärasest turutasemest mõnevõrra madalamat näitajat ehk käesoleval juhul on kogu prognoosiperioodi ulatuses valitud diskontomääraks 6%. Täna turul, oluliselt kõrgemate intressimäärade taustal, ei pea investorid võimalikuks, et tootlus jääks alla 6%. Viimast saab tõendada ka kogukapitali tulunormiga kaalutud kogukapitali hinnast (WACC<sup>7</sup>):

Rahavooga ärikinnisvara finantseerimisel on sarnastel varadel keskmiselt omakapitali ja võõrkapitali suhe kinnisvara investeeringu tegemisel 70/30. Näiteks juhul kui eeldada hinnatavaga analoogiliste varade puhul võõrkapitali hinnaks 4%<sup>8</sup> ning omakapitali tulunormiks 10%, kujuneb kaalutud kogukapitali hind:  $(70\% \times 4,0\%) + (30\% \times 10\%) \approx 5,8\%$  ehk ca 6%.

**Arvestades antud vara olemust, kaaludes selle positiivseid ja negatiivseid tegureid ja prognoosides tegevustulu ja väärtuse kasvu prognoosiperioodil, oleme rakendanud antud vara puhul diskontomäärana 6,5%.**

Prognoosiperioodi lõpu rahavoo leidmisel ei ole arvestatud lepingu lõppemisega sest tegemist ei ole tavapärase müügiga, vaid ehitiste langemisega tagasi maa omanikule.

Hinnatava vara turuväärtuse leidmisel kasutatakse ilma käibemaksuta sisendeid.

Kõiki eelnevalt kirjeldatud sisendeid arvesse võttes on koostatud prognoositavate rahavoogude tabel, mis põhineb diskonteeritud rahavoogude meetodil.

---

<sup>6</sup> Tehinguhind jäi viie ja kuue miljoni euro vahele ilma käibemaksuta arvestuses.

<sup>7</sup> Weighted Average Cost of Capital

<sup>8</sup> Euro 10 yr Swap 2,5% (allikas: <https://markets.ft.com/data/indices/tearsheet/summary?s=A@?EURIRSY:RCT>), millele lisandub laenuandja marginaal 1,5%

**Vara turuväärtus kujuneb järgnevalt:**

Rahavoo elemendid ja rahavoo periood	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Hoonestusõiguse tasu aastas, €	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534
Diskontomäär	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%
Vakantsimäär	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Tegevuskulud, €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalikulud, €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Potentsiaalne kogutulu, €	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534	1534
Vakantsi, vaegiaekumiste ja võlgnevuste äähtu saamata jäävud tulu, €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efektiivne kogutulu, €	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534
Tegevuskulud kokku, €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Puhas tegevustulu pärast tegevuskulude kandmist, €	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534
Kapitalikulud, €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Puhas tegevustulu pärast kõigi kulude kandmist, €	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534
Diskonteeritud puhas tegevustulu, €	1 440	1 352	1 270	1 192	1 120	1 051	987	927	870	817	767	720	676	635	596	560	526	494	464	435	409	384	360	338	318	298	280	263
Hinnatava vara turuväärtus väärtuse kuupäeval, €																												19 552

**Seega turuväärtuseks diskonteeritud rahavoogude meetodil kujuneb 19 552 eurot  
19 552 €/ kinnistu pindala 20 200 m² = 0,97 eurot/m².**

Võttes arvesse eelnevat ning investeringute turu hetkeolukorda, on hindaja seisukohal, et saadud tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.

### 5.2.1. Äralõike väärtuse hindamine

Äralõike turuväärtuse hindamisel lähtutakse KAHOS § 12 lõikest 4: 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.

Hetkel on hindaja seisukohal, et äralõike puhul ei ole tegemist eraldiseisva müügiobjektiga, mistõttu lähtutatakse äralõike väärtuse leidmisel eelmises peatükis toodud kogu vara hinnast ja äralõike väärtuse aluseks võetakse eelmises peatükis toodud kogu vara hind taandatuna maatüki pindalale. Äralõike väärtus leitakse läbi eelnevalt hinnatud kinnistu hoonestamata ärimaa turuväärtuse ühikuhinna (1 m<sup>2</sup>).

Vastavalt projektile on kinnistust planeeritava äralõike pindala 495 m<sup>2</sup>.

Hoonestamata ärimaa turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga diskonteeritud rahavoogude meetodil kujuneb 19 552 eurot.

19 552 €/ kinnistu pindala 20 200 m<sup>2</sup> = 0,97 €/m<sup>2</sup>.

Äralõike tasude määramisel lähtutakse KAHOS § 11 lg 6, mille alusel tasu määratakse alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega. Täiendavad hüvitised ümardatakse ühe euro täpsusega.

**Äralõige 495 m<sup>2</sup> x 0,97 €/m<sup>2</sup> = 480,15 € ehk 480 eurot**

## 6. Hindamistulemus

Kõike eelnevat arvesse võttes ning tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul **hinnatava vara** aadressil **Viljandi maakond, Viljandi vald, Suislepa küla, Mardi** hüvitusväärtus:

**1 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus 0,97 (null koma üheksakümmend seitse) €/m<sup>2</sup>**

**1 äralõike 495 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus 480 (nelisada kaheksakümmend) eurot**

**Kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei esinenud.**

Vara on keskmise likviidsusega, müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6-12 kuud. Kinnistu ärimaa hindamistulemuse täpsus on ±10%, mis on selle turusegmendi jaoks tavapärane.

Äralõike hindamistulemuse täpsus on keskmisest madalam, ±20%, kuna tegemist ei ole turupõhise käsitlemisega.

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

## Lisa 1. Fotod

Vaated äralõike osale







*Allikas: hindaja kohapealne ülevaatus*



## Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte<sup>9</sup>

Registriosa:

Registriosa number 1712739  
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond  
Kinnistu nimi Mardi

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	<a href="#">79704:002:1140</a>	Ärimaa 100%, Viljandi maakond, Viljandi vald, Suislepa küla, Mardi.	2,02 ha	Maakatastri andmed üle võetud 6.03.2021.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	Live Nature OÜ (registrikood 11086815)	2.08.2016 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 8.08.2016. Kohtunikuabi Mare Tomingas	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	Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat Telia Eesti AS (registrikood <a href="#">10234957</a> ) kasuks. Hoonestusõigus on tasuline. Püstitatud raadioside masti koos moodulhoone ja piirdeaia sihtotstarbe ja ehitiste korrashoiu tingimused vastavalt punktidele 4, hüvitus ja ehitiste saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel on määratud vastavalt lepingu punktidele 7. Hoonestusõigus kehtib alates sissekandmise päevast. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number <a href="#">2494739</a> .	Sisse kantud 5.04.2002. 12.09.2016 kinnistamisavalduse alusel muudetud 17.10.2016. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv
2	Ostueesõigus kinnistu igakordsel võõrandamisel igakordse hoonestaja kasuks vastavalt lepingu punktidele 6. 08.03.2002 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 05.04.2002. Kohtunikuabi M. Kipp		kehtiv

### IV jagu - HÜPOTEEGID

<sup>9</sup> Allikas: <https://kinnistusraamat.rik.ee/>

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

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ

Nimi: Mirje Kallaste

Kuupäev: 28.02.2024 13:28:44

## Ehitisregistri andmed

Katastriüksusel 79704:002:1140 asuvad ehitised

Ehitise nimetus	Ehitisregistri kood	Tüüp	Ehitisealune pind (m2)	Korruste arv	Omandi liik	Ehitise staatus	EHR
mobiliisidemast	220258124	rajatis	2975,0		kinnisasi	Olemas	<a href="#">Ava Ehitisregister</a>
fiiberoptiline sidekaabel ELA 050	220652279	rajatis	4965,6		vallasasi	Olemas	<a href="#">Ava Ehitisregister</a>

## Domus Kinnisvara

## Lisa 4. Hoonestuõiguse leping

ÄRAKIRI



SAABUNUD  
12.11.2002 a. men. nr. 1565  
Mat. .... lk. Riigil. kv. .... lk. Kinnist. avald. .... lk.  
Volik. koopla. .... lk. Kinnist. .... lk.  
Notari allkiri: *[Signature]*

Notari ametitoimingute raamatu registri nr 1575

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud kaheksandal märtsil kahe tuhande teisel aastal (08.03.2002.a.)

**TALLINNA NOTAR TEA TÜRNPUU**  
kelle büroo asub Tallinnas Raua tn 1A

ning kelle juurde ilmusid kohale

teo- ja otsusevõimeline **PIRET LÕOKE**, isikukood 47103100325, elukoht Tallinnas A.H. Tammsaare tee 63-114, kelle isikusamasuse on notar tuvastanud esitatud passi nr K0573777, välja antud 15.06.1994.a. alusel, edaspidi nimetatud **omanik**

ja  
teo- ja otsusevõimeline **RIIVO LÕOKE**, isikukood 36802160260, elukoht Tallinnas J. Sütiste tee 36-35, kelle isikusamasuse on notar tuvastanud esitatud passi nr K0706625, välja antud 14.11.1994.a. alusel, edaspidi nimetatud **omaniku abikaasa**

ja  
õigusvõimelise **AS EMT**, kantud 18.11.1996.a Tallinna Linnakohtu Registriosakonna äriregistrisse registrikood 10096159, asukoht Tallinnas Lasnamäe 64, teo- ja otsusevõimeline esindaja – **ANDU TALI**, isikukood 36809022756, elukoht Harju maakond Viimsi vald, kes on notarile isiklikult tuntud ning kes tegutseb Tallinna notar Tea Türrpuu poolt 07.11.2001.a. tõestatud volikirja alusel, milline on registreeritud notariaalregistris nr 4790 all, äriühingu õigusvõime on notar kontrollinud Maa- ja linnakohtute registriosakondade keskandmebaasi väljatriiki, seisuga 07.03.2002 kell 11.25 alusel, milline on käsitletav registreeritud tõendina vastavalt Notariaadiseaduse §-ile 31, edaspidi nimetatud **hoonestaja**,  
edaspidi koos nimetatud **lepinguosalisel**,  
kes avaldasid, et nende sooviks on sõlmida alljärgnev

### HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

#### I. Kinnistusraamatu andmed

I.1. Vastavalt Viljandi Maakohtu Kinnistusameti poolt 06.03.2002.a. tõestatud ärakirjale on Viljandi Maakohtu Kinnistusameti Viljandi Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosas nr **17127** kantud kinnistu nimetusega **Mardi**:

I jakku "kinnistu koosseisus": katastritunnus 79704:002:1140, majanduslik otstarve ärimaa, asukoht Tarvastu vald, Suislepa küla, Mardi; pindala 2,03 ha;

II jakku "omanik": Piret Lõoke (isikukood 47103100325);

III jaos "koormatised ja kitsendused" ning IV jaos "hüpoteegid" kanded puuduvad.



1.2. Käesoleva lepingu punktis 1.1 nimetatud ära kirja vastavust kinnistusraamatu andmetele ja kinnistusraamatu seisuga ei ole notar kinnistusametis kontrollinud.

## **2. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused**

2.1. Hoonestaja esindaja avaldab ja kinnitab, et tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ja et temal on lahtuvalt seadustest, sealhulgas äriseadustikust ja ka äriühingu põhikirjast kõik vajalikud esindatava ühingu sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.2. Omanik avaldab ja kinnitab, et käesoleva lepingu sõlmimise hetkel on lepingu punktis üks (1) nimetatud kinnistu tema omandis, seda pole kellelegi võõrandatud, ei ole sõlmitud ka võõrandamise lepinguid, nimetatud kinnistut ei ole panditud ega koormatud teiste piiratud asjaõigustega, seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, sealhulgas kohtulikke vaidlusi ning nimetatud kinnistut ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega ja on tasutud kinnistul lasuvad maksud.

2.3. Omanik avaldab ja kinnitab, et käesoleva lepingu punktis üks (1) nimetatud kinnistu ei asu looduskaitse alal ning sellel ei asu ka kaitstavat looduse üksikobjekti.

2.4. Omaniku abikaasa avaldab, et ta annab oma abikaasale nõusoleku käesoleva lepingu sõlmimiseks ning kinnitab oma nõusolekut allkirjaga käesoleval lepingul.

2.5. Omanik avaldab ja kinnitab, et puuduvad asjaolud, mis välistaksid või piiraksid lepingu punktis üks (1) nimetatud kinnistule hoonestusõiguse seadmist hoonestaja kasuks; samas kohustub omanik mitte sõlmima hoonestusõiguse sissekandmiseni kinnistusraamatusse teisi lepinguid ja/või kokkuleppeid ega tegema tehinguid, mis tooksid kaasa kolmandate isikute õiguste tekke kinnisasjale ning võiksid takistada ja/või ohustada hoonestusõiguse kandmist kinnistusraamatusse esimesele järjekohale hoonestaja kasuks.

2.6. Hoonestaja esindaja avaldab ja kinnitab, et hoonestaja on lepingu punktis üks (1) nimetatud kinnistu ja selle piiriprotokolli, plaani ja muu dokumentatsiooniga tutvunud, on teadlik selle seisukorrast ning kinnitab, et hoonestaja soovib hoonestusõiguse seadmist käesolevas lepingus kokkulepitud tingimustel.

2.7. Hoonestaja esindaja avaldab, et AS EMT juhatuse otsustanud seada AS EMT kasuks hoonestusõiguse "Mardi" maaüksusele asukohaga Suislepa küla, Tarvastu vald, Viljandi maakond, käesolevas lepingus kokkulepitud tingimustel, mille tõenduseks on esitatud AS EMT juhatuse otsus 19. oktoobrist 2001.a.

## **3. Hoonestusõiguse seadmine ja tähtaeg**

3.1. Omanik seab käesoleva lepingu punktis üks (1.1.) nimetatud kinnistule hoonestaja kasuks tasulise hoonestusõiguse tähtajaga viiskümmend (50) aastat alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse.



3.2. Käesoleva lepingu punktis kolm üks (3.1.) nimetatud tähtaja saabudes võivad lepinguosalised kokku leppida hoonestusõiguse tähtaja pikendamises.

3.3. Käesolev leping jõustub selle notariaalsest tõestamisest, kuid hoonestusõigus tekib ja selle tähtaeg hakkab kulgema alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse.

#### **4. Sihtotstarve ja korrashoid**

4.1. Vastavalt lepinguosaliste eelnevale kokkuleppele on hoonestaja püstitanud hoonestusõigusega koormatavale kinnistule raadioside masti koos moodulhoone ja piirdeaia (edaspidi nimetatud ka **ehitis**) ja hoonestaja on kohustatud tagama selle säilimise. Hoonestaja võib kasutada kinnistut seadmete, konteinerite, vantide, antennide, piirdeaia jms paigaldamiseks.

4.2. Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehitusreeglite järgi kooskõlas ehituslase seadusandlusega, sealhulgas kooskõlas planeerimis- ja ehitusseaduse ja kohaliku omavalitsuse õigusaktide ja ehitusmäärusega.

Hoonestaja kohustub korras hoidma punktis üks üks (1.1) nimetatud kinnistu juurde viiva teelõigu.

4.4. Lepingu punktis neli üks (4.1.) nimetatud sihtotstarbe muutmiseks on vajalik lepingu punktis üks üks (1.1.) nimetatud kinnistu omaniku kirjalik nõusolek.

4.5. Hoonestaja on välja ehitanud autonoomse elektriliini ja sõlminud eraldiseisva elektrenergia kasutamise lepingu.

4.6. Hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitise ja kogu kinnistu hoidma alaliselt heas seisukorras. Selleks vajalikud parandustööd ja uuendused on hoonestaja kohustatud igakordselt teostama viivitamata.

#### **5. Hoonestusõiguse tasu, tasu arvutamise alused, maksud ning koormatised**

5.1. Hoonestaja maksab omanikule hoonestusõiguse eest tasu, mille suurus käesoleva lepingu sõlmimise ajal on **kakskümmend neli tuhat (24 000) krooni aastas**.

5.2. Hoonestaja maksab hoonestusõiguse aastatasu üks kord aastas järgneva perioodi eest ette.

5.3. Aastatasu kohustub hoonestaja üle kandma omaniku poolt esitatud arve/teatise alusel omaniku poolt arves/teatises näidatud isikule ja arveldusarvele hiljemalt kümne (10) kalendripäeva jooksul arvates arve/teatise saamisest.

5.4. Igakordne hoonestusõiguse aastatasu summa loetakse tasutuks selle laekumisest omaniku poolt nimetatud pangaarvele.

5.5. Hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustus algab käesoleva lepingu alusel tehtava kinnistusraamatu kande tegemise päevast.

5.6. Lepinguosalisel on kokku leppinud, et käesoleva lepingu punktis viis üks (5.1.) nimetatud hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustus kantakse hoonestusõigust koormava reaalkoormatisena kinnistusraamatusse.

### 6. Ostueesõigused

Lepinguosalisel lepivad kokku, et omanik koormab kinnistu selle igakordse võõrandamise, välja arvatud juhul kui punktis üks üks (1.1.) nimetatud kinnistu on mitterahalise sissemakse esemeks äriühingu asutamisel või kapitali suurendamisel, puhuks ostueesõigusega igakordse hoonestaja kasuks, mille kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.

### 7. Ehitise saatuse hoonestusõiguse tähtaja saabumisel

7.1. Hoonestajal on õigus oma ehitise ühe (1) aasta jooksul enne tähtaja möödumist ära vedada, kui kinnistasja omanik ei ole mitte hiljem kui üks (1) aasta enne tähtaja möödumist nõudnud ehitise jätmist endale tasu eest, mis võrdub hoonestajale äravedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahjuga.

7.2. Kui ehitist ei ole tähtaja lõpuks ära veetud, muutub see kinnistu oluliseks osaks ja läheb kinnistu omaniku omandisse.

Kui kinnistu omanik on esitanud äravedamise nõude õigeaegselt vastavalt lepingu punktile seitse üks (7.1.) võib ta hoonestajalt nõuda tasu ehitise äravedamise eest, kui kinnistu omanik on selle ära vedanud ühe (1) aasta jooksul pärast tähtaja lõppu.

7.3. Juhul, kui hoonestusõiguse tähtaja möödumisel jääb ehitise kinnistu omanikule, kohustub omanik hoonestajale maksma hüvitust ehitise eest.

7.4. Hüvituse suurus määratakse vastavalt omaniku ja hoonestaja kokkuleppele. Juhul kui lepinguosalisel ei jõua kokkuleppele, valivad lepinguosalisel ühiselt eksperdi turuväärtuse kindlaks tegemiseks, kes määrab ehitise turuväärtuse hoonestusõiguse tähtaja saabumise hetkel.

7.5. Kinnistu omanik vabaneb hüvituse maksmisest, kui ta pikendab hoonestusõiguse tähtaega ehitise eeldatava püsimise aja lõpuni.

7.6. Kui hoonestaja ei nõustu tähtaja pikendamisega, kaotab ta õiguse hüvitusele.

### 8. ASJAÕIGUSLEPING

Omanik ja hoonestaja on kokku leppinud kinnistu hoonestusõigusega koormamises ja paluvad teha järgmised kanded:

8.1. Viljandi Maakohtu Kinnistusameti Viljandi Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriossa nr 17127 III jakku

8.1.1. esimesele järjekohale hoonestusõigus tähtajaga viiskümmend (50) aastat AS EMT, registrikood 10096159, asukoht Tallinnas Lasnamäe 64, kasuks;



8.1.2. järgmisele järjekohale ostueesõigus igakordse hoonestaja kasuks kinnistu igakordsel võõrandamisel vastavalt lepingu punktile 6;

8.2. hoonestusõiguse kinnistusregistri registriosas pärast selle avamist järgmised hoonestusõiguse sisu puudutavad kanded:

8.2.1. sihtotstarve ja ehitiste korrashoid vastavalt käesoleva lepingu punktile 4;

8.2.2. hüvitus ja ehitiste saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel vastavalt käesoleva lepingu punktile 7;

8.3. teise jakku hoonestusõiguse omanikuna AS EMT, registrikood 10096159, asukoht Tallinnas Lasnamäe 64;

8.4. kolmandasse jakku - reaalkoormatis hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustuse tagamiseks summas kakskümmend neli tuhat krooni (24 000) aastas, tasumine üks kord aastas ettemaksuna järgneva aasta eest ette kinnistu nr 17127 omaniku kasuks vastavalt käesoleva lepingu punktile 5;

## **VÕLAÕIGUSLIKUD KOKKULEPPED**

### **9. Lepinguosaliste vastutus**

9.1. Hoonestaja võtab endale kinnistu piiriprotokollist tuleneva piiripunktide alalhoiu kohustuse ja vastutuse piirimärkide rikkumise, hävitamise ja/või omavolilise teisaldamise eest.

9.2. Kui hoonestaja ei lõpeta vaatamata omaniku poolt tehtud hoiatusele kinnistu mittesihtotstarbelist kasutamist, on omanikul õigus kolme (3) kuu jooksul selle aja eest hoonestajalt nõuda kahekordset hoonestustasu.

9.3. Lepinguosalised lepivad kokku, et hoonestaja allutab end käesolevast lepingust tulenevate maksekohustuste täitmise suhtes kohesele sundtäitmisele oma varaga, sealhulgas tema omandis oleva hoonestusõigusega.

### **10. Valduse üleandmine**

10.1. Kinnisasja valduse on omanik hoonestajale üle andnud enne käesoleva lepingu sõlmimist.

10.2. Kõik maksud, avalik-õiguslikud koormatised, lepinguobjektist saadavad viljad, samuti lepinguobjekti juhusliku hävimise riisiko ja halvenemise oht lähevad hoonestajale üle lepingu objektiks oleva kinnisasja valduse üleandmisega.

### **11. Ülevaatamisõigus**

Omanikul on õigus teostada järelvalvet seadusest ja käesolevast lepingust tulenevate nõuete täitmise üle hoonestaja poolt, viimase nõusolekul ja tema esindaja juuresolekul,

eelnevalt kooskõlastatud ja kokkulepitud ajal. Omanikul on õigus teostada hoonestusõigusega koormatava kinnistu ja hoonestusõiguse oluliseks osaks oleva ehitise ülevaatust, kontrollida kasutamistarvet ja kasutamise vastavust lepingule ning nõuda lepingutingimuste mittetäitmisega seotud asjaolude ja puuduste kõrvaldamist.

## **12. Notari selgitused**

12.1. Hoonestusõigus tekib kinnistusraamatusse kandmisega, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.

12.2. Hoonestusõigust võib lõpetada enne tähtaega hoonestaja ja omaniku kokkuleppel.

12.3. Hoonestajal on õigus hoonestusõigust võõrandada või parandada.

12.4. Hoonestusõigus lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust, mis on võimalik pärast seda, kui on kustutatud kõik koormatised ja muud kohustused, mis olid seotud hoonestusõigusele kolmandate isikute kasuks. Hoonestusõigus ei lõpe ehitise hävimisega.

12.5. Lähtudes asjaõigusseaduse § 254 lg 3 võib hoonestusõiguse seadmisel kokku leppida hoonestusõiguse tasu suuruse muutumises vastavalt muutuvatele tingimustele, kui tingimuste muutumine on ajaliselt ja ulatuselt määratav.

12.6. Hoonestusõiguse tasu tagamiseks seotud reaalkoormatise muutmiseks seoses hoonestusõiguse tasu muutmisega vastavalt asjaõigusseaduse § 254 lg 3 on vaja kinnistusraamatus järjekohas tagapool olevate õiguste omanike nõusolekut vaid siis, kui tasu suurenemine ületab oluliselt tingimuste muutumise.

## **13. Volitused notarile**

13.1. Lepinguosalised teevad notarile ülesandeks ja volitavad teda posti teel esitada käesoleva lepingu ära kirja pärast riigilõivu tasumise kohta maksekorralduse saamist Viljandi Maakohtu Kinnistusametile ja vastu võtma kinnistamisotsust.

Samuti volitavad lepinguosalised notarit vajadusel esitada viljandi Maakohtu Kinnistusametile täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema käesoleva lepingu kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud käesolevas lepingus toodud lepinguosaliste taotlusega.

13.2. Notar on juhtinud lepinguosaliste tähelepanu, et kinnistamisotsuse tegemine ja kannete sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud kinnistamise eest tasumisele kuuluv riigilõiv.

13.3. Vastavalt lepingu punktile 14.3 võtab hoonestaja kohustuse tasuda lepingu sõlmimise kulud ja riigilõiv ja esitada notarile sellekohane maksekorraldus.

## **14. Lõppsätted**

14.1. Käesoleva lepingu sõlmimisel on hoonestusõiguse tehinguväärtus 600'000 krooni, reaalkoormatise tehinguväärtus 600'000 krooni ja ostueesõiguse tehinguväärtus on 150'000 krooni, kõik kokku 1'350'000 krooni.

14.2. Vastavalt notari tasu seaduse §-dele 3, 5, 13, 14, 15, 22, 23 on notari tasu 4'420 krooni + 795.60 krooni (k/m 18%), kokku 5'215.60 krooni.



Notariaalakti tõestamisega seotud kulud: eeltoodud tasudele lisandub algärakirja valmistamise tasu notari tasu seaduse § 35 kohaselt iga A4 formaadis leht 3,55 krooni, iga A3 formaadis leht 5,90 krooni ning kinnitatud ärakirja tasu § 31 p 17 ja § 35 kohaselt iga A4 formaadis esimese lehe eest 27,15 krooni ja iga järgneva lehe eest 9,45 krooni ning iga A3 formaadis esimese lehe eest 29,50 krooni ja iga järgneva lehe eest 11,80 krooni (eelnimetatud summad sisaldavad käibemaksu).

14.3. Käesoleva lepingu sõlmimisega seotud notaritasu ja riigilõivu maksab hoonestaja.

14.4. Notariaalakti on koostatud ja alla kirjutatud ühes (1) originaaleksemplaris, mis säilib notaribüroos. Käesoleva akti koostamise päeval väljastatakse Piret Lööke'sele ja AS EMT esindaja Andu Tali'le notariaalakti algärakirjad.

14.5. Käesolev notariaalakti on lepinguosalistele notari poolt ette loetud, selgitatud, antud enne heakskiitmist lepinguosalistele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notari juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

OMANIK:

PIRET LÖÖKE  
ees- ja perekonnanimi

  
allkiri

OMANIKU  
ABIKAASA:

RIIKO LÖÖKE  
ees- ja perekonnanimi

  
allkiri

HOONESTAJA  
ESINDAJA:

Andu Tali  
ees- ja perekonnanimi

  
allkiri







## Lisa 5. Kirjavahetus hoonestusõiguse omaniku esindajaga

**From:** Raivo Lippus [mailto:Raivo.Lippus@telia.ee]  
**Sent:** Monday, April 8, 2024 9:11 AM  
**To:** Mirje Kallaste <mirje.kallaste@domus.ee>  
**Subject:** RE: Äralõike hindamine Viljandimaal Suislepa külas Mardi kinnistul

Tere,

Kinnitan, et planeeritud äralõige ei piira masti igapäevast kasutamist ja samuti hoonestusõiguse tasu pole seotud kinnistu pindala vähenemisega.

Lugupidamisega

Raivo Lippus

---

**From:** Mirje Kallaste <mirje.kallaste@domus.ee>  
**Sent:** Friday, April 5, 2024 3:45 PM  
**To:** Raivo Lippus <Raivo.Lippus@telia.ee>  
**Subject:** Äralõike hindamine Viljandimaal Suislepa külas Mardi kinnistul

Tere Raivo

Suhtlesime Teiega telefoni teel Viljandi –Rõngu maantee rekonstrueerimiseks Viljandimaal, Viljandi vallas Suislepa külas Mardi kinnistu äralõike teemal. Lugesed hoonestusõiguse lepingut, saan ma aru, et hoonestusõiguse tasu ei ole seotud kinnistu pindala vähenemisega vaid peab olema täiel määral võimalik

olemasolevat masti hooldada ja vajalikke toiminguid teostada.

Kuna äralõige on maantee ääres ja mast üsna keset kinnistut siis ei piira äralõige kuidagi mastiga seotud tegevusi.

Saadan Teile äralõike plaani.

Palun Teilt kinnitust, et olen hoonestusõiguse lepingust õigesti aru saanud ja äralõige ei mõjuta hoonestusõiguse tasu ning ei piira kinnistu kasutamist vastavalt hoonestusõiguse kokkulepetele.

Parimate soovidega

<b>Mirje Kallaste</b> Domus Kinnisvara Regiooni juht Kinnisvara hindaja, kutsetunnistus nr 176312	 5033745  mirje.kallaste@domus.ee  Leia mind kodulehelt
--	--

**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. juhul kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja

Hindaja assistent<sup>10</sup>*/allkirjastatud digitaalselt/**/allkirjastatud digitaalselt/*

Krista Õigus

Mirje Kallaste

Kutseline hindaja

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr. 202960

Kinnisvara hindaja, tase 6, kutsetunnistus nr. 176312

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

<sup>10</sup> Assistent on teostanud hindamisaruande koostamiseks vajalike andmete kogumist registritest ja andmebaasidest, suhelnud hinnangu tellijaga ja hinnatav vara omanikuga.